



ANUNCIO

D. ANTONIO MARTÍN MELERO, ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE ESTA VILLA DE LA PUEBLA DE CAZALLA (Sevilla).

HAGO SABER: que el Ayuntamiento Pleno, en la sesión celebrada con carácter extraordinario y urgente el pasado día 19 de diciembre de 2024, acordó aprobar inicialmente la revisión del «Plan Municipal de Vivienda y Suelo» para el periodo 2024-2028, así como el texto del documento resultante.

En cumplimiento del citado acuerdo plenario, dicho documento fue sometido al trámite de información pública y audiencia a los interesados mediante publicación de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla núm. 252, de 31 de diciembre de 2024, Tablón de Edictos del Ayuntamiento, en la Sede Electrónica municipal (<https://lapuebladecazalla.sedeelectronica.es/info.0>) y en el Portal de Transparencia de este Ayuntamiento (<https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/transparency>), para que en el plazo de treinta días hábiles, contados desde su publicación, los interesados pudieran presentar las alegaciones que estimaran oportunas.

Al no haberse presentado alegaciones ni reclamaciones durante el plazo de exposición pública, ha sido elevado a definitivo el acuerdo hasta entonces provisional, lo que se hace público para general conocimiento, encontrándose disponible el texto de dicho documento en la Sede Electrónica municipal y en el Portal de Transparencia de este Ayuntamiento.

Contra este acto, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse ante este mismo órgano recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la presente publicación, de conformidad con los artículos 112 y siguientes, 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Asimismo, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de Sevilla, según lo dispuesto en los artículos 8 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la presente publicación. Todo ello sin perjuicio de cualquier otro recurso que se considere oportuno interponer.

La Puebla de Cazalla, a fecha de firma electrónica.

EL ALCALDE
Antonio Martín Melero
(Firma electrónica)

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 280



Plan Municipal de vivienda y suelo 2024-2028

Ayuntamiento de
La Puebla de Cazalla



Validación: [SQR.7WXHT7K35JXPQRY64ZMNR](https://sqr.7wXHT7K35JXPQRY64ZMNR)
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 280





INDICE.

MEMORIA.

- INTRODUCCIÓN.

Presentación. Antecedentes. Marco legislativo. Plan de vivienda (estatal, andaluz y municipal). **Objeto y Estructura.** Bases Metodológicas. **Contenido.** Objetivos iniciales PMVS (modelo municipal).

- INFORMACIÓN-DIAGNÓSTICO.

1. Análisis socio-demográfico. Análisis de la población (información previa y datos estadísticos, proyecciones de población y hogares). **Análisis de demanda residencial y necesidades actuales y futuras de vivienda** (RMDVP. Cuantificación de actuaciones libres y protegidas a promover e intervenciones públicas (vivienda protegida y social). Situaciones especiales. Alojamientos transitorios (exclusión social, personas sin hogar, desahucios, ...).

2. Análisis del parque de viviendas del municipio, oferta y mercado de vivienda (características físicas del parque de viviendas y detección de situaciones de infravivienda, régimen de tenencia, titularidad y uso de las viviendas, situaciones anómalas de uso, viviendas deshabitadas, vivienda pública, oferta y mercado de vivienda, densidades, grado de conservación y obsolescencia, antigüedad, grado de instalaciones y servicios, áreas susceptibles de rehabilitación integral,).

3. Análisis de la incidencia del planeamiento territorial y urbanístico en el sector residencial (antecedentes, análisis del planeamiento vigente general y del conjunto histórico, en su caso, estrategias, programación temporal y grado de desarrollo, proyecciones de población y necesidades de vivienda, capacidad residencial (cesión de aprovechamiento urbanístico, reservas de suelo destinado a vivienda protegida, incidencia en satisfacción derecho a vivienda, conclusiones). Cuadros-resumen.

4. Descripción de los recursos e instrumentos municipales al servicio de las políticas de vivienda. Descripción del Patrimonio Municipal de Vivienda y Suelo (patrimonio municipal de viviendas, patrimonio municipal de suelo). Previsión de 10 % de cesión de AU. Reserva VPO. Cuadros. Plazos de ejecución.

- PROPUESTA.

1. Definición de objetivos y estrategias. Programa del conjunto de actuaciones previstas y su coordinación con otras estrategias sociales, económicas y medioambientales. Cuantificación y localización. Bases para los procedimientos de adjudicación (vivienda protegida y de promoción pública).

- **Estrategias de acceso a la vivienda** (Estrategias en relación con el uso adecuado y función social de las viviendas, Estrategias relacionadas con la promoción de viviendas, Estrategias relacionadas con el patrimonio público y gestión de suelo, Estrategias relacionadas con el planeamiento y gestión urbanísticos). Bases de adjudicación (RMDVP).

- **Estrategias para el uso, conservación, mantenimiento, rehabilitación y adecuación del parque residencial** (estrategias relacionadas con medidas para el mejor uso, conservación y mantenimiento del parque de viviendas existente, estrategias relacionadas con medidas para la eliminación de la infravivienda, estrategias para fomentar la rehabilitación residencial, estrategias para la rehabilitación urbana sostenible). Áreas de rehabilitación.





- **Estrategias para la información y asistencia a la ciudadanía** (estrategias en relación a la implantación de servicios de información y asistencia a la ciudadanía en materia de vivienda, estrategias en relación al apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y rehabilitación, estrategias en relación a recursos, organización y conocimiento).

2. Programa de actuación.

- Memoria

(Justificativa y descriptiva del conjunto de actuaciones previstas y coordinación con otras estrategias sociales, económicas y medioambientales / Índice de actuaciones previstas agrupadas por programas y subprogramas, fichas de las actuaciones previstas).

. Vivienda (acceso y uso eficiente del parque residencial existente, fomento del alquiler, promoción de vivienda / alojamiento, suelo).

. Rehabilitación (actuaciones para la eliminación de la infravivienda, rehabilitación, conservación y mejora del parque residencial, mejora de la ciudad existente).

. Otras actuaciones para garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada.

- **Programación temporal de actuaciones.**

- **Vigencia y revisión del PMVS.**

- **Evaluación económico-financiera y de sostenibilidad económica del Plan.**

- **Gestión y evaluación del PMVS (indicadores de gestión a nivel temporal, indicadores de resultado o impacto del nivel de desempeño de los objetivos). Comisión de seguimiento del Plan.**

3. Plan de intervención social (parque residencial para unidades familiares vulnerables).

- Actuaciones de fomento de la igualdad de género, accesibilidad universal, búsqueda de integralidad, perspectiva multidisciplinar, trabajo en red, justicia social, labores pedagógicas, generación de empleo, cohesión social y urbana, sostenibilidad y respecto medioambiental.

- Niveles de intervención: vivienda familiar, comunidades de vecinos, entornos urbanos (programa autonómico de espacios públicos, accesibilidad universal, ...).

- PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA (COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN PÚBLICA).

- Objetivos, propuestas y acciones.

- Programa de participación (agentes económicos y sociales, asociaciones profesionales y vecinales, consumidores, colectivos sociales, sectores de la Administración Pública y demandantes de vivienda protegida).

- Resultado de exposición y proceso de participación públicos.

- Resultado de la remisión al órgano territorial provincial de la Consejería de competente en materia de vivienda.

- Previsión de seguimiento y evaluación de la participación ciudadana y del PMVS.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 280





- **ANEXOS.**

I.-Cuadros-resumen de población y vivienda

I.1 Población y demanda residencial.

I.2 Parque de viviendas, oferta y mercado.

II.- Programa de Actuación

III.-Acuerdos suscritos con otros entes públicos y privados en materia de vivienda.

IV.-Otros

- **SÍNTESIS-RESUMEN EJECUTIVO.**

PLANIMETRÍA.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPQRY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 280







MEMORIA





INTRODUCCIÓN

PRESENTACIÓN

El Plan Municipal de la Vivienda y Suelo que se presenta, desarrolla la política de vivienda y suelo en La Puebla de Cazalla.

Principalmente, programa una oferta de vivienda realista y factible a la demanda expresada por la ciudadanía, que parte de una situación de crisis económica que ha afectado sensiblemente al sector de la construcción y a la promoción inmobiliaria, tanto en el ámbito de la promoción pública como en la promoción privada, por la restricción de la necesaria financiación.

El sector inmobiliario en España ha sido uno de los más afectados por la pandemia. El impacto de la crisis provocada por la COVID-19 ha dejado cambios de contextos importantes, marcados por la incertidumbre. No obstante, la respuesta del Gobierno con la promulgación de diversos Reales Decretos en los que se adoptaron medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico, incidieron muy especialmente en materia de protección de la vivienda habitual de los sectores más vulnerables de la población.

Asimismo, el sector inmobiliario ha demostrado una gran capacidad de recuperación, dinamismo y rapidez en la respuesta. Se espera, por tanto, que la actividad residencial de la construcción sea relevante en los próximos años. No hay que olvidar que a esta previsión de nueva construcción hay que añadir la rehabilitación que irá en aumento a medida que se vaya recibiendo la financiación derivada de los Fondos Europeos.

Sin duda, existen ciertos riesgos para que el sector sea capaz de responder con agilidad al aumento de la demanda de vivienda nueva o de rehabilitación: la falta de capital humano en ciertos oficios de la construcción, el elevado precio de las materias primas y de la energía, que puede elevar los costes de las empresas, a los que hay que añadir los habituales “cuello de botella” para la aprobación de proyectos, cambios de uso de suelo, etc., que afectan a las empresas y que retrasan la apuesta en marcha de nuevas viviendas o de su rehabilitación. Pero lo que es muy importante es que los precios no impidan el acceso a la vivienda de ciertos colectivos sociales.

Ante esta situación, es prioritario que el Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla ofrezca una respuesta adecuada a la población del municipio que necesita una vivienda, interviniendo desde la iniciativa pública en el mercado, ajustando precios, tipologías, regímenes de tenencia, adaptando la oferta de vivienda a los nuevos hogares y unidades de convivencia y familia, en un modelo de pueblo compacto.

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

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 280





ANTECEDENTES.

El Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla toma la decisión de proceder a la revisión del Plan Municipal de Vivienda y Suelo (en adelante PMVS), para lo que solicita asistencia técnica a la Diputación de Sevilla, siendo necesaria tras los 5 años de vigencia de la última modificación aprobada inicialmente por el Pleno de esta Corporación con fecha 7 de junio de 2018, con aprobación definitiva al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición pública, y con publicación de la misma en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla nº 223, de fecha 25 de septiembre de 2018

Por mandato de ejecución directa, del Área de Concertación de la Diputación de Sevilla, se le encomienda a Sevilla Activa MP SA la **revisión del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Puebla de Cazalla** (Resolución nº 308/2023 de 26 de enero de 2023).

MARCO LEGISLATIVO. PLAN DE VIVIENDA (ESTATAL, ANDALUZ Y MUNICIPAL).

El bloque normativo constitucional compuesto por los artículos 45 a 47 de la Constitución Española, condicionan directamente la acción pública en materia de suelo y vivienda que, con el objetivo de garantizar la calidad de vida de la ciudadanía, contribuye a asegurar el derecho a una vivienda digna sobre la base de un uso racional de los recursos naturales, como el suelo, y de los recursos culturales, como el patrimonio urbano y el arquitectónico.

En el ejercicio de las competencias del Estado, por el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, se ha aprobado **el Plan Estatal para el Acceso a la Vivienda 2022-2025**, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025¹.

Por su parte, en el ejercicio de las competencias que el artículo 13.8 del Estatuto de Autonomía de Andalucía atribuye a la Comunidad Autónoma Andaluza en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, se aprobó la **Ley 13/2005**, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, donde se aborda **con rango de ley el régimen jurídico de la vivienda protegida** con el fin de reforzar la acción pública para garantizar su función social, estableciendo medidas específicas para la producción de suelo con destino a vivienda protegida y otros fines de interés social, así como el control y prevención del fraude en materia de vivienda protegida y suelo.

Asimismo, por la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, se desarrolla en el marco autonómico andaluz el artículo 47 de la Constitución Española, en el que se reconoce, como mencionamos anteriormente, el acceso a una vivienda digna, como derecho y principio rector de la política social y económica y requiere, en ese sentido, de la actuación positiva de los poderes públicos con competencia en materia de vivienda, al amparo de los artículos 25 y 56 del Estatuto de Andalucía.

¹ Véase en este sentido los programas del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. <https://www.mitma.gob.es/vivienda/plan-estatal-de-vivienda/plan-2022-2025/programas>





La mencionada ley fija como titulares del derecho a una vivienda digna y adecuada, en propiedad o en alquiler a todas las personas que reúnan los siguientes requisitos:

- Carecer de ingresos económicos para acceder a una vivienda en el mercado libre, tope que se concreta actualmente en las rentas inferiores a 5,5 veces el IPREM.
- Tener vecindad administrativa en algún municipio andaluz.
- No ser titular ni tener derecho de disfrute sobre una vivienda ya existente.
- Estar inscrito en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida (RPMDVP).

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

Respecto al mercado de la vivienda libre, se establece que las Administraciones Públicas deben de posibilitar, a través de planeamiento urbanístico, el acceso a la vivienda de promoción libre para aquellas personas que tengan recursos suficientes para ello.

En resumen, y en concordancia con el dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía, la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía concreta lo que podemos definir como un derecho de tercera generación y lo hace sustentándolo sobre la siguiente base:

- No se garantiza la titularidad de una vivienda sino el derecho a ser titular.
- Las Administraciones quedan obligadas a favorecer el acceso a la vivienda mediante la promoción pública, la concesión de ayudas financieras y fiscales, a través de los Planes de Vivienda y la adopción de medidas urbanísticas.
- Se reconoce la garantía del derecho mediante la exigibilidad de las obligaciones propias de las Administraciones en su caso ante la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

Asimismo, la mencionada ley establece la necesidad de crear los **Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida**, con el objetivo de conocer las necesidades reales de vivienda protegida de Andalucía. La existencia de estos registros y su coordinación permite a los Ayuntamientos anticipar las previsiones de vivienda protegida en cada municipio, y ordenarlas en los correspondientes Planes Municipales de Vivienda y Suelo.

El citado **Plan Municipal de Vivienda y Suelo** es el instrumento que define las estrategias y las acciones que se deben llevar a cabo desde la Administración Pública en relación con el suelo y al techo residencial. Corresponde al Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla, en el ámbito de sus competencias municipales, no solo la formulación del PMVS, de acuerdo con el art 13 de la citada Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la vivienda que regula el contenido mínimo del plan, sino también la puesta en marcha del mismo dentro de las posibilidades que permitan las actuales circunstancias económicas, así como adoptar las medidas necesarias que contribuyan

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 280





eficazmente a la satisfacción cuantitativa y cualitativa de la demanda de vivienda protegida en el municipio de Puebla de Cazalla.

Actualmente, las políticas de vivienda y rehabilitación en nuestra Comunidad Autónoma se concreta en el Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el **Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030**² para el referido periodo, previéndose su revisión una vez transcurridos 5 años de vigencia.

Los Plan Vive en Andalucía incorpora acciones y medidas destinadas a hacer real y efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada, dando preferencia a los colectivos más desfavorecidos³. Los ejes de actuación del mencionado Plan se dirigen a garantizar las ayudas necesarias para evitar la pérdida de vivienda por motivos económicos y la gestión de bolsas de viviendas destinadas al realojo de personas en situación de emergencia habitacional y a personas que hayan sido desahuciadas de sus viviendas, así como fomentar el acceso de los ciudadanos a la vivienda a un precio asequible, mediante la adopción de medidas dirigidas al incremento de la oferta del parque de viviendas en alquiler y en venta. El Plan Vive establece medidas necesarias para garantizar la accesibilidad en los edificios de viviendas, la eficiencia energética y la rehabilitación en su conjunto de edificios obsoletos, así como impulsa la regeneración urbana a través de programas que intervengan en la ciudad consolidada con la intención de rehabilitar áreas que han quedado especialmente degradadas en la ciudad, impulsando ciudades más sostenibles y humanas y la actuación sobre los edificios de interés arquitectónico.

A mayor abundamiento en el ejercicio de sus competencias, la Comunidad Autónoma andaluza con la **Ley 7/2021**, de 1 de diciembre, de **Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA)** integra en un mismo cuerpo normativo la regulación de la ordenación territorial y urbanística en Andalucía, hasta ahora contenidas en la LOUA y en la LOTA, las cuales han sido derogadas expresamente por su disposición derogatoria única.

Esta ley se fundamenta en el concepto de sostenibilidad como modelo territorial y urbanístico e incorpora los objetivos de desarrollo sostenible, recogidos en la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible de Naciones Unidas, en concreto los objetivos 11 y 13, que inciden con más intensidad en el urbanismo y en la ordenación del territorio, apostando por ciudades inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles, a través de la regeneración y rehabilitación urbana e implementando medidas para evitar los riesgos provocados por el cambio climático.

La LISTA asume un nuevo modelo energético en Andalucía en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, incorporando la economía circular en el ejercicio de estas competencias en la fase de ordenación, ejecución y en el establecimiento de criterios que fomenten la creación de ciudades y pueblos inteligentes y sostenibles, mejorando la calidad de vida y el bienestar de la ciudadanía.

² Véase el Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030 en <https://www.juntadeandalucia.es/organismos/fomentoinfraestructurasyordenaciondelterritorio/areas/vivienda-rehabilitacion/planes-instrumentos/paginas/plan-vive-principal.html>

³ Se consideran los jóvenes, las personas en riesgo de exclusión social, las personas mayores, las personas con discapacidad, las mujeres embarazadas sin recursos, las víctimas de violencia de género y de terrorismo, familias numerosas, las que se encuentren en riesgo de desahucio o de exclusión social y los jóvenes extutelados de la Junta de Andalucía.





Así pues, de acuerdo con el artículo 148.1. 3.^a de la Constitución Española y el artículo 56, en sus apartados 3,5 y 6 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, la LISTA desarrolla las competencias que, en materia territorial, urbanística y de ordenación del litoral tiene atribuidas la Comunidad Autónoma andaluza.

Los objetivos principales de la LISTA son:

- La inclusión del principio de sostenibilidad en la ordenación territorial y en la actividad urbanística.
- Configurar una norma sencilla, actualizada, sistematizada y coherente con la normativa sectorial que permitirá la agilización del proceso de tramitación, la aprobación de los instrumentos de ordenación y la implantación de actividades económicas
- Mejorar el contenido y el alcance de las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial.
- Simplificar los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.
- Potenciar el carácter de función pública de la ordenación del territorio y el urbanismo, tomando como base la defensa pública de una planificación y un urbanismo sostenibles.
- La Ley pretende un cambio en el modelo de gestión mediante la puesta en valor del urbanismo de obra pública.
- Aclarar y acotar la técnica del aprovechamiento medio.
- El reconocimiento pleno de las competencias locales en el planeamiento urbanístico, defendiendo la autonomía local en el marco establecido por la Ley 5/2010 de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.
- Transformar el espacio público urbano en lugares accesibles, confortables y habitables, con una vinculación entre la escala urbana y la escala humana

Las novedades más relevantes que presenta la LISTA son:

- Régimen de invalidez de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística -artículo 7.
- La clasificación del suelo -artículos 12 a 14- : suelo urbano y suelo rustico.
- Revisión de las categorías del suelo rústico dentro del marco de la legislación estatal básica – artículo 14.
- Actuaciones extraordinarias en suelo rústico -artículo 22.
- Las actuaciones de transformación urbanística. (Título II- arts.24 a 31)
- Introducción de la figura del **Plan Básico de Ordenación Municipal** ("PBOM") – artículo 65.
- Simplificación de trámites urbanísticos -artículo 138.
- Disciplina territorial y urbanística. Régimen sancionador -artículo 160-
- Régimen transitorio

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 280





Así pues, la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía⁴, busca garantizar la viabilidad social, ambiental y económica en todas las actuaciones urbanísticas, y ayudar a la activación de la economía y la generación de empleo en el territorio andaluz para su recuperación, además de proteger y poner en valor sus principales recursos patrimoniales y culturales.

OBJETO Y ESTRUCTURA. BASES METODOLÓGICAS.

Las Bases Metodológicas de este trabajo son las establecidas en la Guía Metodológica para la formulación de Planes Municipales de Vivienda y Suelo de la actual Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.

- EL ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA.

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

Por ello, el objetivo es poder garantizar el acceso a una vivienda digna para todos como necesidad básica y como primer eslabón en la relación con el municipio.

La vivienda es el factor básico de la sostenibilidad social de los tejidos urbanos. En esta perspectiva confluyen dos aspectos complementarios:

- Derecho al alojamiento: además de una garantía constitucional, constituye una necesidad vital de primer orden, antes que un mero factor de consumo o intercambio.
- Derecho al acceso al municipio: la vivienda constituye una referencia vital y espacial que actúa como primer eslabón en la relación de la ciudadanía con el entramado urbano y en su percepción del mismo. Su adecuada inserción en la trama de servicios, equipamientos, zonas verdes y accesibilidad constituye un criterio elemental de integración social.

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

CONTENIDO. OBJETIVOS INICIALES PMVS (MODELO MUNICIPAL).

Carácter del PMVS. Planificación abierta

⁴ Véase en este sentido las jornadas de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía en <https://www.juntadeandalucia.es/organismos/fomentoinfraestructurasyordenaciondelterritorio/areas/ordenacion/ley-sostenibilidad.html>





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

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

- Se prioriza la planificación en un horizonte temporal a medio plazo (2024-2025-2026-2027-2028).
- Se ajustará la programación en los siguientes momentos:
 - Anualmente, al Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
 - Al final de la primera y segunda fase del Plan.
 - Al modificarse el Plan Vive en Andalucía o el Plan Estatal de Vivienda.
 - Al modificarse el Planeamiento Urbanístico General.
- Según la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, en cualquier caso, a los cinco años de vigencia se redactará un nuevo PMVS o se revisará su contenido, pudiéndose prorrogar su vigencia.

Objetivo central del PMVS

El PMVS de Puebla de Cazalla tiene como objetivo central transformar en demanda efectivamente satisfecha, las necesidades de vivienda detectadas en la localidad, mediante la programación (en cantidad, precio, régimen de tenencia y tipología), de una ordenada oferta ajustada a los programas e instrumentos diseñados en el Decreto 91/2020, de 30 de Junio de 2020, por el que se regula el **Plan Vive en Andalucía**, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030 y en el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el actual **Plan Estatal para el Acceso a la Vivienda 2022-2025**.

Para lograr este objetivo central, el PMVS de Puebla de Cazalla se aborda desde una triple perspectiva:

- **Analítica.** Información y diagnóstico de la problemática municipal en materia de vivienda y suelo. Se aborda el trabajo analítico de obtención de información para conocer las necesidades de vivienda y la oferta de las mismas existentes en el municipio y su estado de conservación, dicha tarea de toma de datos ha sido realizada por los técnicos municipales viendo las necesidades existentes, todo ello contando previamente con la información directa y la participación de la ciudadanía.
- **Estratégica.** Establecimiento de los objetivos y estrategias en estas materias. Se definen los objetivos y estrategias establecidos por el Ayuntamiento para satisfacer la demanda, apoyándose en el trabajo del propio Plan, en los objetivos de política general definidos en la legislación y normativa andaluza y estatal en materia de vivienda y en la propia capacidad de generación de propuestas que tiene el Ayuntamiento.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 280





- **Programática.** Definición y programación de las actuaciones del Ayuntamiento a medio plazo (5 años) incluyendo financiación supeditada a los correspondientes convenios y órdenes de desarrollo del Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030. Se formula el Programa de Actuación del Plan, donde se recogen las distintas actuaciones a llevar a cabo.

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

El PMVS de La Puebla de Cazalla, por tanto, se estructura en cuatro bloques:

- Información y diagnóstico.
- Definición de objetivos y estrategias.
- Programa de actuación.
- Plan de participación ciudadana

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 280







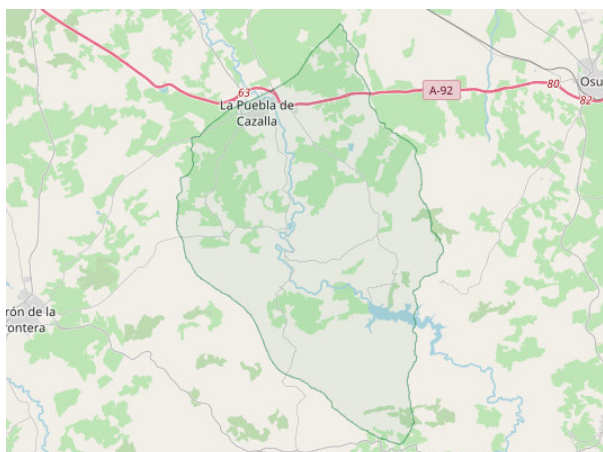
INFORMACIÓN-DIAGNÓSTICO.

INTRODUCCIÓN.

El municipio de La Puebla de Cazalla se localiza entre las comarcas de la Campiña y la Sierra Sur sevillanas, en el cuadrante sudoriental de la provincia. Estas tierras han conocido a lo largo de la historia el paso de diferentes culturas. Existen restos arqueológicos de los periodos turdetano, romano, visigodo y árabe.



El municipio de La Puebla de Cazalla pertenece a la Demarcación Paisajística de la Campiña de Sevilla.



Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPQRY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 280





1. ANÁLISIS SOCIO-DEMOGRÁFICO. ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN. ANÁLISIS DE DEMANDA RESIDENCIAL Y NECESIDADES ACTUALES Y FUTURAS DE VIVIENDA.



PRODETUR



RETO DEMOGRÁFICO
OFICINA CONTRA LA
DESPOBLACIÓN
Provincia de Sevilla

Puebla de Cazalla (La)

Población 16-21	Natalidad 16-21	Emigración 16-21	Senilidad 16-21
-2,63%	-12,84%	-6,50%	3,44%
Población 11-21	Natalidad 11-21	Emigración 11-21	Senilidad 11-21
-5,50%	-14,96%	-6,09%	13,22%

Variación media de los principales indicadores



Municipio

Osuna
Palacios y Villafranca (Los)
Palmar de Troya (El)
Palomares del Río
Paradas
Pedraza
Pedroso (El)
Peñaflor
Pilas
Pruna
Puebla de Cazalla (La)
Puebla de los Infantes (La)
Puebla del Río (La)
Real de la Jara (El)
Rinconada (La)
Roda de Andalucía (La)

Territorio

Morón

Población	10.896 Hab
	5. 10.000 < 20.000 Hab
Densidad de población	4. De 50 a 100 hab/km
	57,4
Variación I. Juventud	-6,8%
Variación I. Dependencia	-1,1%
Variación I. Reposición	-11,5%
Distancia a la capital	70 km
	50 - 74 KM

Cobertura 4G	99,88%
Cobertura red fija	99,85%
Cobertura FTTH	99,71%
Cobertura HFC	99,71%
Oficinas Bancarias	3
Número de empresas	781
Variación media del nº parados	-8,2%
Número de contrataciones media por año	7.152
Variación media del nº contrataciones	-5,3%

Centro S. Sociales Comunitarios	1
Centro Att. Primaria	1
Centro Att- Especializada	Hospital en comarca
Centro Educ. Infantil	7
Centro Educ. Primaria	4
Centro Educ. Especial	3
Centro ESO	3
Centro Bachillerato	1
Centro CF Grado Medio	2
Centro CF Grado Superior	No Centro
Centro FP Básica	1
Centro Enseñanza Regulada	No Centro
Centro Educ. Básica Adultos	2
Centro Educ. Secundaria Adultos	No Centro
Hoteles	1
Establecimientos turísticos	12
Oficina Turismo	1
Casa cultura, C. cívico, Hogar pensionista	2
Farmacias	4
Auditorio	-
Biblioteca	1

SISTEMA DE VALORACIÓN

Indicadores: la pérdida de población de forma general, la caída de la natalidad, el envejecimiento de la población y el aumento de la emigración.

Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Anuario de Estadístico de la Diputación de Sevilla.

Periodo de tiempo: 2016 a 2021 respecto el dato de partida año 2016, y el periodo 2011 a 2021 respecto al dato de partida 2011.

Fórmulas de cálculo:

- Pérdida de población.
(Población 2021-Población 2016) / Población 2016 * 100
(Población 2021-Población 2011) / Población 2011 * 100
- Caída de la natalidad. variación media del número de nacimientos
(Media de nacimientos 2016-2021-Nacimientos 2016) / Nacimientos 2016 * 100
(Media de nacimientos 2011-2021-Nacimientos 2011) / Nacimientos 2011 * 100
- Envejecimiento. índice de senilidad que representa el porcentaje de población mayor de 64 años sobre el total de la población total.
(Tasa de senilidad 2021-Tasa senilidad 2016) / Tasa senilidad 2016 * 100
(Tasa de senilidad 2021-Tasa senilidad 2011) / Tasa senilidad 2011 * 100
- Emigración.
(Media de emigración 2016-2021-Emigración 2016) / Emigración 2016 * 100
(Media de emigración 2011-2021-Emigración 2011) / Emigración 2011 * 100

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 280

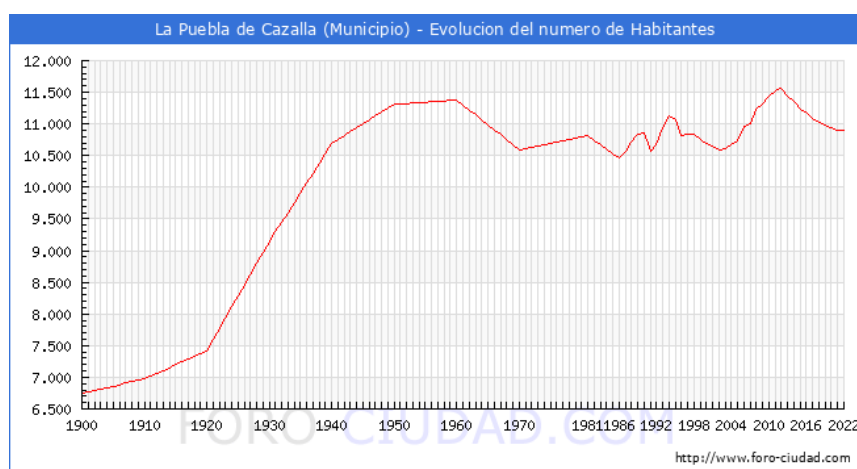




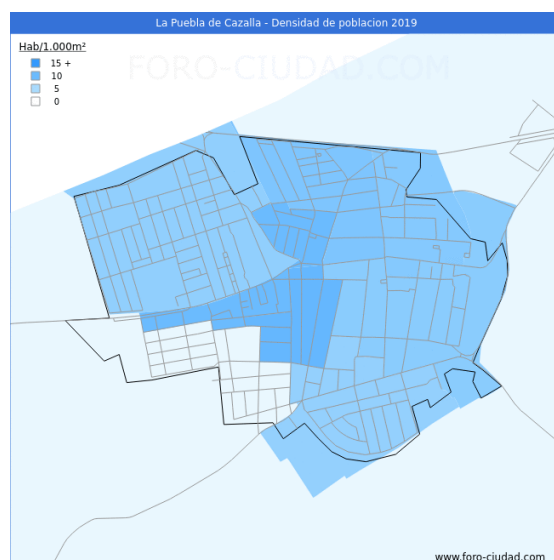
DATOS PRINCIPALES SOBRE POBLACIÓN

La población de La Puebla de Cazalla está a unos 70 kilómetros de Sevilla capital y se ubica en la comarca de la Campiña. Es una localidad y municipio español situado en la parte oriental de la provincia de Sevilla, en la comunidad autónoma de Andalucía.

Según los datos publicados por el INE a 1 de enero de 2022 el número de habitantes en La Puebla de Cazalla es de 10.903, 7 habitantes más que el en el año 2021. En el grafico siguiente se puede ver cuántos habitantes tiene La Puebla de Cazalla a lo largo de los años.



Actualmente la densidad de población en La Puebla de Cazalla es de 57,44 habitantes por Km². En el mapa del casco urbano se muestra la densidad de población por secciones censales, en este caso se usa habitantes por 1.000m².



Respecto a la distribución de la población por género, como indicador de ruralidad de un territorio, a lo largo de los últimos 15 años se observa una mayor presencia de población femenina sobre la

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 280





masculina, que se ha ido suavizando, llegando en 2022 a una proporción similar entre ambos géneros.

Evolución de la población desde hasta 2022			
Año	Hombres	Mujeres	Total
2022	5.445	5.458	10.903
2021	5.463	5.433	10.896
2020	5.456	5.476	10.932
2019	5.469	5.510	10.979
2018	5.492	5.541	11.033
2017	5.527	5.554	11.081
2016	5.583	5.607	11.190
2015	5.599	5.642	11.241
2014	5.656	5.696	11.352
2013	5.714	5.734	11.448
2012	5.769	5.787	11.556
2011	5.750	5.780	11.530
2010	5.719	5.715	11.434
2009	5.687	5.638	11.325
2008	5.643	5.594	11.237
2007	5.500	5.513	11.013
2006	5.466	5.486	10.952
2005	5.350	5.379	10.729
2004	5.311	5.353	10.664
2003	5.293	5.307	10.600
2002	5.280	5.309	10.589

POBLACIÓN MÁXIMA ESTACIONAL

La población estacional máxima es una estimación de la población máxima que soporta La Puebla de Cazalla. En el cálculo se incluyen las personas que tienen algún tipo de vinculación o relación con el municipio, ya sea porque residen, trabajan, estudian o pasan algún período de tiempo en él. Los datos son publicados anualmente por el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, en colaboración con la Diputación Provincial.

Poblacion Estacional Máxima	
Año	Personas
2015	13.425
2014	13.425
2013	13.425
2012	13.425

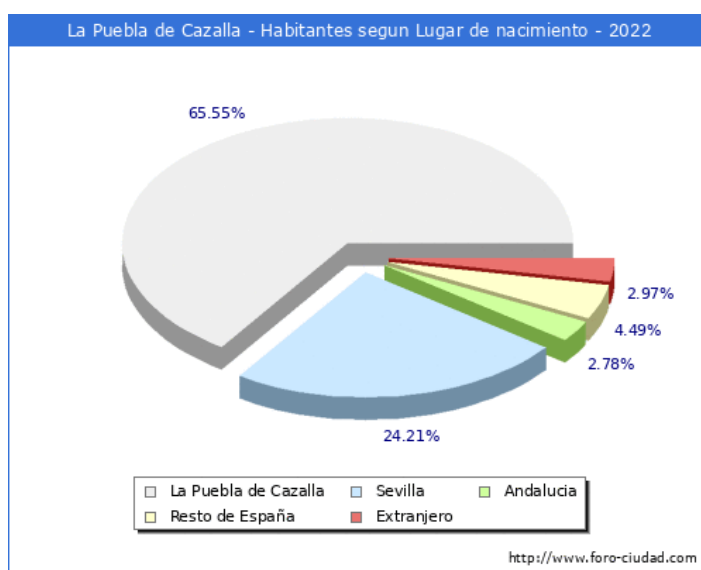
Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 280





Habitantes según lugar de nacimiento.

Según los datos publicados por el INE procedentes del padrón municipal de 2022 el 65.55% (7.147) de los habitantes empadronados en el Municipio de La Puebla de Cazalla han nacido en dicho municipio, el 31.48% han emigrado a La Puebla de Cazalla desde diferentes lugares de España, el 24.21% (2.640) desde otros municipios de la provincia de Sevilla, el 2.78% (303) desde otras provincias de la comunidad de Andalucía, el 4.49% (489) desde otras comunidades autónomas y el 2.97% (324) han emigrado a La Puebla de Cazalla desde otros países.



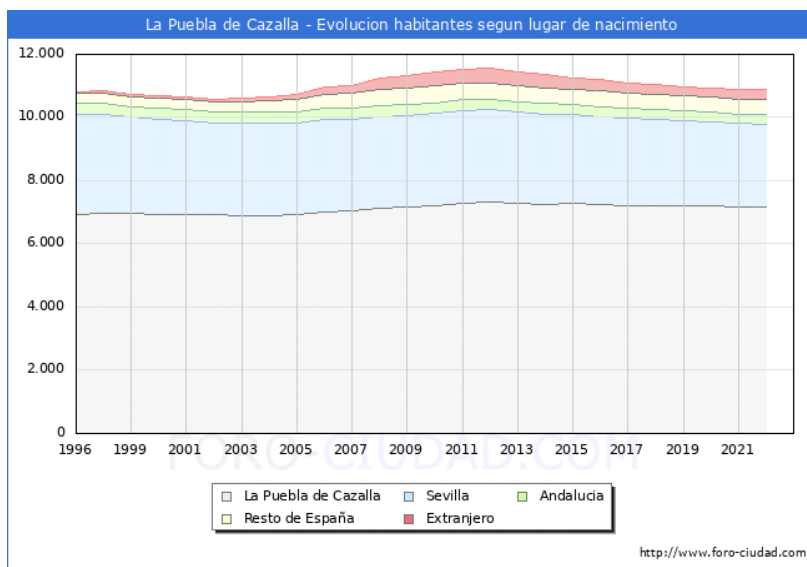
En el siguiente gráfico podemos ver la evolución de la estructura de la población en el municipio de La Puebla de Cazalla si lo comparamos con 2021 vemos:

- Aumentan (2) los habitantes nacidos en La Puebla de Cazalla, pasando del 65.57% al 65.55%.
- Disminuyen (-24) los habitantes nacidos en la provincia de Sevilla, pasando del 24.45% al 24.21%.
- Aumentan (1) los habitantes nacidos en la comunidad de Andalucía, pasando del 2.77% al 2.78%.
- Aumentan (17) los habitantes nacidos en el resto de España, pasando del 4.33% al 4.49%.
- Aumentan (11) los habitantes nacidos en otros países, pasando del 2.87% al 2.97%.

y si lo comparamos con 1996 hasta 2022:

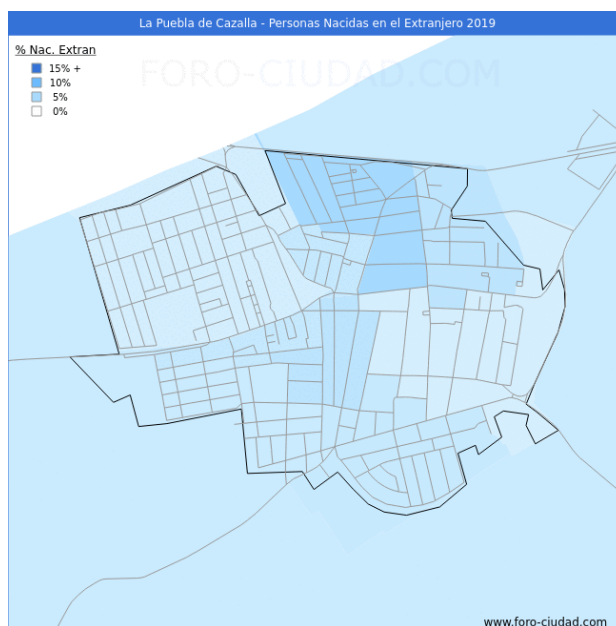
- Aumentan (216) los habitantes nacidos en La Puebla de Cazalla, pasando del 64.03% al 65.55%.
- Disminuyen (-507) los habitantes nacidos en la provincia de Sevilla, pasando del 29.07% al 24.21%.
- Disminuyen (-56) los habitantes nacidos en la comunidad de Andalucía, pasando del 3.32% al 2.78%.
- Aumentan (163) los habitantes nacidos en el resto de España, pasando del 3.01% al 4.49%.
- Aumentan (262) los habitantes nacidos en otros países, pasando del 0.57% al 2.97%.





Según los datos ofrecidos por el INE en la estadística del Padrón los habitantes empadronados en La Puebla de Cazalla que han nacido en otros países ascienden a 324. Por procedencia destaca Marruecos y Rumanía.

- 108 habitantes, 63 hombres y 45 mujeres nacidos en África.
- 83 habitantes, 28 hombres y 55 mujeres nacidos en América.
- 11 habitantes, 6 hombres y 5 mujeres nacidos en Asia.



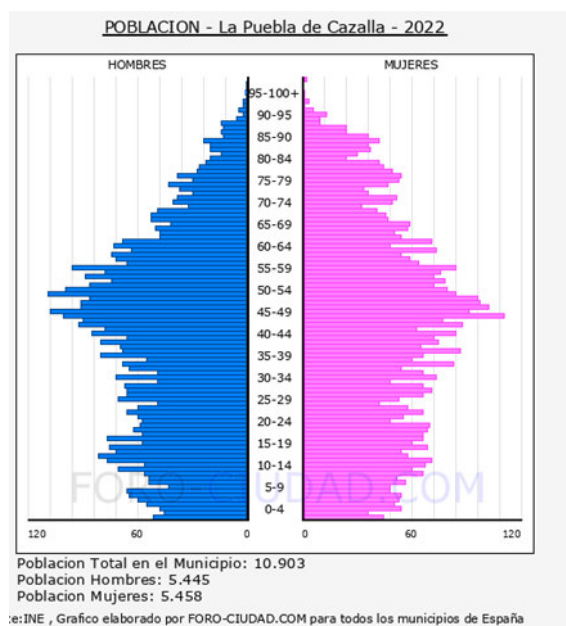
Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 280





PIRÁMIDE DE POBLACIÓN DE LA PUEBLA DE CAZALLA 2022.

La población de la Puebla de Cazalla está envejeciendo y esto se puede ver a través de diferentes indicadores estadísticos como la evolución de la proporción de la población mayor, la tasa de dependencia de la tercera edad y la edad media.

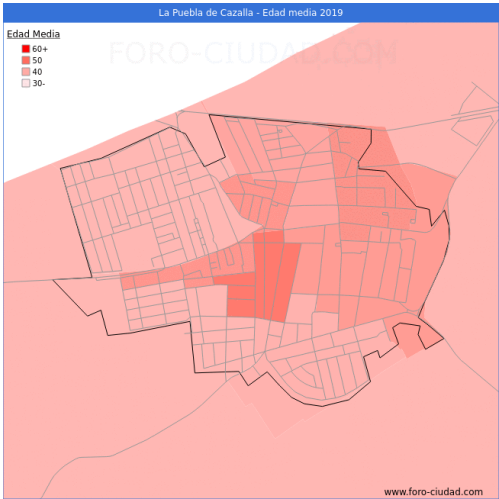


La media de edad de los habitantes de La Puebla de Cazalla en 2022 es de 42,27 años, 1,98 años más que hace un lustro que era de 40,29 años, que por sexo se corresponde a 41,24 años para hombres y 43,29 años para las mujeres correspondiendo a 42,44 años para los nacionales españoles y a 35,20 años para la población extranjera.

En el siguiente mapa de La Puebla de Cazalla se puede ver la edad media de los habitantes del municipio por secciones censales según los datos de 2019.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
 Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 280





Población de La Puebla de Cazalla por sexo y edad 2022 (grupos quinquenales)			
Edad	Hombres	Mujeres	Total
0-5	263	241	504
5-10	283	261	544
10-15	344	325	669
15-20	342	319	661
20-25	308	310	618
25-30	315	291	606
30-35	305	310	615
35-40	345	361	706
40-45	405	383	788
45-50	484	481	965
50-55	459	411	870
55-60	404	355	759
60-65	330	303	633
65-70	249	261	510
70-75	194	213	407
75-80	179	239	418
80-85	107	179	286
85-	129	215	344
Total	5.445	5.458	10.903

La población menor de 18 años en La Puebla de Cazalla es de 2.109 (1.097 H, 1.012 M), el 19,3%. La población entre 18 y 65 años en La Puebla de Cazalla es de 6.929 (3.539 H, 3.390 M), el 63,6%. La población mayor de 65 años en La Puebla de Cazalla es de 1.865 (809 H, 1.056 M), el 17,1%.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPQRY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 280





Tasa de dependencia

La tasa de dependencia relaciona las personas en edades dependientes (menores de 15 y mayores de 64 años) y las personas en edades económicamente más productivas (15 a 64 años) de una población. Esta tasa se considera un indicador económico, ya que nos muestra la relación existente entre la población potencialmente activa y la que no los es.

La tasa de dependencia global en el municipio de La Puebla de Cazalla, en 2022 ha sido de 53,71% de la población que se distribuye con un índice de dependencia de mayores de 27,70% y un 26,01% como índice de dependencia de jóvenes. Esto indica, que hay más población potencialmente inactiva que en edad activa.

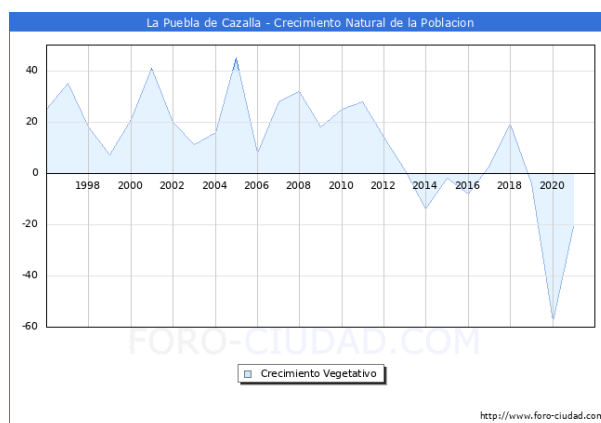
Índice de envejecimiento

El índice de envejecimiento relaciona los grupos más dinámicos de la población y que más influyen en la estructura y evolución de la misma, ya que vincula la población de 65 años o más con la población de menores de 16 años. La importancia de este indicador es que engloba a aquellos grupos de población que más prestaciones sociales van a necesitar, y nos sirve para ver la cantidad de población mayor por cada 100 menores, es decir, intenta medir el peso de un sector que recae sobre otro sector de la población.

El índice de envejecimiento de La Puebla de Cazalla, según los datos del 2022, es de 106,50, es decir que hay 106 mayores de 64 años por cada 100 menores de 16 años.

CRECIMIENTO NATURAL O VEGETATIVO.

El crecimiento natural de la población en el municipio de La Puebla de Cazalla, según los últimos datos publicados por el INE para el año 2021 ha sido Negativo, con 21 defunciones más que nacimientos (104 nacimientos y 125 defunciones). El crecimiento vegetativo de la población se corresponde con (-13 hombre y -8 mujeres).

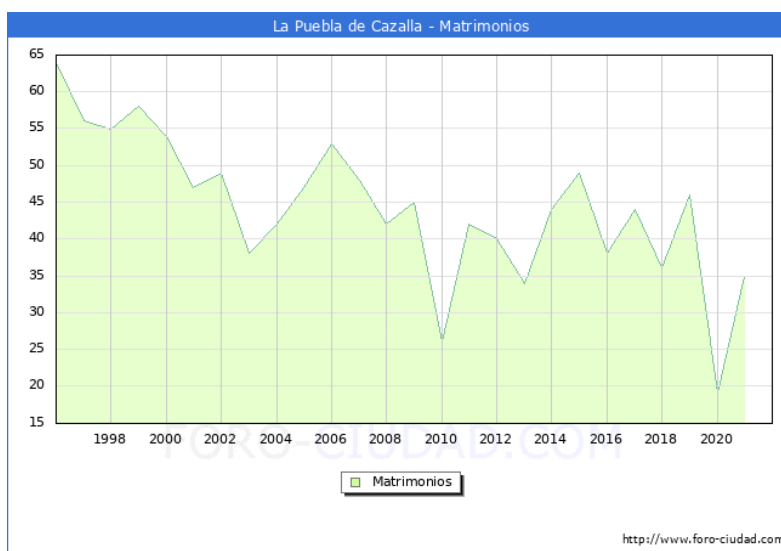


Evolución número de Matrimonios.

En el siguiente gráfico podemos ver la evolución en el número de matrimonios que se han otorgado en el Municipio de La Puebla de Cazalla hasta el año 2021.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPQRY64ZMNR
 Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 280





Residentes en el extranjero.

Según los datos publicados por el INE en el CERA, Censo Electoral de españoles residentes en el extranjero a 1 de junio de 2023 los españoles que residen habitualmente en el extranjero o han trasladado al extranjero su residencia habitual mayores de 18 años eran 208 personas con municipio de origen en La Puebla de Cazalla.

Tamaño medio del hogar y porcentaje de hogares unifamiliares

El tamaño medio el hogar en el municipio de La Puebla de Cazalla es de 2,75 personas y el 22,5% son hogares unipersonales.

PROYECCIONES DE HOGARES

La dificultad de estimar la proyección de hogares para niveles inferiores al nivel provincial supone que no podamos facilitar esta información. Existen métodos relacionales que toman como base la estimación de hogares de futuro realizada a nivel provincial por el INE, cuyo objetivo es proporcionar una simulación estadística del número de hogares futuros de España, de cada comunidad autónoma y de cada provincia, en caso de que se prolonguen las tendencias demográficas y comportamientos sociales actualmente observados. Así mismo se pueden consultar los trabajos de elaboración de la publicación "Proyección de la población de Andalucía, provincias y ámbitos subregionales 2.016-2.040" del IECA.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPQRY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 27 de 280





Análisis de demanda residencial y necesidades actuales y futuras de vivienda.

Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida

El Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla (en adelante RPMDVP) se puso en marcha en 2010 a través de la ordenanza municipal reguladora del mismo, publicada en el BOP número 301, de 31 de diciembre de 2009, modificada en el BOP nº 96, de 28 de abril de 2010. Dicha ordenanza se adaptó al Decreto 1/2012 de 10 de enero, publicándose en el BOP número 55 de 8 de marzo de 2013.

Así pues, desde principios del 2011 permanece abierto el RPMDVP de La Puebla de Cazalla encontrándose ubicado actualmente en el edificio de Servicios Sociales de La Puebla de Cazalla donde los interesados e interesadas pueden acudir de lunes a viernes en horario laboral.

En cuanto al número de inscripciones formalizadas, según los datos estadísticos suministrados por la herramienta informática que gestiona el registro, a fecha de 01 de febrero de 2023, existen un total de 106 inscripciones en estado “activa”.

Sin embargo, se están produciendo un aumento de número de inscripciones, debido a que la ciudadanía es conocedora de los suelos que recientemente el ayuntamiento ha adquirido y en el que pretende se ejecuten viviendas protegidas.

Asimismo, se espera que en previsión a la actualización del Plan Municipal de Vivienda y Suelo y su difusión, la ciudadanía se inscriba y actualice sus datos consiguiendo con ello un RPMDVP en continuo mantenimiento y con datos actualizados.

El procedimiento de selección de adjudicatarios de vivienda protegida se encuentra regulado en el artículo 8 de la ordenanza municipal reguladora del mismo y establece:

- a) El demandante debe estar inscrito en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, salvo las excepciones establecidas en el artículo 13 del Reglamento de Vivienda protegida de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- 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 de los cupos en los que se integre.

El Registro, de acuerdo con los Planes Municipales de Vivienda y las características de la demanda derivadas del propio Registro, determinará para cada promoción de viviendas protegidas, el porcentaje de viviendas asignado a cada uno de los cupos, atendiendo a los grupos de inscripción establecidos, y en su caso, el orden de prioridad entre los mismos, sin perjuicio de lo que pueda derivarse de la concreta solicitud del Promotor.

El artículo 8 establece los siguientes cupos:

- a) Un cupo del número de solicitudes admitidas y que cumplan los requisitos de esta Ordenanza y de la legislación vigente, se reservará para unidades familiares con personas con movilidad reducida por causa de minusvalía. La adjudicación de viviendas a estos demandantes se hará por antigüedad y sin sorteo, una vez comprobado el cumplimiento de los requisitos.





- b) Cupo Jóvenes, menores de 35 años.
- c) Un cupo de viviendas se reservará para familias numerosas.
- d) Un cupo de viviendas se reservará para familias monoparentales o para personas procedentes de una ruptura familiar.
- e) Un cupo de viviendas se reservará para mayores de sesenta y cinco años.
- f) Un cupo de viviendas se reservará para demandantes en situación de dependencia o con personas dependientes a su cargo.

- g) Un cupo de viviendas se reservará para personas víctimas de violencia de género o víctimas de terrorismo.

- h) Un cupo de viviendas se reservará para emigrantes retornados.

- i) El resto pertenecerán al cupo general, cuya prelación, como todas las establecidas por sorteo, se atenderán a éste.

Los cupos se fijarán en función del PMVS y las necesidades del RPDVP. La Junta de Gobierno Local aprobará con ocasión de cada promoción de viviendas protegidas el número de viviendas asignado a cada uno de los cupos en función de las características de los demandantes inscritos el Registro, respetando, en su caso, el porcentaje que estableciese el régimen específico que fuese aplicable en cada momento.

Análisis del RPMDVP

De la información contenida en el RPMDVP de La Puebla de Cazalla, de un total de solicitudes 223 hay un total de 217 inscripciones de las cuales están activas 106 inscripciones y 4 están actualmente caducadas por adjudicación y 104 están caducadas por falta de actualización de los datos a la fecha de febrero de 2023. Hay que indicar que, de las inscripciones, 91 corresponden a demandantes menores de 35 años, 85 a menores de 50 años, 34 a menores de 65 años y 7 a mayores o igual de 65 años.

En cuanto a los ingresos la gran mayoría de los solicitantes tienen ingresos inferiores a 1 vez el IPREM.

Aunque el régimen solicitado por la mayoría es el alquiler con opción a compra, considerando los escasos ingresos de los demandantes, lo más factible sería el acceso al alquiler de la vivienda protegida.

De la información facilitada por las unidades familiares solicitantes de vivienda protegida, 11 inscripciones activas son familias monoparentales, 28 son familias numerosas, 12 de personas con discapacidad y 2 solicitudes con necesidad de vivienda adaptada.

De la experiencia desarrollada por el RPDVP en La Puebla de Cazalla, se ha demostrado que es un importante instrumento público, obligatorio y gratuito que establece las bases y los procedimientos para la inscripción, la selección de las personas demandantes y la adjudicación de las viviendas protegidas en el ámbito municipal con los principios de igualdad, transparencia, publicidad y concurrencia y de conformidad con lo dispuesto en las bases reguladoras de los Registros Públicos Municipales.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 29 de 280





Desde la oficina de la vivienda de la Puebla de Cazalla se llevan a cabo todas gestiones encaminadas mantener actualizado dicho registro:

- Altas Nuevas
- Cancelaciones (Administración/persona interesada)
- Actualización inscripciones (renovaciones 3 años)

VIVIENDAS PROTEGIDAS		
La Puebla de Cazalla		
PROMOCIÓN PÚBLICA	PROMOCIÓN PRIVADA	
Barriada El Chorreadero	Barriada Molino El Serio	Avda. Salvador Cabello
60 v Promoción de 60v en régimen de alquiler con opción a compra, de las que 45v, siguen siendo de titularidad pública actualmente. 19v fueron vendidas a sus inquilinos/as.	55 v	5v

19/22	INSCRIPCIONES		
	ALQUILER	ALQUILER con opción Compra	COMPRA
	84 activas	89 activas	75 activas

19/24	ADJUDICACIONES
	mediante sorteo de VPPP
	Molino Serio,42, Molino Serio,5 y Molino el Serio 46

REGULARIZACIÓN EXPEDIENTES 19/24		
"No Ocupación"	"Ocupación"	
Molino Serio,5 (con readjudicación) Molino Serio,25 (recuperada)	Molino Serio, 53 Molino Serio,49 Meridiana ,12	Alta contrato Alquiler, propuesta familias vulnerables
	Molino Serio, 45	Expediente Desahucio archivado
	Molino Serio, 41 Meridiana, 5 Bonanza, 8	Regularización contrato o subrogación titular
	Molino Serio,36	Traslado vivienda por hacinamiento

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPQRY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 30 de 280





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

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

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

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

Sobre el estudio de la situación actual se fundamentará las actuaciones a proponer.

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

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

El parque de viviendas de La Puebla de Cazalla presenta un estado aceptable dado que las edificaciones mayoritariamente se construyeron a partir de los años setenta, quedando viviendas más antiguas en la zona central del casco urbano.



Fuente: IECA. Censos de Población y Viviendas 2011

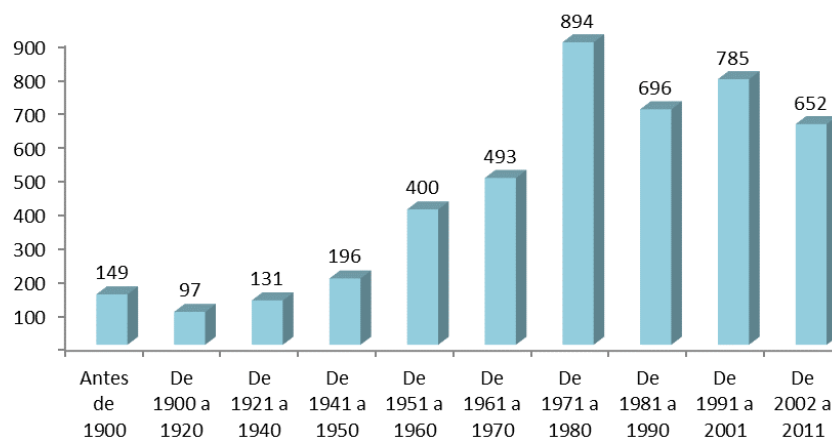
Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 31 de 280





La evolución de la construcción de los inmuebles en la localidad se expresa en la gráfica siguiente:

EVOLUCIÓN DE LOS INMUEBLES EN EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDA POR AÑO DE CONSTRUCCIÓN



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

- Número de viviendas

El número total de viviendas en el municipio según el último censo de población de 2011 asciende a 5.500 viviendas. De las cuales 3.910 son viviendas principales y 1.590 viviendas no principales, de esta 157 corresponden a viviendas secundarias y 1.433 a viviendas vacías.

Viviendas Principales	Viviendas secundarias	Viviendas vacías
3.910	157	1.433

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

Comparando los datos del Censo de 2001 respecto al Censo de 2011, se puede apreciar que ha habido un aumento considerable de viviendas vacías, así como un considerable descenso en el número de viviendas secundarias.

HISTÓRICO DE VIVIENDAS EN LA PUEBLA DE CAZALLA 2001-2011	
1ª Vivienda 2001	3.781
1ª Vivienda 2011	3.910
2ª Vivienda 2001	246





2ª Vivienda 2011	157
Vivienda vacía 2001	805
Vivienda vacía 2011	1.433

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

Se ha realizado una explotación conjunta de inmuebles de uso residencial con el padrón de habitantes en colaboración con el Instituto de Estadística de Andalucía (IECA) con el fin de identificar y diferenciar las viviendas habitadas, las viviendas vacías o aquellas viviendas que permaneciendo desocupadas la mayor parte del tiempo no tienen ningún residente empadronado en ellas, a fecha de julio de 2023.

La idea de vivienda desocupada durante todo el año o vacía hace referencia a una situación temporal y por tanto cambiante que conduce al concepto de flujos o número de viviendas que pasan a estar vacías o que dejan de estarlo a lo largo de un determinado periodo de tiempo.

Además del análisis del stock de viviendas que están desocupadas en un momento dado, el estudio de las causas de desocupación y las características de esas viviendas son un paso necesario para diagnosticar el fenómeno del estado de las viviendas en La Puebla de Cazalla.

La intensidad de flujos de ocupación y desocupación de viviendas y el tiempo que permanecen desocupadas de los distintos tipos de viviendas son otras dimensiones imprescindibles. Sin embargo, hay que recordar que actualmente en España no existe información estadística que permita hacer este tipo de análisis, ni siquiera en términos de aproximación a la realidad, con un grado alto de fiabilidad.

Establecida la enorme complejidad de la vivienda, reconocida también la dificultad aún mayor para concretar el fenómeno de las viviendas desocupadas temporalmente o de las viviendas vacías, es necesaria una primera aproximación a las causas que hacen que una vivienda permanezca deshabitada, con las consiguientes pérdidas de aprovechamiento.

La razón de ser de este análisis es la valoración del parque de viviendas desocupadas temporal o durante todo el año, en el municipio de La Puebla de Cazalla.

El "desaprovechamiento" de un recurso tan valioso como escaso y necesario, como es la vivienda, además de ser cuestionable desde el principio de la función social de la propiedad, podría vincularse con una utilización abusiva e insostenible del territorio, considerado como un bien básico, necesario y limitado.

Nadie duda de que se trate de un fenómeno de una gran complejidad. Las dificultades, para definir y contabilizar el parque de viviendas vacías, no impiden, en todo caso, plantear algunas premisas más o menos contrastadas, sobre las valoraciones que se pueden hacer en relación con el fenómeno de la vivienda desocupada en relación con el parque de viviendas del municipio de La Puebla de Cazalla. Así, el parque residencial potencialmente disponible de viviendas desocupadas debería ser considerado como referencia básica a la hora de plantear y desarrollar las políticas de vivienda.

De dicho análisis, el número de viviendas sin empadronados detectada alcanza las 1.320, según el cruce de información resultante entre los datos analizados del padrón municipal de habitantes y los ofrecidos más actualizados por el servicio Inspire de la Dirección General de Catastro sobre los inmuebles con uso residencial.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 33 de 280





Para representar su geolocalización, se confecciona un mapa que se ha denominado “Vivienda vacías. A nivel parcela con uso residencial” que se adjunta como documento en el anexo de planimetría del Plan, donde la parcela será el contenedor mínimo sobre el que establecer dicha relación.

No se conoce con seguridad el motivo del volumen de viviendas desocupadas tan significativo. Posiblemente, gran parte sea debido a los constantes movimientos migratorios temporales que tradicionalmente se producen en el municipio, principalmente en periodo estival, coincidiendo con las temporadas en hostelería de las islas Baleares, a veces con baja en el padrón municipal, sumado al gran número de viviendas antiguas que no se habitan por sus herederos tras el fallecimiento de sus titulares, empeorando su estado de conservación por falta de mantenimiento.

A pesar de ello, de las 1320 viviendas desocupadas identificadas tras el análisis anteriormente mencionado, sólo 18 se encuentran en estado deficiente y 4 en ruinas.

Una vez detectada la vivienda desocupada se procederá a una evaluación para la aplicación de medidas orientadas a la posible recuperación de las mismas hacia su función social.

- N.º de habitaciones por vivienda

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

1 habitación	2 habitaciones	3 habitaciones	4 habitaciones	> 4 habitaciones
*	118	245	533	3.006

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

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

El número de habitaciones hace referencia al número de dormitorios de la vivienda (variable de importancia para establecer con mayor acierto el grado de hacinamiento de aquellas viviendas donde habitan demasiadas personas respecto a su capacidad).

- Tipología constructiva

Las viviendas de uso residencial que se localizan en el núcleo urbano son en su mayoría viviendas unifamiliares en línea o manzana cerrada.

- Densidad de viviendas

La densidad de población en la localidad de La Puebla de Cazalla es de 57 personas por kilómetro cuadrado concentrándose 10.767 habitantes en el núcleo urbano y 129 habitantes en diseminado. El parque de vivienda, así como la población, se centra en el núcleo urbano.

Municipio	Unidad Poblacional	Población total
La Puebla de Cazalla	LA PUEBLA DE CAZALLA	10.767





La Puebla de Cazalla	Diseminado de LA PUEBLA DE CAZALLA	129
----------------------	------------------------------------	-----

Fuente: IECA. SIMA 2021. Ficha municipal.

Consultado el último banco de datos del SIMA 2022 a través del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA), nos encontramos los siguientes datos referidos al año 2020:

Solares	Parcelas edificadas	Total
1.084	5.197	6.281

Fuente: SIMA. Ficha municipal.

- Antigüedad

De la explotación de los datos sobre la evolución de la construcción en las edificaciones en la localidad se detecta que la antigüedad del parque de viviendas, por periodos decenales, referida al Censo de 2011, es la siguiente: 2.360 viviendas se construyeron con anterioridad a 1980, es decir tienen más de 40 años y entra ellas con más de 50 años existen en La Puebla de Cazalla 1.466 viviendas, por lo que estas viviendas serían susceptibles de rehabilitación y de captación de ayudas públicas.

- Estado de conservación

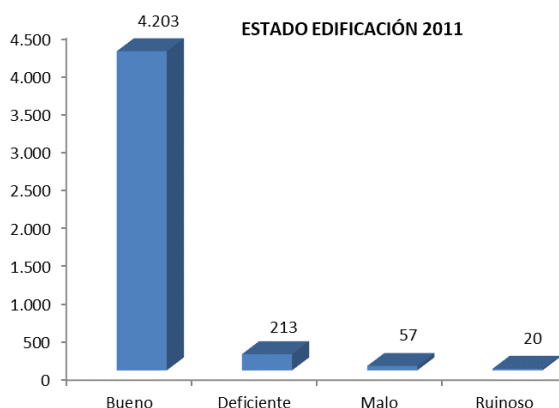
Según el Censo del 2011, el estado de conservación de los edificios destinados a viviendas en general es bueno. Es de destacar que un porcentaje de 6,45 % que representan a 290 edificios destinados a viviendas se encuentran en un estado deficiente, malo o ruinoso.

Bueno	Con alguna deficiencia	Malo	Ruinoso
4.203	213	57	20

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

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 35 de 280





En el año 2020 se concedieron 23 licencias de primera ocupación de viviendas y 188 licencias de obras de vivienda, en el año 2021 se concedieron 21 licencias de primera ocupación y 218 licencias de obras, y en el año 2022 se concedieron 28 licencias de primera ocupación y 250 licencias de obras, por lo que la actividad constructiva e inmobiliaria en el municipio se está reactivando, debiendo ser el PMVS un revulsivo para la activación del sector inmobiliario, principalmente en el sector de la rehabilitación edificatoria y urbana y para regímenes de alquiler.

- GRADO DE INSTALACIONES Y SERVICIOS

Equipamiento de las viviendas

De los datos extraídos del INE correspondiente al censo de 2011 podemos hacer una valoración del equipamiento de las viviendas de La Puebla de Cazalla.

Instalación de Agua Corriente

De los datos extraídos del INE correspondiente al censo de 2011, cuentan con abastecimiento procedente de la red municipal el 98,37 % del parque de viviendas principales.

Agua corriente por abastecimiento público	Agua corriente por abastecimiento privado o particular del edificio	No tiene agua corriente	TOTAL
3.806	*	-	3.910

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

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

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 36 de 280





Evacuación de Aguas Residuales

El 97,65% de los inmuebles destinados a viviendas cuentan con evacuación a la red de alcantarillado municipal.

Sí dispone Alcantarillado	Dispone de otro sistema	No dispone	TOTAL INMUEBLES
5.357	107	22	5.486

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

Instalación con agua caliente central

El 88,7 % de las viviendas principales cuentan instalación con agua caliente central en el interior de la vivienda.

Sí dispone	No dispone	TOTAL
4.866	620	5.486

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

Ascensor

El número de inmuebles que disponen de ascensor se corresponde con un 0,4% del parque de viviendas, que representan a un total de 4 inmuebles.

Sí dispone	No dispone	TOTAL
22	5.464	5.486

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

Disponibilidad de gas

El 2,41 % de los inmuebles cuenta con gas natural suministrado por tubería.

Sí tiene gas por tubería	No tiene gas por tubería	TOTAL
132	5.354	5.486

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

Instalación de Telefonía.

El 72,69 % de los inmuebles cuentan con tendido telefónico.

Sí tiene tendido telefónico	No tiene tendido telefónico	TOTAL
3.988	1.498	5.486

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





Disponibilidad de aseos

El 100 % de los inmuebles cuenta con aseos

Sí dispone de aseos	No dispone de aseos	TOTAL
3.849	*	3.910

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

Disponibilidad de calefacción

El número de viviendas principales que no disponen de ningún tipo de calefacción representan un 20,88 % del parque de viviendas. El 74,84 % no tiene calefacción, pero sí dispone de algún aparato que le permite calentar.

Sí dispone calefacción colectiva	Sí dispone calefacción individual	No tiene instalación, pero si algún aparato	No tiene calefacción	TOTAL
*	157	2.927	816	3.910

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

Disponibilidad de Internet.

Disponemos de los datos publicados a nivel local correspondientes al censo de 2011:

Sí dispone internet	No dispone internet	TOTAL
1.927	1.983	3.910

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

Según publicación del INE es de destacar en los últimos años un incremento muy importante en los hogares del equipamiento y uso de las tecnologías de la información y comunicación, así según la **Encuesta sobre Equipamiento y Uso de Tecnologías de Información y Comunicación (TIC) en los Hogares del Año 2022**:

- El 94,5% de la población de 16 a 74 años ha usado Internet en los tres últimos meses
- El 55,3% ha comprado en la red en los tres últimos meses
- El 14,0% de los ocupados de 16 a 74 años ha teletrabajado durante la semana anterior a la entrevista

Según los últimos datos publicado por el INE para Andalucía en el año 2022:

- El 93,1% de la población de 16 a 74 años ha usado Internet en los tres últimos meses.
- El 86,7 % de la población navega a diario (al menos cinco días a la semana)





- El 55,4 % de las personas de 16 a 74 años ha comprado en la red en los tres últimos meses

Teletrabajo

Se considera teletrabajo al trabajo a distancia que se lleva a cabo mediante el uso exclusivo o prevalente de medios y sistemas informáticos, telemáticos y de telecomunicación. El trabajo se realiza de forma no presencial fuera de las oficinas y puede ser desde su domicilio, en centros coworking, al aire libre... donde haya una conexión a Internet. Además, se considera que una persona está ocupada si así lo percibe y declara.

Según los datos explotados para el año 2022, por edad, han trabajado a distancia el 16,0% de las personas ocupadas de 35 a 44 años y el 15,5% de las de 25 a 34 años. Los que menos, las de 16 a 24 años (7,0%). Por sexo, el porcentaje de mujeres que trabaja *online* supera al de hombres (14,3%, frente a 13,7%).

Por nivel de estudios, los mayores porcentajes se observan en los niveles más altos (el 26,8% con estudios universitarios, frente al 1,7% de los de Primera etapa de Secundaria e inferior).

Por tipo de contrato, han teletrabajado el 15,4% de los ocupados por cuenta ajena con contrato indefinido, frente al 6,9% de los que tenían contrato temporal. Por ocupación, los mayores porcentajes se dan en profesionales científicos e intelectuales (26,2%) y en los técnicos y profesionales de nivel medio (24,8%).

Respecto a las características del hogar, el teletrabajo está más presente en los que tienen mayores ingresos mensuales netos. Así, han trabajado *online* el 29,1% de los que disponen de 3.000 euros o más, frente al 6,2% de los que tienen menos de 1.600 euros.

Evolución del teletrabajo

El porcentaje de ocupados de 16 a 74 años que han teletrabajado se ha reducido 3,6 puntos respecto a 2021.

Este descenso se debe a dos factores. Por un lado, al aumento de los ocupados a los que su trabajo ya no les permite teletrabajar. Y, por otro lado, al aumento de los que no han teletrabajado, aunque su trabajo sí les permitiera desarrollarlo *online*.

El 32,9% de los ocupados desempeñaron un tipo de trabajo que, según declaran, podía realizarse *online* (frente al 35,0% de 2021).

Por su parte, el 14,0% teletrabajaron, frente al 17,6% de 2021. Este descenso afecta, sobre todo, al teletrabajo que se puede realizar y se realiza de forma total.

Jornadas de teletrabajo y valoración

El 33,6% de las personas que han trabajado *online* lo ha hecho todos los días, el 26,1% entre tres y cuatro días.





En media, los ocupados trabajaron online 3,1 días a la semana, frente a los 3,5 de 2021.

Por otro lado, las personas que han teletrabajado han valorado de forma muy positiva su experiencia, con una media de 8,4 puntos sobre 10.

Por sexo, los hombres han otorgado una puntuación media de 8,5 puntos y las mujeres de 8,3. Por edad, las mayores valoraciones las ha realizado el grupo de mayores (65 a 74 años) con 8,6 puntos y las más inferiores el grupo de los más jóvenes (16 a 24 años) con 8,2 puntos

El uso de TIC por las personas de 75 y más años

Un 35,9% de las personas mayores de 74 años ha utilizado Internet en los tres últimos meses, lo que supone 1,6 millones de personas.

Un 24,1% hace un uso diario de la red (frente al 20,6% de 2021) y un 7,4% ha comprado *online* en los tres últimos meses (7,0% en 2021).

Por sexo, la brecha a favor de los hombres mayores se atenúa en 2022 respecto al uso de Internet, tanto en los tres últimos meses como en el uso diario. Sin embargo, crece respecto a las compras por internet en los últimos tres meses.

Entre las actividades *online* realizadas por los mayores de 74 años en los tres últimos meses destacan el uso de aplicaciones de comunicación tipo WhatsApp tanto de mensajería instantánea, como para telefonar o realizar videollamadas a través de Internet.

Además, el 21,3% realizó lectura de prensa y revistas de actualidad online.

El uso de TIC por los menores (de 10 a 15 años)

El 93,1% de los menores utiliza ordenador y el 94,9% usa Internet. Por su parte, el 69,5% usa teléfono móvil.

Por sexo, las niñas usan en mayor medida ordenadores y móviles (0,3 y 2,3 puntos más, respectivamente). Y los niños las superan en el uso de internet (0,9 puntos más).

Por edad, el uso de TIC crece a medida que aumenta la edad de los menores, sobre todo a partir de los 13.

- Accesibilidad

De un total de 2.229 inmuebles de edificios destinados principalmente a vivienda solo el 181 de ellos están adaptados y no tienen barreras de accesibilidad del entorno, que representan un 8,12% del total.

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.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 40 de 280





Un número de 2.048 inmuebles de edificios destinados principalmente a vivienda presentan barrera de accesibilidad y no disponen de ascensor esto se debe a que tradicionalmente, la forma de construcción de las edificaciones destinadas a uso residencial en la localidad de La Puebla de Cazalla presenta un umbral o escalón de acceso a las mismas.

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

Para promover la accesibilidad se hace uso de ciertas facilidades que ayudan a salvar los obstáculos como son los escalones o escaleras de acceso de entrada a un edificio destinado a vivienda con una rampa, en los casos que es necesario por el usuario de dicho inmueble.

- Garajes.

Del número de inmuebles en edificios destinados a viviendas el 12,33 % dispone de garaje para vehículos.

Sí tiene garaje	No tiene garaje	TOTAL
751	4.735	5.486

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

- Infravivienda

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

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

En el municipio de La Puebla de Cazalla se detectan varios **casos de infravivienda**.

Por información recabada de informes técnicos municipales, los números de viviendas particulares que se han declarado por este Ayuntamiento en estado ruinoso, con orden de reparación o demolición son:





- 2019: C. San Patricio 146.
- 2020: Pz. Nueva 7 y C. Fuentesanta 6.
- 2021: C. Cherito 9.
- 2022: C. San Pedro 28 y 52, C. Puerta Ronda 40, C. Molino 56 y C. San Arcadio 25 y 27. Estas viviendas, se encontraban desocupadas y de ellas, tres viviendas han procedido a su demolición y las otras tres, aún están pendiente de ello.

Asimismo, el Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla actúa sobre viviendas donde las condiciones de limpieza y salubridad no son las adecuadas, generalmente habitadas por personas con aislamiento social, que descuidan los hábitos de higiene y alimentación, así como en viviendas ocupadas por personas sin ningún tipo de titularidad sobre la vivienda y donde suele darse hacinamiento.

En el caso de viviendas ocupadas, tras las actuaciones de limpieza y acondicionamiento, se toman medidas para evitar de nuevo la ocupación irregular, con el tapiado de la misma.

Se ha considerado extraer, para este estudio, la información que desde los Servicios Inspire de Cartografía Catastral se definen para el municipio de La Puebla de Cazalla, de fecha 27 de septiembre de 2022, respecto al estado de conservación de las construcciones con uso residencial con tres niveles diferenciados: funcionales, deficientes y ruinas.

Estado conservación de construcciones. Datos Inspire		
	<i>Uso residencial</i>	<i>Uso almacén/ aparcamiento</i>
Ruinas	C/La Luna 114	C/ Fuente Santa, 3
	C/ Sol 27	C/Virgen del Rosario, 14 B
		C/Fuente plata, 38
Deficientes		C/Tona, 21
		C/ Tona, 19
		C/Entrefuentes, 1
		C/ Entrefuentes, 3
		C/Entrefuentes, 5
		C/ San Patricio, 14
		C/ Entrefuentes, 27D
		C/ Santa Ana, 143
		C/ Santa Ana, 88
	C/San Patricio, 70	
		C/Curro Cortes, 23
	C/ La Luna, 72	
	C/ Morón, 39	
	C/San Patricio, 130	
	C/San Patricio, 148	
	C/San Patricio, 150	
		C/San Patricio, 170
	C/San Pedro, 77D	

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 42 de 280





	C/San Pedro, 47
C/La Cilla, 47	
C/Agua, 53	
	C/Tahona, 3D
C/Nueva, 72	

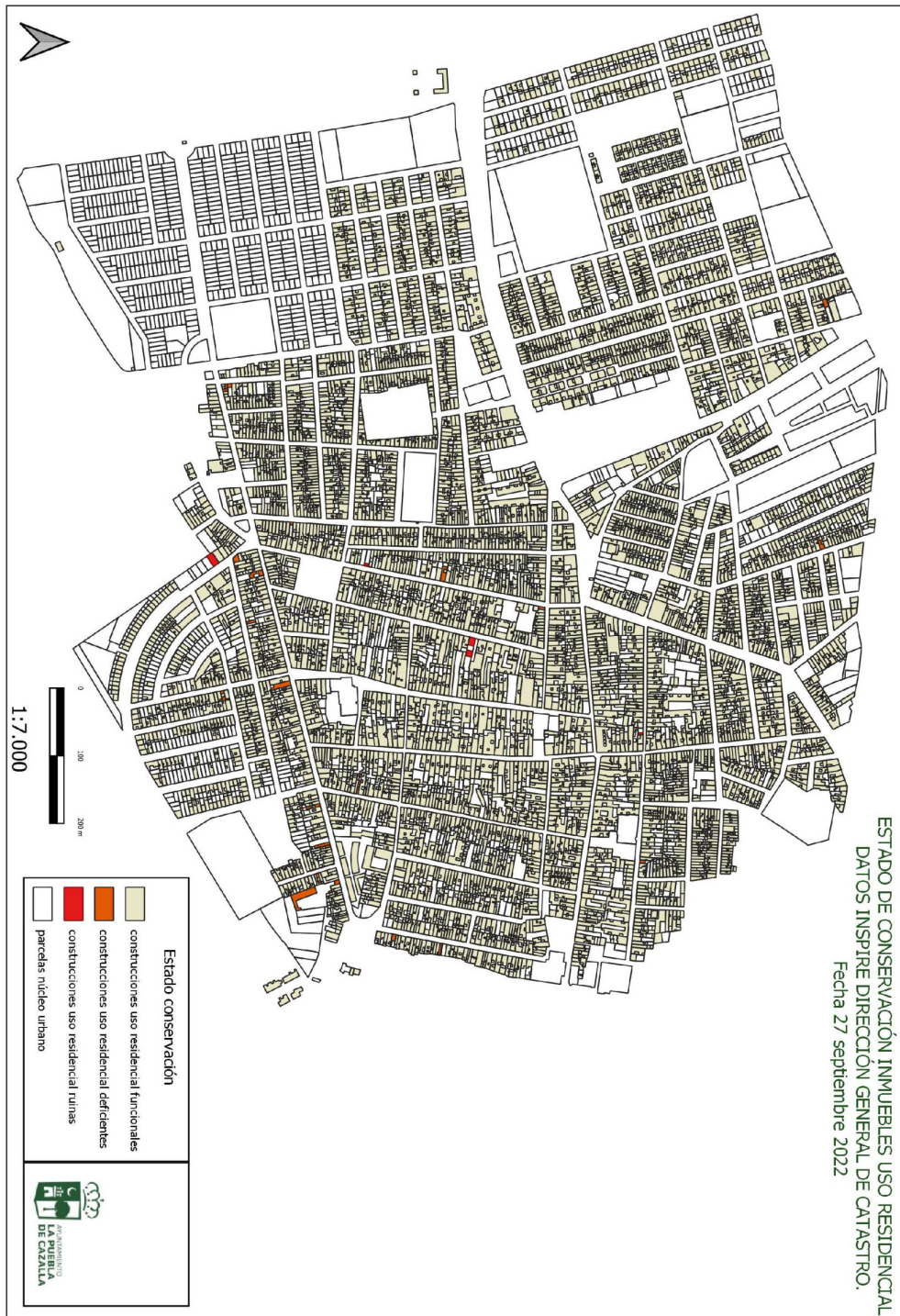
En el análisis de los datos sobre estado de conservación de construcciones por Inspire:

- Con uso residencial en **ruinas**, se identifican 4 parcelas, de las que dos son de uso principal vivienda y otras dos con uso de aparcamientos.
- De las parcelas identificadas con estado de conservación **deficiente**, se identifican en el núcleo 24 registros, de las que 10 tienen uso principal vivienda y el resto son almacenes o aparcamientos.

Para facilitar la localización gráfica de la identificación de los estados de conservación de las parcelas del núcleo, se ha confeccionado el plano "Estado Conservación Inmuebles uso residencial. Datos Inspire Dirección General de Catastro". De la información reflejada hay que puntualizar que los inmuebles tienen un estado de conservación funcional, aunque hay que mencionar que en los datos de parcelas proporcionados por el servicio Inspire, cuando existe más de una unidad constructiva en la parcela, se asigna el de mejor conservación, así puede darse el caso conocido de inmueble en situación deficiente o infravivienda, el cual no queda definido porque se ha antepuesto el de mejor grado.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 43 de 280





Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPQRY64ZMNR
Verificación: <https://apuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 44 de 280





Con objeto de complementar la información recabada de los datos Inspire con la situación real de las viviendas en el municipio, se realiza inspección visual, durante el mes de marzo de 2023, cuyos resultados se muestran en las fichas adjuntas en este documento.

La identificación de los inmuebles, de uso residencial, según la información catastral, viene apoyada por reportaje fotográfico donde se plasma información general en dichas fichas individuales.

En resumen, se han localizado 45 inmuebles, de los cuales 26 presentan un estado medio de conservación y 19 un estado deficiente.

Asimismo, para continuar con el análisis sobre el estado de conservación de las viviendas del municipio, hay que mencionar que nos encontramos en el núcleo urbano, varias zonas que presentan diferentes deficiencias y patologías sitios en Ctra. Villanueva, la Barriada Molino el Serio, Los Pitufos (Chorreadero) y la trasera de Calle San Pedro. Dichas áreas, se identifican en planimetría como posibles áreas susceptibles de rehabilitación.

Las barriadas Ctra. Villanueva, Molino el Serio y Pitufos son viviendas de promoción pública. La primera de ella de titularidad municipal y Molino el Serio y Pitufos titularidad de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA). El perfil de los residentes se caracteriza por tratarse de familias con escasos recursos económicos y especialmente vulnerables, alojadas en estas viviendas sociales en régimen de alquiler.

La problemática general en las viviendas del **Molino el Serio** consiste en humedades que se producen por capilaridad, lo que termina afectando también a la carpintería de las viviendas, que a pesar de los arreglos que AVRA ha realizado en aquellas que consideró en peor estado, los problemas de humedades vuelven a aparecer. La falta de mantenimiento de las zonas comunes, accesos y cubiertas también hace necesario actuaciones para mejorar el pavimento, evitar acumulación de agua en las zonas comunes que se produce con la llegada de las lluvias, así como mantenimiento de las redes de saneamiento, como limpieza de alcantarillado.

Asimismo, en la barriada de **los Pitufos** (Chorreadero) la principal problemática que existe en esta zona es el mal estado de la pavimentación en las zonas comunes debido, en parte, al desgaste propiciado por el uso en el paso del tiempo, además el acceso de vehículos a zonas peatonales acentúa el mal estado del pavimento.

En la zona de la plaza existente, la solería se encuentra en un estado muy deficiente provocado por las raíces de los árboles. Estas raíces también han provocado grietas en los poyetes que bordean la plaza. Como en el caso anterior, es necesario actuar en la adecuación correcta de drenaje del alcantarillado. El barrio es poco accesible, por lo que sería conveniente hacer obras pertinentes para mejorar este aspecto. Por último, los laterales de los muros que conforman el acerado perimetral del barrio necesitan mejora con el picado, enfoscado y pintado de los mismos. Estos muros, por la altura que tienen, deberían tener una barandilla en su coronación con el fin de mejorar la seguridad.

Con respecto a las viviendas, de las 60 que componen la promoción, al tratarse de viviendas de alquiler con opción a compra, 19 de ellas tienen titularidad privada, manteniendo un estado de conservación adecuado.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 45 de 280





En **Carretera Villanueva**, el conjunto residencial se encuentra en muy mal estado de conservación y mantenimiento, desde una visión exterior somera de la edificación. En este barrio se han ido realizando construcciones irregulares que condicionan la estabilidad de muros en las viviendas, sumado a la problemática principal de la zona que se debe a la inestabilidad del terreno.

Las principales deficiencias en las viviendas se identifican en estructura, cubiertas y cerramientos, ventilación inadecuada y humedades en paramentos, carpinterías deficientes y en menor medida se dan condiciones insuficientes en el dimensionamiento de espacios. Algunas de las viviendas no están siendo habitadas por lo que se optó por el tapiado de las mismas para evitar el riesgo de ocupaciones irregulares, lo que conlleva un deficiente mantenimiento. Este barrio opta a ser un Entorno Residencial de Rehabilitación Programada ERRP, para optar a ayudas públicas que contribuyan a la mejora del mismo.

En relación con la Calle **San Pedro**, existe un problema de deslizamiento de ladera en la zona trasera que afecta a toda la calle y al parque Ladera del Paseo el Cura. El problema de desplazamiento de la ladera hace que tanto la calzada como el acerado esté en malas condiciones, con grietas en toda su longitud. Este problema afecta también a las viviendas de la calle que ven comprometida su estabilidad ya que presentan grietas sobre todo en sus partes traseras. Por parte del ayuntamiento ya se han tomado las primeras actuaciones sobre el origen del problema, el deslizamiento del terreno, con un estudio geotécnico que permita conocer las medidas necesarias para la contención del terreno.

Con el objeto de identificar las áreas mencionadas, se ha realizado un mapa donde localizamos estas zonas, con la problemática general de mejorar las viviendas o en el entorno y urbanización, según lo indicado, denominado "Áreas susceptibles de mejoras en la urbanización o rehabilitación de viviendas"

A continuación, se muestran las fichas sobre los inmuebles detectados en la inspección visual realizada durante el mes de marzo de 2023, mencionada anteriormente, mostrando características generales y estado de conservación de los mismos:

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 46 de 280





INSPECCIÓN VISUAL DE LAS VIVIENDAS DEL MUNICIPIO

DIRECCIÓN	C/ Alameña, 54		
REFERENCIA CATASTRAL	4826067TG9242N0001QY		
SUPERFICIE CONSTRUIDA	112 m2		
ANTIGÜEDAD	1994		
ESTADO CONSERVACIÓN	BUENO	MEDIO	DEFICIENTE X
EL ESTADO DE CONSERVACIÓN SERÁ CONSIDERADO EN BASE A LA APRECIACIÓN VISUAL DEL TÉCNICO COMPETENTE.			
Nº PLANTAS	1	2 X	3
USO EN CADA PLANTA	1	VIVIENDA	
	2	VIVIENDA	
OFERTA DE MERCADO	VENTA	ALQUILER	
OBSERVACIONES	FALTA DE MANTENIMIENTO PINTURA FACHADA.		
FOTOGRAFÍA			

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 47 de 280





INSPECCIÓN VISUAL DE LAS VIVIENDAS DEL MUNICIPIO

DIRECCIÓN	C/ Altana, 5		
REFERENCIA CATASTRAL	5119447TG9251N0001OH		
SUPERFICIE CONSTRUIDA	271 m2		
ANTIGÜEDAD	1950		
ESTADO CONSERVACIÓN	BUENO	MEDIO	DEFICIENTE
		x	
EL ESTADO DE CONSERVACIÓN SERÁ CONSIDERADO EN BASE A LA APRECIACIÓN VISUAL DEL TÉCNICO COMPETENTE.			
Nº PLANTAS	1	2	3
		X	
USO EN CADA PLANTA	1	VIVIENDA/ALMACEN	
	2	VIVIENDA	
OFERTA DE MERCADO	VENTA	ALQUILER	
OBSERVACIONES	FALTA DE MANTENIMIENTO PINTURA FACHADA.		
FOTOGRAFÍA			

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPQRY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 48 de 280





INSPECCIÓN VISUAL DE LAS VIVIENDAS DEL MUNICIPIO

DIRECCIÓN	C/ Altana, 13		
REFERENCIA CATASTRAL	5119443TG9251N0001LH		
SUPERFICIE CONSTRUIDA	279 m2		
ANTIGÜEDAD	1960		
ESTADO CONSERVACIÓN	BUENO	MEDIO	DEFICIENTE
	☐	☒	☐
EL ESTADO DE CONSERVACIÓN SERÁ CONSIDERADO EN BASE A LA APRECIACIÓN VISUAL DEL TÉCNICO COMPETENTE.			
Nº PLANTAS	1	2	3
	☐	☒	☐
USO EN CADA PLANTA	1	VIVIENDA	
	2	VIVIENDA	
OFERTA DE MERCADO	VENTA	ALQUILER	
	☐	☐	
OBSERVACIONES	CERRAMIENTOS MAL ESTADO. FALTA LIMPIEZA Y PINTURA FACHADA.		
FOTOGRAFÍA			

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 49 de 280





INSPECCIÓN VISUAL DE LAS VIVIENDAS DEL MUNICIPIO

DIRECCIÓN	C/ Altana, 28		
REFERENCIA CATASTRAL	5019906TG9251N0001YH		
SUPERFICIE CONSTRUIDA	191 m2		
ANTIGÜEDAD	1950		
ESTADO CONSERVACIÓN	BUENO	MEDIO	DEFICIENTE X
EL ESTADO DE CONSERVACIÓN SERÁ CONSIDERADO EN BASE A LA APRECIACIÓN VISUAL DEL TÉCNICO COMPETENTE.			
Nº PLANTAS	1	2 X	3 SOLAR
USO EN CADA PLANTA	1	VIVIENDA	
	2	VIVIENDA	
OFERTA DE MERCADO	VENTA	ALQUILER	
OBSERVACIONES	CERRAMIENTOS MAL ESTADO. FALTA MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA EN GENERAL. ABANDONO.		



Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 50 de 280





INSPECCIÓN VISUAL DE LAS VIVIENDAS DEL MUNICIPIO

DIRECCIÓN	Plaza Cardenal Spínola, 18		
REFERENCIA CATASTRAL	5223630TG9252S0001EK		
SUPERFICIE CONSTRUIDA	274 m2		
ANTIGÜEDAD	1959		
ESTADO CONSERVACIÓN	BUENO	MEDIO	DEFICIENTE
	☐	☒	☐
EL ESTADO DE CONSERVACIÓN SERÁ CONSIDERADO EN BASE A LA APRECIACIÓN VISUAL DEL TÉCNICO COMPETENTE.			
Nº PLANTAS	1	2	3
	☐	☒	☐
USO EN CADA PLANTA	1	VIVIENDA	
	2	ALMACEN	
OFERTA DE MERCADO	VENTA	ALQUILER	
	☐	☐	
OBSERVACIONES	NO SE ENCUENTRA EN MAL ESTADO EXTERIOR,SALVO VEGETACIÓN NATURAL EN CUBIERTA. DESHABITADA		
FOTOGRAFÍA			

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 51 de 280





INSPECCIÓN VISUAL DE LAS VIVIENDAS DEL MUNICIPIO

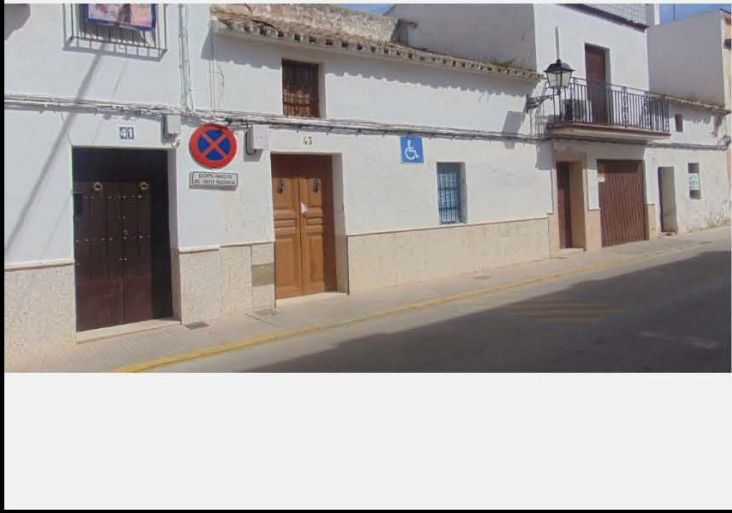
DIRECCIÓN	C/ Cilla, 33		
REFERENCIA CATASTRAL	5224936TG9252S0001TK		
SUPERFICIE CONSTRUIDA	181 m2		
ANTIGÜEDAD	1930		
ESTADO CONSERVACIÓN	BUENO	MEDIO	DEFICIENTE
Nº PLANTAS	1	2	SOLAR
USO EN CADA PLANTA	1	VIVIENDA	
	2	VIVIENDA	
OFERTA DE MERCADO	VENTA	ALQUILER	
OBSERVACIONES	FALTA DE MANTENIMIENTO PINTURA FACHADA		
FOTOGRAFÍA			





INSPECCIÓN VISUAL DE LAS VIVIENDAS DEL MUNICIPIO

DIRECCIÓN	C/ Cilla, 43		
REFERENCIA CATASTRAL	5224931TG9252S0001YK		
SUPERFICIE CONSTRUIDA	206 m2		
ANTIGÜEDAD	1930		
ESTADO CONSERVACIÓN	BUENO	MEDIO	DEFICIENTE
	☐	☒	☐
EL ESTADO DE CONSERVACIÓN SERÁ CONSIDERADO EN BASE A LA APRECIACIÓN VISUAL DEL TÉCNICO COMPETENTE.			
Nº PLANTAS	1	2	3
	☐	☒	☐
USO EN CADA PLANTA	1	VIVIENDA	
	2	ALMACEN	
OFERTA DE MERCADO	VENTA	ALQUILER	
	☐	☐	
OBSERVACIONES	FALTA DE MANTENIMIENTO PINTURA EXTERIOR (PLETIL CUBIERTA)		
FOTOGRAFÍA			



Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPQRY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 53 de 280





INSPECCIÓN VISUAL DE LAS VIVIENDAS DEL MUNICIPIO

DIRECCIÓN	C/ Cilla, 47		
REFERENCIA CATASTRAL	5224929TG9252S0001GK		
SUPERFICIE CONSTRUIDA	78 m2		
ANTIGÜEDAD	1950		
ESTADO CONSERVACIÓN	BUENO	MEDIO	DEFICIENTE X
EL ESTADO DE CONSERVACIÓN SERÁ CONSIDERADO EN BASE A LA APRECIACIÓN VISUAL DEL TÉCNICO COMPETENTE.			
Nº PLANTAS	1	2 X	3 SOLAR
USO EN CADA PLANTA	1	VIVIENDA	
	2	ALMACEN	
OFERTA DE MERCADO	VENTA X	ALQUILER	
OBSERVACIONES	CERRAMIENTOS MAL ESTADO. FALTA MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA EN GENERAL. ABANDONO.		
FOTOGRAFÍA			





INSPECCIÓN VISUAL DE LAS VIVIENDAS DEL MUNICIPIO

DIRECCIÓN	C/ La Cilla, 81		
REFERENCIA CATASTRAL	5324707TG9252S0001HK		
SUPERFICIE CONSTRUIDA	186 m2		
ANTIGÜEDAD	1984		
ESTADO CONSERVACIÓN	BUENO	MEDIO	DEFICIENTE X
Nº PLANTAS	1	2 X	3 SOLAR
USO EN CADA PLANTA	1	VIVIENDA/ALMACEN/DEPORTIVO	
	2	VIVIENDA/ALMACEN	
OFERTA DE MERCADO	VENTA	ALQUILER	
OBSERVACIONES	DESHABITADA. FALTA MANTENIMIENTO GENERAL. FACHADA EN MAL ESTADO. CERRAMIENTOS DEFICIENTES.		
FOTOGRAFÍA			





INSPECCIÓN VISUAL DE LAS VIVIENDAS DEL MUNICIPIO

DIRECCIÓN	C/ del Olvido, 34		
REFERENCIA CATASTRAL	4523162TG9242S0001GF		
SUPERFICIE CONSTRUIDA	161 m2		
ANTIGÜEDAD	1974		
ESTADO CONSERVACIÓN	BUENO	MEDIO	DEFICIENTE X
EL ESTADO DE CONSERVACIÓN SERÁ CONSIDERADO EN BASE A LA APRECIACIÓN VISUAL DEL TÉCNICO COMPETENTE.			
Nº PLANTAS	1	2	3 X SOLAR
USO EN CADA PLANTA	1	VIVIENDA/APARCAMIENTO	
	2	VIVIENDA	
	3	VIVIENDA	
OFERTA DE MERCADO	VENTA	ALQUILER	
OBSERVACIONES	DESHABITADA. FALTA MANTENIMIENTO GENERAL. FALTA CERRAMIENTOS.		
FOTOGRAFÍA			

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 56 de 280





INSPECCIÓN VISUAL DE LAS VIVIENDAS DEL MUNICIPIO

DIRECCIÓN	C/ Eduardo del Pino, 18			
REFERENCIA CATASTRAL	4522421TG9242S0001FF			
SUPERFICIE CONSTRUIDA	96 m2			
ANTIGÜEDAD	1975			
ESTADO CONSERVACIÓN	BUENO	MEDIO	DEFICIENTE X	
EL ESTADO DE CONSERVACIÓN SERÁ CONSIDERADO EN BASE A LA APRECIACIÓN VISUAL DEL TÉCNICO COMPETENTE.				
Nº PLANTAS	1	2 X	3	SOLAR
USO EN CADA PLANTA	1	VIVIENDA		
	2	VIVIENDA		
	3			
OFERTA DE MERCADO	VENTA	ALQUILER		
OBSERVACIONES	FALTA DE MANTENIMIENTO PINTURA FACHADA.			
FOTOGRAFÍA				

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 57 de 280





INSPECCIÓN VISUAL DE LAS VIVIENDAS DEL MUNICIPIO

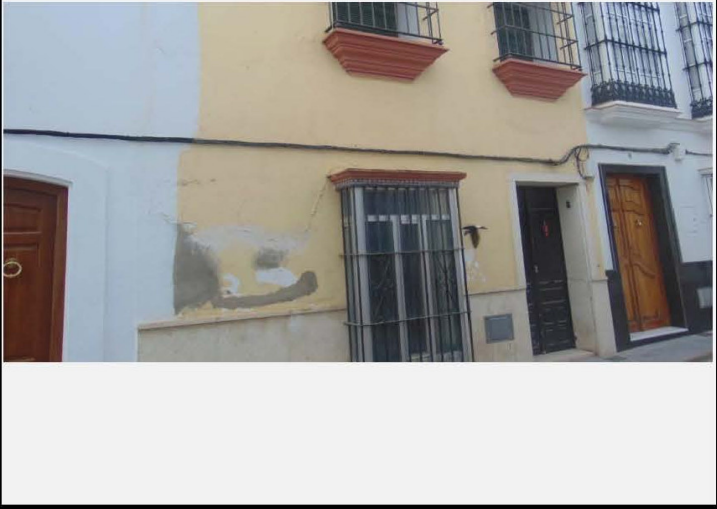
DIRECCIÓN	C/ Fábrica, 3		
REFERENCIA CATASTRAL	5323035TG9252S0001HK		
SUPERFICIE CONSTRUIDA	32 m2		
ANTIGÜEDAD	1950		
ESTADO CONSERVACIÓN	BUENO	MEDIO	DEFICIENTE
	☐	☒	☐
EL ESTADO DE CONSERVACIÓN SERÁ CONSIDERADO EN BASE A LA APRECIACIÓN VISUAL DEL TÉCNICO COMPETENTE.			
Nº PLANTAS	1	2	3
	☐	☒	☐
USO EN CADA PLANTA	1	VIVIENDA	
	2	VIVIENDA	
	3		
OFERTA DE MERCADO	VENTA	ALQUILER	
	☒	☐	☐
OBSERVACIONES	FALTA DE MANTENIMIENTO PINTURA FACHADA.		
FOTOGRAFÍA			

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 58 de 280





INSPECCIÓN VISUAL DE LAS VIVIENDAS DEL MUNICIPIO

DIRECCIÓN	C/ Fábrica, 8		
REFERENCIA CATASTRAL	5322005TG9252S0001YK		
SUPERFICIE CONSTRUIDA	169 m2		
ANTIGÜEDAD	1980		
ESTADO CONSERVACIÓN	BUENO	MEDIO	DEFICIENTE
		X	
EL ESTADO DE CONSERVACIÓN SERÁ CONSIDERADO EN BASE A LA APRECIACIÓN VISUAL DEL TÉCNICO COMPETENTE.			
Nº PLANTAS	1	2	3
		X	
	SOLAR		
USO EN CADA PLANTA	1	VIVIENDA/ALMACEN	
	2	VIVIENDA	
	3		
OFERTA DE MERCADO	VENTA	ALQUILER	
OBSERVACIONES	DESHABITADA. FALTA DE MANTENIMIENTO PINTURA FACHADA.		
FOTOGRAFÍA			

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 59 de 280





INSPECCIÓN VISUAL DE LAS VIVIENDAS DEL MUNICIPIO

DIRECCIÓN	C/ Fuente Santa, 45		
REFERENCIA CATASTRAL	5024074TG9252S0001SK		
SUPERFICIE CONSTRUIDA	359 m2		
ANTIGÜEDAD	1941		
ESTADO CONSERVACIÓN	BUENO	MEDIO	DEFICIENTE X
EL ESTADO DE CONSERVACIÓN SERÁ CONSIDERADO EN BASE A LA APRECIACIÓN VISUAL DEL TÉCNICO COMPETENTE.			
Nº PLANTAS	1	2 X	3 SOLAR
USO EN CADA PLANTA	1	VIVIENDA/ALMACEN	
	2	VIVIENDA	
	3		
OFERTA DE MERCADO	VENTA	X	ALQUILER
OBSERVACIONES	DESHABITADA. FALTA DE MANTENIMIENTO. TAPIADO HUECOS		
FOTOGRAFÍA			

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPQRY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 60 de 280





INSPECCIÓN VISUAL DE LAS VIVIENDAS DEL MUNICIPIO

DIRECCIÓN	C/ Granada, 5		
REFERENCIA CATASTRAL	4823613TG9242S0001RF		
SUPERFICIE CONSTRUIDA	183 m2		
ANTIGÜEDAD	1959		
ESTADO CONSERVACIÓN	☐ BUENO	☐ MEDIO	☒ DEFICIENTE
EL ESTADO DE CONSERVACIÓN SERÁ CONSIDERADO EN BASE A LA APRECIACIÓN VISUAL DEL TÉCNICO COMPETENTE.			
Nº PLANTAS	☐ 1	☐ 2	☒ 3
	☐ SOLAR		
USO EN CADA PLANTA	1	VIVIENDA/ALMACEN	
	2	VIVIENDA/ALMACEN	
	3		
OFERTA DE MERCADO	☐ VENTA	☐ ALQUILER	
OBSERVACIONES	FALTA DE MANTENIMIENTO GENERAL		
FOTOGRAFÍA			

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPQRY64ZMNR
 Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 61 de 280





INSPECCIÓN VISUAL DE LAS VIVIENDAS DEL MUNICIPIO

DIRECCIÓN	C/ Luna 72		
REFERENCIA CATASTRAL	4821839TG9242S0001ZF		
SUPERFICIE CONSTRUIDA	218 m2		
ANTIGÜEDAD	1940		
ESTADO CONSERVACIÓN	BUENO	MEDIO	DEFICIENTE X
EL ESTADO DE CONSERVACIÓN SERÁ CONSIDERADO EN BASE A LA APRECIACIÓN VISUAL DEL TÉCNICO COMPETENTE.			
Nº PLANTAS	1	2 X	3 SOLAR
USO EN CADA PLANTA	1	VIVIENDA	
	2	ALMACEN	
	3		
OFERTA DE MERCADO	VENTA	ALQUILER	
OBSERVACIONES	FALTA DE MANTENIMIENTO PINTURA FACHADA Y LIMPIEZA CUBIERTA. CERRAMIENTOS DEFICIENTES		
FOTOGRAFÍA			

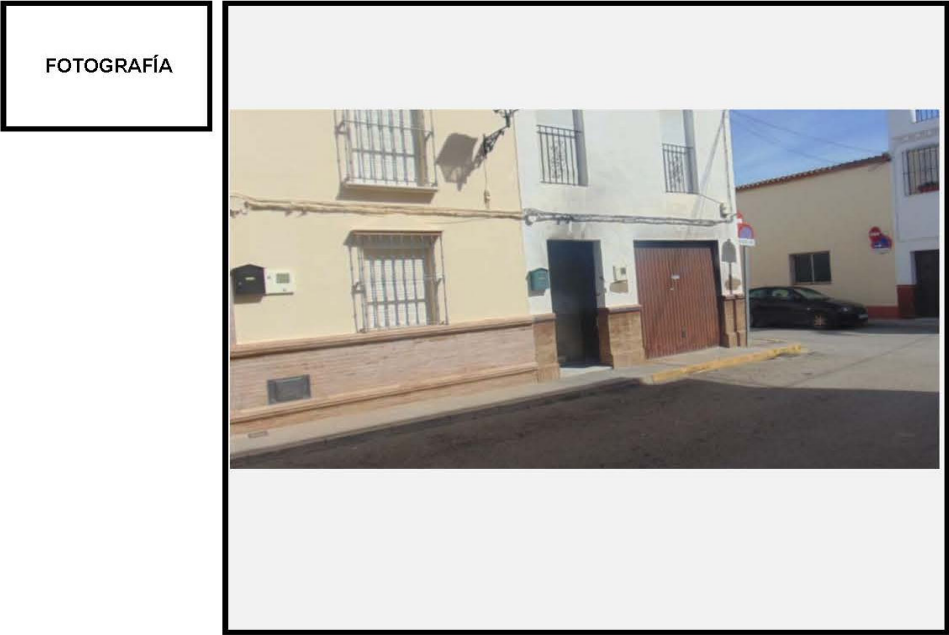
Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 62 de 280





INSPECCIÓN VISUAL DE LAS VIVIENDAS DEL MUNICIPIO

DIRECCIÓN	C/ Mateo Alemán, 2		
REFERENCIA CATASTRAL	4426504TG9242N0005BP		
SUPERFICIE CONSTRUIDA	83 m2		
ANTIGÜEDAD	1983		
ESTADO CONSERVACIÓN	BUENO	MEDIO	DEFICIENTE
Nº PLANTAS	1	2	3
USO EN CADA PLANTA	1 VIVIENDA		
	2 VIVIENDA		
	3 ALMACEN		
OFERTA DE MERCADO	VENTA	ALQUILER	
OBSERVACIONES	OCUPADA IRREGULARMENTE EN VARIAS OCASIONES. ACTUALMENTE DESHABITADA. AFECTADA POR INCENDIO. FALTA DE MANTENIMIENTO GENERAL		



Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 63 de 280





INSPECCIÓN VISUAL DE LAS VIVIENDAS DEL MUNICIPIO

DIRECCIÓN	C/ Mesones, 17			
REFERENCIA CATASTRAL	5223678TG9252S0001TK			
SUPERFICIE CONSTRUIDA	508 m2			
ANTIGÜEDAD	1960			
ESTADO CONSERVACIÓN	BUENO	MEDIO	DEFICIENTE X	
EL ESTADO DE CONSERVACIÓN SERÁ CONSIDERADO EN BASE A LA APRECIACIÓN VISUAL DEL TÉCNICO COMPETENTE.				
Nº PLANTAS	1	2 X	3	SOLAR
USO EN CADA PLANTA	1	VIVIENDA		
	2	VIVIENDA		
	3			
OFERTA DE MERCADO	VENTA	ALQUILER		
OBSERVACIONES	FALTA DE MANTENIMIENTO GENERAL Y LIMPIEZA. DESHABITADA			
FOTOGRAFÍA				

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 64 de 280





INSPECCIÓN VISUAL DE LAS VIVIENDAS DEL MUNICIPIO

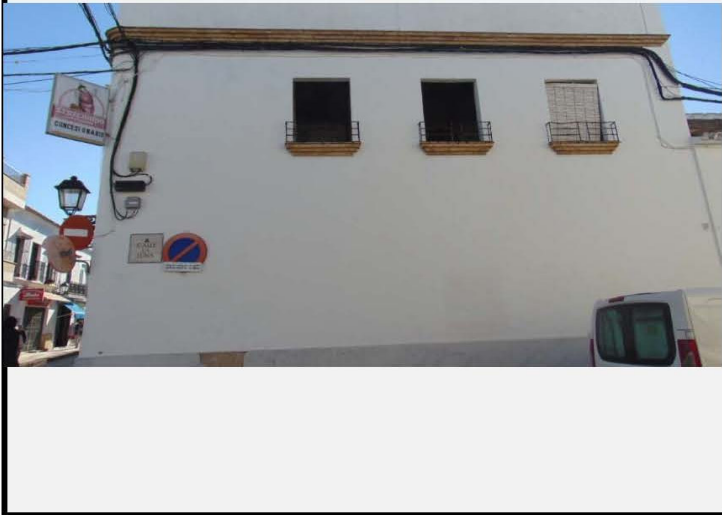
DIRECCIÓN	C/ Mesones, 64		
REFERENCIA CATASTRAL	5422006TG9252S0001UK		
SUPERFICIE CONSTRUIDA	157 m2		
ANTIGÜEDAD	1970		
ESTADO CONSERVACIÓN	BUENO	MEDIO	DEFICIENTE
		X	
EL ESTADO DE CONSERVACIÓN SERÁ CONSIDERADO EN BASE A LA APRECIACIÓN VISUAL DEL TÉCNICO COMPETENTE.			
Nº PLANTAS	1	2	3
		X	
	SOLAR		
USO EN CADA PLANTA	1	VIVIENDA	
	2	VIVIENDA	
	3		
OFERTA DE MERCADO	VENTA	ALQUILER	
OBSERVACIONES	FALTA DE MANTENIMIENTO PINTURA FACHADA.		
FOTOGRAFÍA			

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPQRY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 65 de 280





INSPECCIÓN VISUAL DE LAS VIVIENDAS DEL MUNICIPIO

DIRECCIÓN	C/ Morón, 39		
REFERENCIA CATASTRAL	4921061TG9242S0001YF		
SUPERFICIE CONSTRUIDA	76 m2		
ANTIGÜEDAD	1945		
ESTADO CONSERVACIÓN	BUENO ☐	MEDIO ☒	DEFICIENTE ☐
EL ESTADO DE CONSERVACIÓN SERÁ CONSIDERADO EN BASE A LA APRECIACIÓN VISUAL DEL TÉCNICO COMPETENTE.			
Nº PLANTAS	1 ☐	2 ☒	3 ☐ SOLAR ☐
USO EN CADA PLANTA	1	VIVIENDA	
	2	VIVIENDA	
	3		
OFERTA DE MERCADO	VENTA ☐	ALQUILER ☐	
OBSERVACIONES	ADECUACIÓN REVESTIMIENTO Y PINTURA ZÓCALO		
FOTOGRAFÍA			

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 66 de 280





INSPECCIÓN VISUAL DE LAS VIVIENDAS DEL MUNICIPIO

DIRECCIÓN	C/ Niña de la Puebla, 19		
REFERENCIA CATASTRAL	4823405TG9242S0001BF		
SUPERFICIE CONSTRUIDA	98 m2		
ANTIGÜEDAD	1960		
ESTADO CONSERVACIÓN	BUENO	MEDIO	DEFICIENTE X
EL ESTADO DE CONSERVACIÓN SERÁ CONSIDERADO EN BASE A LA APRECIACIÓN VISUAL DEL TÉCNICO COMPETENTE.			
Nº PLANTAS	1	2 X	3 SOLAR
USO EN CADA PLANTA	1	VIVIENDA	
	2	VIVIENDA	
	3		
OFERTA DE MERCADO	VENTA	ALQUILER	
OBSERVACIONES	FALTA MANTENIMIENTO GENERAL. FALTA CERRAMIENTOS HUECOS.DESHABITADA		



Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPQRY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 67 de 280





INSPECCIÓN VISUAL DE LAS VIVIENDAS DEL MUNICIPIO

DIRECCIÓN	C/ Niña de la Puebla, 21			
REFERENCIA CATASTRAL	4823404TG9242S0001AF			
SUPERFICIE CONSTRUIDA	125 m2			
ANTIGÜEDAD	1960			
ESTADO CONSERVACIÓN	BUENO	MEDIO	DEFICIENTE X	
EL ESTADO DE CONSERVACIÓN SERÁ CONSIDERADO EN BASE A LA APRECIACIÓN VISUAL DEL TÉCNICO COMPETENTE.				
Nº PLANTAS	1	2 X	3	SOLAR
USO EN CADA PLANTA	1	VIVIENDA		
	2	ALMACEN/VIVIENDA		
	3			
OFERTA DE MERCADO	VENTA	X	ALQUILER	
OBSERVACIONES	FALTA MANTENIMIENTO GENERAL. FALTA CERRAMIENTOS HUECOS.DESHABITADA			
FOTOGRAFÍA				

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPQRY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 68 de 280





INSPECCIÓN VISUAL DE LAS VIVIENDAS DEL MUNICIPIO

DIRECCIÓN	C/ Padre Damián, 7		
REFERENCIA CATASTRAL	4819002TG9241N0001KS		
SUPERFICIE CONSTRUIDA	50 m2		
ANTIGÜEDAD	1950		
ESTADO CONSERVACIÓN	BUENO	MEDIO	DEFICIENTE
		X	
EL ESTADO DE CONSERVACIÓN SERÁ CONSIDERADO EN BASE A LA APRECIACIÓN VISUAL DEL TÉCNICO COMPETENTE.			
Nº PLANTAS	1	2	3
		X	
	SOLAR		
USO EN CADA PLANTA	1	VIVIENDA	
	2	VIVIENDA	
	3		
OFERTA DE MERCADO	VENTA	ALQUILER	
OBSERVACIONES	FALTA MANTENIMIENTO PINTURA FACHADA		
FOTOGRAFÍA			

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 69 de 280





INSPECCIÓN VISUAL DE LAS VIVIENDAS DEL MUNICIPIO

DIRECCIÓN	C/ Rodríguez Guillén, 6		
REFERENCIA CATASTRAL	4925426TG9242N0001LY		
SUPERFICIE CONSTRUIDA	143 m2		
ANTIGÜEDAD	1970		
ESTADO CONSERVACIÓN	BUENO	MEDIO	DEFICIENTE
Nº PLANTAS	1	2	SOLAR
USO EN CADA PLANTA	1	VIVIENDA/ALMACEN	
	2	VIVIENDA	
	3		
OFERTA DE MERCADO	VENTA	ALQUILER	
OBSERVACIONES	FALTA MANTENIMIENTO PINTURA FACHADA		
FOTOGRAFÍA			





INSPECCIÓN VISUAL DE LAS VIVIENDAS DEL MUNICIPIO

DIRECCIÓN	C/ Rodríguez Guillén, 11		
REFERENCIA CATASTRAL	4925819TG9242N0001XY		
SUPERFICIE CONSTRUIDA	119 m2		
ANTIGÜEDAD	1930		
ESTADO CONSERVACIÓN	☐ BUENO	☒ MEDIO	☐ DEFICIENTE
EL ESTADO DE CONSERVACIÓN SERÁ CONSIDERADO EN BASE A LA APRECIACIÓN VISUAL DEL TÉCNICO COMPETENTE.			
Nº PLANTAS	☐ 1	☒ 2	☐ 3
USO EN CADA PLANTA	1	VIVIENDA	
	2	VIVIENDA	
	3		
OFERTA DE MERCADO	☐ VENTA	☐ ALQUILER	
OBSERVACIONES	FALTA MANTENIMIENTO PINTURA FACHADA TRAS OBRAS		
FOTOGRAFÍA			

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
 Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 71 de 280





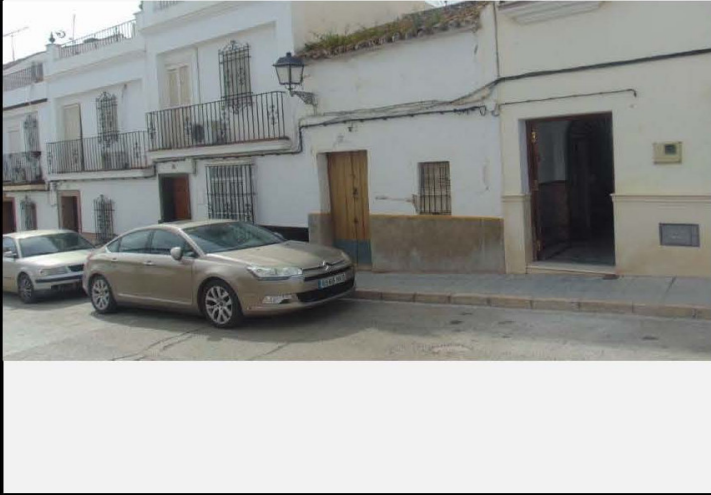
INSPECCIÓN VISUAL DE LAS VIVIENDAS DEL MUNICIPIO

DIRECCIÓN	C/ Rodríguez Guillén, 28		
REFERENCIA CATASTRAL	4925437TG9242N0001XY		
SUPERFICIE CONSTRUIDA	137 m2		
ANTIGÜEDAD	1970		
ESTADO CONSERVACIÓN	BUENO	MEDIO	DEFICIENTE X
Nº PLANTAS	1	2 X	3 SOLAR
USO EN CADA PLANTA	1	VIVIENDA/ALMACEN	
	2	VIVIENDA/ALMACEN	
	3		
OFERTA DE MERCADO	VENTA	ALQUILER	
OBSERVACIONES	REVESTIMIENTO DEFICIENTE. DESPRENDIMIENTO DE ALICATADO EN FACHADA. CARPINTERIA EN CERRAMIENTO HUECOS MAL ESTADO		
FOTOGRAFÍA			





INSPECCIÓN VISUAL DE LAS VIVIENDAS DEL MUNICIPIO

DIRECCIÓN	C/ Puerta Ronda, 26		
REFERENCIA CATASTRAL	5320036TG9252S0001PK		
SUPERFICIE CONSTRUIDA	30 m2		
ANTIGÜEDAD	1970		
ESTADO CONSERVACIÓN	BUENO ☐	MEDIO ☐	DEFICIENTE ☒
EL ESTADO DE CONSERVACIÓN SERÁ CONSIDERADO EN BASE A LA APRECIACIÓN VISUAL DEL TÉCNICO COMPETENTE.			
Nº PLANTAS	1 ☒	2 ☐	3 ☐ SOLAR ☐
USO EN CADA PLANTA	1	VIVIENDA	
	2		
	3		
OFERTA DE MERCADO	VENTA ☐	ALQUILER ☐	
OBSERVACIONES	FALTA DE MANTENIENDO EN GENERAL		
FOTOGRAFÍA			

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPQRY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 73 de 280





INSPECCIÓN VISUAL DE LAS VIVIENDAS DEL MUNICIPIO

DIRECCIÓN	C/ San José, 15		
REFERENCIA CATASTRAL	5024028TG9252S0001OK		
SUPERFICIE CONSTRUIDA	199 m2		
ANTIGÜEDAD	1950		
ESTADO CONSERVACIÓN	BUENO	MEDIO	DEFICIENTE
Nº PLANTAS	1	2	SOLAR
USO EN CADA PLANTA	1	VIVIENDA	
	2	VIVIENDA	
	3		
OFERTA DE MERCADO	VENTA	ALQUILER	
OBSERVACIONES	FALTA DE MANTENIENDO PINTURA FACHADA		
FOTOGRAFÍA			





INSPECCIÓN VISUAL DE LAS VIVIENDAS DEL MUNICIPIO

DIRECCIÓN	C/ San José, 27		
REFERENCIA CATASTRAL	5024967TG9252S0001SK		
SUPERFICIE CONSTRUIDA	182 m2		
ANTIGÜEDAD	1970		
ESTADO CONSERVACIÓN	BUENO	MEDIO	X
		DEFICIENTE	
EL ESTADO DE CONSERVACIÓN SERÁ CONSIDERADO EN BASE A LA APRECIACIÓN VISUAL DEL TÉCNICO COMPETENTE.			
Nº PLANTAS	1	2	X
			3
			SOLAR
USO EN CADA PLANTA	1	VIVIENDA/ALMACEN	
	2	VIVIENDA	
	3		
OFERTA DE MERCADO	VENTA	ALQUILER	
OBSERVACIONES	FALTA DE MANTENIENDO PINTURA FACHADA		



Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 75 de 280





INSPECCIÓN VISUAL DE LAS VIVIENDAS DEL MUNICIPIO

DIRECCIÓN	C/ San José, 39			
REFERENCIA CATASTRAL	5024961TG9252S0001RK			
SUPERFICIE CONSTRUIDA	93 m2			
ANTIGÜEDAD	1969			
ESTADO CONSERVACIÓN	BUENO	MEDIO	DEFICIENTE X	
Nº PLANTAS	1	2 X	3	SOLAR
USO EN CADA PLANTA	1	VIVIENDA/ALMACEN		
	2	VIVIENDA		
	3			
OFERTA DE MERCADO	VENTA	ALQUILER		
OBSERVACIONES	FALTA DE MANTENIENDO GENERAL			
FOTOGRAFÍA				



Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 76 de 280





INSPECCIÓN VISUAL DE LAS VIVIENDAS DEL MUNICIPIO

DIRECCIÓN	C/ San Patricio, 130		
REFERENCIA CATASTRAL	5219028TG9251N0001YH		
SUPERFICIE CONSTRUIDA	136 m2		
ANTIGÜEDAD	1950		
ESTADO CONSERVACIÓN	BUENO	MEDIO	DEFICIENTE
		X	
EL ESTADO DE CONSERVACIÓN SERÁ CONSIDERADO EN BASE A LA APRECIACIÓN VISUAL DEL TÉCNICO COMPETENTE.			
Nº PLANTAS	1	2	3
		X	
			SOLAR
USO EN CADA PLANTA	1	VIVIENDA/ALMACEN	
	2	VIVIENDA/ALMACEN	
	3		
OFERTA DE MERCADO	VENTA	ALQUILER	
OBSERVACIONES	FALTA DE MANTENIENDO PINTURA FACHADA. EN FACHADA CONSTA NÚMERO DE GOBIERNO 128		
FOTOGRAFÍA			

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 77 de 280





INSPECCIÓN VISUAL DE LAS VIVIENDAS DEL MUNICIPIO

DIRECCIÓN	C/ San Pedro, 79		
REFERENCIA CATASTRAL	5421404TG9252S0001MK		
SUPERFICIE CONSTRUIDA	147 m2		
ANTIGÜEDAD	1941		
ESTADO CONSERVACIÓN	BUENO	MEDIO	DEFICIENTE X
EL ESTADO DE CONSERVACIÓN SERÁ CONSIDERADO EN BASE A LA APRECIACIÓN VISUAL DEL TÉCNICO COMPETENTE.			
Nº PLANTAS	1	2 X	3 SOLAR
USO EN CADA PLANTA	1	VIVIENDA/ALMACEN	
	2	VIVIENDA	
	3		
OFERTA DE MERCADO	VENTA	ALQUILER	
OBSERVACIONES	FALTA DE MANTENIENDO GENERAL. SIN CERRAMIENTOS EN HUECOS FACHADA PLANTA PRIMERA		
FOTOGRAFÍA			

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPQRY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 78 de 280





INSPECCIÓN VISUAL DE LAS VIVIENDAS DEL MUNICIPIO

DIRECCIÓN	C/ Santa Ana, 147		
REFERENCIA CATASTRAL	4819035TG9241N0001RS		
SUPERFICIE CONSTRUIDA	124 m2		
ANTIGÜEDAD	1960		
ESTADO CONSERVACIÓN	BUENO	MEDIO	X DEFICIENTE
EL ESTADO DE CONSERVACIÓN SERÁ CONSIDERADO EN BASE A LA APRECIACIÓN VISUAL DEL TÉCNICO COMPETENTE.			
Nº PLANTAS	1	2	X 3 SOLAR
USO EN CADA PLANTA	1	VIVIENDA/ALMACEN	
	2	VIVIENDA	
	3		
OFERTA DE MERCADO	VENTA	ALQUILER	
OBSERVACIONES	FALTA DE MANTENIENDO PINTURA FACHADA		
FOTOGRAFÍA			

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 79 de 280





INSPECCIÓN VISUAL DE LAS VIVIENDAS DEL MUNICIPIO

DIRECCIÓN	C/ Sevilla, 17		
REFERENCIA CATASTRAL	5023019TG9242S0001LF		
SUPERFICIE CONSTRUIDA	182 m2		
ANTIGÜEDAD	1960		
ESTADO CONSERVACIÓN	BUENO	MEDIO	DEFICIENTE
	☐	☒	☐
EL ESTADO DE CONSERVACIÓN SERÁ CONSIDERADO EN BASE A LA APRECIACIÓN VISUAL DEL TÉCNICO COMPETENTE.			
Nº PLANTAS	1	2	3
	☒	☐	☐
USO EN CADA PLANTA	1	VIVIENDA	
	2		
	3		
OFERTA DE MERCADO	VENTA	ALQUILER	
	☐	☐	☐
OBSERVACIONES	INMUEBLE CON LOCAL ABANDONADO. FALTA MANTENIMIENTO EN CERRAMIENTOS.USO PRINCIPAL VIVIENDA		
FOTOGRAFÍA			

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 80 de 280





INSPECCIÓN VISUAL DE LAS VIVIENDAS DEL MUNICIPIO

DIRECCIÓN	C/ Sevilla, 28		
REFERENCIA CATASTRAL	5024047TG9252S0001AK		
SUPERFICIE CONSTRUIDA	190 m2		
ANTIGÜEDAD	1959		
ESTADO CONSERVACIÓN	BUENO	MEDIO	DEFICIENTE
Nº PLANTAS	1	2	3
USO EN CADA PLANTA	1 VIVIENDA/ALMACEN		
	2 VIVIENDA		
	3		
OFERTA DE MERCADO	VENTA	ALQUILER	
OBSERVACIONES	VIVIENDA DESHABITADA. CERRAMIENTOS MAL ESTADO		
FOTOGRAFÍA			





INSPECCIÓN VISUAL DE LAS VIVIENDAS DEL MUNICIPIO

DIRECCIÓN	C/Sol, 37		
REFERENCIA CATASTRAL	5022049TG9252S0001LK		
SUPERFICIE CONSTRUIDA	405 m2		
ANTIGÜEDAD	1950		
ESTADO CONSERVACIÓN	BUENO	MEDIO	DEFICIENTE
Nº PLANTAS	1	2	SOLAR
USO EN CADA PLANTA	1	VIVIENDA/ALMACEN	
	2	VIVIENDA	
	3		
OFERTA DE MERCADO	VENTA	ALQUILER	
OBSERVACIONES	FALTA MANTENIMIENTO REVESTIMIENTO Y PINTURA FACHADA		
FOTOGRAFÍA			





INSPECCIÓN VISUAL DE LAS VIVIENDAS DEL MUNICIPIO

DIRECCIÓN	C/Sol, 47		
REFERENCIA CATASTRAL	5022044TG9252S0001BK		
SUPERFICIE CONSTRUIDA	100 m2		
ANTIGÜEDAD	1959		
ESTADO CONSERVACIÓN	BUENO	MEDIO	DEFICIENTE
	☐	☒	☐
EL ESTADO DE CONSERVACIÓN SERÁ CONSIDERADO EN BASE A LA APRECIACIÓN VISUAL DEL TÉCNICO COMPETENTE.			
Nº PLANTAS	1	2	3
	☐	☒	☐
USO EN CADA PLANTA	1	VIVIENDA	
	2	VIVIENDA	
	3		
OFERTA DE MERCADO	VENTA	ALQUILER	
	☐	☐	☐
OBSERVACIONES	FALTA MANTENIMIENTO REVESTIMIENTO Y PINTURA FACHADA		
FOTOGRAFÍA			

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 83 de 280





INSPECCIÓN VISUAL DE LAS VIVIENDAS DEL MUNICIPIO

DIRECCIÓN	C/ Sol, 66		
REFERENCIA CATASTRAL	4921017TG9242S0001ZF		
SUPERFICIE CONSTRUIDA	102 m2		
ANTIGÜEDAD	1949		
ESTADO CONSERVACIÓN	BUENO	MEDIO	DEFICIENTE
EL ESTADO DE CONSERVACIÓN SERÁ CONSIDERADO EN BASE A LA APRECIACIÓN VISUAL DEL TÉCNICO COMPETENTE.			
Nº PLANTAS	1	2	SOLAR
USO EN CADA PLANTA	1	VIVIENDA	
	2	ALMACEN	
	3		
OFERTA DE MERCADO	VENTA	ALQUILER	
OBSERVACIONES	FALTA MANTENIMIENTO PINTURA FACHADA		
FOTOGRAFÍA			

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPQRY64ZMNR
Verificación: https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 84 de 280





INSPECCIÓN VISUAL DE LAS VIVIENDAS DEL MUNICIPIO

DIRECCIÓN	C/ Virgen de las Virtudes, 18		
REFERENCIA CATASTRAL	4919812TG9241N0001DS		
SUPERFICIE CONSTRUIDA	60 m2		
ANTIGÜEDAD	1940		
ESTADO CONSERVACIÓN	BUENO	MEDIO	DEFICIENTE X
EL ESTADO DE CONSERVACIÓN SERÁ CONSIDERADO EN BASE A LA APRECIACIÓN VISUAL DEL TÉCNICO COMPETENTE.			
Nº PLANTAS	1 X	2	3 SOLAR
USO EN CADA PLANTA	1	VIVIENDA	
	2		
	3		
OFERTA DE MERCADO	VENTA	ALQUILER	
OBSERVACIONES	FALTA MANTENIMIENTO GENERAL. INMUEBLE DESHABITADO Y EN ABANDONO		
FOTOGRAFÍA			

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 85 de 280





INSPECCIÓN VISUAL DE LAS VIVIENDAS DEL MUNICIPIO

DIRECCIÓN	C/ Virgen del Carmen, 31		
REFERENCIA CATASTRAL	4824003TG9242S0001FF		
SUPERFICIE CONSTRUIDA	87 m2		
ANTIGÜEDAD	1947		
ESTADO CONSERVACIÓN	BUENO	MEDIO	DEFICIENTE
		X	
EL ESTADO DE CONSERVACIÓN SERÁ CONSIDERADO EN BASE A LA APRECIACIÓN VISUAL DEL TÉCNICO COMPETENTE.			
Nº PLANTAS	1	2	3
		X	
	SOLAR		
USO EN CADA PLANTA	1	VIVIENDA	
	2	VIVIENDA	
	3		
OFERTA DE MERCADO	VENTA	ALQUILER	
OBSERVACIONES	FALTA MANTENIMIENTO PINTURA FACHADA.		
FOTOGRAFÍA			

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPQRY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 86 de 280





INSPECCIÓN VISUAL DE LAS VIVIENDAS DEL MUNICIPIO

DIRECCIÓN	C/ Virgen de los Remedios, 16			
REFERENCIA CATASTRAL	4824033TG9242S0001LF			
SUPERFICIE CONSTRUIDA	81 m2			
ANTIGÜEDAD	1948			
ESTADO CONSERVACIÓN	BUENO	MEDIO	DEFICIENTE X	
EL ESTADO DE CONSERVACIÓN SERÁ CONSIDERADO EN BASE A LA APRECIACIÓN VISUAL DEL TÉCNICO COMPETENTE.				
Nº PLANTAS	1	2 X	3	SOLAR
USO EN CADA PLANTA	1	VIVIENDA		
	2	VIVIENDA		
	3			
OFERTA DE MERCADO	VENTA	ALQUILER		
OBSERVACIONES	FALTA MANTENIMIENTO GENERAL			



Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 87 de 280





INSPECCIÓN VISUAL DE LAS VIVIENDAS DEL MUNICIPIO

DIRECCIÓN	C/ Virgen de los Remedios, 22		
REFERENCIA CATASTRAL	4824036TG9242S0001MF		
SUPERFICIE CONSTRUIDA	72 m2		
ANTIGÜEDAD	1947		
ESTADO CONSERVACIÓN	BUENO	MEDIO	DEFICIENTE
Nº PLANTAS	1	2	SOLAR
USO EN CADA PLANTA	1	VIVIENDA	
	2	VIVIENDA	
	3		
OFERTA DE MERCADO	VENTA	ALQUILER	
OBSERVACIONES	FALTA MANTENIMIENTO PINTURA FACHADA		
FOTOGRAFÍA			





INSPECCIÓN VISUAL DE LAS VIVIENDAS DEL MUNICIPIO

DIRECCIÓN	C/ Virgen de los Remedios, 32			
REFERENCIA CATASTRAL	4824001TG9242S0001LF			
SUPERFICIE CONSTRUIDA	165 m2			
ANTIGÜEDAD	1946			
ESTADO CONSERVACIÓN	BUENO	MEDIO	DEFICIENTE X	
Nº PLANTAS	1	2 X	3	SOLAR
USO EN CADA PLANTA	1	VIVIENDA		
	2	ALMACEN		
	3			
OFERTA DE MERCADO	VENTA	ALQUILER		
OBSERVACIONES	VIVIENDA ABANDONADA EN PROCESO DE REFORMA. FALTA DE MANTENIENDO GENERAL			
FOTOGRAFÍA				





INSPECCIÓN VISUAL DE LAS VIVIENDAS DEL MUNICIPIO

DIRECCIÓN	C/ Virgen del Pilar, 8		
REFERENCIA CATASTRAL	4724825TG9242S0001FF		
SUPERFICIE CONSTRUIDA	90 m2		
ANTIGÜEDAD	1965		
ESTADO CONSERVACIÓN	BUENO	MEDIO	DEFICIENTE
Nº PLANTAS	1	2	3
USO EN CADA PLANTA	1 VIVIENDA/ALMACEN		
	2 VIVIENDA		
	3		
OFERTA DE MERCADO	VENTA	ALQUILER	
OBSERVACIONES	VIVIENDA DESHABITADA. PUERTA TAPIADA. FALTA MANTENIMIENTO GENERAL		



Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 90 de 280





INSPECCIÓN VISUAL DE LAS VIVIENDAS DEL MUNICIPIO

DIRECCIÓN	C/ Virgen del Pilar, 23		
REFERENCIA CATASTRAL	4724207TG9242S0001BF		
SUPERFICIE CONSTRUIDA	155 m2		
ANTIGÜEDAD	1970		
ESTADO CONSERVACIÓN	BUENO	MEDIO	DEFICIENTE
	☐	☒	☐
EL ESTADO DE CONSERVACIÓN SERÁ CONSIDERADO EN BASE A LA APRECIACIÓN VISUAL DEL TÉCNICO COMPETENTE.			
Nº PLANTAS	1	2	3
	☐	☐	☒
USO EN CADA PLANTA	1	VIVIENDA	
	2	VIVIENDA	
	3	ALMACEN	
OFERTA DE MERCADO	VENTA	ALQUILER	
	☐	☐	
OBSERVACIONES	FALTA MANTENIMIENTO EN GENERAL. MAL ESTADO PINTURA FACHADA		



Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 91 de 280





MERCADO INMOBILIARIO

En términos generales, sobre **la situación actual del mercado de vivienda y suelo en España**, según datos publicados por el Boletín Residencial para el año 2022 del Observatorio de vivienda y suelo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, en el tercer trimestre de 2022 se observa una notable actividad inmobiliaria: el total de transacciones de vivienda escrituradas ascendió a 167.537, con un claro predominio de las transacciones de vivienda usada y con un incremento interanual del 3,9%, superando, durante un trimestre más, el nivel de actividad anterior a la pandemia.

En relación con la actividad edificatoria, el presupuesto total de ejecución de los visados de dirección de obra, en este tercer trimestre, se incrementó un 1,2% con respecto al mismo trimestre del año anterior, alcanzando la cifra de 4.469,3 millones de euros.

Por su parte, el importe de ejecución de obra nueva residencial también se incrementó interanualmente, en torno a un 5%, hasta alcanzar los 2.703,2 millones de euros.

En cuanto a la rehabilitación residencial, es de destacar, una vez más, la tendencia a la recuperación de esta actividad tras la pandemia, especialmente a lo largo del año 2021 y los primeros trimestres de 2022, ascendiendo el presupuesto destinado a rehabilitación de este tercer trimestre del 2022, a 404,53 millones de euros, lo que supone un 13% del total de la edificación. Después de la etapa de moderado crecimiento de los precios de vivienda de los últimos años y la reducción registrada a lo largo de 2020, desde finales de ese mismo año los precios han recuperado una tendencia al alza.

En el tercer trimestre de 2022 el precio medio de la vivienda libre experimentó un incremento interanual del 4,7%, situándose en 1.740 €/m². El precio medio del suelo urbano objeto de transacción, por su parte, se situó en los 150,2 €/m². En lo que respecta a la compra de vivienda por extranjeros, ésta supone, actualmente, el 15,9% del total.

En cuanto al mercado del alquiler, en los últimos cinco años se observa una progresiva caída de la rentabilidad, desde el máximo registrado a comienzos de 2017, cuando se situó en el 4,29%, hasta el último dato proporcionado por el Banco de España, el cual sitúa dicha rentabilidad en el 3,56%. En relación con la accesibilidad económica para la adquisición de vivienda, la relación entre el precio de la vivienda y la renta bruta disponible de los hogares ha experimentado un incremento constante en los últimos años, hasta alcanzar los 7,85 años.

El esfuerzo anual ha tenido, por su parte, una mayor estabilidad, situándose en el 33,6% de la renta disponible por hogar en el tercer trimestre de 2022.

Los préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda también ascendieron en el tercer trimestre de 2022 a cifras muy elevadas en relación con su secuencia histórica, ascendiendo el número total de hipotecas a 116.758, lo que supone un incremento interanual del 5,2%, con una media de 144.862 euros hipotecados por vivienda.

Actualmente, el mercado inmobiliario en España, según estudio del Observatorio inmobiliario del BBVA, segundo semestre de 2022, hay que situarlo en un contexto donde la previsión es que la economía española sufra una desaceleración mayor que la esperada hace unos meses.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 92 de 280





Características del mercado:

- **La demanda de vivienda, nacional y foránea, se verá afectada por un crecimiento económico menor al esperado hace unos meses.** La economía global da señales crecientes de desaceleración. Los precios de las materias primas y los cuellos de botella se suavizan, pero los precios del gas crecen por los recortes de oferta de Rusia. En Europa y en España las perspectivas macroeconómicas se han deteriorado: la inflación será más alta, la política monetaria más estricta y el crecimiento más débil de lo previsto.
- **El exceso de ahorro acumulado por los hogares contribuirá a sostener el consumo y la inversión.** El ahorro acumulado por los hogares desde el primer trimestre de 2020 roza los 130.000 millones de euros tras la revisión al alza de los ingresos y gastos realizada por el INE, lo que permitirá suavizar el efecto del incremento de los precios y los tipos de interés sobre la demanda. Si las familias desahorran desde mediados de 2022 al mismo ritmo al que acumularon ahorro desde 2020, su consumo podría crecer tres puntos más en el periodo 2022-2024. Una parte del exceso de ahorro se destinará a otros fines, como reducir el endeudamiento e invertir en vivienda.
- **Los tipos de interés han subido más de lo que se esperaba inicialmente.** La lucha contra la inflación está obligando a las autoridades monetarias a aplicar una política monetaria más restrictiva. El Euribor a 12 meses continúa subiendo con intensidad y en octubre se situó, en promedio, en torno al 2,6%. El aumento del riesgo se plasma en una mayor exigencia de los criterios de aprobación de préstamos, según la Encuesta sobre préstamos bancarios del Banco de España. Además, los mayores costes de financiación han endurecido las condiciones generales aplicadas a los préstamos.
- **El descenso del precio de algunos materiales no evita que la presión de los costes de construcción se mantenga elevada.**
- **El INE ha revisado sensiblemente la serie de inversión en vivienda y la recuperación parece menos vigorosa.**
- **La revisión al alza de la población residente en España es una buena noticia para el mercado inmobiliario**

DEMANDA RESIDENCIAL

- **La venta de viviendas se mantiene por encima de la tendencia de crecimiento previa a la pandemia.** El año 2021 concluyó con la venta de algo más de 678.000 viviendas, la mayor cifra de los últimos años, el 38,4% más que en 2020 y el 18,1% más que en 2019.

Desde mediados del pasado año, la venta de viviendas se ha situado por encima de la tendencia que describían antes de la irrupción de la COVID-19. Entre enero y agosto de 2022 la venta se mantuvo un 12,9% por encima que en el mismo periodo de 2021. Tras unos meses de desaceleración entre mayo y junio, en julio aumentó el crecimiento, quizás apoyado en un adelanto de operaciones ante las subidas de tipos de interés.

- **En todas las comunidades autónomas las ventas superan a las de 2019 y se aprecia cierta desaceleración con el avance de 2022.**

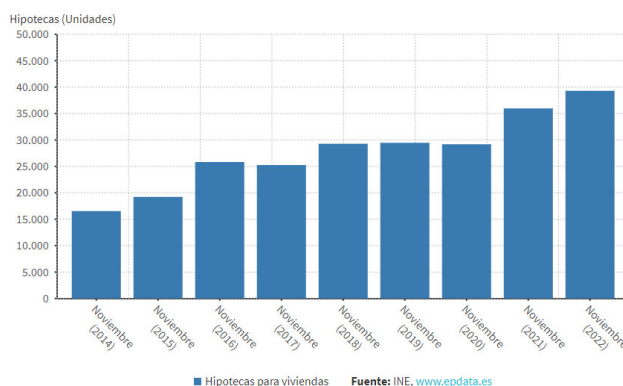




- La venta de viviendas creció en todos los segmentos de demanda, especialmente en los extranjeros
- La firma de hipotecas acelera el crecimiento desde el mes de junio, tratando de anticiparse a un endurecimiento de las condiciones financieras.

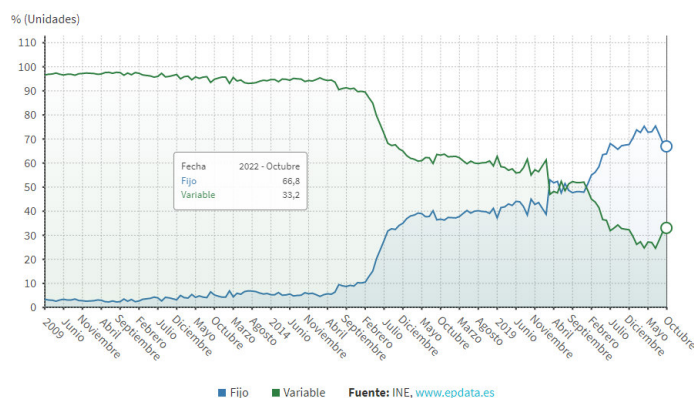
Según el Instituto Nacional de Estadística (INE), el número de hipotecas dirigidas a las viviendas alcanzó en el mes de noviembre de 2022 las 39.304 hipotecas a nivel nacional. Esto supone una variación respecto al mismo periodo del año pasado del 9,27%.

Evolución del número de hipotecas firmadas para viviendas en España



Esta otra gráfica se distingue entre nuevas hipotecas contratadas cada año a tipo fijo o a tipo variable

Evolución del porcentaje de hipotecas a tipo fijo frente a las de tipo variable en España



- Las nuevas operaciones, cada vez más referenciadas a tipo fijo, se aceleraron en el mes de agosto.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPQRY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 94 de 280





OFERTA RESIDENCIAL

- Desde el inicio del año la iniciación de nuevas viviendas muestra una tendencia negativa, tras la tibia recuperación después de la COVID-19. La incertidumbre en torno a la regulación del mercado inmobiliario y la escasez de suelo desarrollado en zonas de interés podrían ser las causas del retraso de algunos proyectos y, por tanto, de esta recuperación más lenta. La falta y el encarecimiento de materiales de construcción también podría estar condicionando la evolución de la actividad constructora.
- La iniciación de viviendas se encuentra en un nivel relativamente bajo en los últimos trimestres. Además, la recuperación de la inversión en vivienda también está siendo más lenta que la del conjunto de la economía.
- El stock de vivienda sin vender va dejando de ser un problema para el sector, al contrario de lo que sucedió en la crisis iniciada en 2008. El binomio escasa iniciación de vivienda y rápida recuperación de la demanda ha favorecido la reducción stock de viviendas nuevas sin vender en los últimos años. En 2021, último dato disponible, el stock de viviendas sin vender en España era del 1,7% del parque residencial. En algunas regiones la sobreoferta persiste, aunque se sitúa en áreas localizadas y corresponde, en su mayoría, a viviendas que han perdido el interés de la demanda, por su situación o características. La escasez de vivienda nueva en el mercado, unida a su baja producción podría trasladarse a un incremento en el precio de la vivienda.

PRECIO DE LA VIVIENDA

- El precio de la vivienda evolucionó al alza en 2022, si bien el crecimiento se moderó en el segundo trimestre. Tras el importante crecimiento del precio registrado en el primer trimestre de 2022, en el segundo el incremento se ha moderado. Según el MITMA, entre enero y junio de 2022 el precio creció a una tasa interanual del 6,1%, muy superior al avance del 2,1% de 2021.
- Al cierre del segundo trimestre del año, el precio habría superado el nivel de 2019 en todas las comunidades autónomas. No obstante, la evolución del precio de la vivienda muestra notables diferencias por comunidades autónomas.

LOS HOGARES ANTE EL AUMENTO DE LOS TIPOS DE INTERÉS

Ante la subida de los tipos de interés:

- Las familias españolas encaran la desaceleración de la economía con una posición financiera mejor que la de hace años.
- La composición de la cartera hipotecaria reduce el impacto de la subida de tipos de interés respecto a periodos anteriores. La mayor parte del nuevo crédito se ha estado referenciando a tipos fijos, lo que reduce el riesgo de subida de tipos de interés. Además, buena parte de las hipotecas a tipo variable son préstamos que tienen una antigüedad relativamente elevada y, por tanto, con una parte importante del capital amortizado, lo que reduce la sensibilidad a la subida de los tipos de interés.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 95 de 280





- **Algunos indicadores apuntan hacia un incremento de las ventas tratando de adelantarse a condiciones más adversas.**
- **Aumenta el esfuerzo para acceder a una vivienda como consecuencia del encarecimiento de la financiación.** Hasta 2021 los tipos en negativo y la renta salarial compensó la subida de los precios, manteniendo el nivel de esfuerzo prácticamente estancado en torno al 27%. Sin embargo, la subida de tipos hará que el esfuerzo de acceso al a vivienda se acerque al promedio histórico en 2023 y sobrepase el 30%.

PREVISIONES

- **La venta de viviendas se mantendrá en niveles relativamente elevados en el bienio, en torno a las 700.000 transacciones anuales.**
- **La iniciación de viviendas se mantendrá prácticamente plana en 2022 y 2023.**
- **El retraso de la llegada de los fondos europeos Next Generation demora el impulso esperado en la inversión en construcción.**
- **El crecimiento del precio de la vivienda continuará moderándose.**
- **RIESGOS**
- **La falta de capital humano y el encarecimiento del existente podría condicionar el desarrollo de algunos proyectos.**
- **Los obstáculos a la inversión pueden lastrar la disponibilidad de vivienda.** La actividad constructora podría estar acusando la falta de suelo urbanizable, el retraso en la concesión de permisos, la incertidumbre relacionada con la negociación de la nueva **Ley Estatal por el Derecho a la vivienda** en el Congreso, la falta de mano de obra cualificada o al incremento en el coste de los insumos. Dotar de suelo, simplificar y acelerar los procesos para conseguir licencias y propiciar la colaboración público-privada son aspectos relevantes para favorecer la construcción de viviendas.
- **Algunas medidas, como la limitación de la revisión de los alquileres al 2%, condicionan la rentabilidad de la vivienda.** Puede generar una disminución de la oferta de alquiler, lo que en un contexto de incremento de tipos de interés puede dar lugar a una mayor dificultad de acceso a la vivienda, sobre todo del colectivo de jóvenes, el que más recurre al alquiler.
- **Un endurecimiento continuo de los criterios de concesión de préstamos y las condiciones aplicadas perjudicarían a la venta de viviendas.** Según la Encuesta de Préstamos Bancarios (EPB) de octubre de 2022 esto se explica por el aumento del riesgo y los mayores costes de financiación soportados por las entidades.
- **El contexto geopolítico y a la guerra en Ucrania,** mantiene el riesgo de que el precio de las materias primas continúe encareciéndose, lo que afecta a la inversión en vivienda.

En 2023 podríamos ver un descenso del 20% en compraventa de viviendas. La vivienda asequible ha desaparecido del mercado, se construye sobre todo segmento medio-alto. Al





promotor no le salen los números porque los plazos del urbanismo elevan el coste del suelo, dado que es un proceso largo, difícil de cambiar, por eso es importante que las Administraciones Públicas encuentren los mecanismos para poner suelo asequible a disposición del sector privado.

Para mejorar la accesibilidad es necesario activar:

- disponibilidad de suelo asequible
- reducir la burocracia autonómica y local;
- adecuar el reglamento de vivienda protegida,
- adecuar las ordenanzas municipales con fórmulas novedosas, para reducir los plazos de concesión de licencias,
- atraer mano de obra joven al sector evitando la inflación de los costes de construcción por escasez de personal.

Para el municipio de La Puebla de Cazalla, el estudio de la evolución de las transacciones inmobiliarias en la localidad, en un principio, se observa que el mercado evoluciona de forma diferenciada y discontinua.

El año 2012 alcanzó 54 transacciones inmobiliarias, iniciándose posteriormente un leve aumento del número total de transacciones inmobiliarias, coincidiendo con la crisis del sector inmobiliario, viéndose un repunte importante en el año 2016 con 114 transacciones inmobiliarias.

Año	TOTAL	Vivienda nueva	Vivienda de segunda mano	Vivienda libre	Vivienda protegida
2012	54	2	25	26	1
2013	58	0	29	29	0
2014	64	0	32	32	0
2015	64	2	30	31	1
2016	114	2	55	56	1
2017	88	1	43	43	1
2018	86	1	42	41	2
2019	138	4	65	66	3
2020	68	1	33	34	0
2021	106	1	52	52	1
2022	106	0	53	53	0

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana 2023

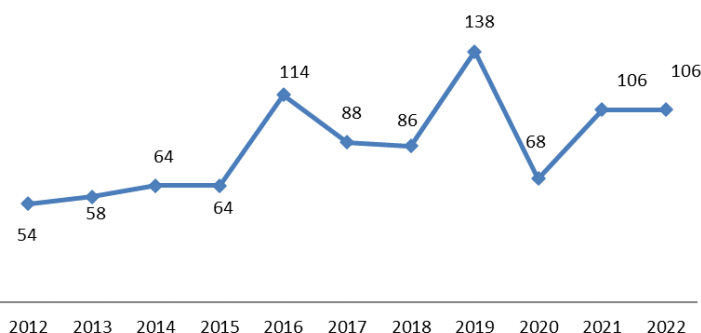
(*) El dato del 4º trimestre de 2022 no se muestra por estar pendiente de publicación a la fecha de elaboración de la tabla

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPQRY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 97 de 280





EVOLUCIÓN TRANSACCIONES INMOBILIARIAS



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana 2023

*Los datos correspondientes al año 2022 sólo contemplan los tres primeros trimestres del año.

Desde el año 2010, por la Ley de Autonomía Local de Andalucía se han delegado las competencias de calificación provisional y definitiva a los Ayuntamientos, no habiéndose otorgado, desde entonces, calificaciones de vivienda protegida, según información suministrada por el Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla

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

El Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla no ha sido promotor público de vivienda pública en la localidad en los últimos años. La última promoción municipal se construyó en 1997 en la Carretera Villanueva, compuesta por 12 viviendas.

Asimismo, de titularidad municipal son otras 12 viviendas conocidas como “Casas de los maestros”, construidas en 1960, en cesión como régimen de tenencia.

La mayoría de esas viviendas, actualmente, son inmuebles con destino de sedes de diferentes asociaciones y entidades que tienen carácter comunitario de interés social.

Los datos de viviendas de promoción pública en el Municipio de La Puebla de Cazalla han sido facilitados por el Ayuntamiento y se reflejan en el siguiente cuadro:

PROMOCIÓN PÚBLICA	LOCALIZACIÓN	Nº VIVIENDAS	CALIFICACIÓN DEF.
AVRA	Barriada Molino El Serio	55	28 /09/1996
AVRA	Calles La Salud, Meridiana, Bonanza y Plaza Jardero	60	15/06/1982

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPQRY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 98 de 280





Ayuntamiento Puebla Cazalla	Carretera Villanueva	12	
--------------------------------	----------------------	----	--

Los datos de expedientes de promoción privada de Vivienda Protegida se reflejan en el siguiente cuadro:

PROMOCIÓN VPO PRIVADA	LOCALIZACIÓN	Nº VIVIENDAS	CALIFICACIÓN DEF.
MONTECA, S.A.	Mesones, 33 y Cilla	7	30/07/87
MONTECA, S.A.	Mesones y Cilla	8	22/12/87
MONTECA, S.A.	Victoria, 39	8	06/03/89
PROMOCIONES LA PUEBLA, S.L.	Alegria, s/n	8	10/08/92
PROMOCIONES LA PUEBLA, S.L.	c/ Nueva formación junto a c/ Alegría s/n	9	17/09/93
CAMUÑEZ ALCANTARILLA, S.A.	Plan Parcial, Sector 1, El Chorrito	23	07/11/94
CONSTRUCCIONES POLEY, S.L.	Manzana F – P.P. 2, Urbanización Santa Ana	12	04/02/94
VIVIENDAS FUENTE DEL CHORREADERO, S.C.A.	P.P. Residencial 2	15	17/05/95
PROMOCIONES LA PUEBLA, S.L.	c/ Alegría s/n	3	10/03/95
PROMOCIONES LA PUEBLA, S.L.	c/ Alegría s/n	6	10/03/95
CONSTRUCCIONES REINA POZO, S.L.	Manzana G – P.P.2	6	24/04/96
VIVIENDAS DEL CHORREADERO, S.C.A. 3ª FASE	Piyaya, Calderón de la Barca, Tirso de Molina, P.P. R-2	8	12/05/97
RESIDENCIAL RAMÓN J. SENDER, S.C.A.	c/ Ramón J. Sender	15	28/01/99
RESIDENCIAL LOS CANTES, S.C.A.	c/ Alvaro Trigueros y Mirabras, Sitio de las Palomas	15	14/10/99
EXPOSICIÓN 14, S.L.	c/ Rafael Alberti y Antonio Machado	12	08/11/99
CIUDASUR, S.A.	P.P. AMBITO DE DESARROLLO Nº9 DE LAS NN.SS FINCAS 11982 A	25	24/01/06
ESYPA, SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.L.	PLAN PARCIAL 4, FINCA Nº12473 R.P. MORON FRONTERA	5	26/12/07

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPQRY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 99 de 280





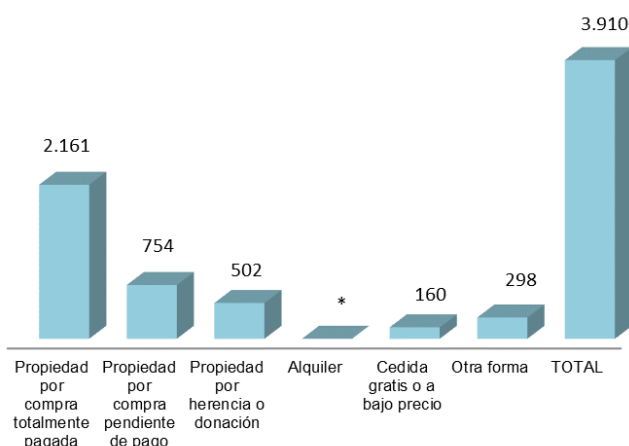
-AUTOCONSTRUCCIÓN

El Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla no ha sido promotor público en programas públicos de autoconstrucción.

RÉGIMEN DE TENENCIA. TITULARIDAD Y USO DE LAS VIVIENDAS

El régimen principal de tenencia de la vivienda en el municipio es la propiedad por compra totalmente pagada.

VIVIENDAS SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA



Fuente: INE. Censos de población y viviendas 2011

Notas: Los datos se refieren a viviendas familiares principales

No se dispone de los datos sobre el precio medio de m² de vivienda nueva o de segunda mano en venta o en alquiler en la localidad de La Puebla de Cazalla en los Boletines Residenciales para el año 2022 del Observatorio de vivienda y suelo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Tampoco hemos podido estimar el número de viviendas en el municipio en poder de las Entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, entidades de gestión de activos y del SAREB.

En cuanto a las viviendas disponibles para el alquiler en el municipio de La Puebla de Cazalla, hemos encontrado 4 viviendas disponibles para su arrendamiento en distintos portales de internet con un precio medio de 5,26 euros/m², por otra parte, tenemos constancia a través del portal Fotocasa de que existen 15 inmobiliarias que gestionan inmuebles de la localidad. En cuanto a las viviendas disponibles para la venta en el municipio de La Puebla de Cazalla, entre las principales webs inmobiliarias del país la que dispone de mayor número de inmuebles en el mes de febrero de 2023, es el portal Idealista.com que dispone de 30 viviendas en venta con un precio medio de 848 euros/m².

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 100 de 280





Situaciones especiales. Necesidad de alojamientos transitorios (exclusión social, personas sin hogar, desahucios)

Según los datos aportados por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía la renta media declarada en el municipio de La Puebla de Cazalla en la anualidad 2020 fue de **10.395 €** anuales. En los últimos años, el número de personas desempleadas ha aumentado considerablemente, motivado por la crisis que ha padecido España, y ha tenido mayor incidencia en los municipios pequeños, como sucede en el municipio de La Puebla de Cazalla, al existir menos oportunidad de empleo y mayor distancia a las zonas industriales.

Esta crisis, se ha visto incrementada este año por con la crisis sanitaria derivada del COVID-19, que ha traído consigo una importante crisis económica y laboral con la pérdida de numerosos empleos; ello ha originado el aumento de familias en situación de exclusión o en riesgo de estarlo. Por ello, se ha detectado un aumento del número de personas usuarias que acuden a los Servicios Sociales del municipio y la vivienda es una de las necesidades básicas de toda persona y por tanto un recurso demandado por los usuarios y usuarias de los Servicios Sociales del municipio.

Que existe necesidad social en este municipio de vivienda protegida, basándonos en las necesidades y las demandas recibidas por parte de los vecinos y vecinas a través de la Oficina de Vivienda encargada del Registro Público de demandante de vivienda protegida en la localidad. Que en este servicio constan solicitudes realizadas para viviendas protegidas en distintos regímenes: compra, alquiler y/o alquiler con opción a compra, tal como se especifica en el apartado específico dedicado al Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de La Puebla de Cazalla pretende 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. Se consideran grupos con mayor riesgo de exclusión social los siguientes:

- **Familias monoparentales.**
Nos encontramos con familias con hijos a cargo con dificultad para hacer frente al pago del alquiler o hipoteca. Así mismo estas familias suelen acudir a los Servicios Sociales del ayuntamiento para solicitar ayuda para el pago de suministros, impuestos, alimentos y medicamentos, alquiler.
- **Familias con progenitores en desempleo.**
Se trata de familias con escasos recursos económicos y con serias dificultades de acceso a la oferta de vivienda.
- **Inmigrantes.**
La tendencia receptora de población inmigrante de La Puebla de Cazalla es elevada, según el padrón municipal de habitantes en el año 2021 y con un número de extranjeros de 257 según el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, dichos extranjeros provienen principalmente de Marruecos, representan respecto del total de extranjeros en la Puebla de Cazalla el 39,7% de extranjeros, siendo en su mayoría personas usuarias de servicios sociales.
- **Desempleados sin o con estudios.**
Según datos del IECA, a enero de 2021 en el municipio de La Puebla de Cazalla se registraron un total de 1.049 desempleados (572 mujeres, 426 hombres, 51 extranjeros), suponiendo esto una tasa municipal de desempleo de 24,2 % de la población activa.
- **Mayores de sesenta y cinco años.**
En el municipio viven actualmente 10.896 personas donde los mayores de 65 años representan el 18 % del total de la población, es decir 1.961 y suelen ser los principales usuarios de los Servicios Sociales Comunitarios de la localidad en temas de rehabilitación de vivienda y adaptación funcional del hogar.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 101 de 280





El análisis de los grupos con mayor riesgo de exclusión social es importante para conocer el grupo de población que representa y evaluar las necesidades residenciales más urgentes que se deben abordar en el PMVS de La Puebla de Cazalla.

Así podemos diferenciar diversas categorías según su situación residencial:

CATEGORÍA	SITUACIÓN RESIDENCIAL	TIPOLOGÍA
Vivienda insegura	Vivienda en situación de inseguridad económica	En situación o proceso legal de desahucio, con graves problemas para hacer frente a los gastos de la vivienda. Actuación a través del plan de defensa de las familias (39 viviendas)
Vivienda inadecuada	Personas que viven en infravivienda o vivienda indigna.	Viviendas con problemas estructurales y constructivos graves (24 viviendas) Sin servicios e infraestructuras adecuados (14 viviendas)
	Hogares en situación de grave hacinamiento	Superficie de la vivienda insuficiente para el tamaño familiar (531 viviendas)
	Viviendas no adecuadas a las necesidades	Discapacitados en viviendas no adaptadas (305 viviendas)

Fuente: Sistema de Información de Usuarios de Servicios Sociales SIUSS

DEMANDAS EN MATERIA DE VIVIENDA ATENDIDAS POR LOS SERVICIOS SOCIALES. SITUACIONES ANÓMALAS DE USO

Desde los Servicios Sociales del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla se han atendido las demandas planteadas, orientando y asesorando acerca de todos aquellos recursos relacionados con las viviendas existentes en cada momento.

Dentro de las demandas relacionadas en materia de vivienda atendidas por los Servicios Sociales del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla podemos destacar varios tipos:

- Ayuda para Suministros Mínimos Vitales. Dentro del programa de prevención exclusión social, Plan Actúa de la Diputación Provincial de Sevilla.
- Ayudas de Emergencia Social (PAES) Plan Actúa de la Diputación Provincial: En la convocatoria 2022-2023, se concedieron a 5 familias ayudas en concepto de alquiler para su vivienda habitual.
- Ayuda emergencia social municipal: En el año 2022, fueron 2 las familias que se han beneficiado de ayudas para la adaptación de la vivienda y la conservación adecuada con carácter de urgencia.
- Ayudas del bono social extraordinario para abastecimientos y saneamiento de aguas PLAN ECIJA.

Respecto a las necesidades de adaptación de vivienda para mayores de 65 años o personas con movilidad reducida, las ayudas de Adecuación Funcional Básica, convocadas por la Consejería en materia de vivienda de la Junta de Andalucía, se tramitan desde la Oficina Municipal de Vivienda, ubicada en el centro de servicios sociales comunitarios de este ayuntamiento.

En materia de desahucio, la Oficina Municipal de la Vivienda en intermediación con los Servicios Sociales, informa al Juzgado de referencia, la situación de vulnerabilidad de las familias afectadas,





a través de informes acreditados por los servicios sociales, consiguiendo evitar el lanzamiento señalado sobre la vivienda en la que residen, resolviendo judicialmente prórrogas al desahucio, con el fin de dotar a la familia de herramientas que mejoren su situación habitacional.

DEMANDAS EN MATERIA DE VIVIENDA ATENDIDAS POR LA OFICINA MUNICIPAL DE VIVIENDA

I- SUBVENCIONES ALQUILER

Las subvenciones dirigidas a sufragar parte del alquiler de viviendas especialmente a colectivos vulnerables proceden de diversos organismos, principalmente de la Junta de Andalucía, presentando como novedad la línea de ayudas al alquiler que el Ayuntamiento ha puesto en marcha en este 2022. A continuación, se expondrán las diferentes ayudas convocadas en este período, clasificadas según el origen de su financiación y para las que la Oficina de Vivienda ha prestado asesoramiento y gestión.

Subvenciones ALQUILER convocadas por la Consejería (Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda).

- **Subvención para el alquiler de vivienda habitual a personas en situación de especial vulnerabilidad, con ingresos limitados y a jóvenes.**
 - Vivienda habitual y permanente
 - Concurrencia No competitiva
 - Alquiler < 600 €/mes
 - Convocatoria 18/20 con período subvencionable 36 m
 - Se subvenciona:
 - 40% Inquilinos con Ingresos limitados
 - 50% Personas > 65 años y Jóvenes < 35 años
 - 75% Personas en situación de especial vulnerabilidad

Convocatoria 18/20	SOLICITUDES			
	Tramitadas	Favorables	Desfavorables	€
	18	14	4 (*)	40.620 €

(*) Requisitos relacionados con ingresos superiores / deudas administración.

- **Ayudas al alquiler de vivienda habitual para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19**

Convocatoria 2020	SOLICITUDES			
	Tramitadas	Favorables	Desfavorables	€
	4	0	4 (*)	0 €

(*) Incumplimiento requisitos relacionados con ingresos superiores / deudas administración.

- **Ayudas al alquiler a víctimas V.G, personas objeto de desahucio, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.**
 - Tramitación Servicios Sociales (informes)/Oficina de la vivienda (asesoramiento, gestión y seguimiento).
 - Concurrencia No Competitiva
 - Alquiler < 600 €/mes
 - Subvención 100 %Alquiler + Gastos comunidad <200€
 - Convocatoria 2020 con período subvencionable 12 m
 - Importe máximo subvencionable 500€/mes o Subvención Total <6000 €

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 103 de 280





Convocatoria 2020	SOLICITUDES			
	Tramitadas	Favorables	Suplentes (Falta presupuesto)	€
	23	17	6	54.560,39

En el Boja de 28/10/2022 se publica la convocatoria 2022, con período subvencionable de 24 m (22/23)

➤ **Ayudas al alquiler a jóvenes. Bono Alquiler Joven en Andalucía**

- Publicación Bases reguladoras Boja 7/10/2022.
- Convocatoria pendiente publicación
- Trámite telemático con certificado digital de la persona física
- El Ayuntamiento, NO PODRÁ TRAMITAR, sólo informar y asesorar.

Subvenciones ALQUILER convocadas el AYUNTAMIENTO

- Tramitación Servicios Sociales (informes)/Oficina de la vivienda (asesoramiento, gestión y seguimiento).
- Concurrencia Competitiva
- Dotación presupuestaria 10.000 €
- Alquiler < 350 €/mes
- Subvención 30 % cuota mensual
- Convocatoria 2022 con período subvencionable 12 m del ejercicio anterior
- Requisitos Generales:
 - Disponer Contrato Alquiler y acreditación pagos según bases convocatoria
 - Vivienda Habitual y no disponer de vivienda en propiedad
 - Certificado de empadronamiento en la vivienda.
 - Puntuación según circunstancias descritas en las bases.

Convocatoria	AYUDAS ECONÓMICAS PARA ALQUILER VIVIENDAS A FAMILIAS D ESPECIAL VULNERABILIDAD				
	Tramitadas	Beneficiarias Admitidas	Beneficiarias Suplentes	Excluidas	€
2022	28	12	12	4	10.000

II.- SUBVENCIONES REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS

Subvenciones REHABILITACION convocadas por la Consejería (Fomento, Articulación Territorio y Vivienda)

➤ **Subvenciones Adecuación Funcional Básica (AFB)**

- Objeto:
 - financiar obras y asistencia técnica
 - Mejorar seguridad y Adecuación Funcional de vivienda habitual
 - Personas con necesidades especiales (>65 años), o con discapacidad o grandes dependientes (Grado III)
- Coste actuación <2.000 €
- Subvención máxima: 1.400 €, el resto aportación de la persona beneficiaria
- Asesoramiento y gestión desde el Ayuntamiento, incluyendo el envío de solicitudes (SIR)

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPQRY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 104 de 280





Convocatoria	SOLICITUDES			
	Tramitadas	Favorables	Suplentes (Falta presupuesto)	€
2018	17	16	1	22.400
2020	18	16	2	25.200

En el 2019 no hubo convocatoria, y la de 2020 se convocó al final de año, publicándose las listas en 2021 y ejecutándose en el 2022 las actuaciones.

➤ Subvenciones para Rehabilitación (y mejora energética)

- Objeto:
 - Rehabilitación de viviendas en 2 líneas diferenciadas:
 - Línea 1: Conservación/Adaptación de vivienda. Subv. máx 8.000 €
 - Línea 2: Mejora Eficiencia energética. Subv.máx 12.000 €
 - Honorarios técnicos subvencionables (< 500 €)
 - Líneas compatibles entre sí (L1+L2)
 - Informe Técnico previo
- Subvención máxima: 40%-70% presupuesto protegible
- Límites Subvención: 3000 € (Línea 1) y 24.000 € (Línea 2)
- Asesoramiento, **Elaboración Informe Técnico** y gestión desde el Ayuntamiento, incluyendo el envío de solicitudes (SIR).

Convocatoria	SOLICITUDES			
	Tramitadas	Favorables	Desestimadas (*)	€
2019	42	7	35	83.594,99
2020 (**)	33	10	23	91.788,69

(*) Desestimadas por las personas interesadas que no aportaron documentación en fase II.

(**) Hasta 31/12/22 en plazo de ejecución

Programa de Ayuda a Actuaciones de Rehabilitación a Nivel de Edificio (Línea 3)

- Objeto:
 - Mejora de Eficiencia Energética en edificios tipología residencial colectiva
 - Las Comunidades de propietarios deben estar constituidas.
- Importe Subvenciones oscilan entre 6.300 € y 18.800 € según el ahorro energético que se alcance con la actuación.
 - Para Ahorro energético 30-45 %: 6000 €

Programa de Ayuda a Actuaciones de Mejora de la Eficiencia Energética en Viviendas (Línea 4)

- Objeto:
 - Mejora de Eficiencia Energética en viviendas unifamiliares o en tipología residencial colectiva
- Coste Actuación > 1.000 €
- Importe Subvención
 - 40 % del coste actuación, con límite 3.000 €
- Plazo presentación Solicitudes :17/10/22 -30/06/2023

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
 Verificación: https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 105 de 280





Programa de Ayuda Redacción Proyectos de Rehabilitación. Honorarios Técnicos (Línea 5.2)

- Requisitos: Edificios con > 50 % superficie Residencial y finalizados < año 2000
- Importe Subvención 100 % del coste subvencionable con cuantías máximas:
 - Viviendas y Edificios (<20 v): 4.000 € + 700 €/vivienda
 - Edificios (>20 v): 12.000 € + 300 €/vivienda. Límite 30.000 €
- Plazo presentación Solicitudes :17/10/22 -30/06/2023

Ayudas REHABILITACIÓN procedentes de Diputación

➤ **Programas de ayudas Económicas de Urgencia Social**

- Objeto:
 - Afrontar la financiación de actuaciones en materia de rehabilitación, de escasa entidad y urgencia sobrevenida.
 - Familias con necesidades especiales
- Gestión y Tramitación: Servicios Sociales /Oficina de la Vivienda/ Servicios Técnicos Municipales
- Subvención máx: 2.500 €
- Actuación finalista (no fases)
- Familias beneficiarias:
 - 2 (2021)
 - 3 (2022)

III.- ASESORAMIENTO e INTERMEDIACIÓN EN MATERIA DE DESAHUCIOS

La Oficina de Vivienda Municipal es el ENLACE entre Ciudadanía-Consejería en materia de vivienda, a través del Programa en Defensa de la Vivienda, haciendo el seguimiento de los casos.

- Objeto:
 - Intermediación con entidades financieras
 - Búsqueda de soluciones
 - reestructurar condiciones hipotecarias
 - dación en pago
 - Intermediación con Juzgado
- Actuaciones período 2018-2022
 - **8 expedientes con fecha de lanzamiento para desahucio**, entre ellos:
 - 2 (ocupaciones ilegales). 1 regularización mediante adjudicación RMDVP
 - 1, se llevó a término con salida voluntaria.
 - 3, aún sin resolución, pero se han ido consiguiendo prórrogas de la fecha de lanzamiento.
 - 2 expedientes recientes iniciando tramitación (solicitud defensa gratuita, valoración de vulnerabilidad, mediante informes Sociales)

Destacar que la Oficina en Defensa de la Vivienda (D. P Sevilla-Consejería Fomento, Articulación del Territorio y vivienda), de la que este ayuntamiento se ha apoyado para el asesoramiento e intermediación entre afectados por el riesgo de pérdida de su vivienda, se encuentra inoperativa desde septiembre de 2022, desconociendo la posible reapertura de este servicio, lo que provoca indefensión a la ciudadanía y falta de apoyo a Ayuntamientos, quedando reducida la actuación entre los servicios municipales, sobre la intermediación y asesoramiento para la asistencia jurídica gratuita en la mayoría de los casos.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
 Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 106 de 280





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

INTRODUCCIÓN

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

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

ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

El Planeamiento general de La Puebla de Cazalla está conformado por un PGOU aprobado definitivamente por resolución de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Sevilla, el 8 de abril de 2019 y con entrada en vigor tras la publicación en los BOJA números 12 y 13, de fechas 20 y 21 de enero de 2020, respectivamente, junto con diversas innovaciones posteriores tramitadas:

- Modificación puntual primera del Plan General de Ordenación Urbanística de La Puebla de Cazalla consistente en la modificación del artículo 14.2.9; aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla en la sesión celebrada con carácter extraordinario y urgente el día 25 de mayo de 2023.
- Modificación puntual segunda del Plan General de Ordenación Urbanística de La Puebla de Cazalla (Sevilla), consistente en la Modificación de los artículos 10.6.3, 13.7.5, 9.2.23 y 13.4.5, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla en la sesión celebrada con carácter extraordinario y urgente el día 25 de mayo de 2023.

En la actualidad, el planeamiento se encuentra en fase de adjudicación de contrato de redacción de PGOM (Plan General de Ordenación Municipal) por subvención concedida para ello por la Diputación de Sevilla

El POTA fija una limitación al crecimiento del 40% en superficie de suelo urbanizable respecto al suelo urbano consolidado y del 30% del crecimiento poblacional. No obstante, actualmente no se encuentra en tramitación ni hay previsión a corto plazo de ningún nuevo Plan General de Ordenación Urbanística.

El presente análisis se efectúa en base a la ordenación vigente, es decir, el PGOU, así como aquellas modificaciones aprobadas definitivamente que forman ya parte del Planeamiento General.

El grado de cumplimiento del PGOU es bajo, debido a la crisis económica que se ha producido, y se ha tramitado escaso planeamiento de desarrollo previsto en el PGOU (Planes Parciales y Planes Especiales de Reforma Interior residenciales que contemplan la ejecución de nuevas viviendas) y se ha ejecutado un porcentaje bajo del total de las viviendas previstas.

Como se detalla posteriormente, el análisis del planeamiento arroja que el municipio posee suelo disponible para la ejecución de un total de 1.517 parcelas para viviendas (360 parcelas en suelo urbano y 1.157 parcelas en suelo urbanizable).

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 107 de 280





PROYECCIONES DE POBLACIÓN Y NECESIDADES DE VIVIENDA

Se remite a lo expresado en apartados anteriores.

Oferta y mercado de vivienda

La evolución del mercado inmobiliario de vivienda en Puebla de Cazalla vivió su máximo auge en el año 2009. La crisis económica y, especialmente inmobiliaria, comenzó a tener su reflejo estadístico en el año 2010 en el que descendieron bruscamente las transacciones, manteniendo esta evolución hasta el año 2013. Desde entonces, el mercado sigue en valores muy bajos.

En cuanto al valor medio de las transacciones inmobiliarias de vivienda libre, sólo se disponen datos a nivel provincial, detectándose cierto repunte en los últimos ocho trimestres, tras años de bajada.

La oferta, no obstante, es moderada especialmente para la venta. En los distintos portales inmobiliarios se recogen cerca de una cincuentena de inmuebles en venta en el municipio. En contraste, la oferta en alquiler es sensiblemente más baja.

Los precios requeridos han sufrido un aumento en los dos últimos años, respecto a la tendencia decreciente de los años de crisis económica. Esta circunstancia hace que, a día de hoy, el precio medio de la vivienda libre de segunda mano supere ligeramente los 1.000 €/m²c, valor muy similar a los precios establecidos para la vivienda protegida nueva.

LA ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANÍSTICO DE PUEBLA DE CAZALLA

Del estudio del Planeamiento General se estima que el municipio dispone de suelo para la materialización de 1.517 viviendas en el horizonte temporal establecido por la vigencia del mismo. Sin embargo, ha transcurrido un cuatrienio previsto para el desarrollo de dicho planeamiento sin que se haya completado gran parte de los terrenos; esto supone que hay que actualizar este horizonte.

El 100% del suelo urbanizable sectorizado y urbano consolidado contempla un total de 1.517 viviendas en el horizonte del PGOU, 1.157 en suelo urbanizable y de 360 en el urbano consolidado.

De este total de parcelas para viviendas, se han desarrollado mínimamente, necesitando un impulso la planificación, urbanización y edificación de viviendas previstas en el PGOU.

La gestión urbanística prevista en todos los sectores y unidades de ejecución ha sido por iniciativa privada. La ejecución de las urbanizaciones en la gran mayoría de los casos se ha realizado con carácter previo y/o simultáneo a la edificación, a un ritmo pausado desde el inicio de la crisis inmobiliaria y ha venido decayendo el número de parcelas urbanizadas y edificadas a partir de ese año.

Según los datos de los Servicios Técnicos Municipales, en los últimos años no se ha avanzado en nuevos crecimientos, sino más bien la continuación de la tramitación de desarrollo anteriormente iniciado, los cuales también se han paralizado ante la crisis inmobiliaria.

CAPACIDAD RESIDENCIAL

Según el PGOU vigente, el suelo disponible en el municipio de uso residencial se refiere al suelo urbano y al suelo urbanizable. Ambos se localizan tanto en actuaciones del núcleo de población y zonas perimetrales del casco urbano de Puebla de Cazalla.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPQRY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 108 de 280





En los siguientes cuadros expresamos en las distintas categorías de suelo, dentro de la clasificación de urbano y urbanizable, la superficie, edificabilidad-aprovechamiento y número de viviendas.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AMBITO	CATEGORIA SUELO	SUPERFICIE M2	APROVECHAM. UA/M2S	Nº VIVS.	RESERVA VPO	10 % CESION	PREV. TEMPORAL
URT-1	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	5.775	1,073074	40	-	4	1C
URT-2	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	16.275	0,899969	146	146	15	1C
UR-3	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	4.278	0,528275	16	6	2	1C
UR-7	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	5.770	0,685634	26	10	3	1C
UR-8	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	8.328	0,685624	44	44	4	1C
UR-9	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	6.541	0,685634	38	38	4	1C
AIA-1	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	3.935	0,86	35	-	4	2C
AIA-2	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	1.700	0,86	15	-	2	2C
				360	244	38	

SUELO URBANIZABLE

AMBITO	CATEGORIA SUELO	SUPERFICIE M2	APROVECHAM. UA/M2S	Nº VIVS.	RESERVA VPO	10 % CESION	PREV. TEMPORAL
UZO-1	SUELO URBANIZABLE ORDENADO	131.211	0,65	555	-	56	1C
UZO-2	SUELO URBANIZABLE ORDENADO	37.245	0,528629	163	51	16	1C
UZO-3	SUELO URBANIZABLE ORDENADO	63.085	0,308796	135	-	14	1C
UZ-1	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	27.990	0,448384	140	46	14	2C
UZ-2	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	32.710	0,448384	164	54	16	2C
				1.157	151	116	

Los datos de población equivalente representan la capacidad habitacional que tiene los distintos suelos residenciales y nos aproxima al número de habitantes que podrían contenerse en los mismos a partir del coeficiente 2,40 hab/viv.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 109 de 280





Así mismo también sería objeto de revisión del PMVS las modificaciones estructurales del Plan General que afectasen al número, régimen y tipologías de viviendas.

RESERVA DE SUELO DESTINADO A VIVIENDA PROTEGIDA

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

Coefficiente de ponderación del uso de vivienda protegida.

El coeficiente de ponderación atribuido por el Plan General vigente al uso pormenorizado de vivienda protegida se determina a partir del uso global o característico que tiene asignado el sector.

Para el desarrollo de los suelos pendientes de ordenación detallada, de cara a compensar de forma más equilibrada la repercusión del coste y mantenimiento de infraestructuras y urbanización, se podrá aplicar la LISTA que prevé que el instrumento de ordenación detallada, podrá concretar con nuevos coeficientes la ponderación relativa a los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, así como las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.

Tipologías asignadas para la vivienda protegida.

El PGOU no ha establecido una tipología específica asignada a la vivienda protegida sino que cada sector o unidad de ejecución establece una tipología concreta, en relación a la normativa de VPO.

Si bien, lo que se había venido edificando con más frecuencia había sido la tipología unifamiliar en agrupaciones adosadas o en hilera entre medianeras, se pueden plantear en algunos ámbitos residenciales la tipología de edificación plurifamiliar estando esta tipología asignada a las parcelas destinadas a vivienda protegida, por la menor repercusión de suelo en el precio final.

Cuantificación de las reservas de suelo para vivienda protegida.

El PGOU, en relación a la LISTA y la Ley de vivienda protegida, exigen reserva de suelo para el uso de vivienda protegida del 30 % de la edificabilidad que en cada ámbito se destine al uso pormenorizado de vivienda.

Estimamos, en base a estos datos, y en los ámbitos en los que es obligatorio la reserva de vivienda protegida, que la reserva potencial de suelo para reserva de vivienda protegida serían de 244 viviendas en ámbitos de suelo urbano consolidado y 151 viviendas en sectores de suelo urbanizable sectorizado.

SUELOS DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

El aprovechamiento lucrativo del 10% que corresponde al Ayuntamiento se recibirá como cesión gratuita y obligatoria para el destino previsto por el planeamiento. En las Unidades de Ejecución en las que sea vigente la normativa actual, se cederá un 10% de suelo al Ayuntamiento a través de un Proyecto de Reparcelación, de forma gratuita, libre de cargas y urbanizado.

En el caso del municipio de La Puebla de Cazalla, en cada sector de suelo urbanizable, estas cesiones, en los suelos vacantes, corresponderían a un total de 154 parcelas para usos





residenciales, 38 en suelo urbano no consolidado y 116 en suelo urbanizable, en el desarrollo del PGOU.

CUADROS RESUMEN

En el cuadro siguiente se resumen, en las distintas categorías de suelo, dentro de la clasificación de urbano y urbanizable, la superficie, aprovechamiento, nº de viviendas y previsiones.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AMBITO	CATEGORIA SUELO	SUPERFICIE M2	APROVECHAM. UA/M2S	Nº VIVS.	RESERVA VPO	10 % CESION	PREV. TEMPORAL
URT-1	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	5.775	1,073074	40	-	4	1C
URT-2	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	16.275	0,899969	146	146	15	1C
UR-3	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	4.278	0,528275	16	6	2	1C
UR-7	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	5.770	0,685634	26	10	3	1C
UR-8	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	8.328	0,685624	44	44	4	1C
UR-9	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	6.541	0,685634	38	38	4	1C
AIA-1	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	3.935	0,86	35	-	4	2C
AIA-2	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	1.700	0,86	15	-	2	2C
				360	244	38	

SUELO URBANIZABLE

AMBITO	CATEGORIA SUELO	SUPERFICIE M2	APROVECHAM. UA/M2S	Nº VIVS.	RESERVA VPO	10 % CESION	PREV. TEMPORAL
UZO-1	SUELO URBANIZABLE ORDENADO	131.211	0,65	555	-	56	1C
UZO-2	SUELO URBANIZABLE ORDENADO	37.245	0,528629	163	51	16	1C
UZO-3	SUELO URBANIZABLE ORDENADO	63.085	0,308796	135	-	14	1C
UZ-1	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	27.990	0,448384	140	46	14	2C
UZ-2	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	32.710	0,448384	164	54	16	2C
				1.157	151	116	

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 111 de 280





- Viviendas en suelo urbano consolidado, objeto de actuaciones de rehabilitación y mejora, en solares vacantes o de edificaciones ruinosas, previéndose en suelo municipal la ejecución de viviendas protegidas.
- **360** viviendas estimadas en el suelo urbano no consolidado, posibles para la ejecución de nuevas viviendas, tanto libres como protegidas.
- **1.157** viviendas estimadas en el suelo urbanizable, posibles para la ejecución de nuevas viviendas, tanto libres como protegidas.

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

CONCLUSIONES

Del análisis efectuado se pueden establecer las siguientes conclusiones:

Actualmente el planeamiento vigente en el municipio es un PGOU adaptado a la normativa urbanística. El análisis se ha efectuado en base a la ordenación vigente.

De acuerdo al análisis efectuado, la capacidad teórica máxima de viviendas para los suelos residenciales es de 360 viviendas en suelo urbano y 1.157 viviendas en suelo urbanizable.

Con estos datos la promoción total de estos suelos permitiría la construcción de un total de 1.517 viviendas. En base a la ratio 2,40 hab/viv. la capacidad habitacional vacante que tienen los distintos suelos residenciales es de 3.640 habitantes. El suelo disponible a medio-largo plazo permitiría la promoción de 154 viviendas municipales, al que habría que sumar las parcelas municipales actuales. Estos valores se estiman suficientes para cubrir la demanda detectada.

Las tipologías predominantes previstas en el planeamiento en el municipio es la de vivienda unifamiliar en agrupaciones unifamiliares o viviendas unifamiliares y la superficie media de las viviendas, es superior a la necesaria para cubrir las demandas del PMVS. En cuanto a las reservas de suelo destinado a vivienda protegida, la reserva de suelo permitiría la construcción de 244 viviendas en Suelo Urbano y 116 viviendas en sectores de suelo urbanizable.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 112 de 280





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

DESCRIPCIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

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

- Patrimonio municipal de viviendas

De la información recabada, el Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla es propietario de las viviendas que se reflejan en la información del Plan.

Ayuntamiento Puebla Cazalla	Carretera Villanueva	12
	Casas maestros	12

- Patrimonio municipal de suelo

El PMVS de Puebla de Cazalla lo conforman los bienes que integran el Patrimonio Municipal de Suelo.

De la ejecución y urbanización de los suelos previstos en el PGOU, se obtendrían un total de 154 parcelas residenciales, para su inclusión en el patrimonio municipal de suelo, y realizar la ejecución de viviendas sociales, protegidas o públicas.

Aparte el ayuntamiento de Puebla de Cazalla es propietario de solares municipales, reflejados en la documentación informativa anterior.

- Plazos de ejecución

Los plazos de ejecución se ajustarán a la programación temporal del PMVS, en su vigencia de 5 años.

- Relación de inmuebles inscritos en el Registro Municipal de solares y edificaciones ruinosas y previsiones de edificación/rehabilitación

En el municipio de Puebla de Cazalla no existe un Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, como instrumento complementario de intervención eficaz en el municipio, de conformidad con el artículo 150 y siguientes de la Ley 7/2002 LISTA mediante "la ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación", para actuar sobre inmuebles con declaración firme de ruina, o solares con dilatado tiempo sin edificar.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPQRY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 113 de 280







PROPUESTA

Se realiza un análisis-diagnóstico, en un cuadro DAFO, como base para la propuesta del PMVS.

DEBILIDADES	FORTALEZAS
Solicitudes de demandantes de vivienda protegida VP con renta económica baja o muy baja.	Ayudas puntuales para paliar situaciones de riesgo de exclusión social. Incremento del número de personas que demandan ante los Servicios Sociales viviendas de alquiler social.
No hay oferta de viviendas protegidas acorde a la que la demanda quiere o puede acceder. No obstante hay suelo en desarrollo. Previsto para ello.	Bolsa de suelo para reserva de VP, en base al 30-40 % de reserva en el planeamiento pendientes de desarrollo.
Salarios bajos, precios altos de viviendas (en relación con los salarios medios) y necesidades de vivienda demandadas en alquiler de baja renta. Desconfianza del propietario para sacar su vivienda en alquiler, necesitando garantizar el inquilino.	Caída del mercado inmobiliario, stock de solares y viviendas inhabitadas susceptibles de rehabilitación. No obstante sigue existiendo especulación de suelo.
Hacinamiento en viviendas ocupadas por grupos de familias en exclusión social. Población necesitada de alojamiento específico que utiliza todos los servicios municipales. Necesidad de alojamientos transitorios.	Gestión coordinada de inspección sobre viviendas desocupadas propiedad de AVRA que agilice la puesta a disposición de viviendas no utilizadas de primera ocupación y favorecer el acceso a demandantes acorde a sus necesidades.
	Buena infraestructura viaria supramunicipal Protección del Centro Histórico y estudios para mejorar la movilidad del municipio (plan de movilidad)
	Zona urbana compacta que favorece la dotación de equipamientos e infraestructuras y la conectividad
Parque de viviendas sin mantenimiento adecuado en casos puntuales y baja eficiencia energética.	Elaborar y poner en marcha una Normativa de Evaluación de Inspección Técnica de Edificios
	Concienciación a la población hacia modo de construcción más sostenible, mejorando la accesibilidad y la eficiencia energética, así como concienciación hacia modos de transporte más sostenibles y menos contaminantes
Falta de calidad ambiental de pocos espacios públicos y estanciales y de rehabilitación del parque de viviendas.	Previsión de proyectos de recuperación y reurbanización de los espacios públicos para su carácter vivencial.
	Nuevos modelos de alojamiento y vivienda con la normativa estatal y autonómica
Complejidad para localizar datos estadísticos de viviendas del municipio	Existencia de registros relativos a la gestión de vivienda y suelo e impulsar la participación ciudadana

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 115 de 280





AMENAZAS	OPORTUNIDADES
Aumento de la necesidad de vivienda, descompensado con la oferta adecuada de alojamiento de vivienda	Desarrollo agropecuario e industrial de la zona
Aumento del número del personas en riesgo de exclusión social	Poner en el mercado viviendas en venta y alquiler en el horizonte del PMVS, así como la gestión de ayudas de alquiler de vivienda para personas con pocos recursos.
Falta de crédito hipotecario para promotor y adquiriente y paralización de la actividad promotora	Generar recursos a partir del PMVS y las cesiones obligatorias para implicación en la promoción de VP que complete la oferta de la promoción privada, incluso por medio de cooperativas.
Aumento de la población de mayores	Fomentar la mejora de la accesibilidad en sus viviendas y adecuación a sus necesidades con especial atención a las personas con movilidad reducida, incluso con ayudas públicas.
Dificultades para poder acceder a la vivienda a los jóvenes sin empleo	Existencia de bolsas de suelo municipal encuadrable en el programa público de vivienda en régimen de autoconstrucción, para gestión por cooperativas.
Falta de calidad ambiental de algunos espacios públicos y estanciales y deterioro del parque de viviendas en general y viviendas inadaptadas	Propuesta de proyectos de recuperación y reurbanización, así como programas de rehabilitación y regeneración urbana
	Impulsar el compromiso de la participación ciudadana y de las asociaciones sectoriales con especial atención en las reuniones de barrio que se convoquen a lo largo del año en las zonas diferenciadas que estructuran el municipio
Existencia de construcciones en Suelo rústico y paralización de la actividad inmobiliaria privada	Redacción actual del PGOM para Sectores residenciales (densidad y tipología) y para adaptación del crecimiento y áreas de centralidad.
Situación de crisis generalizada con la falta de creación y diversidad en el empleo	Concienciación de la población hacia modos de transporte más sostenibles. Acciones de Movilidad Sostenible AGENDA 21 LOCAL
Conducta ciudadana sobre el uso del coche privado.	Ayudas estatales, autonómicas, europeas y municipales.
Complejidad para la dotación de subvención para fomentar el alquiler, la autoconstrucción, la rehabilitación y la eficiencia energética.	

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 116 de 280





1. DEFINICIÓN DE OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS.

Programa del conjunto de actuaciones previstas y su coordinación con otras estrategias sociales, económicas y medioambientales. Cuantificación y localización.

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

Se establece el programa del conjunto de actuaciones previstas y su coordinación con otras estrategias sociales, económicas y medioambientales, así como su cuantificación y localización y las bases para los procedimientos de adjudicación.

OBJETIVOS

Como objetivos fundamentales se establecen los siguientes:

- Hacer efectivo el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades, en unas condiciones económicas proporcionales a los ingresos del hogar.
- Determinar la demanda de vivienda no satisfecha y/o el potencial de demanda, clasificándola por niveles de renta, y la capacidad de respuesta con las viviendas disponibles en el municipio.
- Eliminar situaciones de ocupación anómala de viviendas: importante número de viviendas deshabitadas existentes en el municipio que puedan incluirse en el mercado del alquiler (fundamentalmente en urbanizaciones periféricas del núcleo de población).
- Facilitar el cambio o permuta de vivienda a aquellas familias que posean una inadecuada a sus necesidades personales o familiares.
- En el caso de no poder cubrirse la necesidad de vivienda con las existentes o previstas en el municipio, establecer una oferta de vivienda protegida de nueva construcción en alquiler que satisfaga la demanda en el marco temporal pertinente, apoyándose en los programas que se regulen en los Planes Estatal y Autonómico de Vivienda y en el propio Plan Municipal. En su caso, se reorientará la propuesta al alquiler con opción a compra.
- Promover la cohesión social en materia de vivienda y evitar y prevenir los fenómenos de discriminación, exclusión, segregación o acoso sobre los colectivos más vulnerables, así como la pérdida de su vivienda, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler (fundamentalmente viviendas de entidades bancarias con procesos de ocupación irregular de dichos inmuebles).
- Impulsar las medidas suficientes para la rehabilitación, conservación y adecuación funcional y de ahorro energético de las viviendas y edificios, así como la eliminación de la infravivienda existente en el municipio (viviendas sin las mínimas condiciones de habitabilidad).
- En caso de ser necesario, se cubrirán las necesidades de suelo para completar la oferta residencial, cuantitativa y cualitativamente, y diseñando e implementando en su caso, los instrumentos urbanísticos para su localización, clasificación, ordenación, gestión y ejecución.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 117 de 280





ESTRATEGIAS

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

Las estrategias para la consecución de estos objetivos se agrupan para su mejor organización en varios grupos:

- Estrategias de acceso a la vivienda

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

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

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

- Bonificación municipal del ICIO y ayudas supramunicipales para las actuaciones de rehabilitación, dentro de lo posible.
- El Ayuntamiento de Puebla de Cazalla cuenta con Registro de Demandantes de Vivienda, registro que en la actualidad se encuentra operativo.

En relación a las viviendas en construcción:

- Con la crisis inmobiliaria no hay promociones de viviendas de construcción en el municipio, ni públicas ni privadas, solo actuaciones de construcción de viviendas unifamiliares.
- No obstante, se prevén actuaciones futuras de obra nueva vinculadas a cooperativas o autoconstrucción, sobre las 101 parcelas municipales a las que hay que añadir parcelas actuales (Plan parcial 3, UR-3 (antiguos silos) y URT-1 (María Auxiliadora).

En relación a los programas que establece el Plan Estatal y Autonómico, se prevé:

- El fomento de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y urbana, alquiler con opción a compra, autoconstrucción, eliminación de 12 infraviviendas (vivienda que no reúne las suficientes condiciones de habitabilidad), apoyadas en las ayudas de los Planes Estatal y andaluz de vivienda.
- El asesoramiento a los ciudadanos y promotores privados para la tramitación y obtención de ayudas para las edificaciones existentes, unifamiliares y plurifamiliares, en relación a las actuaciones sostenibles.
- La tramitación de ayudas para rehabilitación de inmuebles de más de 50 años, para su rehabilitación eficiente y edificatoria, en la zona central del casco urbano.
- El planeamiento general vigente prevé la edificación de 30 viviendas en el URT-1 y de 16 en el UR-3 y 55 del PP-3, como unidades de vivienda protegida, en suelo urbano.

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

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 118 de 280





- En los equipamientos SIPS, se prevé la localización de alojamientos protegidos en planta primera, manteniendo el uso dotacional en planta baja.
- A estas se sumarían las resultantes de la cesión del 10 % de aprovechamiento de los ámbitos de desarrollo del planeamiento vigente, realizándose una política de vivienda derivada de las viviendas protegidas resultantes de la ejecución del planeamiento vigente, previa urbanización y edificación.

Estrategias relacionadas con la promoción de viviendas.

En el municipio se pretenden implantar modalidades de promoción de viviendas protegidas para el alquiler con opción a compra y promoción de viviendas y alojamientos protegidos, de inserción o de otras viviendas destinadas a los colectivos más desfavorecidos, en parcelas municipales, o fruto de la rehabilitación de inmuebles en el casco urbano, para su puesta en alquiler.

Respecto a las promociones de viviendas de la Junta de Andalucía, no se han vuelto a realizar promociones de viviendas públicas en el municipio. El mantenimiento lo realizan los propietarios, al haber sido en régimen de venta, y en las viviendas en régimen de alquiler el mantenimiento lo realizan los inquilinos.

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

- Impulsar modalidades de promoción de viviendas protegidas para el alquiler y promoción de viviendas destinadas a los colectivos más desfavorecidos, en el suelo público, teniendo en cuenta las capacidades de promoción directa del Ayuntamiento o Junta de Andalucía y/o las posibles concertaciones con otros promotores sociales públicos o privados:
 - Previsión en la adjudicación de viviendas sociales para alojamiento urgente a familias en riesgo de exclusión social, siempre que haya viviendas disponibles.
- Favorecer la adquisición de viviendas, al resto de demandantes:
 - Cuantificar una partida municipal de ayudas en materia para posibilitar el acceso a personas con mayores dificultades económicas. Fijar y garantizar para un periodo de cinco años una Dotación de Ayudas al pago de alquiler.
- Impulsar la promoción de diferentes tipos de vivienda para realización en régimen de cooperativa, así como la disponibilidad de viviendas vacías hacia un alquiler asequible, y el impulso de nuevos modelos de uso, con el fin de mejorar la accesibilidad de la ciudadanía a la vivienda:
 - Impulsar la autoconstrucción, preferentemente mediante la constitución de cooperativas de viviendas.
 - Fomentar la inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida en general y en particular para aquellos interesados en acceder a una vivienda en régimen de cooperativa.

Estrategias relacionadas con el patrimonio público y gestión de suelo.

Como estrategias relacionadas con el patrimonio público de suelo y su gestión, se prevén para las cesiones futuras de aprovechamiento al Ayuntamiento, y actuaciones en las parcelas

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
 Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 119 de 280





dotacionales, compatibles con los equipamientos previstos, junto con el patrimonio público de suelo existente.

La utilización y gestión del patrimonio municipal de suelo y vivienda y del fondo económico a él vinculado existente, se pondrán al servicio de las actuaciones programadas, para completar las actuaciones y necesidades de vivienda, en régimen de alquiler y alquiler con opción a compra más urgentes.

No hay definición de posibles áreas de ejercicio del derecho de tanteo y retracto, de la información recabada.

Sobre la gestión de patrimonio municipal de vivienda y suelo (PMVS) se propone adoptar las siguientes determinaciones:

El destino de las cesiones correspondientes al 10% de aprovechamiento lucrativo residencial que corresponden al Ayuntamiento, en ejecución del planeamiento, deberán vincularse a vivienda protegida, hasta cubrir las necesidades detectadas en el horizonte temporal. La utilización y gestión del patrimonio municipal de suelo y vivienda y del fondo económico a él vinculado, se deberá poner al servicio de las actuaciones programadas por el PMVS:

- Se mejorará el Registro del Patrimonio Municipal de Suelo para poder contar con sus bienes y recursos.
- Destinar el 50% de las viviendas sobre los suelos procedentes del 10% de cesión en aprovechamiento municipal al régimen especial o a cooperativas.

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

- Adquisición, ampliación y cesión del PMS para la puesta a disposición de los terrenos a los agentes públicos y privados que hayan de asumir la promoción de las viviendas protegidas:
 - Cesiones obligatorias por la LISTA (LISTA)
 - Creación del Registro Municipal de Solares y Edificaciones ruinosas e impulsar la redacción de su ordenanza reguladora.
- De aquellos terrenos del PMVS no aptos o compatibles para la promoción de viviendas protegidas:
 - Búsqueda de programas de interés público con objeto de la mejora del municipio, para dotaciones y para alojamientos compatibles.
- Localización de zonas de intervención en la edificación, el uso del suelo y el mercado de vivienda definidos por la legislación urbanística y de vivienda:
 - Formular proyectos para zonas de especial necesidad social o constructiva.

Estrategias relacionadas con el planeamiento y gestión urbanísticos.

En relación a estas estrategias, se prevén las siguientes actuaciones en el planeamiento urbanístico, tanto de sus determinaciones de ordenación como de las de gestión y programación, a fin de adecuarlo a las necesidades de vivienda detectadas, y a la programación prevista, en el sentido de fomentar el planeamiento y gestión y urbanización de





los ámbitos previstos en el planeamiento vigente, para la obtención de parcelas para vivienda protegida. Se prevén las actuaciones contenidas en el planeamiento vigente del municipio, orientadas a la colmatación del suelo urbano no consolidado, y del suelo previsto urbanizable residencial en el planeamiento vigente.

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

- Modificación o revisión parcial de aquellos ámbitos residenciales, para el uso pormenorizado de vivienda protegida, en sus determinaciones de ordenación (densidad, tipología edificatoria) como de las de gestión y programación, a fin de adecuarlo a las necesidades de vivienda detectadas y, si fuera necesario, su incremento o disminución, de forma justificada:
 - Adecuar la programación temporal de sectores residencial con uso de vivienda protegida cuando haya una urgente necesidad de acceso a la vivienda estableciendo distintas fases de la urbanización y la edificación.
- Medidas que aseguren el desarrollo, gestión y ejecución de las actuaciones urbanísticas de iniciativa privada y la edificación de los solares destinados a vivienda protegida de modo que se garantice que los propietarios las ejecuten en los plazos previstos:
 - Asesoramiento a los promotores privados.
 - Intermediación de posibles conflictos entre propietarios, para la gestión urbanística eficaz de la urbanización y la edificación, garantizando las cesiones públicas de suelo residencial y dotaciones.
 - Adecuación de las futuras promociones protegidas a los niveles de renta de la población demandante.

- Estrategias para el uso, conservación, mantenimiento, rehabilitación y adecuación del parque residencial.

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

Especialmente se establecen los criterios que facilitan la gestión para el uso, conservación y mantenimiento del patrimonio existente, ya sea público o privado, en régimen de propiedad y en alquiler.

Asimismo, en atención a la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda:

- Definición de acciones favorecedoras de la utilización y ocupación del parque de viviendas existente, tanto de las viviendas deshabitadas, de las viviendas procedentes de embargo bancario, así como de desahucios, con el objetivo de su recuperación y ocupación.
- Concienciar a los vecinos y vecinas del municipio hacia un uso adecuado del parque residencial y espacios públicos correspondientes, para la conservación y adecuación del entorno.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
 Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 121 de 280





- Aplicación de medidas de fomento según la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda, de los programas del Plan Estatal y Autonómico y las actuaciones protegidas que se regulen en el Plan Municipal:

- Puesta en marcha de los distintos programas de la Administración pública conforme aprobación de órdenes reguladoras y convocatorias.

Respecto a todas estas estrategias, tenemos:

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

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

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

Dado el conocimiento de la situación del parque existente, público y privado, se deberá articular la forma de gestión para llevar a cabo las labores necesarias para su conservación, así como su forma de financiación, con ayudas adicionales en algunos casos de carácter municipal:

- Fomento de programas de rehabilitación energética y reducción de tasas e impuestos en el ICIO y el IBI.
- Actuación sobre viviendas sociales sobreocupadas a fin de adecuar a la normativa de uso y evitar hacinamiento, priorizando en la intermediación de viviendas sociales vacantes que sean adecuadas a la composición familiar.

Estrategias relacionadas con medidas para la eliminación de la infravivienda.

Profundizando en el conocimiento de la situación de la infravivienda (vivienda que no reúne las condiciones mínimas de habitabilidad) del municipio, principalmente viviendas desocupadas en las zonas más antiguas del casco urbano, y reforzando los instrumentos de colaboración entre las distintas Administraciones, realizamos las siguientes propuestas:

- Fomento de la rehabilitación de los inmuebles y mejora y puesta en uso adecuado, para destinarlo al alquiler en relación a los demandantes del RMDVP, previsto en parcela de viviendas de Ctra. De Villanueva.
- Gestión de ayudas y bonificaciones para fomentar la rehabilitación de los inmuebles.

La continuación de las medidas para la eliminación de la situación de infravivienda se deberá realizar intensificando las inspecciones y acciones municipales, pero sobre todo reforzando los instrumentos de colaboración entre las distintas administraciones para garantizar la adaptación

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 122 de 280





funcional básica de aquellos colectivos con escasos recursos, personas mayores y personas con discapacidad:

- Procedimiento específico municipal donde se impliquen las áreas de Urbanismo, Policía Municipal y Servicios Sociales del Ayuntamiento para la detección de infravivienda.
- Información y publicidad de las posibles ayudas para la rehabilitación vigentes.

Estrategias para fomentar la rehabilitación residencial.

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

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

Dentro de las estrategias en materia de rehabilitación residencial se prevén en el Plan:

- Actuaciones desde la escala urbana a la rehabilitación de edificios y viviendas, contemplado la mejora de su habitabilidad y de su eficiencia energética, así como de la calidad medioambiental y la sostenibilidad:
 - Asesoramiento y tramitación de ayudas bajo programas estatales o autonómicos destinados a la construcción sostenible.
 - De las ayudas aprobadas como medidas extraordinarias y urgentes para la inclusión social a través del Programa Extraordinario para suministros mínimos vitales y prestaciones de urgencia social o similar, destinar un porcentaje variable a la rehabilitación y conservación de inmuebles, e incluso al alquiler.
- Establecimiento de criterios que faciliten la gestión para el uso, conservación y mantenimiento del patrimonio existente, ya sea público o privado, en régimen de propiedad y en alquiler:
 - Fomento de programas de rehabilitación energética y reducción de tasas e impuestos como el ICIO y el IBI.
- Impulso de programas de actuaciones que incidan de manera general en mejorar el estado de conservación y las condiciones de accesibilidad, tanto de carácter local como los autonómicos y estatales, con la inclusión de programas, particularmente en su rehabilitación energética, como estrategia para impulsar la reconversión del sector de la construcción y la generación de nuevos yacimientos de empleo:
 - Desde las distintas áreas municipales con vinculación en materia de vivienda, informar de las convocatorias y programas vigentes.

Cód. Validación: 5QRL7WXXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 123 de 280





- Tramitación municipal de los programas autonómicos o estatales de rehabilitación.

Estrategias para la rehabilitación urbana sostenible.

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

- Se tienen como objetivos la puesta en valor del parque periurbano del Corbones, y del paseo del Cura.
- De igual forma se pretende la puesta en valor de las zonas verdes del casco urbano.

Se plantea también a corto y largo plazo:

- Contemplar actuaciones sobre ámbitos urbanos degradados, preferentemente, además de sobre áreas productivas en desuso o ámbitos urbanos con potencialidades y oportunidades de intervención, cuya recuperación permita una regeneración urbana, social y económica del municipio, dentro de parámetros ambientales sostenibles:
 - Apoyados en dotaciones presupuestarias de Programa de Fomento del Empleo Agrario (PFEA) para la mejora de infraestructuras.
 - Otros programas operativos europeos, como el programa autonómico "Ciudad amable".
- A través de los Planes de Reforma Interior se planificarán anualmente las Áreas de Rehabilitación y de Regeneración Urbana, en una primera instancia, incluyendo la posible delimitación de otras áreas y otros ámbitos específicos de aplicación de las políticas de rehabilitación.

- Estrategias para la información y asistencia a la ciudadanía

El Ayuntamiento de Puebla de Cazalla está adherido al Plan de defensa de la vivienda, asimismo, cuenta con partida presupuestaria municipal para asistencia social con ayudas emergencia social a personas con vulnerabilidad y ayudas para producto municipal de alimentos.

Se propone dotar de mayores recursos a corto, medio y largo plazo al Área de Vivienda y Rehabilitación y al Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Puebla de Cazalla, que deberán contar con más funciones para el desarrollo del PMVS, tanto para planificación, gestión y ejecución, como de coordinación, de difusión de programas y ayudas, y de observatorio y de concertación con la Administración de la Junta de Andalucía.

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

Se concentrarán o coordinarán los diversos Servicios Municipales para prestar las siguientes prestaciones a la ciudadanía:

- Mantenimiento de datos relativos a la detección de infravivienda, viviendas vacías, solares, áreas de rehabilitación, etc. Todos aquellos datos sobre vivienda que aporten información detallada:

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
 Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 124 de 280





- Generación de un Sistema de Información Geográfica municipal. Permitirá localizar geográficamente información específica necesaria para el análisis y gestión de vivienda y suelo.
- Recopilación de datos estadísticos y padronales, de interés municipal, para estudios sobre vivienda y su georreferenciación.
- Información sobre la normativa, ayudas, programas y políticas municipales, de la Junta de Andalucía y otras Administraciones públicas en materia de vivienda:
 - Fortalecimiento de una Oficina Local de Vivienda para el asesoramiento y gestión de ayudas, programas y políticas municipales acerca de las viviendas.
- Sensibilización, asesoramiento y mediación entre la propiedad y la población demandante de vivienda de cara a fomentar el alquiler social:
 - Programa de concienciación a la ciudadanía, apoyo y asesoramiento por parte de la Oficina Local de Vivienda a los propietarios/as y demandantes de vivienda.
 - Difusión de programas incentivadores del alquiler para evitar la desocupación de viviendas, como el PIMA (Programa de Intermediación al Mercado del Alquiler) e impulsar la inscripción de personas interesadas en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida para participar en el mismo.
- Prevención y asistencia a personas o familias a las que la pérdida de su domicilio habitual, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler, sitúan en riesgo de exclusión residencial y social:
 - Colaboración por convenios municipales con las Administraciones Públicas para desarrollar programas en defensa de los/as vecinos/as y evitar la exclusión social.
 - Cooperación y trabajo en equipo entre los Servicios Sociales Municipales, la Oficina Municipal de Información al Consumidor (O.M.I.C.) y el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida bajo el Programa en Defensa de la Vivienda.
- Información a la ciudadanía que favorezca las labores de uso, mantenimiento y conservación del parque de viviendas del municipio y recuerde las obligaciones de la propiedad.
 - Información para la ciudadanía sobre el uso, mantenimiento y conservación del parque de viviendas.

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

- Asesoramiento y mediación entre los propietarios y la población demandante de vivienda de cara a fomentar el alquiler social.

Se prevé el asesoramiento y mediación entre los propietarios de inmuebles residenciales y los ciudadanos demandantes de vivienda resultantes del RMDVP, principalmente en el casco urbano, previa rehabilitación, para fomentar el alquiler social de inmueble, a través del Ayuntamiento.

Cód. Validación: 5QRL7WXXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 125 de 280





- Prevención y asistencia a personas o familias a las que la pérdida de su domicilio habitual, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler, que las sitúan en riesgo de exclusión residencial y social.

Se prevé la información a través de los Servicios Sociales Municipales y Registro Público Municipal de Demandantes de vivienda protegida para la asistencia ante desahucios de los ciudadanos afectados, para evitar su exclusión residencial y social, para facilitar el acceso a una vivienda (alquiler social), en los regímenes más adecuados, aunque, afortunadamente no ha habido muchos desahucios en el municipio, de la información municipal correspondiente, y se han reorientado a través de alquileres sociales.

- Información a la ciudadanía que favorezca las labores de uso, mantenimiento y conservación del parque de viviendas del municipio.

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

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

Igualmente se prestará asistencia técnica.

- Asesoramiento técnico y legal personalizado, integral, público y gratuito de información en materia de uso, conservación y rehabilitación:
 - Adecuación de recursos humanos en la Oficina Local de Vivienda para el asesoramiento y tramitación de programas en materia de vivienda.
- Asesoramiento complementario con el objetivo de fomentar la realización de acciones preventivas y de intervención en los edificios residenciales y las viviendas para evitar la pérdida de sus condiciones de calidad y mejorar la eficiencia de energética:
 - Difusión de información en materia de vivienda desde los servicios municipales.

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

- Facilitar la información y el asesoramiento técnico y legal en materia de uso, conservación, mantenimiento y rehabilitación a la ciudadanía.

Se realiza y se realizará a través de los Servicios municipales de urbanismo del Ayuntamiento.

- Apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y rehabilitación, prestándose servicio personalizado, integral, público y gratuito de información y asesoramiento con el objetivo de fomentar la realización de acciones preventivas y de intervención en los edificios residenciales y las viviendas con el objetivo de evitar la pérdida de sus condiciones de calidad y habitabilidad.

Se realiza y se realizará a través de los Servicios municipales de urbanismo.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
 Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 126 de 280





Estrategias en relación a recursos, organización y conocimiento.

Continuidad de la Oficina municipal de vivienda desde la que realicen funciones de observatorio y concertación con la administración de la Junta de Andalucía, así como la tramitación de ayudas de alquiler y rehabilitación, y para la gestión de los registros públicos de demandantes de vp.

Se propone un posible instrumento:

- Creación de herramientas para la información y el asesoramiento con el objeto de facilitar viviendas a las familias según sus necesidades:
 - Fomentar la inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida para aquellas personas interesadas, efectivamente, en acceder a una vivienda.
 - Uso de medios de comunicación (redes sociales, web municipal, televisión local, etc.).

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 127 de 280





2. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

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

Para conseguir la adecuación del programa de actuación a la realidad social, se procurará la máxima cooperación y la coordinación entre las Administraciones competentes y suscribir los Convenios-programas precisos, que se irán incorporando los mismos, en su caso, en el ANEXO correspondiente.

MEMORIA

Memoria justificativa y descriptiva del conjunto de actuaciones previstas y coordinación con otras estrategias sociales, económicas y medioambientales.

Estas actuaciones se agrupan en vivienda y rehabilitación, desglosados en los programas que el Ayuntamiento va a poner en marcha:

A. Vivienda

- Acceso y uso eficiente del parque residencial existente

- 1.- Actuaciones relacionadas con la defensa de la vivienda: prevención, negociación y protección de las personas afectadas por procedimientos que conlleven la pérdida de la vivienda.

El Ayuntamiento está adherido al Plan andaluz de defensa de la vivienda, así como tiene un convenio con Consejo General del Poder Judicial para estos asuntos.

- 2.- Programas para la puesta en el mercado de las viviendas deshabitadas: intermediación y actuaciones de fomento al alquiler y ayudas a las personas inquilinas.

- 3.- Programas para el fomento del alquiler social: intermediación para puesta en disposición de viviendas sociales y ofrecerlas a personas en riesgo de exclusión social.

Tal como se ha comentado, el Ayuntamiento realizará la intermediación y fomento del alquiler de las viviendas públicas deshabitadas.

- 4.- Actuaciones dirigidas a facilitar la permuta de sus viviendas por aquellas familias que lo necesiten por resultar la que poseen inadecuada.

- 5.- Actuaciones para la gestión, mantenimiento y control del parque público inventariado.

A través de los servicios municipales se controla la gestión y mantenimiento del parque público existente, salvo el que existe en alquiler perteneciente a la Junta de Andalucía, que lo mantienen los propios inquilinos, en acceso diferido a la propiedad, o la propia Entidad autonómica correspondiente.

Actualmente el Ayuntamiento dispone de un mínimo parque público propio construido (12 viviendas de ctra. De Villanueva), aunque no obstante realizará la gestión del nuevo patrimonio público resultante de las operaciones establecidas en el Plan urbanístico. En las viviendas públicas de la Junta de Andalucía, gestionadas por AVRA, dado el





progresivo acceso diferido a la propiedad, en algunos casos (El Chorreadero), los mismos usuarios mantienen las viviendas.

• Promoción de vivienda / alojamiento

- 1.- Promoción de viviendas/alojamientos públicos para el alquiler. Ubicación y determinación de las viviendas y de los alojamientos dotacionales para atender necesidades transitorias de habitación y realojos en general y los derivados de la eliminación de núcleos de infravivienda.

Se prevé, como se ha dicho, el fomento de las viviendas del alquiler de las viviendas desocupadas, así como actuaciones municipales en inmuebles de equipamientos, previa edificación, debiéndose establecer la compatibilidad de usos, en la normativa municipal.

- 2.- Promoción de viviendas en régimen de cesión de uso promovidas por cooperativas y promoción de viviendas en régimen de autoconstrucción.

En las actuaciones municipales de las viviendas previstas referidas se prevé la cesión de suelo para la autoconstrucción de viviendas u otros regímenes, con el asesoramiento adecuado para la solicitud de ayudas correspondientes.

- 3.- Definición, en su caso, del régimen jurídico de las actuaciones protegidas en materia de vivienda/alojamiento de ámbito municipal.

El Ayuntamiento aplicará el régimen jurídico vigente para la realización de las actuaciones protegidas tanto en materia de vivienda como de alojamiento relativas al patrimonio municipal de suelo.

- 4.- Definición de los procedimientos de adjudicación de las viviendas, en relación con los establecidos en las Ordenanzas reguladoras del RPMDVP.

En base a la ordenanza reguladora del RPMDVP, la adjudicación de las viviendas públicas en los distintos regímenes se realiza por sorteo. No obstante, se atienden los diferentes cupos legales establecidos.

- 5.- Establecimiento, en su caso, de las diferentes categorías de vivienda protegida, a contemplar en los instrumentos de planeamiento de desarrollo como reserva para VP, en los porcentajes de vivienda de cada categoría (Ley 1/2010, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, artículo 10.3).

La reserva de vivienda protegida, tal como se ha comentado, en los planeamientos de desarrollo se atenderá a los porcentajes de cada categoría establecidos anteriormente, en relación a lo previsto en la normativa correspondiente.

• Suelo

El Ayuntamiento de Puebla de Cazalla en la actualidad es propietario de fincas calificadas como Servicios de Interés Público y Social (SIPS).

Respecto a los suelos de su propiedad, la intención del consistorio es ponerlos en carga (ponerlos a la venta, que destinará a lo que ha fijado como sus principales objetivos, conseguir llevar a cabo la rehabilitación de todo el parque de viviendas que necesitan de este tipo de intervención, la ayuda al alquiler de viviendas desocupadas y la creación de cooperativas de viviendas para personas jóvenes, con recursos limitados y a bajo precio).

- 1.- Planeamiento y gestión urbanística.





El Plan prevé la puesta en carga de más suelo, para su desarrollo y urbanización por el vigente PGOU.

- 2.- Patrimonio Municipal de Suelo. Destino y tipo de actuaciones a promover sobre suelos procedentes del 10% de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

Respecto a los suelos procedentes del 10 % de cesión de aprovechamiento urbanístico para el patrimonio municipal de suelo, se establece la previsión de viviendas de régimen especial para alquiler o para cooperativas, así como otras necesarias para el resto de regímenes establecidos legalmente.

- 3.- Gestión de suelo.

Tal como se prevé y se ha comentado, solo habría que potenciar la gestión de los ámbitos de planeamiento establecidos en el planeamiento vigente, para su tramitación urbanística y ejecución de urbanización, y obtención de patrimonio municipal de suelo, incluso cambiando el sistema de gestión privado por otro público en su caso, para la obtención de un mayor patrimonio municipal de suelo.

- 4.- Reserva de suelo para vivienda protegida (artículo 10.1 A) b) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía).

B. Rehabilitación

Tal y como queda reflejado en el apartado correspondiente del PMVS de Puebla de Cazalla, la eliminación de la infravivienda y rehabilitación de inmuebles en mal estado es una prioridad de este Plan. Se establecerán los programas convenidos con la Consejería competente en vivienda de eliminación y sustitución de viviendas en condiciones similares a la infravivienda, por lo que se solicitarán las ayudas en dicha materia. Los programas tendrán como objetivo rehabilitar, conservar y mejorar el parque residencial.

El Ayuntamiento podrá financiar actuaciones de emergencia en materia de rehabilitación, debidamente justificadas por los Servicios Técnicos y Asistenciales del municipio, así como la reparación de los daños causados en viviendas o edificios residenciales por fenómenos naturales sobrevenidos. Este tipo de actuaciones se establecerán mediante Resolución del Órgano Municipal que corresponda, que contendrá además, las condiciones y requisitos que habrán de cumplir los inmuebles y personas beneficiarias, y cuantos otros aspectos sean de interés para la definición del objeto de las actuaciones y su financiación (como en la actuación de solución de patologías en Avda. Salvador Cabello).

• Actuaciones para la eliminación de la infravivienda.

Se establece el siguiente programa:

- Programas de mejora de las condiciones de alojamiento en zonas urbanas con núcleos de infraviviendas, mediante la financiación de actuaciones de rehabilitación que persigan su transformación en viviendas dignas y adecuadas y se complementen con acciones de acompañamiento y seguimiento social, de manera que se propicie el mantenimiento y la integración social de la población residente.

Las actuaciones de rehabilitación y puesta en alquiler de las viviendas deshabitadas del centro urbano del municipio servirán para la solución de los problemas de infravivienda, junto con las actuaciones de los servicios sociales municipales para las actuaciones





sociales que propicien el alquiler de estas viviendas y la integración social de la población residente.

• Rehabilitación, conservación y mejora del parque residencial.

Se establecen los siguientes programas:

- 1.- Programas de fomento de la rehabilitación de edificios residenciales de vivienda colectiva con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar su accesibilidad y eficiencia energética.

En el municipio hay un número pequeño de edificaciones plurifamiliares, constituida como comunidades de propietarios o en fase de constitución, que pueden optar a las subvenciones establecidas para rehabilitación y eficiencia energética en los planes estatal y autonómico de vivienda.

- 2.- Programas de fomento de la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar su eficiencia energética.

Se prevé la información y fomento de este tipo de rehabilitaciones por el municipio, dada la experiencia tenida de programas anteriores, tanto el asesoramiento como la información y gestión de ayudas para la rehabilitación de viviendas con deficiencias en su condiciones básicas de habitabilidad, tanto para los planes estatal como autonómico de vivienda, así como las bonificaciones municipales correspondientes y previstas.

• Mejora de la ciudad existente.

Se establecen los siguientes programas:

1. Programas para el fomento, la coordinación y el desarrollo de actuaciones de rehabilitación integral y reactivación urbana en ámbitos urbanos donde se concentran procesos de segregación urbana y graves problemas de carácter habitacional que afectan a sectores de población en riesgo de exclusión social.

En el municipio no hay zonas degradadas a estos niveles en relación a procesos de segregación urbana y problemas de carácter habitacional que afecten a sectores ciudadanos en riesgo de exclusión social, por lo que no hay que plantear actuaciones de rehabilitación integral y reactivación urbana, solo de actuaciones urbanas de rehabilitación de inmuebles deshabitados y con algunos problemas puntuales de mejora de la habitabilidad, como en la zona de Ctra. De Villanueva y Molina El Serio.

2. Líneas de desarrollo y financiación de proyectos piloto, específicos e integrales, que persigan la reactivación de las potencialidades y oportunidades de mejora sostenible de las condiciones urbanas, residenciales, sociales, económicas y ambientales de ámbitos urbanos, centrales o periféricos; con especial atención a aquellos afectados por procesos de obsolescencia o degradación.

Tal como se ha dicho, se promoverán y captarán las ayudas correspondientes para garantizar las condiciones de habitabilidad óptimas de los inmuebles y espacios urbanos con problemas puntuales, estableciendo la tramitación de ayudas para mejorar la eficiencia energética de los espacios públicos y los edificios públicos, en fomento de la rehabilitación urbana y edificatoria, fundamentalmente en la zona de casco tradicional del núcleo.





3. Programas de desarrollo y financiación de actuaciones que persigan la regeneración de la ciudad consolidada mediante la reconversión urbana del espacio público hacia un modelo de ciudad más sostenible, fomentando la reactivación social y económica del tejido conectivo de la ciudad consolidada, entendido como equipamiento al aire libre y como espacio colectivo.

Estas actuaciones, comentadas anteriormente, se establecen en los espacios urbanos y en el acondicionamiento de los parques y áreas de juego municipales, para garantizar una ciudad más sostenible y la reactivación social y económica del tejido conectivo de la ciudad consolidada, así como en los espacios periurbanos referidos.

C. Otras actuaciones para garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada.

Mantenimiento y dinamización de la oficina municipal de atención a los programas de vivienda estatales y autonómicos, gestionada desde el Ayuntamiento, para garantizar una efectiva implantación del Plan municipal de vivienda, en relación a los planes estatal y autonómico.

PROGRAMACIÓN TEMPORAL DE ACTUACIONES

- Actuaciones previstas agrupadas por programas y subprogramas.

Comprende las actuaciones previstas, en relación a los programas establecidos por el Plan de vivienda de la Junta de Andalucía:

- INTERMEDIACIÓN EN AYUDAS DE REHABILITACIÓN PREFERENTE. REHABILITACIÓN DE INFRAVIVIENDA PARA ALQUILER.
- BONIFICACIÓN DE LA TASA DE CONSTRUCCIÓN PARA FOMENTO DEL ALQUILER Y REHABILITACIÓN Y PARA ACCESO A VIVIENDA A LOS JÓVENES.
- TRAMITACIÓN DE AYUDAS PARA LA REHABILITACIÓN EFICIENTE DE INMUEBLES. BONIFICACIONES EN LAS TASAS MUNICIPALES.
- FOMENTO DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS SOBRE LAS PARCELAS DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.
- REHABILITACIÓN DE ESPACIOS URBANOS.
- SOSTENIBILIDAD. MEJORA CONFORT ENERGÉTICO.
- BIOCONSTRUCCIÓN.
- SERVICIOS RELACIONADOS CON LA SOSTENIBILIDAD. ENERGIA FOTOVOLTAICA PÚBLICA. ESPACIOS VERDES CAPTADORES DE CO2. ECONOMIA CIRCULAR.
- NUEVOS POBLADORES (TURISMO RURAL, NÓMADAS DIGITALES, NUEVOS RURALES, SEGUNDAS RESIDENCIAS, TEMPOREROS AGRÍCOLAS, COMUNIDADES, ... NUEVAS TIPOLOGÍAS DE VIVIENDAS EN RELACIÓN A LA TIPOLOGÍA DE LOS NUEVOS POBLADORES.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 132 de 280





- AGENDA URBANA. USO RACIONAL DEL SUELO. REVITALIZACIÓN CIUDAD EXISTENTE. MOVILIDAD SOSTENIBLE. GARANTIZAR EL ACCESO A LA VIVIENDA. INGRESOS DERIVADOS DE LOS NUEVOS DESARROLLO URBANÍSTICOS.
- PROGRAMA DE AYUDA AL ALQUILER MUNICIPAL.

- Fichas de las actuaciones previstas.

Para las actuaciones previstas se debe elaborar, por el municipio, una ficha con el contenido siguiente: Descripción; Programación temporal; Viviendas a las que afecta; Evaluación económica financiera; Gestión y evaluación; Observaciones; ..., para una concreción más adecuada, en el desarrollo del PMVS.

VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PMVS

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el B.O.P., si bien tendrá efectos desde la aprobación del mismo en el pleno municipal. Su vigencia se extenderá durante cinco años, y en todo caso, hasta la aprobación del siguiente Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

Al concluir el marco temporal fijado se realizará una evaluación final que servirá de base para la planificación de las futuras políticas municipales de vivienda, así como revisiones anuales.

El Plan establece su vigencia y revisión cada 5 años como mínimo (art. 13.1 de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda). El PMVS fija la programación temporal de las actuaciones a lo largo de su duración, siendo conveniente su revisión anual, en caso de necesidad.

Las actuaciones previstas se programan para el quinquenio del PMVS, en función de la evaluación anual de las necesidades, dada la entidad de las actuaciones previstas.

EVALUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA Y DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN

Contiene la descripción de los recursos materiales con los que el municipio cuenta para poner en marcha el Programa de Actuación y su adecuación a la cuantificación económica realizada para alcanzar los objetivos fijados, con la consigna del grado de intervención de otros agentes públicos y privados.

Es importante también la programación temporal de las actuaciones en relación con las dotaciones presupuestarias anuales a lo largo de los 5 años de vigencia del Plan, en relación a lo que durará su ejecución, diferenciando las inversiones previstas para cada programa.

Las actuaciones previstas en el PMVS deben financiarse por el presupuesto de las Administraciones Locales (Ayuntamiento y Diputación), Autonómica y Estatal.

La Administración Estatal presenta una serie de programas contemplados en el Anexo correspondiente del presente Plan.

La Administración Autonómica tras la publicación del Plan Vive 2020-2030, celebrará encuentros, a través de la Consejería competente en Vivienda, responsable de esta área, para cerrar

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPQRY64ZMNR
Verificación: <https://apuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 133 de 280





“acuerdos-programas” con el municipio de La Puebla de Cazalla, en su caso. Por tanto, parte del PMVS se financiará con las ayudas, subvenciones y prestaciones de cooperación en conciertos o convenios con la Consejería competente en Vivienda.

El Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla contempla tres líneas de financiación: aportación económica, aportación de suelo y apoyo técnico. Es fundamental la actualización del Registro del Patrimonio Municipal de Suelo y poder contar con sus bienes y recursos:

- Los obtenidos en virtud de las cesiones gratuitas y obligatorias derivadas de la ejecución del planeamiento.
- Las derivadas del 10% del aprovechamiento urbanístico o su compensación económica en los sectores de desarrollo urbanístico, para su reinversión en adquisición y mejora del PMVS.
- Las prestaciones compensatorias de los Proyectos de Actuación en suelo no urbanizable.
- Los bienes que decida incorporar la Administración Local.
- Los recursos derivados de la propia gestión de este patrimonio.

Por su parte, el Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla con la intención de lograr alcanzar los objetivos, destinará de su presupuesto general una dotación adicional de manera específica. A ello espera sumar y contar con el apoyo y el mayor respaldo económico a todas sus propuestas con la Junta de Andalucía, pudiéndose para ello acoger a cada uno de los programas que al efecto provengan de la Administración Autonómica y Estatal.

Actualmente no hay recursos materiales con los que el municipio cuenta para poner en marcha el Programa de Actuación y su adecuación a la cuantificación económica realizada para alcanzar los objetivos fijados, pero en el desarrollo del PMVS el Ayuntamiento seguirá con el compromiso de asignar, en próximos presupuestos, las cuantías correspondientes, con la asignación pública económica, de la información recabada.

Las actuaciones previstas son públicas, apoyándose las iniciativas privadas de urbanización de suelo y edificación.

Actualmente el Ayuntamiento de Puebla de Cazalla tiene aprobado el presupuesto municipal para 2022, habiéndose prorrogado en el 2023 y previéndose el de 2024.

La situación financiera del Ayuntamiento, de la información recabada, es normal, en una situación de transitoriedad económica, que permite, en el futuro, garantizar la ejecución del Plan municipal de vivienda y suelo en sus objetivos, en la línea estabilidad presupuestaria. Por lo tanto hay sostenibilidad económica en los recursos municipales, y en la evaluación económico-financiera de los recursos económicos, lo que viabiliza las actuaciones previstas del PMVS, dada la estabilidad presupuestaria vigente, de la información disponible.

El Ayuntamiento, dentro de su política de vivienda y suelo, aparte de potenciar las actuaciones previstas en el PMVS, prevé la bonificación de los impuestos y licencias relacionados con la promoción y rehabilitación residencial, para cubrir la necesidad de vivienda del municipio.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 134 de 280





GESTIÓN Y EVALUACIÓN DEL PMVS

Se definen los mecanismos de implantación, desarrollo, seguimiento y evaluación del Plan, estableciendo los agentes públicos que lo llevarán a cabo y los procedimientos a seguir (toma de datos, evaluación y diagnóstico de la situación, informes periódicos, reuniones de seguimiento, etc.).

La gestión del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de La Puebla de Cazalla se realizará por el Ayuntamiento contando a su vez con la implicación de las distintas áreas municipales, así como con la Consejería competente en Vivienda.

La evaluación será anual y realizada por los técnicos designados por la Corporación municipal con el fin de elevarla a los distintos órganos de seguimiento. El informe de evaluación contendrá al menos las siguientes circunstancias, entre otras:

- Modificaciones urbanísticas de la población, planeamientos aprobados, sectores finalizados.
- Adaptaciones que hayan sido necesarias.
- Grado de cumplimentación de las acciones previstas.

El equipo técnico además del informe anual, podrá emitir informes cuando lo considere necesario, bien sea de tipo general o específico.

Se definirán también dos tipos de indicadores de evaluación en el informe:

- Los de gestión que servirán para evaluar el nivel de cumplimiento de la programación temporal.
- Los de resultado o impacto que servirán para medir el cumplimiento de los objetivos y estrategias establecidos.

Dicha gestión y evaluación se realizará a través de la Comisión municipal de seguimiento establecida en detalle posteriormente, con periodicidad de reunión anual.

Indicadores

Para la gestión efectiva de lo programado, una evaluación razonable de las actuaciones y, si fuera necesaria, la reprogramación correspondiente, se prevén **indicadores** acordes con los objetivos perseguidos por cada actuación o programa. Son indicadores de gestión a nivel temporal, indicadores de resultado o de impacto del nivel de desempeño de los objetivos.

Se definen dos tipos de indicadores:

- Indicadores de gestión (nivel de cumplimiento temporal).

- Programa para el uso de viviendas deshabitadas > identificación de las viviendas vacías que no reúnen condiciones de habitabilidad y jurídicas para acoger una unidad familiar. Se llevarán a cabo por medio del Servicio municipal que gestiona el Catastro.

- Indicadores de resultado o impacto, que evalúan el nivel de desempeño de los objetivos establecidos.

- Programa para el uso de viviendas deshabitadas > Viviendas vacías efectivamente ocupadas para atender la necesidad de vivienda de una unidad familiar.

Cód. Validación: 5QRL7WXXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 135 de 280





Se llevarán a cabo por medio del personal que lleve el registro municipal correspondiente, creado al efecto.

- Programa de eliminación de la infravivienda > nº de viviendas mejoradas/sustituídas.
Se llevarán a cabo por medio del personal que lleve el registro municipal correspondiente, creado al efecto.
- Programa tendente a la consecución de viviendas de inserción para atender las necesidades sociales del municipio > nº de viviendas de inserción social implementadas.
Se llevarán a cabo por medio del personal que lleve el registro municipal correspondiente, creado al efecto.
- Programa para reducir el número de personas que sufren exclusión residencial > nº de personas, procedentes de desahucios, realojadas.
Se llevarán a cabo por medio del personal que lleve el registro municipal correspondiente, creado al efecto.

No obstante, a propuesta del Observatorio de la Vivienda de Andalucía (OVA) se establecen los siguientes indicadores básicos, que pueden ser utilizados por el Ayuntamiento:

- Vivienda asequible (esfuerzo familiar, media en ámbitos regionales)
- Mercado del alquiler y venta (precio/m², localización, evolución)
- Registros municipales de demandantes de vivienda protegida (Perfil, evolución, renta disponible de demandantes y población en general)
- Modelo de ciudad sostenible (buenas prácticas de intervención y gestión)
- Planes municipales de vivienda y suelo (sistematización de información, diagnóstico, propuestas)
- Stock de vivienda, vivienda vacía (Nº, localización, características)
- Desahucios (Nº, en ámbitos regionales, municipio y distritos censales, perfil socio-económico, evolución)
- Infravivienda (Mapa urbano), etc.

Comisión de seguimiento del Plan

El Área de Vivienda y Rehabilitación y resto de servicios municipales relacionados del Ayuntamiento de Puebla de Cazalla serán los encargados de realizar las siguientes funciones en relación con el Plan Municipal de vivienda y suelo:

- Informar sobre las actuaciones acogidas al presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo.
- Realizar el seguimiento de las actuaciones.
- Elaborar propuestas para el desarrollo del Plan.

El equipo técnico de la comisión de seguimiento del PMVS tendrá la función de asesorar e informar sobre la evolución del PMVS, así como de las modificaciones o sugerencias que correspondan al ámbito de sus funciones. Deberá emitir un informe de evaluación anual en el primer trimestre de cada año.

El equipo técnico de la comisión de seguimiento tendrá la función de asesorar e informar sobre los “convenios-programas” si estos existieran, y en caso afirmativo, la comisión deberá reunirse y emitir un informe de evaluación anual sobre dichos convenios.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
 Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 136 de 280





En este apartado se definen los integrantes de la Comisión de seguimiento del Plan, integrada por los siguientes componentes:

- Alcalde.
- Delegado del Área de Vivienda y Área de Urbanismo.
- Coordinador del PMVS.
- Representante de los Servicios técnicos municipales.
- Representante de los Servicios sociales municipales.
- Representante de los grupos políticos municipales.
- Secretario, con voz, pero sin voto.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 137 de 280





3. PLAN DE INTERVENCIÓN SOCIAL.

Se establecen las actuaciones previstas de fomento de la igualdad de género, accesibilidad universal, búsqueda de integralidad, perspectiva multidisciplinar, trabajo en red, justicia social, labores pedagógicas, generación de empleo, cohesión social y urbana, sostenibilidad y respecto medioambiental, en su caso. Dichas actuaciones se establecen en distintos niveles de intervención: vivienda familiar, comunidades de vecinos, entornos urbanos, ..., en su caso.

Partiendo desde la base que el derecho a la vivienda aparece recogido en el artículo 47 de la Constitución Española dentro del título de derechos y deberes fundamentales de los ciudadanos, varios son los factores que nos van a marcar las pautas para establecer un Plan de intervención Social.

En primer lugar, la crisis llegada en los últimos años, ha supuesto un agravamiento del acceso a la vivienda de una parte significativa de la población que ha visto dificultado su derecho a la misma por no poder atender a las obligaciones de una hipoteca, desempleo, pérdida de salario y recortes en políticas públicas motivados por la austeridad.

Por otro lado, debemos reflexionar para luchar contra la pobreza y la exclusión social, dónde las personas con menor recursos económicos y aquellas con discapacidad, van a ser unos los ejes prioritarios de atención en esta corporación.

Por supuesto, y lejos de crear ningún tipo de debate, serán estudiados otros sectores más pormenorizados como el acceso a una vivienda de personas jóvenes con el deseo de emancipación, inmigrantes, madres solteras,...

Es por tanto todo un reto para la corporación municipal dar cabida y solución a ésta problemática, por lo que se define y organiza una oferta de vivienda social que incida en las condiciones de vida de los más vulnerables, buscando los medios para obtener una oferta suficiente de viviendas asequibles en condiciones de habitabilidad, impulsando entre otras, actuaciones en el propio casco histórico para fomentar la venta o el alquiler.

Las actuaciones realizadas por la oficina de vivienda en estos años han sido las siguientes:

- Asesoramiento ciudadano.
- Asistencia en la tramitación de las convocatorias de rehabilitación de vivienda por parte de la Consejería competente en vivienda.
- Asistencia en la tramitación de las convocatorias de adecuaciones funcionales de vivienda.
- Ayuda para suministros mínimos vitales (colaboración con área de servicios sociales)
- Ayudas económicas de emergencia a la Diputación provincial de Sevilla (colaboración con área de servicios sociales).

La vivienda social, será en la medida de lo posible, otro foco de inversión prioritario en materia de urbanismo.

Entre otros aspectos, vamos a marcar un futuro PLAN DE INTERVENCIÓN SOCIAL definido por:

1. La promoción de vivienda protegida para la compra, uso propio o destinadas a alquiler, también con opción a compra.
2. Ayudas a los demandantes de vivienda.
3. Rehabilitación de áreas y renovación urbana.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
 Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 138 de 280





4. Ayudas a la rehabilitación, pero también a la promoción de nuevas viviendas, mejorando la eficiencia energética y accesibilidad universal para las personas con discapacidad.
5. Ayudas para la Adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida.
6. Fomento de un municipio sostenible y competitivo.

Sabiendo de la importancia de estas actuaciones, se definirán las pautas para que en un periodo muy corto de tiempo, se empiece a trabajar en ellas y comencemos a ver los resultados en un plazo a medio alcance.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 139 de 280







PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA (COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN PÚBLICA).

INTRODUCCIÓN

El PMVS de La Puebla de Cazalla se está construyendo colectivamente. Con la elaboración del Plan de Comunicación y Participación, pretendemos recoger las acciones de comunicación previstas durante el desarrollo del PMVS que marcan el camino a seguir para contar con la información directa y la participación de la ciudadanía.

Iniciadas determinadas actuaciones de difusión en el Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla hemos formulado en su conjunto el Proyecto de Comunicación y Participación para el PMVS, que nos ayuda a planificar, a pensar en lo que vamos a realizar, cuando lo realizaremos y en cómo nos planteamos conseguir la idea que tenemos.

La comunicación consiste en el proceso de transmitir ideas e información acerca de una iniciativa y/o asunto de interés para la comunidad. Para lograr que una comunicación sea efectiva resulta útil planificar qué se pretende de la comunicación y qué se debe hacer para conseguir ese objetivo.

Para la elaboración de nuestro Plan de Comunicación hemos tenido muy claros los objetivos a cubrir, el alcance, las personas involucradas, las herramientas y medios que se emplearán, la metodología que se seguirá para ponerlo en práctica y la forma de medir su éxito.

El plan de comunicación tiene unos contenidos mínimos, relacionados con las acciones de comunicación necesarias durante el ciclo de vida del PMVS. No solamente se refiere a darle publicidad o a promocionar el PMVS, sino a comunicar la necesidad de la participación para terminar su elaboración, planteando la posibilidad y el compromiso de un control de la ciudadanía sobre su pueblo. Para ello, se precisa que la sociedad morisca se exprese a través de un tejido asociativo amplio (asociaciones de vecinos, de consumidores, de comerciantes, de los ámbitos de la cultura, etc.) para ser parte activa de las decisiones municipales del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla.

Las propuestas serán más eficaces cuanto más centradas estén en cuestiones concretas, en necesidades específicas y de cada barrio.

Esta tarea necesita del apoyo de los medios de comunicación, para detectar y amplificar el interés de la ciudadanía por cada uno de los temas.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 141 de 280





OBJETIVOS DEL PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN

Objetivos principales

- Dar a conocer el PMVS en la comunidad, en sus distintas fases de desarrollo, así como el documento final del mismo, realizando una comunicación eficaz.
- Sensibilizar sobre la importancia de la participación de la ciudadanía y de los colectivos en la elaboración del PMVS, programando actos que promuevan y faciliten la participación.

Objetivos específicos

Lo que se desea transmitir depende de qué se está tratando de lograr con la estrategia de comunicación y para recabar las opiniones y las propuestas de la ciudadanía necesitamos:

- Animar a determinadas personas para que apoyen el proyecto, y puedan ser voluntarios/as que ayuden con las labores del PMVS.
- Anunciar los eventos y el programa del ayuntamiento para la elaboración del PMVS
- Establecer los cauces de participación y valoración de las propuestas recibidas.
- Mostrar las propuestas, sugerencias y resultados de la participación en la elaboración del PMVS.
- Recabar las necesidades reales y aspiraciones de los/as demandantes de vivienda.
- Consolidar la imagen del Ayuntamiento en la comunidad, como el lugar al que las personas pueden acudir en busca de los servicios que ofrece.
- Impulsar el acceso a la información y a la documentación para favorecer la participación ciudadana y de colectivos interesados durante todo el proceso de redacción del Plan
- Difundir a la ciudadanía cuál debe ser la política municipal de vivienda en el futuro.
- Ofrecer información en materia de vivienda de interés para la ciudadanía, favoreciendo el conocimiento, ayudas y subvenciones de los planes de vivienda a los demandantes, a promotores y constructores.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 142 de 280





PROPUESTAS DE ACCIONES DE COMUNICACIÓN.

Las propuestas que os presentamos son las acciones que, en función de los objetivos seleccionados, se consideran en principio, necesarias llevar a cabo. Se trata que llegar al público difundiendo el mensaje con un lenguaje adecuado, simple y comprensivo.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 143 de 280





ACCIONES DE COMUNICACIÓN PROPUESTAS

PCP-1. DIFUSIÓN DEL PROYECTO DEL PLAN	
Descripción:	Presentación del proyecto de elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo por el Ayuntamiento en la web municipal, redes sociales o en los medios de comunicación (TV, prensa...) para comenzar la campaña de difusión del mismo.
Objetivos	Divulgar en el municipio la necesidad de elaborar un Plan Municipal de vivienda y suelo, de conocer la situación actual de la población y la vivienda, la necesidad de la participación ciudadana, y los objetivos municipales en materia de vivienda en la población de La Puebla de Cazalla
Responsables	- Alcaldía, Delegación de Urbanismo y Gabinete de Prensa. - Sevilla Activa S.A.U.
Audiencia objetivo	La ciudadanía de La Puebla de Cazalla en general con acceso a la prensa, radio y redes sociales y TV local en su caso.
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	La divulgación se hará en el momento inicial, hasta la presentación del Documento al Ayuntamiento.
Recursos y materiales	La campaña será preparada conjuntamente con el gabinete de prensa y el equipo designado por el ayuntamiento que aportará los medios y los conocimientos necesarios, con el acompañamiento y coordinación de Sevilla Activa S.A.U. Se realizará con el apoyo de herramientas adecuadas para dar visibilidad global a través de las redes sociales y presencia física en la población.
Canales de comunicación	Página web municipal Nota de prensa Medios de comunicación (Prensa, radio y TV en su caso) Redes sociales
Observaciones	Coste Municipal: recursos propios. Medios de Comunicación

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 144 de 280





PCP-2. ENCUESTA A DEMANDANTES	
Descripción:	Diseño de un cuestionario individual, para su cumplimentación voluntaria, través del sitio web del Ayuntamiento desde donde rellenar de forma online las encuestas. Los datos de la encuesta serán volcados a una base de datos que nos permitirá cruzar multitud de variables que se convertirán en informes para evaluar y sacar conclusiones para elaborar el PMVS. Es importante, que todas las encuestas se hagan o vuelquen en la red. Con el objetivo de conocer la situación de partida respecto al perfil del demandante y las necesidades de vivienda en la localidad. Se trata de una serie de preguntas muy simples cuya evaluación se incluirá en el informe del Plan de Comunicación y del documento para aprobación definitiva.
Objetivos	Recabar las necesidades reales de los demandantes de vivienda y actualizar datos de la situación de partida respecto a las necesidades de vivienda en el municipio, como una referencia más junto con los datos oficiales del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
Responsables	- Técnicos Municipales - Sevilla Activa S.A.U.
Audiencia objetivo	Demandantes potenciales de vivienda. Población en general.
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	Se ejecutará desde el inicio de elaboración del PMVS hasta momentos previos de su aprobación.
Recursos y materiales	Personal responsable del Registro Municipal de Demandantes VP Informático municipal en su caso Gabinete de prensa Recursos de Sevilla Activa S.A.U.
Canales de comunicación	Encuesta on-line Medios de comunicación Redes sociales
Observaciones	Coste Municipal: recursos propios para su difusión y recogida de datos.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 145 de 280





PCP-3. DIVULGACIÓN DEL DOCUMENTO PREVIO DEL PLAN	
Descripción:	Presentación del Documento de Análisis, Objetivos y estrategias del Plan Municipal de Vivienda y Suelo por el Ayuntamiento en la web municipal y en los medios de comunicación (Prensa, TV en su caso) para comenzar la campaña de divulgación del Plan.
Objetivos	Divulgar la situación actual, el análisis, objetivos y estrategias municipales en materia de vivienda entre la población de La Puebla de Cazalla Informar y regenerar expectativas en la ciudadanía sobre la problemática de acceso a la vivienda y el suelo en el municipio.
Responsables	- Alcaldía, Delegación de Urbanismo y vivienda, y Gabinete de Prensa. - Sevilla Activa S.A.U.
Audiencia objetivo	La ciudadanía morisca en general con acceso a la prensa, radio, redes sociales y TV en su caso.
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	La divulgación se hará una vez se haya dado conformidad al Documento por el Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla hasta la presentación del documento de aprobación inicial.
Recursos y materiales	La campaña será preparada conjuntamente con el gabinete de prensa y el equipo designado por el ayuntamiento junto con la participación de Sevilla Activa S.A.U. Se realizará con el apoyo de herramientas adecuadas para dar visibilidad global a través de las redes sociales, prensa, radio y TV local.
Canales de comunicación	Página web municipal Nota de prensa Medios de comunicación (TV, radio, Prensa) Redes sociales
Observaciones	Coste Municipal: recursos propios. Medios de Comunicación

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 146 de 280





PCP-4. DIVULGACIÓN PÚBLICA DEL PLAN EN LOS MEDIOS	
Descripción:	Divulgación de información básica del Plan de Vivienda en los distintos canales de comunicación, medios de prensa, web municipal y TV en su caso.
Objetivos	Ofrecer información en materia de vivienda y suelo de interés para la ciudadanía favoreciendo el conocimiento de oportunidades, ayudas y subvenciones a los demandantes de vivienda, a los promotores y constructoras locales.
Responsables	Supervisión y coordinación: - Gabinete de prensa - Sevilla Activa S.A.U.
Audiencia objetivo	La ciudadanía morisca en general con acceso a la prensa, radio, redes sociales y TV en su caso.
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	De forma continuada o intermitente desde la presentación pública del Alcalde hasta la aprobación del Plan. A través de los medios municipales.
Recursos y materiales	- Gabinete de Prensa Municipal - Informático municipal en su caso.
Canales de comunicación	Página web municipal Medios de comunicación y redes sociales
Observaciones	Coste Municipal: Recursos propios.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPQRY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 147 de 280





PCP-5. PRESENTACION Y PUBLICACIÓN DEL PMVS	
Descripción:	Presentación del Alcalde en rueda de prensa, ante los medios de comunicación, de la publicación del documento aprobado definitivamente del PMVS.
Objetivos	Difundir a la ciudadanía la futura política de vivienda en la localidad. Dar a conocer los detalles del PMVS una vez se haya publicado en el BOP. Exponer el programa de Actuación del Plan, Cronograma y la fecha de inicio del Plan de actuaciones y las medidas propuestas por el Ayuntamiento.
Responsables	- Alcalde y Concejal de Urbanismo y Vivienda
Audiencia objetivo	Promotores de vivienda y suelo, demandantes potenciales de vivienda y ciudadanía en general.
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	La presentación se podrá hacer tras la aprobación definitiva por el ayuntamiento. Acto municipal de Rueda de Prensa.
Recursos y materiales	La presentación será preparada por el Gabinete de Prensa y el equipo designado por el Ayuntamiento que aportará los medios necesarios. - Personal responsable - Informático municipal
Canales de comunicación	Nota de prensa Medios de Comunicación (TV, radio, Prensa) Redes sociales (Ayuntamiento)
Observaciones	Podrán realizarse acciones complementarias de divulgación, dípticos, folletos, carteles.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 148 de 280





PCP. FICHA MODELO A SEGUIR PARA PROGRAMAR NUEVAS ACCIONES	
Descripción:	
Objetivos	
Responsables	
Audiencia objetivo	
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	
Recursos y materiales	
Canales de comunicación	
Observaciones	

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 149 de 280





11.4. CRONOGRAMA

Código	ACCIONES	Fecha estimada inicio	Fecha estimada fin

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 150 de 280





- RESULTADO DE EXPOSICIÓN Y PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICOS.

La exposición pública del PMVS se realizará en la sede electrónica o web del Ayuntamiento de Puebla de Cazalla.

Se recogerán las sugerencias y alegaciones de los ciudadanos.

Esta divulgación será informada a los ciudadanos del municipio para que tengan constancia de ello y puedan recibir la información adecuada.

- RESULTADO DE LA REMISIÓN AL ÓRGANO TERRITORIAL PROVINCIAL DE LA CONSEJERÍA DE COMPETENTE EN MATERIA DE VIVIENDA.

Una vez se apruebe por el Pleno municipal el PMVS se remitirá al Órgano territorial provincial de la Consejería competente, para su informe.

- PREVISIÓN DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y DEL PMVS.

A través del control municipal se prevé el seguimiento y evaluación de la participación ciudadana y del PMVS, tanto desde la fase previa a su aprobación plenaria, como posterior hasta su publicación, y el desarrollo durante la vigencia del Plan.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 151 de 280







ANEXOS.

I.-Cuadros-resumen de población y vivienda

I.1 Población y demanda residencial.

I.1 POBLACIÓN Y NECESIDAD RESIDENCIAL LA PUEBLA DE CAZALLA

Población total 2022 10.903

Explotacion Censo de Poblacion y Vivienda 2021 del INE

Población total 2021

Edad y sexo	Mujeres	Hombres
de 0 a 14 años	828	917
de 15 a 29 años	917	969
de 30 a 44 años	1067	1081
de 45 a 64 años	1521	1647
de 65 y más años	1101	861

Hogares según su tamaño

1 miembro	659	Pareja sin hijos	818
2 miembros	953	Pareja con hijos	1953
3 miembros	780	Un adulto con hijos	499
4 miembros	1215	Padres con hijos	*
5 miembros	214	Madres con hijos	398
6 miembros o más	90	TOTAL	3270

Principales indicadores

Tamaño medio del hogar	2,9
Porcentaje de hogares con todos sus miembros españoles	93%
Porcentaje de hogares con alguno de sus miembros extranjero	*
Número de núcleos en el hogar	0,8
Porcentaje de hogares con una única generación presente	37%
% hogares miembros activos entre 16 y 64 años, alguno parado	59%
Porcentaje de núcleos monoparentales	15%
Porcentajes de nucleos de familia numerosa	4%
Variacion intercensal absoluta	-587,9
Variación intercensal relativa	-5%
Porcentaje población extranjera	2%
Edad media de la población	43,11
Porcentaje de población de 65 y más años	18%
Porcentaje población de 85 y más años	3%
Porcentaje de población de 15 años y menos	17%

Actividad

Principales actividades economicas

Paro registrado mujeres 2022	504	Agricultura, ganad. silv. y pesca	251
Paro registrado hombres 2022	377	Comercio	197
Tasa municipal de desempleo 2022	22%	Hostelería	65
		Construcción	83
		Industria manufacturera	49

Necesidades generales/dinámica de la población	154
colectivos de atención especial	12
sin techo	
sin vivienda	
vivienda insegura	
vivienda inadecuada	
en proceso legal de desahucio	





I.2 Parque de viviendas, oferta y mercado.

PARQUE DE VIVIENDAS, OFERTA Y MERCADO LA PUEBLA DE CAZALLA

Aspectos físicos

antigüedad y estado de conservación

nº viviendas totales	5.500
nº viviendas de más de 50 años	1466
nº viviendas anteriores a 1981	2.360
Porcentaje edificios contruidos después de 2001	15%

superficie y programa viviendas principales

<30 m²	*	1 habitación	*
30-45 m²	116	2 habitaciones	118
46-60m²	123	3 habitaciones	245
61-75m²	323	4 habitaciones	533
76-90m²	732	5 habitaciones	1.138
>90m²	2.586	> 5 habitaciones	1.868

Porcentaje edificios que disponen de accesibilidad	11%
Porcentaje edificios que disponen de ascensor	0%
Porcentaje edificios que disponen de garaje	15%
Porcentaje edificios que disponen de acceso internet	49%

Régimen de tenencia, titularidad y uso

Edificaciones - nº plantas

nº viviendas totales	5.500	1 planta	897
en propiedad	3.417	2 plantas	4.411
en alquiler	*	3 plantas	124
otras formas	298	4 plantas	16
Porcentaje vivienda principales	71%	>4 plantas	38
Porcentaje viviendas secundarias	3%		
Porcentaje viviendas vacías	26%		

Oferta y mercado

nº viviendas	precio medio	por m²
en venta	30	848 eur/m²
en alquiler	4	5,26 eur/m² mes

Patrimonio Municipal de Suelo

Numero parcelas catastrales . Solares 2022

Numero parcelas catastrales . Edificadas 2022

nº	capacidad viv.
1.071	
5.360	

Datos básicos de población y vivienda existentes

RMDVP 2023

nº habitantes 2022	10.903	inscripciones	250
hogares		insc. activas	133
viviendas totales	5.500	insc. Cancel. * usuario	4
		insc.cancel. adjudicación	4
		insc. caducadas	109

Actuaciones realizadas

protegidas rehabilitacion 2021	15	infra vivienda/ intervención Municipal	2019-2022
protegidas alquiler 2021	28		10

ayudas programa rehabilitacion	2019	2020
	7	10

Ayudas programa alquiler

2018-2020 Viv Habitual	18	ayudas adecuacion funcional basica	
2020 Vict.v.genero, vulnerab y desah.	17	2018	2020
2022 municipal	12	16	16
2023 Vict.v.género,vulnerab y desah.	30 (pte resol.)		

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 154 de 280





II.-Programa de actuación. Resumen.

PROGRAMA DE ACTUACION					
VIVIENDA	n.º viviendas	evaluación económica	límite temporal	ubicación y descripción	
acceso y uso eficiente del parque residencial existente					
actuaciones en defensa de la vivienda	*	ANUAL	5 AÑOS	POBLACION AFECTADA	
puesta en mercado de vivienda deshabitada	*	ANUAL	5 AÑOS	POBLACION AFECTADA	
alquiler social	*	ANUAL	5 AÑOS	POBLACION AFECTADA	
permuta de viviendas	*	ANUAL	5 AÑOS	POBLACION AFECTADA	
parque público	*	ANUAL	5 AÑOS	POBLACION AFECTADA	
promoción de vivienda / alojamiento					
promoción de vivienda / alojamiento para el alquiler	12	ANUAL	5 AÑOS	SECTORES DESFAVORECIDOS	
cesión de uso	*				
alojamientos transitorios	12	ANUAL	5 AÑOS	SECTORES DESFAVORECIDOS	
suelo					
Patrimonio Municipal de Suelo	154	ANUAL	5 AÑOS	PARCELAS MUNICIPALES	
registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas	*				
reserva de suelo para vivienda protegida	154	ANUAL	5 AÑOS	AMBITOS PGOU	
REHABILITACIÓN					
infravivienda					
eliminación de infravivienda	*	ANUAL	5 AÑOS	CASCO URBANO	
parque residencial					
parque residencial edificios	*	ANUAL	5 AÑOS	CASCO URBANO	
parque residencial viviendas	*	ANUAL	5 AÑOS	CASCO URBANO	
mejora de la ciudad existente					
actuaciones de rehabilitación integral	*	ANUAL	5 AÑOS	CASCO URBANO	
proyectos piloto	*				
espacio público	*	ANUAL	5 AÑOS	CASCO URBANO	
INFORMACIÓN Y ASISTENCIA A LA CIUDADANÍA					
oficina local	*	ANUAL	5 AÑOS	AYUNTAMIENTO	
registro	*	ANUAL	5 AÑOS	AYUNTAMIENTO	

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 155 de 280





III.-Acuerdos suscritos con otros entes públicos y privados en materia de vivienda.

(Se incorporarán en el proceso temporal de tramitación y desarrollo del PMVS).

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPQRY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 156 de 280





IV.-Otros

1. SINOPSIS, OBJETIVOS Y PROGRAMAS DEL PLAN ESTATAL DE VIVIENDA.
2. SINOPSIS DEL PLAN DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA.
3. MODELOS DE DOCUMENTOS DE TRABAJO DEL PLAN.
4. DOCUMENTACIÓN DEL RPMDVP.
5. LEGISLACIÓN.
6. EQUIPO REDACTOR Y AGRADECIMIENTOS

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPQRY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 157 de 280





1. SINOPSIS, OBJETIVOS Y PROGRAMAS DEL PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2022-2025.

El Plan Estatal para el Acceso a la Vivienda 2022-2025 regulado por el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, tiene como objetivos a corto plazo:

- Facilitar el acceso a la vivienda a los ciudadanos con menos recursos mediante ayudas directas al alquiler a aquellos arrendatarios con menos recursos.
- Facilitar el acceso a la vivienda o a soluciones habitacionales lo más inmediatas posibles a las personas víctimas de violencia de género, las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, las personas sin hogar y a otras personas especialmente vulnerables, incluidos supuestos de vulnerabilidad sobrevenida, mediante ayudas directas al alquiler y a los gastos de suministros y comunidad de hasta el 100% de la renta del alquiler y de dichos gastos.
- Facilitar el acceso a la vivienda de los jóvenes con mayores ayudas al alquiler e incluso con ayudas a la adquisición de vivienda en municipios o núcleos de población de pequeño tamaño.
- Fomentar la oferta de vivienda en alquiler con ayudas a los arrendadores para el pago de un seguro de protección de la renta arrendaticia.
- Colaborar a los objetivos del reto demográfico mediante ayudas a los jóvenes para la adquisición de vivienda habitual y permanente en municipios o núcleos de población de menos de 10.000 habitantes.

Y como objetivos a medio plazo:

- Incrementar la oferta de vivienda en alquiler social mediante el impulso del parque público de vivienda, estableciendo ayudas a la adquisición de viviendas por las administraciones públicas o sus entidades vinculadas o dependientes.
- Incrementar la oferta de vivienda en alquiler asequible para las personas mayores o con discapacidad, mediante ayudas a la promoción de viviendas con diseño, instalaciones y servicios que respondan a sus especiales circunstancias, ya sean de titularidad pública o privada, y ya sean de nueva edificación o procedentes de la rehabilitación de edificios preexistentes que se vayan a destinar durante un plazo determinado al alquiler asequible con rentas limitadas y para arrendatarios con ingresos limitados.
- Incrementar la oferta de alojamientos y viviendas en alquiler, impulsando la promoción de alojamientos temporales, de modalidades residenciales tipo cohousing, de viviendas intergeneracionales y otras similares en las que, en todo caso, se reduce la superficie privativa de alojamiento o vivienda y se incrementa la superficie de interrelación en comparación con las soluciones habituales de viviendas, que vayan a ser destinados al alquiler, la cesión en uso o a cualquier régimen temporal similar admitido en derecho.
- Incrementar la oferta de vivienda en alquiler social impulsando la puesta a disposición de viviendas de la SAREB y de entidades públicas a las comunidades autónomas y entidades locales, así como a sus entidades vinculadas o dependientes para que sean destinadas a dicho alquiler social.
- Incrementar la oferta de vivienda en alquiler asequible o social mediante la puesta a disposición de las comunidades autónomas y entidades locales, así como de sus entidades vinculadas o dependientes, de viviendas libres de gestores privados de vivienda en alquiler para su alquiler como vivienda asequible o social.

Adicionalmente, son también objetivos del Plan seguir contribuyendo a la mejora de la accesibilidad de nuestras viviendas, impulsar la regeneración y renovación urbana y rural de zonas





degradadas y ámbitos en los que todavía impera el chabolismo y la infravivienda y atender al pago de las ayudas de subsidiación de préstamos convenidos, regulados en anteriores planes estatales de vivienda.

PROGRAMAS DE AYUDAS

Programa 1: Programa de subsidiación de préstamos convenidos

Programa de subsidiación de préstamos convenidos

Objeto	Atender el pago de las ayudas de subsidiación de préstamos convenidos, regulados en anteriores planes estatales de vivienda, a aquellas personas beneficiarias que tengan derecho a la misma de acuerdo con la normativa de aplicación.
Beneficiarios	Los reconocidos en el correspondiente Plan Estatal del que proceda.
Ayuda	La subsidiación reconocida en el correspondiente Plan Estatal del que proceda.

PROGRAMAS DE AYUDAS PARA EL ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA

Programa 2: Programa de ayuda al alquiler de vivienda

Programa de ayuda al alquiler de vivienda

Objeto	Ayudas para el disfrute de una vivienda en régimen de alquiler o de cesión de uso.
Beneficiarios	Personas arrendatarias.
Tipo de vivienda	Vivienda habitual y permanente.
Límite de ingresos de la unidad de convivencia	3IPREM. 4IPREM familia numerosa general, personas con discapacidad y víctimas de terrorismo. 5IPREM familia numerosa especial y personas con discapacidad severa.
Cuantía de la ayuda	Ayuda hasta el 50% de la renta del alquiler.
Alquiler máximo	Límite del alquiler con carácter general hasta 600€/mes o hasta 300€/mes para alquiler de habitación (hasta 900€ en determinados supuestos previo acuerdo de la Comisión de Seguimiento MITMA-CCAA, o hasta 450€ en alquiler de habitación para determinados supuestos previo acuerdo de la Comisión de Seguimiento MIMTA-CCAA).

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPQRY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 159 de 280





Plazo Hasta 5 años.

Programa 3: Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables

Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables

Objeto

Facilitar solución habitacional inmediata para víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.

Beneficiarios

Víctimas de violencia de género, personas que hayan sido objeto de desahucio, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.

Cuantía de la ayuda

Ayuda directa al alquiler de hasta 600€/ mes (900€ en determinados supuestos previo acuerdo de la Comisión de Seguimiento MITMA-CCAA).
Ayuda directa para gastos de mantenimiento, comunidad y suministros básicos de hasta 200€/mes (hasta el 100% de los gastos).

Solución habitacional

Vivienda pública o privada adecuada a las circunstancias: tamaño, servicios, accesibilidad y localización.
En defecto de vivienda, extensible provisionalmente a cualquier alojamiento o dotación residencial que salvaguarde el derecho a la intimidad y la libertad de tránsito.

Plazo

Hasta 5 años.

Programa 4: Programa de ayuda a las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida

Programa de ayuda a las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida

Beneficiarios

Personas arrendatarias de vivienda habitual en el supuesto de vulnerabilidad sobrevenida.

Cuantía de la ayuda / Requisitos

- Ayuda directa al alquiler de hasta 900€/mes (hasta el 100% de la renta)
- Vulnerabilidad sobrevenida en los 2 años

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPQRY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 160 de 280





	anteriores a la solicitud de la ayuda - Tras devenir vulnerable: - Límite de ingresos unidad de convivencia 3 IPREM - Reducción de los ingresos: Mínimo 20% Esfuerzo para el pago de la renta arrendaticia >30% de los ingresos netos de la unidad de convivencia.
Límite de ingresos (Antes de devenir vulnerable)	5 IPREM. 5,5 IPREM familia numerosa general y personas con discapacidad y víctima de terrorismo. 6 IPREM familia numerosa especial y personas con discapacidad severa.
Plazo	Hasta 2 años.

Programa 5: Programa de ayuda a las personas jóvenes y para contribuir al reto demográfico

Programa 5.1 Ayuda al Alquiler

Beneficiarios	Jóvenes de hasta 35 años (incluidos).
Tipo de vivienda	Vivienda habitual y permanente.
Límite de ingresos de la unidad de convivencia	3 IPREM. 4 IPREM personas con discapacidad. 5 IPREM personas con discapacidad severa.
Límite de alquiler	Alquiler hasta 600€/mes. Hasta 300€/mes para alquiler de habitación (hasta 900€ en determinados supuestos previo acuerdo de la Comisión de Seguimiento MITMA-CCAA, o hasta 450€ en alquiler de habitación para determinados supuestos previo acuerdo de la Comisión de Seguimiento MIMTA-CCAA).
Cuantía de la ayuda	Límite de la ayuda hasta 60% renta mensual. Compatible con Bono Alquiler Joven: En este caso la ayuda es de hasta el 40% de la diferencia entre el alquiler de la vivienda y la ayuda del Bono Alquiler Joven, con el límite conjunto (suma de la ayuda del Bono Alquiler Joven y de este programa de ayuda) del 75% de la renta del alquiler.
Plazo	Hasta 5 años.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 161 de 280





Programa 5.2 Ayuda a la compra en municipios o núcleos de población igual o inferior a 10.000 habitantes

Beneficiarios	Jóvenes de hasta 35 años (incluidos).
Tipo de vivienda	Vivienda habitual y permanente.
Límite de ingresos de la unidad de convivencia	3 IPREM. 4 IPREM personas con discapacidad. 5 IPREM personas con discapacidad severa.
Cuantía de la ayuda/ Requisitos	Hasta 10.800€ con límite del 20% del precio de adquisición. Precio de adquisición inferior a 120.000 €. Domicilio habitual y permanente durante un mínimo de 5 años. Municipios o núcleos de población igual o inferior a 10.000 habitantes.

PROGRAMAS DE INCREMENTO DE OFERTA DE VIVIENDA EN ALQUILER

Programa 6: Programa de incremento del parque público de viviendas

Programa de incremento del parque público de viviendas

Objeto	Adquisición de vivienda para incrementar el parque público con destino al alquiler social.
Beneficiarios	Administraciones públicas, organismos públicos y entidades de derecho público empresas públicas, público-privadas y sociedades mercantiles mayoritariamente participadas por las administraciones públicas o en las que se garantice la permanencia y control de las administraciones públicas en al menos el 50 por ciento del capital. Las fundaciones, empresas de economía social y sus asociaciones, cooperativas, ONGs y asociaciones declaradas de utilidad pública.
Límite de ingresos de la unidad de convivencia de los futuros inquilinos	Hasta 3 IPREM (este límite podrá ser modificado por acuerdo en la Comisión de seguimiento MITMA/CCAA).
Cuantía de la ayuda / límite del	Adquisición de viviendas: Ayuda de hasta 60% de precio de adquisición.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 162 de 280





alquiler	En caso de necesidad de obras de habitabilidad o accesibilidad: Hasta 6.000 euros/vivienda con límite del 75% de inversión. Límite del alquiler: Primer año vigencia RD: Hasta 5€m2 útil/vivienda (adicionalmente 60% de dicha cuantía por m2/superficie útil garaje o trastero). En posteriores años las actualizaciones de este límite se harán conforme al IPC.
Requisitos	Destino al alquiler durante 50 años como mínimo. Nota marginal en el Registro de la Propiedad.

Programa 7: Programa de fomento de viviendas para personas mayores o personas con discapacidad

Programa de fomento de viviendas para personas mayores o personas con discapacidad

Beneficiarios	Personas físicas. Administraciones públicas, organismos públicos y demás entidades de derecho público y privado, así como empresas públicas, privadas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las administraciones públicas. Fundaciones, empresas de economía social y sus asociaciones, cooperativas incluidas las de autopromoción o autoconstrucción, las organizaciones no gubernamentales y las asociaciones declaradas de utilidad pública.
Tipo de vivienda	Promociones de alojamientos o viviendas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación de edificios que se vayan a ceder en uso o destinar al arrendamiento con alquiler limitado. Con prestaciones adicionales para personas mayores y con discapacidad (asistencia social, atención médica básica disponible veinticuatro horas, limpieza y mantenimiento, dispositivos y sistemas de seguridad, restauración, actividades sociales, deportivas, de ocio y culturales así como terapias preventivas y de rehabilitación).
Límite de ingresos de la unidad de convivencia	5 IPREM (este límite podrá ser modificado por acuerdo en la Comisión de seguimiento MITMA/CCAA).
Cuantía de la ayuda / Límite del alquiler	Ayuda de hasta 700 €m2útil/vivienda o alojamiento, con los límites de 50.000 €/alojamiento o vivienda y del 50% de inversión. Límite del alquiler (mensual): Primer año vigencia RD: Hasta 10€m2útil/vivienda o alojamiento. En posteriores años las actualizaciones de este límite se harán conforme al IPC.
Requisitos	Destino al alquiler durante 20 años como mínimo. Nota marginal en el Registro de la Propiedad.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 163 de 280





Programa 8: Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares

Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares

Beneficiarios	Personas físicas Administraciones públicas, organismos públicos y demás entidades de derecho público y privado, así como empresas públicas, privadas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las administraciones públicas. Fundaciones, empresas de economía social y sus asociaciones, cooperativas incluidas las de autopromoción o autoconstrucción, las organizaciones no gubernamentales y las asociaciones declaradas de utilidad pública.
Tipo de vivienda	Promociones de alojamientos de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación de edificios, así como de promociones de modalidades residenciales tipo cohousing, de viviendas intergeneracionales o similares, que se vayan a ceder en uso o destinar al arrendamiento con renta limitada.
Límite de ingresos de la unidad de convivencia de los futuros inquilinos	5 IPREM (este límite podrá ser modificado por acuerdo de la Comisión de Seguimiento MITMA/CCAA).
Cuantía de la ayuda / Límite del alquiler	Ayuda de hasta 420 €/m² de sup.útil de vivienda o alojamiento y espacios de interrelación, con los límites de 50.000 €/alojamiento o vivienda y del 50% de inversión. Límite del alquiler (mensual): Primer año vigencia RD: Hasta 8€/m² útil de vivienda o alojamiento y espacio de interrelación. En posteriores años las actualizaciones de este límite se harán conforme al IPC.
Requisitos	Destino al alquiler durante 20 años como mínimo. Nota marginal en el Registro de la Propiedad.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 164 de 280





Programa 9: Programa de puesta a disposición de viviendas de la SAREB y de entidades públicas para su alquiler como vivienda asequible o social

Programa de puesta a disposición de viviendas de la SAREB y de entidades públicas para su alquiler como vivienda asequible o social

Beneficiarios	Comunidades Autónomas, entidades locales y entidades dependientes o vinculadas, entidades públicas en general y entidades y fundaciones sin ánimo de lucro dedicadas a la promoción y/o gestión de viviendas protegidas.
Tipo de vivienda	Vivienda habitual y permanente para alquiler.
Límite de ingresos de los inquilinos	Hasta 3 IPREM.
Cuantía de la ayuda / Límite del alquiler	Ayuda de entre 150 y 175 €/m2/vivienda para que el beneficiario haga frente a la cesión del usufructo de la vivienda por parte de la SAREB o de entidades públicas. En caso de necesidad de obras de habitabilidad o accesibilidad: Hasta 8.000 euros/ vivienda con límite del 75% de inversión. Precio del alquiler (mensual): Entre 150 y 350€.
Plazo	Viviendas cedidas por la SAREB o entidad pública durante un plazo mínimo de 5 años.

Programa 10: Programa de fomento de la puesta a disposición de las comunidades autónomas y ayuntamientos de viviendas para su alquiler como vivienda asequible o social

Programa de fomento de la puesta a disposición de las comunidades autónomas y ayuntamientos de viviendas para su alquiler como vivienda asequible o social

Beneficiarios	Propietarios de vivienda que las cedan a las comunidades autónomas, entidades locales o a sus entidades dependientes o vinculadas.
Tipo de vivienda	Vivienda habitual y permanente para alquiler.
Límite de ingresos	Ingresos de los inquilinos: Hasta 5 IPREM.
Cuantía de la ayuda / Límite del alquiler	Ayuda de la mitad de la diferencia entre el alquiler social (que determina la CCAA y nunca superior a 400 euros/mes) y el precio de mercado que se acuerde en la comisión de seguimiento MITMA/CCAA. En caso de necesidad de obras de habitabilidad o accesibilidad: Hasta 8.000 euros/ vivienda con límite del 75% de inversión. Precio del alquiler (mensual): Hasta 400€ (incrementado en la mitad de la diferencia entre el

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 165 de 280





	alquiler social y el precio de mercado acordado en la comisión de seguimiento MITMA/CCAA).
Plazo	Viviendas cedidas durante un plazo mínimo de 7 años.

PROGRAMAS DE MEJORA A LA ACCESIBILIDAD Y ERRADICACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA

Programa 11: Programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas

Programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas

Objeto	Mejora de la accesibilidad a las viviendas y dentro de las viviendas.
Beneficiarios	Propietarios o usufructuarios de viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila, de edificios de tipología residencial de vivienda colectiva, de viviendas incluidas en un edificio de tipología residencial de vivienda colectiva. Administraciones Públicas, organismos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas, íntegra o mayoritariamente por las Administraciones Públicas, propietarias de las viviendas. Comunidades de propietarios, o las agrupaciones de comunidades de propietarios. Sociedades cooperativas. Propietarios que, de forma agrupada sean propietarios de edificios y no hubiesen otorgado el título constitutivo de propiedad horizontal Las empresas constructoras, arrendatarias o concesionarias de los edificios, así como cooperativas.
Tipo de vivienda	Vivienda habitual y permanente.
Cuantía de la ayuda	Viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila: Hasta 12.500 €/vivienda (Adicionalmente 1.000€/vivienda si es BIC). Hasta 15.000 €/vivienda en caso de residente en el edificio con discapacidad. Hasta 18.000 €/vivienda en caso de residente en el edificio con discapacidad severa. Edificios de viviendas de tipología residencial colectiva: Hasta 9.000 €/vivienda y 90 €/m2 de superficie construida de local comercial (Adicionalmente 1.000€/vivienda si es BIC). Hasta 15.000 €/vivienda en caso de residente en el edificio con discapacidad. Hasta 18.000 €/vivienda en caso de residente en el edificio con discapacidad severa. Viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva: Hasta 6.000 €/vivienda (Adicionalmente 1.000€/vivienda si es BIC). Hasta 15.000 €/vivienda en caso de residente en el edificio con discapacidad.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 166 de 280





Hasta 18.000 €/vivienda en caso de residente en el edificio con discapacidad severa.
En todo caso: límite del 60 % del coste de la actuación (hasta el 80% en caso de residente con discapacidad o mayor de 65 años).

Programa 12: Programa de ayuda a la erradicación de zonas degradadas, del chabolismo y la infravivienda

Programa de ayuda a la erradicación de zonas degradadas, del chabolismo y la infravivienda

Objeto	Financiación de actuaciones conjuntas de rehabilitación, de renovación y nueva edificación de viviendas, de urbanización o reurbanización de los entornos de las viviendas rehabilitadas, renovadas o edificadas, de realojos y de gastos profesionales, de gestión y cualquier otro necesario para la erradicación de zonas degradadas o áreas en las que existe chabolismo y/o infravivienda .
Beneficiarios	Quienes asuman la responsabilidad de la ejecución integral de las actuaciones.
Cuantía de la ayuda	Adecuación: Hasta 5.000€/ vivienda (límite del 80% de la inversión). Rehabilitación: Hasta 15.000€/vivienda (límite del 80% de la inversión). Adquisición o nueva construcción: Hasta 50.000€/viv (límite del 80% de la inversión). Urbanización y reurbanización: Hasta el 80% del coste de las obras. Realojo: Hasta 5.000€/año (máximo 5 años) por unidad de convivencia. Demolición: Hasta el 80% del coste de las obras de demolición. Gestión y equipos técnicos: Hasta el 80% del coste de la redacción de proyectos y dirección de obras, informes técnicos y certificados, tramitaciones administrativas, actuaciones de los equipos y oficinas de planeamiento, de información y de los costes asociados a la gestión de la actuación.
Plazo	8 años.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 167 de 280





Programa seguro de protección

Programa 13: Programa de ayuda al pago del seguro de protección de la renta arrendaticia

Programa de ayuda al pago del seguro de protección de la renta arrendaticia

Objeto	Concesión de ayudas a los propietarios arrendatarios de viviendas para el pago de un seguro de protección de la renta arrendaticia.
Beneficiarios	Propietarios arrendadores de las viviendas sea cual sea su naturaleza jurídica.
Tomadores del seguro	Comunidades Autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla o el arrendador.
Importe asegurado	Renta arrendaticia anual.
Cuantía de la ayuda	Hasta el 5% de la renta arrendaticia anual.
Plazo	1 año.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 168 de 280





2. PLAN VIVE EN ANDALUCÍA, DE VIVIENDA, REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA DE ANDALUCÍA 2020-2030⁵

Con fecha 3 de julio de 2020 se ha publicado el Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030 y Decreto 6/2022, de 18 de enero, por el que se modifica.

Este Plan concreta las políticas de vivienda y rehabilitación en nuestra a Comunidad Autónoma para el referido periodo, previéndose su revisión una vez transcurridos 5 años de vigencia. Incorpora acciones y medidas destinadas a hacer real y efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada, base fundamental para el ejercicio del resto de derechos constitucionales y estatutariamente consagrados, dando preferencia a jóvenes, a personas en riesgo de exclusión social, a personas mayores, a personas con discapacidad, a mujeres embarazadas sin recursos, a víctimas de violencia de género y de terrorismo, familias numerosas, las que se encuentren en riesgo de desahucio o de exclusión social y los jóvenes extutelados de la Junta de Andalucía. Sus ejes de actuación tienden, a facilitar el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada, garantizando las ayudas necesarias para evitar la pérdida de vivienda por motivos económicos y la gestión de bolsas de viviendas destinadas al realojo de personas en situación de emergencia habitacional y a personas que hayan sido desahuciadas de sus viviendas, así como, fomentar el acceso de los ciudadanos a la vivienda a un precio asequible, mediante la adopción de medidas dirigidas al incremento de la oferta del parque de viviendas en alquiler y en venta.

Este Plan se nutre de objetivos planteados en la Agenda Urbana de Andalucía, como el de avanzar en la construcción de ciudades ajustadas al modelo mediterráneo con una equilibrada compacidad, una eficiente complejidad y mayor sostenibilidad, con el objetivo de lograr ciudades más humanas, tanto mediante la rehabilitación del parque residencial existente en Andalucía, estableciendo las medidas necesarias para garantizar la accesibilidad en los edificios de viviendas, la eficiencia energética y la rehabilitación en su conjunto de edificios obsoletos, como impulsando la regeneración urbana a través de programas que intervengan en la ciudad consolidada con la intención de rehabilitar áreas que han quedado especialmente degradadas en la ciudad, impulsando ciudades más sostenibles y humanas.

Actuar sobre los edificios de interés arquitectónico, es otro de los objetivos de este Plan, mediante la rehabilitación y adecuación de sus espacios, bien para seguir prestando su función, o atribuyéndoles nuevos usos, todo ello como elementos transmisores de la historia viva de nuestras ciudades y de identidad de los vecinos.

Igualmente, el Plan VIVE establece como objetivo mejorar permanentemente el conocimiento de la realidad en relación con el acceso a la vivienda, garantizando la sostenibilidad de una actividad investigadora de calidad y orientada a la utilidad para la mejor actuación y gestión por parte de las Administraciones Públicas, asegurando la difusión del conocimiento disponible. La información y el conocimiento obtenidos deben tener como finalidad establecer las estrategias más adecuadas de intervención.

⁵ Véase el Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030 En el siguiente enlace bajo los epígrafes que se acompañan se puede acceder directamente a la información de los distintos programas que abarca el Plan Vive, requisitos de los beneficiarios, documentación a aportar y ayudas públicas que se pueden obtener **una vez que se abran las convocatorias pertinentes.**
<https://www.juntadeandalucia.es/organismos/fomentoinfraestructurasyordenaciondelterritorio/areas/vivienda-rehabilitacion/planes-instrumentos/paginas/plan-vive-principal.html>





PROGRAMAS DE AYUDAS PUBLICAS DEL PLAN VIVE

Rehabilitación residencial

- Programa de rehabilitación de viviendas
- Programa de rehabilitación de edificios
- Programa de rehabilitación del parque residencial de titularidad pública
- Programa de adecuación funcional básica de viviendas
- Programa de actuaciones excepcionales en materia de vivienda y regeneración urbana

Rehabilitación urbana

- Programa de Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad (ARUA)
- Programa de rehabilitación de edificios de interés arquitectónico. Plan Rehabilita Patrimonio.
- Programa de rehabilitación del espacio público. Plan Vive tu Ciudad.
- Programa de rehabilitación de conjuntos históricos. Plan Revive tu Centro.

Vulnerabilidad residencial

- Programa de permutas protegidas de vivienda y bolsa de oferta de viviendas.
- Programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso.
- Programa de apoyo a las personas inquilinas del parque público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Programa de viviendas gestionadas por las Administraciones Públicas, entidades públicas y Entidades del Tercer Sector de Acción Social.
- Asesoramiento ante ocupación ilegal y protección de la vivienda.
- Programas de realojo para afectados por las ejecuciones hipotecarias o procedimientos de desahucio.
- Programa de apoyo a las situaciones de emergencia residencial.
- Programa para la integración social.

Investigación, Formación, Difusión, Cooperación y Foro Andaluz de la Vivienda

- Investigación
- Formación
- Programa de difusión. Premios Andalucía de Arquitectura.
- Programas de cooperación territorial europea
- Foro Andaluz de la Vivienda.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 170 de 280





3. MODELOS DE DOCUMENTOS DE TRABAJO DEL PLAN.



AYUNTAMIENTO
LA PUEBLA
DE CAZALLA

DELEGACIÓN DE URBANISMO Y
VIVIENDA

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO LA PUEBLA DE CAZALLA

¿QUÉ ES?

Un documento que recoge las necesidades de Vivienda y detalla las medidas que debe acometer la política de vivienda en el ámbito municipal.

Para ello, es importante conocer vuestras inquietudes y que sean partícipes de las decisiones en materia de vivienda y rehabilitación con el fin de identificar entre todos/as las propuestas que recogerá el Plan.

¿CÓMO PUEDO PARTICIPAR?

Haciéndonos llegar tu opinión a través de la encuesta online disponible en :
<https://forms.gle/nS4QoQ5YJJSFU48H9>

**PEDIMOS TU COLABORACIÓN
PARA MEJORAR
HACIA UN MODELO DE
CIUDAD SOSTENIBLE Y ACCESIBLE**

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 171 de 280





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

Estimado/a vecino/a:

Desde el Ayuntamiento, estamos elaborando la revisión del Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS) que se aprobó hace 5 años.

Mediante el nuevo PMVS se decidirán las políticas municipales en materia de vivienda, en función de las necesidades detectadas.

Por ello, te animo y agradezco a que participes trasladando tus necesidades o sugerencias a través de un sencillo cuestionario que ponemos a tu disposición, en el siguiente enlace:

[Encuesta online PMVS \(pinchar aquí\)](#)

Es esencial contar con tu participación.

El Alcalde

Antonio Martín Melero



Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPQRY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 172 de 280





Inicio
Portada

La Puebla de Cazalla
Información General

Ayuntamiento
Administración Municipal

Servicios
Cerca de ti

en directo
OIR radiopuebla



INVESTIDURA ALCALDE

Antonio Martín elegido Alcalde de La Puebla de Cazalla



Antonio Martín Melero ha sido reelegida, el pasado sábado 24 de junio, alcalde de La Puebla de Cazalla del nuevo Ayuntamiento, en el pleno celebrado en el Museo de Arte Contemporáneo José María Moreno Galván.

Revalida así su mandato por quinta vez consecutiva, con mayoría absoluta tras el voto de Izquierda Unida y PSOE.

Ha destacado que "seguirá siendo el alcalde de todos/as" en el pleno de investidura de la nueva corporación municipal que está compuesta por 17 concejales: ocho de Izquierda Unida, tres de Iniciativa Morisca, dos del PP, dos de Vecinos por La Puebla, uno de Adelante Andalucía y uno de PSOE.

El pasado 28 de mayo se celebraban elecciones locales de donde salía elegido el nuevo plenario del Ayuntamiento para los próximos cuatro años. De ahí salía la composición del pleno 2023-2027 donde



Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPQRY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 173 de 280








Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla

Detalles

Página Oficial de Facebook del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla.

Página · Organización gubernamental

1 Plaza del Cabildo, La Puebla de Cazalla, Spain

954 84 70 23

ayuntamiento@pueblacazalla.com

pueblacazalla.org

Calificación · 3.5 (112 opiniones)

Fotos

Ver todas las fotos



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

21 h ·

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

Estimado/a vecino/a:

Desde el Ayuntamiento, estamos elaborando la revisión del Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS) que se aprobó hace 5 años. Mediante el nuevo PMVS se decidirán las políticas municipales en materia de vivienda, en función de las necesidades detectadas. Por ello, te animo y agradezco a que participes trasladando tus necesidades o sugerencias a través de un sencillo cuestionario que ponemos a tu disposición, en el siguiente enlace <https://forms.gle/nS4QoQ5YJFSU48H9>. Es esencial contar con tu participación.

El Alcalde
Antonio Martín Melero



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO LA PUEBLA DE CAZALLA

¿QUÉ ES?

Un documento que recoge las necesidades de Vivienda y detalla las medidas que debe acometer la política de vivienda en el ámbito municipal.

Para ello, es importante conocer vuestras inquietudes y que sean partícipes de las decisiones en materia de vivienda y rehabilitación con el fin de identificar entre todos/as las propuestas que recogerá el Plan.

¿CÓMO PUEDO PARTICIPAR?

Haciéndonos llegar tu opinión a través de la encuesta online disponible en : <https://forms.gle/nS4QoQ5YJFSU48H9>

**PEDIMOS TU COLABORACIÓN
PARA MEJORAR
HACIA UN MODELO DE
CIUDAD SOSTENIBLE Y ACCESIBLE**

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 174 de 280





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN

Encuesta de la situación de la vivienda en el Municipio de La Puebla de Cazalla

Instrucciones:

El siguiente cuestionario es completamente anónimo y tiene fines exclusivamente estadísticos.

Respuesta marcando con una X la respuesta que crea más acertada a su situación en cada caso.

Se solicita respuesta por UNA persona del hogar TITULAR DEL DERECHO DE USO (de propiedad, de propiedad con hipoteca, de alquiler u otros) o por aquellas personas con NECESIDAD DE EMANCIPACIÓN y más de 18 años.

¿Dónde vive? (Indicar calle/barriada)

Texto de respuesta larga

¿Es usted titular del derecho de uso (de propiedad, de propiedad con hipoteca, de alquiler u otros) de la vivienda?

☐ Sí

☐ No. Comparto hogar con el titular, pero tengo necesidad de emancipación y más de 18 años.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 175 de 280



**¿Qué nacionalidad o nacionalidades dispone?**

- ☐ Española
- ☐ Unión Europea
- ☐ Otra

Nivel de estudios terminados

- ☐ Sin estudios
- ☐ Primarios
- ☐ Secundarios
- ☐ Formación Profesional
- ☐ Universitarios

Situación Laboral

- ☐ Labores del hogar
- ☐ Estudiante
- ☐ Trabajador/a por cuenta propia
- ☐ Trabajador/a por cuenta ajena
- ☐ Desempleado/a
- ☐ Jubilado/a

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPQRY64ZMNR
Verificación: <https://apuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 176 de 280





¿Está inscrito en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida?

- ☐ Sí
- ☐ No

¿Sabe en qué consiste una cooperativa de viviendas?

- ☐ Sí
- ☐ No

¿Aceptaría acceder a una vivienda protegida en régimen de cooperativa?

- ☐ Sí
- ☐ No
- ☐ No sabe

¿Aceptaría acceder a una vivienda protegida en régimen de cooperativa?

- ☐ Sí
- ☐ No
- ☐ No sabe

¿Qué antigüedad tiene su vivienda?

- ☐ Más de 50 años
- ☐ Entre 50-30 años
- ☐ Entre 30-10 años
- ☐ Menos de 10 años

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 177 de 280





¿Ha realizado alguna obra de rehabilitación o reforma en su vivienda en los últimos 10 años?

- ☐ Sí
- ☐ No

En caso positivo, ¿En qué ha consistido la reforma?

- ☐ Obra Mayor (sustitución cubierta, cambio en elementos estructurales como muros, escaleras..., ampliaci...
- ☐ Obra Menor (sustitución revestimientos, instalaciones, carpinterías, etc.)

¿Ha realizado alguna actuación de mejora de la eficiencia energética y de energía renovables en su vivienda?

- ☐ Sí
- ☐ No

¿Cuántas personas viven habitualmente en la vivienda?

- ☐ 1
- ☐ 2
- ☐ 3
- ☐ 4
- ☐ 5
- ☐ Más de 5

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 178 de 280





¿Alguna persona con movilidad reducida permanente?

- ☐ Sí
- ☐ No

¿Qué tipo de régimen tiene su vivienda?

- ☐ Vivienda Libre
- ☐ Vivienda Protegida

¿Tipología de vivienda?

- ☐ Unifamiliar aislada
- ☐ Unifamiliar adosada
- ☐ Edificio de viviendas

¿De cuantos dormitorios consta la vivienda?

- ☐ 1
- ☐ 2
- ☐ 3
- ☐ 4
- ☐ 5
- ☐ Más de 5

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 179 de 280



**¿Qué superficie tiene la vivienda?**

- ☐ Menos de 50 m2
- ☐ De 50 a 70 m2
- ☐ de 71 a 90 m2
- ☐ de 91 a 110 m2
- ☐ Más de 110 m2

¿Qué régimen de titularidad tiene sobre la vivienda?

- ☐ Propiedad por compra totalmente pagada
- ☐ Propiedad por compra pendiente de pago
- ☐ Alquiler
- ☐ Alquiler con opción de compra
- ☐ Cesión de usos
- ☐ Otra...

En caso de ser propietario/a, ¿existe algún préstamo hipotecario asociado a la vivienda?

- ☐ Sí
- ☐ No

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 180 de 280





En caso afirmativo en la anterior, indique la cuota mensual

- ☐ Menos de 200 €
- ☐ Entre 200- 400 €
- ☐ Más de 400 €

En caso de vivir de alquiler, ¿cuánto paga al mes?

- ☐ Menos de 200 €
- ☐ Entre 200- 300 €
- ☐ Entre 300- 400 €
- ☐ Más de 400 €

¿Es usted propietario de otras viviendas en el municipio?

- ☐ Sí
- ☐ No

En caso afirmativo ¿qué uso le da a la vivienda?

- ☐ Segunda Residencia
- ☐ Alquilada
- ☐ Vacía

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPQRY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 181 de 280





¿Algún miembro de su unidad familiar busca nueva vivienda para independizarse?

- ☐ Sí
- ☐ No

En caso afirmativo, estaría interesado en:

- ☐ Venta
- ☐ Alquiler
- ☐ Alquiler con opción a compra
- ☐ Vivienda social

¿Qué cuota mensual podría afrontar en esa nueva vivienda?

- ☐ Menos de 200 €
- ☐ Entre 200- 300 €
- ☐ Entre 300- 400 €
- ☐ Más de 400 €

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 182 de 280





En caso de necesitar la rehabilitación de su vivienda actual ¿Qué tipo de rehabilitación necesita?
(posible más de una respuesta)

	Columna 1
Adecuación/Accesibilidad para personas mayores ...	☐
Adecuación de cocina o baño	☐
Impermeabilización o arreglo de cubierta/tabiques	☐
Envoltentes (humedades en fachada, carpintería ex...	☐
Instalaciones de agua, electricidad, calefacción, etc.	☐
Rehabilitación Integral	☐

¿Qué grado de necesidad de rehabilitar su vivienda tiene?

- ☐ Mucha necesidad
- ☐ Bastante necesidad
- ☐ Alguna necesidad
- ☐ Poca necesidad

Si su vivienda se encuentra en un bloque, ¿dispone de ascensor?

- ☐ Sí
- ☐ No

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPQRY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 183 de 280





Deficiencias detectadas en el entorno de la vivienda. Marque 3 como máximo

Columna 1

- Exceso de ruidos (tráfico, vecinos, etc)☐
- Malos olores continuos (comercio, basuras, etc)☐
- Asfalto deficiente☐
- Deficiencias en el alcantarillado☐
- Solares sucios☐
- Malas comunicaciones, calles cortadas, etc☐
- Falta de espacios verdes☐
- Falta accesibilidad o conservación en aceras☐
- Escasez de aparcamientos☐

SUGERENCIAS Y OBSERVACIONES

Texto de respuesta larga

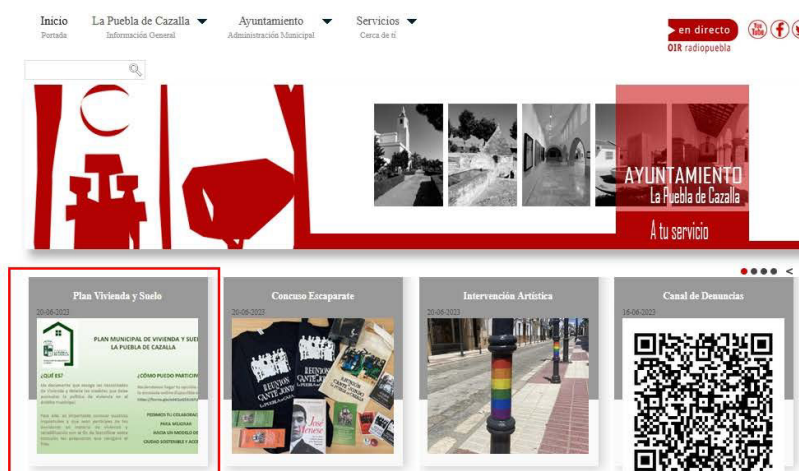
Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 184 de 280





RESPUESTAS ENCUESTA SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE LA PUEBLA DE CAZALLA. PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2023-2027

El cuestionario online ha estado habilitado a través de las redes sociales municipales y web municipal por un tiempo aproximado de 2 meses, entre final de junio y los meses de julio y agosto.



Con anterioridad, mediante entrevista radiofónica mantenida por la técnica municipal de referencia en el área de Vivienda, a través de la RTV Puebla, se informó de la puesta en marcha de la nueva redacción del Plan Municipal de Vivienda y Suelo y la necesidad de participación por parte de todos/as los/as vecinos/as.

De manera periódica, en la sección de noticias del perfil social del ayuntamiento (Facebook), se publicaba dicha información, junto enlace de la entrevista de radio y al cuestionario online, facilitando su acceso para rellenar un sencillo cuestionario, dejando abierta la opción de cualquier sugerencia al finalizarlo.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 185 de 280





Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla

21 h · 🌐

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

Estimado/a vecino/a:

Desde el Ayuntamiento, estamos elaborando la revisión del Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS) que se aprobó hace 5 años. Mediante el nuevo PMVS se decidirán las políticas municipales en materia de vivienda, en función de las necesidades detectadas.

Por ello, te animo y agradezco a que participes trasladando tus necesidades o sugerencias a través de un sencillo cuestionario que ponemos a tu disposición, en el siguiente enlace ➡️ ➡️

<https://forms.gle/nS4QoQ5YJJSFU48H9>

Es esencial contar con tu participación.

El Alcalde

Antonio Martín Melero



Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla

23 de agosto a las 09:13 · 🌐

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

El Plan Municipal de vivienda y suelo es un documento que recoge las necesidades de vivienda y detalla las medidas que debe acometer la política de vivienda en el ámbito municipal.

Por ello, es muy importante conocer las necesidades o sugerencias a través de un sencillo cuestionario que ponemos a tu disposición, en el siguiente enlace ➡️ ➡️

<https://forms.gle/nS4QoQ5YJJSFU48H9>

Para saber más sobre el Plan Municipal de Vivienda, entrevista con Eva Santos ➡️

<https://www.ivoox.com/entrevista-a-eva-santos-sobre-plan...>

Las respuestas recibidas hacen un total de **52**. Las cuales vamos a analizar a continuación, con objeto de identificar las necesidades que las personas participantes han plasmado según las preguntas contestadas.



Cuestionario vivienda ☐ ☆



Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 186 de 280





En base a la **primera pregunta**, relativa al lugar de residencia, se han recibido **46** respuestas.

¿Dónde vive? (Indicar calle/barriada)

46 respuestas

Esta información resulta de interés, al poder ubicar dentro de diferentes áreas la participación recibida y con ello localizar las viviendas de residencia de los participantes, ofreciendo dos posibles alternativas:

- Localización de las áreas donde se pueda dar mayor problemática o necesidades en materia de vivienda.
- Número de participación ciudadana con motivación a aportar por el hecho de colaborar en un proyecto necesariamente colectivo.



Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPQRY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 187 de 280



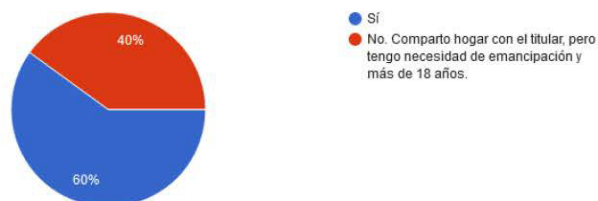


Como valoración de este análisis, la participación registrada corresponde con zonas donde la antigüedad de las viviendas, la mayoría de ellas se definen dentro del a horquilla entre 1981-2023, también algunas entre el rango 1941-1980, según el Mapa "Antigüedad según año de construcción de la parcela".

Pregunta 2:

¿Es usted titular del derecho de uso (de propiedad, de propiedad con hipoteca, de alquiler u otros) de la vivienda?

50 respuestas



El 60% de los participantes son titulares de la vivienda objeto. Siendo el resto un perfil de jóvenes con necesidad de emancipación.

Pregunta 3:

¿Qué nacionalidad o nacionalidades dispone?

50 respuestas



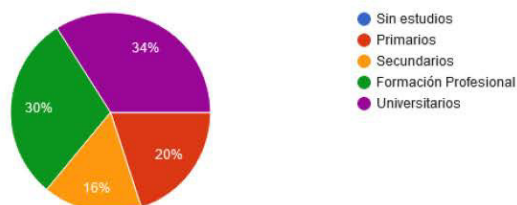
El 100% de los participantes son de nacionalidad española.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 188 de 280



**Pregunta 4:****Nivel de estudios terminados**

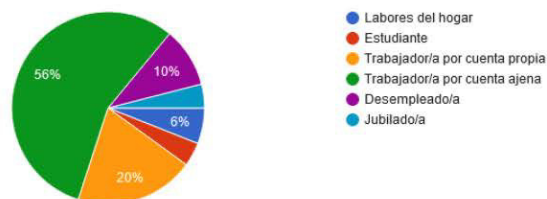
50 respuestas



La mayoría de los participantes tienen un nivel de estudios de grado medio o superior.

Pregunta 5:**Situación Laboral**

50 respuestas



La mayoría de los participantes son personas trabajadoras por cuenta ajena.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 189 de 280

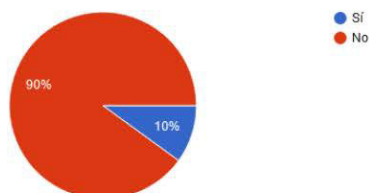




Pregunta 6:

¿Está inscrito en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida?

50 respuestas

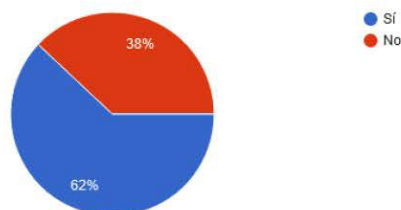


Sólo el 10% se encuentra inscrito como demandante de vivienda protegida en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, desconociendo el régimen al que optaría para el acceso a vivienda protegida.

Pregunta 7:

¿Sabe en qué consiste una cooperativa de viviendas?

50 respuestas



La mayoría de los participantes conocen en qué consisten las cooperativas de viviendas. Al detectar un porcentaje considerable de personas que lo desconocen, sería conveniente informar a la ciudadanía, ante posibles promociones de vivienda futuras.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 190 de 280

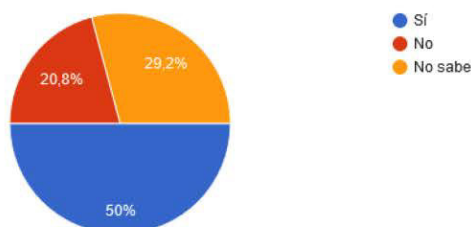




Pregunta 8:

¿Aceptaría acceder a una vivienda protegida en régimen de cooperativa?

48 respuestas



Ante la pregunta de acceder a vivienda protegida a través de cooperativa, parece que la mitad de ellos sí estaría dispuesta pero la otra mitad, el 21% aproximadamente no y el 29% restante no lo sabe.

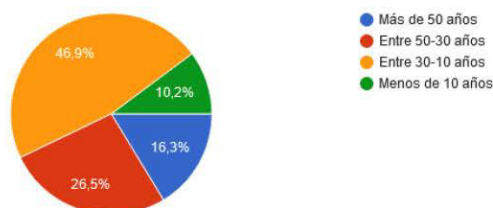
Se desprende de dicha información, lo que en el apartado anterior se mencionó;

- La necesaria información a la ciudadanía sobre el régimen de cooperativa.

Pregunta 9:

¿Qué antigüedad tiene su vivienda?

49 respuestas



Las personas que han respondido residen, en su mayoría, en viviendas con una antigüedad de construcción entre 30 a 10 años.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 191 de 280

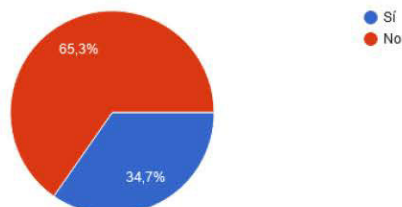




Pregunta 10:

¿Ha realizado alguna obra de rehabilitación o reforma en su vivienda en los últimos 10 años?

49 respuestas

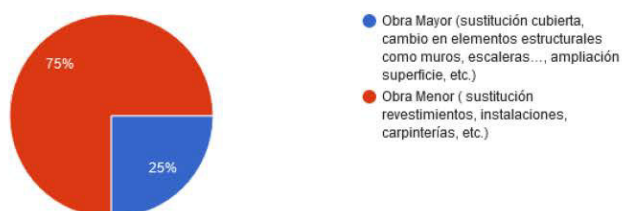


Se trata de un parque de vivienda, en su mayoría, al que no le han realizado ninguna actuación en obras en los últimos 10 años.

Pregunta 11:

En caso positivo, ¿En qué ha consistido la reforma?

20 respuestas



De las respuestas recibidas; mayoritariamente las obras que se han realizado en las viviendas objeto de valoración, han sido obras menores.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 192 de 280

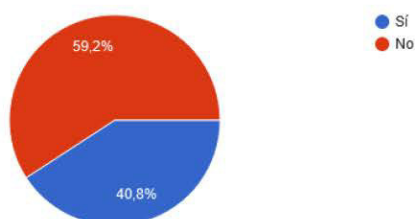




Pregunta 12:

¿Ha realizado alguna actuación de mejora de la eficiencia energética y de energía renovables en su vivienda?

49 respuestas

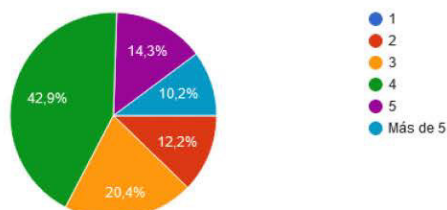


En más de la mitad de las viviendas objeto de valoración, se ha realizado alguna actuación que mejora la eficiencia energética y energía renovable de la misma.

Pregunta 13:

¿Cuántas personas viven habitualmente en la vivienda?

49 respuestas



El número de miembros de la unidad de convivencia de las personas que han participado en la encuesta, en su mayoría rondan los 4.

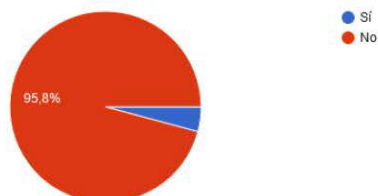
Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPQRY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 193 de 280



**Pregunta 14:**

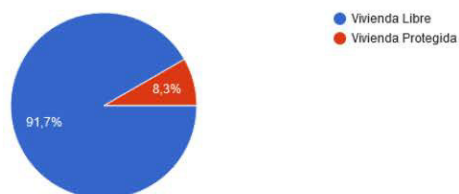
¿Alguna persona con movilidad reducida permanente?

48 respuestas

**Pregunta 15:**

¿Qué tipo de régimen tiene su vivienda?

48 respuestas



La mayoría de los encuestados residen en una vivienda libre

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPQRY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 194 de 280

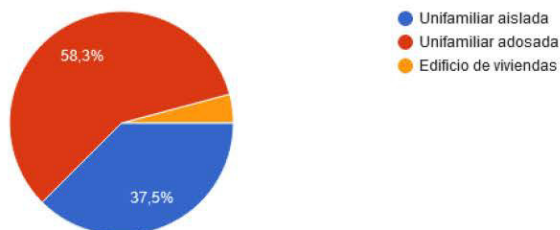




Pregunta 16:

¿Tipología de vivienda?

48 respuestas

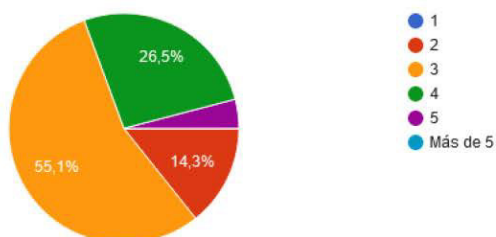


La mayoría de las viviendas son de tipología unifamiliar adosada

Pregunta 17:

¿De cuantos dormitorios consta la vivienda?

49 respuestas



Mayoría de las viviendas de 3 dormitorios.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPQRY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 195 de 280

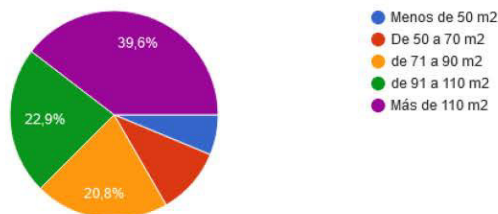




Pregunta 18:

¿Qué superficie tiene la vivienda?

48 respuestas



Rondando el 40% de las viviendas objeto de valoración, tienen una superficie de más de 110 m2.

Pregunta 19:

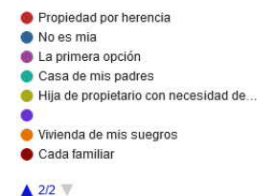
¿Qué régimen de titularidad tiene sobre la vivienda?

46 respuestas



Nos encontramos con el mismo porcentaje de viviendas con propiedad por compra pendiente de pago y viviendas con propiedad por compra totalmente pagada.

Sólo el 6.5% de las respuestas recibidas se corresponden con viviendas en régimen de alquiler.



Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 196 de 280

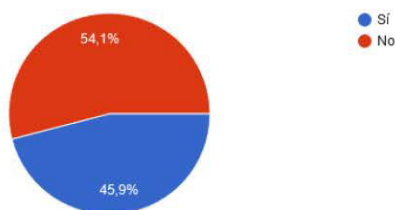




Pregunta 20:

En caso de ser propietario/a, ¿existe algún préstamo hipotecario asociado a la vivienda?

37 respuestas

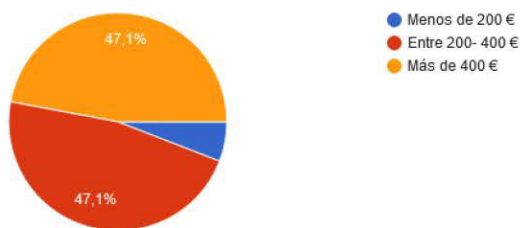


De 37 respuestas, para la mayoría no existe préstamo hipotecario de la vivienda, el 17 de ellas sí.

Pregunta 21:

En caso afirmativo en la anterior, indique la cuota mensual

17 respuestas



De las 17 viviendas que sí tenían un préstamo hipotecario asociado, 8 de ellas abona una cuota mensual entre 200-400 € y otras 8 abonan una cuota superior a los 400 €. Sólo para 1 la cuota es inferior a 200 €.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPQRY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 197 de 280

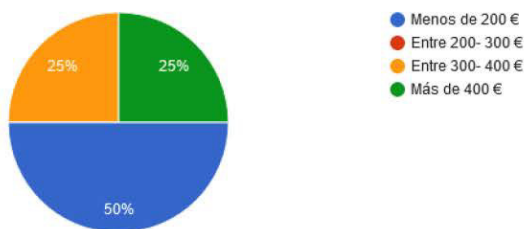




Pregunta 22:

En caso de vivir de alquiler, ¿cuánto paga al mes?

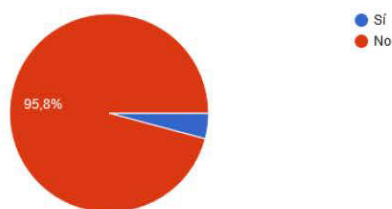
4 respuestas



Pregunta 23:

¿Es usted propietario de otras viviendas en el municipio?

48 respuestas



Sólo dos encuestados disponen de otras viviendas en el municipio.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 198 de 280





Pregunta 24:

En caso afirmativo ¿qué uso le da a la vivienda?

2 respuestas

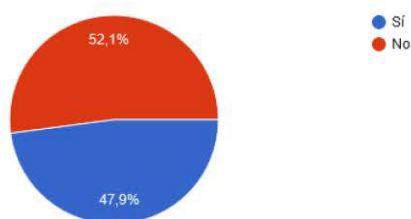


De las 2 viviendas anteriores, una de ellas se destina al alquiler y la otra se encuentra vacía.

Pregunta 25:

¿Algún miembro de su unidad familiar busca nueva vivienda para independizarse?

48 respuestas



De los encuestados, muchas son las familias que tienen miembros con necesidad de vivienda.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 199 de 280

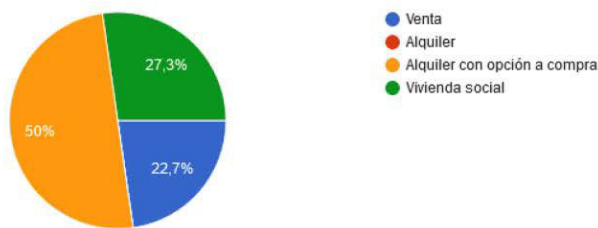




Pregunta 26:

En caso afirmativo, estaría interesado en:

22 respuestas

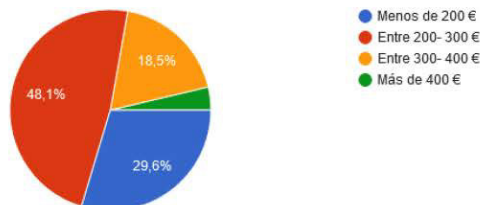


De aquellos miembros de la unidad familiar con necesidad de vivienda, la mayoría optaría por alquiler con opción a compra.

Pregunta 27:

¿Qué cuota mensual podría afrontar en esa nueva vivienda?

27 respuestas



Casi la mitad de las respuestas recibidas, podrían afrontar un pago de vinculado a la vivienda entre los 200-300 € mensuales.

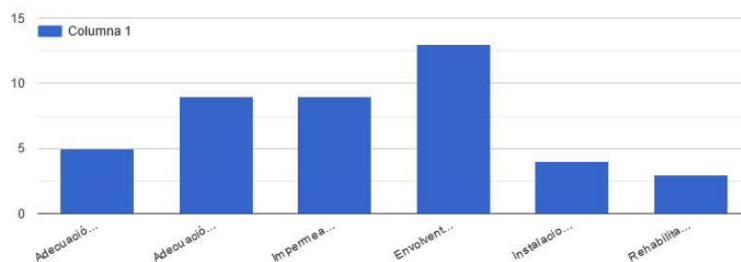
Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPQRY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 200 de 280





Pregunta 28:

En caso de necesitar la rehabilitación de su vivienda actual ¿Qué tipo de rehabilitación necesita? (posible más de una respuesta)



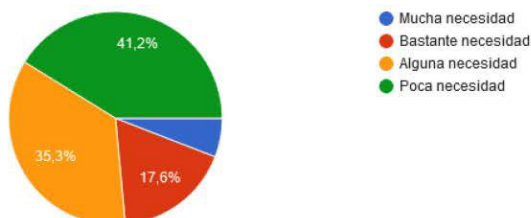
Se han recibido 43 respuestas de las que:

- Adecuación/Accesibilidad para personas mayores y/o movilidad reducida: 5 respuestas
- Adecuación de cocina o baño: 9 respuestas
- Impermeabilización o arreglo de cubierta/tabiques: 9 respuestas
- Envoltentes (humedades en fachada, carpintería exterior, aislamiento, puertas...): 13 respuestas
- Instalaciones de agua, electricidad, calefacción...: 4 respuestas
- Rehabilitación Integral: 3 respuestas

Pregunta 29:

¿Qué grado de necesidad de rehabilitar su vivienda tiene?

34 respuestas



No es destacable la necesidad de rehabilitar sus viviendas según las personas participantes.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 201 de 280





Pregunta 30:

Si su vivienda se encuentra en un bloque, ¿dispone de ascensor?

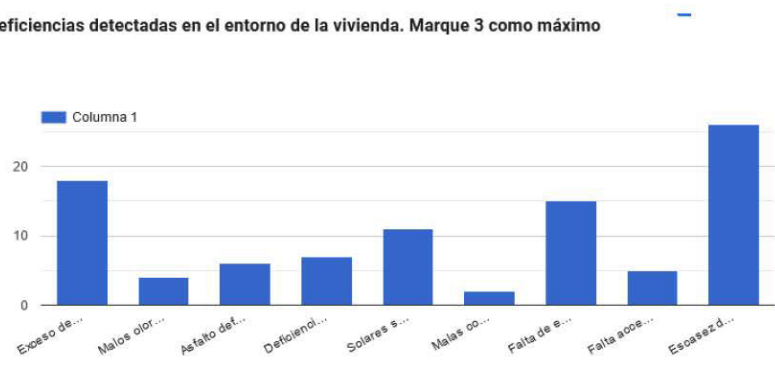
6 respuestas



En la pregunta número 16, donde se cuestionaba el tipo de vivienda, sólo 2 contestaron “edificio de viviendas”, sin embargo, en esta pregunta obtenemos 6 respuestas y todas definen que sus edificios no disponen de ascensor, lo que dificultaría la accesibilidad del mismo.

Pregunta 31:

Deficiencias detectadas en el entorno de la vivienda. Marque 3 como máximo



Se relaciona de mayor a menor detección de deficiencias en el entorno de la vivienda:

- Escasez de aparcamientos: 26 respuestas
- Exceso de ruidos (tráfico, vecinos, etc...): 18 respuesta
- Falta de espacios verdes: 15 respuestas
- Solares sucios: 11 respuestas
- Deficiencias en el alcantarillado: 7 respuestas
- Asfalto deficiente: 6 respuestas

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPQRY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 202 de 280





- Falta de accesibilidad o conservación de aceras: 5 respuestas
- Malos olores continuos (comercio, basuras, etc...): 4 respuestas
- Malas comunicaciones, calles cortadas, etc.: 2 respuestas

El cuestionario, termina con un bloque de SUGERENCIAS y OBSERVACIONES, en el que se detectan 12 registros.

SUGERENCIAS Y OBSERVACIONES

12 respuestas

En base a toda la información recabada a través de este cuestionario, se formularán las propuestas de actuaciones y definiciones de aquellas debilidades o fortalezas detectadas en relación con la vivienda del municipio, con el objetivo de dar solución para mejorar la calidad de vida de todos/as nuestros/as vecinos/as.

Las personas participantes, en rasgos generales, son de nacionalidad española, con estudios superiores y trabajadores por cuenta ajena. La media de número de miembros que componen la unidad familiar es de 4 personas.

Se da escasa titularidad de segunda residencia, que se destina al alquiler o se encuentra vacía.

Sólo un 10% de las personas participantes son demandantes de vivienda protegida y prefieren acceder a una vivienda en régimen de alquiler con opción a compra, así como en la modalidad de cooperativas de vivienda protegida.

En caso de tener que abonar una cuota, la preferencia rondaría entre los 200 y 300 € mensuales, aunque en las cuotas de alquiler que actualmente están aportando algunos de los participantes, rondan entre los 300-400 euros/mes.

Las viviendas en su mayoría son libres y en propiedad, con una antigüedad entre 30 y 10 años. La tipología de vivienda es unifamiliar adosada, que superan los 110 m2 y constan en su mayoría de 3 dormitorios.

Según el resultado, casualmente nos encontramos con el mismo porcentaje de personas que residen en una vivienda en propiedad totalmente pagada que con personas que residen en vivienda con préstamo hipotecario asociado a la misma pendiente de pagos. La cuota mayoritaria de dichos préstamos, ronda entre los 200 y más de 400€ al mes.

En los últimos 10 años, han realizado pocas obras o mejoras de eficiencia energética en las viviendas, y las realizadas han sido obras de carácter menor. Asimismo, manifiestan que la necesidad de rehabilitación actual en sus viviendas es poca.

La problemática destacable en caso de arreglos se centra en la mejora de la envolvente (humedades en fachada, carpintería exterior, aislamiento, puertas...) y sobre el entorno, la escasez de aparcamiento o el exceso de ruidos.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPQRY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 203 de 280





8

OBJETIVO
ESTRATÉGICO

GARANTIZAR EL ACCESO A LA VIVIENDA



OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- 8.1. FOMENTAR LA EXISTENCIA DE UN PARQUE DE VIVIENDA ADECUADO A PRECIO ASEQUIBLE.
- 8.2. GARANTIZAR EL ACCESO A LA VIVIENDA, ESPECIALMENTE DE LOS COLECTIVOS MÁS VULNERABLES.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 204 de 280





En términos de vivienda, España tiene retos importantes:

- 1 | **Diversificar los programas de vivienda pública** y proveer una cantidad significativa de la sometida a algún régimen de protección pública, con acceso fundamentalmente a través del alquiler, que sea adecuada a la renta de todos los grupos sociales. Se trata, en suma, de ajustar la oferta de viviendas a las diferentes necesidades de habitación de la sociedad y de asignar los recursos que sean precisos para proveer la habitabilidad, desde los tres niveles de la Administración Pública.
- 2 | **Equilibrar la tenencia de vivienda en propiedad y en alquiler**, al margen de su tipología libre o sometida a algún régimen de protección pública.
- 3 | **Mejorar el mercado del alquiler, cuantitativa y cualitativamente**. Un buen número de medidas que permitirían alcanzar este objetivo siguen ausentes del ordenamiento jurídico español y de las políticas de vivienda puestas en marcha por las distintas Administraciones Públicas. Entre ellas, la delimitación de ámbitos o la identificación de áreas a nivel de distrito que permitan establecer condiciones para el alquiler; la aplicación activa de instituciones como el tanteo y el retracto, o el derecho de superficie para conseguir un parque de vivienda social en alquiler que sea inclusivo y que fomente la cohesión social.
- 4 | **Garantizar la cohesión social**, persiguiendo la diversificación de la oferta pública de vivienda social entre los diferentes barrios, la proximidad física con los equipamientos públicos, la mezcla de diferentes tipologías de vivienda con destino a diferentes grupos sociales y culturales, la mejora e integración de los barrios vulnerables y la utilización de estrategias que aúnen objetivos diversos como vivienda, trabajo, educación, cultura, etc.
- 5 | **Evitar la gentrificación que a menudo producen las políticas de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas**. Estas técnicas de intervención deben plantearse no como un conjunto de actuaciones aisladas, sino como la intervención en un hábitat complejo que incluye a los habitantes y que responde a sus necesidades. Su objetivo fundamental debe ser, más allá de aumentar la renta media, mezclar población diferente en un mismo tejido urbano, para mejorar sus condiciones de vida. Medidas como la adquisición pública de viviendas finalistas en áreas en las que ya se han realizado las operaciones de regeneración urbana, permiten luchar contra la gentrificación que se produce por la transmisión de las viviendas realizada por sus propios propietarios.
- 6 | **Garantizar la coherencia y necesaria conciliación entre los planes y programas de vivienda** (estatales, autonómicos y municipales) con los requisitos normativos vigentes en cada momento, en materia de vivienda.
- 7 | Por último, **la dispersión por el territorio de las actividades** –favorecidas por el modelo de movilidad dominante– es una de las causas de la degradación de la habitabilidad de aquéllos que ven restringidas sus posibilidades de acceso a esa movilidad, por lo que se plantea como válido y especialmente oportuno, la reagrupación de las actividades mediante una articulación en unidades más complejas y con modelos de edificación que permitan acoger ese reagrupamiento de manera aceptable desde el punto de vista funcional.





Por tanto, el objetivo fundamental que persigue la Agenda es lograr un parque de viviendas digno, adecuado, asequible y suficiente para satisfacer las necesidades sociales, sustentado sobre un parque edificatorio de calidad. Dicho parque ha de garantizar la correcta habitabilidad de los inmuebles y ser eficiente energéticamente, aunque estos requisitos previos y fundamentales, son, en sí mismos, insuficientes.

No basta con que las viviendas construidas sean habitables y reúnan unos requisitos básicos de calidad garantizados desde la normativa (Código Técnico de la Edificación), sino que deben existir también en cantidad, condiciones adecuadas y precios asequibles, para satisfacer las necesidades sociales de cada momento. Para ello será preciso utilizar recursos diversos y un amplio abanico de actuaciones, tanto públicas, como privadas, así como la generación de un parque público de vivienda adecuado para satisfacer las necesidades de alquiler social de la población. También será preciso trabajar para garantizar una oferta adecuada y diversa, por medio de diferentes regímenes de tenencia de vivienda, porque la realidad social y económica de las familias también difiere. Por último, la rehabilitación del patrimonio inmobiliario ya construido, promoviendo su reutilización, redundará en la máxima habitabilidad y también en la eficiencia energética.

Para abordar estos retos, se plantean los siguientes objetivos, y se identifican las líneas de actuación a que se hace referencia a continuación:

OBJETIVO ESPECÍFICO

8.1. FOMENTAR LA EXISTENCIA DE UN PARQUE DE VIVIENDA ADECUADO A PRECIO ASEQUIBLE.

LÍNEAS DE ACTUACIÓN

- ✓ Asegurar que el **suelo vinculado al uso residencial** por la ordenación territorial y urbanística esté al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Para ello es preciso fomentar el uso efectivo de las viviendas que estén vacías en aquellas zonas en las que exista una demanda real y acreditada así como, en su caso, utilizar las medidas, tanto de fomento como incluso coercitivas, que sean precisas, para garantizar que se cumple la función social de la propiedad y el destino prioritario de las viviendas al uso residencial previsto por el planeamiento urbanístico.
- ✓ Promover medidas de acción positiva en la garantía del **derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada**, tanto por medio de la vivienda de titularidad pública, como mediante medidas de fomento que faciliten la puesta en el mercado de viviendas suficientes a precios asequibles.
- ✓ Propiciar **una visión integral de la vivienda como un elemento que se integra en un entorno adecuado**.

O. ESTRATÉGICO 8: VIVIENDA | 149



Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 206 de 280





- ✓ Garantizar unas determinadas **reservas de suelo** para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública en el propio planeamiento, con un criterio de reparto de las mismas que respete la cohesión social e impida la formación de guetos.
- ✓ Impulsar la **generación de viviendas dotacionales públicas o de viviendas sociales** en las que esté garantizada la titularidad pública de forma indefinida.
- ✓ Favorecer el **alquiler** para equilibrar esta forma de tenencia con la vivienda en propiedad.
- ✓ Mejorar la seguridad, la **habitabilidad**, la accesibilidad universal y la eficiencia energética de las viviendas.
- ✓ Incluir a las **personas con discapacidad como beneficiarios específicos** en los planes y programas que ayuden al acceso a una vivienda para colectivos vulnerables.
- ✓ **Evitar la gentrificación**. Delimitar ámbitos de tanteo y retracto en los que la Administración Pública pueda adquirir inmuebles para fomentar el alquiler social. También serviría a este mismo fin la adquisición finalista de viviendas dentro de los ámbitos que han sido objeto de una operación de regeneración urbana con importante financiación pública.
- ✓ Avanzar en un **concepto de habitabilidad adaptado** a las necesidades motivadas por las nuevas configuraciones familiares y a las actuales condiciones de vida.

OBJETIVO ESPECÍFICO

8.2. GARANTIZAR EL ACCESO A LA VIVIENDA, ESPECIALMENTE DE LOS COLECTIVOS MÁS VULNERABLES.

LÍNEAS DE ACTUACIÓN

- ✓ Impulsar la creación de **parques** públicos y privados de vivienda a precios asequibles, que permitan atender, especialmente, las necesidades de las personas más vulnerables mediante el alquiler. En concreto, disponer de un parque de vivienda social suficiente para atender las situaciones de mayor vulnerabilidad social. Entre éstas últimas, también las de las personas a las que ha sobrevenido una discapacidad (por accidente, evento de salud, envejecimiento, etc.), que, por esa razón, ya no pueden permanecer en la vivienda en la que residían.
- ✓ Potenciar la **vivienda social**, no sólo a partir de nuevas promociones, sino mediante la activación e incorporación al mercado de viviendas desocupadas, promoviendo la rehabilitación del parque de vivienda. Esta vivienda debería tener como beneficiarios prioritarios a todas aquellas personas que se encuentren en situación de emergencia humanitaria o de exclusión social severa.
- ✓ Fomentar **las ayudas** al alquiler y otras ayudas sociales, como las específicas para realizar obras de accesibilidad, de manera que se garantice el acceso a una vivienda de quienes tienen mayores problemas para ello.
- ✓ **Fomentar e incluso exigir** normativamente la existencia de fondos de reserva en las comunida-





- des de propietarios de edificios de tipología residencial colectiva que coadyuven a la realización de las obras de accesibilidad que sean necesarias.
- ✓ Implantar **protocolos tempranos de prevención de desahucios** para evitar que se produzcan sin alojamientos alternativos, con medidas adecuadas de seguimiento y evaluación.
 - ✓ Favorecer la **consolidación de formas diversas de tenencia de la vivienda**, aparte de la propiedad y el alquiler. En especial, las que ofrece y puede llegar a ofrecer el **cooperativismo**.

Los **datos descriptivos** relacionados con el objetivo estratégico 8 “*Garantizar el acceso a la vivienda*”, son los siguientes:

D.01	Variación de la población	D.06	Densidad de población en suelo urbano	D.08	Densidad de vivienda
D.ST.01	Densidad de Vivienda	D.22	Envejecimiento de la población	D.29	Parque de vivienda
D.30	Tipología de vivienda	D.31	Vivienda protegida	D.32	Variación del número de hogares
D.33	Crecimiento del parque de vivienda	D.34	Vivienda secundaria	D.35	Vivienda vacía
D.36	Accesibilidad a la vivienda	D.ST.06	Viviendas previstas en áreas de desarrollo respecto al parque de vivienda	D.ST.07	Número de viviendas previstas en áreas de desarrollo
D.37	Figura de planeamiento urbanístico vigente en el municipio	D.38	Fecha de la figura de planeamiento urbanístico vigente	D.39	Agenda urbana, planeamiento estratégico y Smart cities

OBJETIVO ESTRATÉGICO 8. DATOS DESCRIPTIVOS RELACIONADOS

Las relaciones de este objetivo estratégico con los ODS y las metas de la Agenda 2030 de Desarrollo Sostenible y con otros proyectos internacionales, pueden sintetizarse del modo siguiente:

AGENDA URBANA ESPAÑOLA	17 ODS: METAS	NUEVA AGENDA URBANA INTERNACIONAL	AGENDA URBANA EUROPEA (PARTENARIADOS)	EDUSI OBJETIVOS ESPECÍFICOS PERIODO 14-20
8.1. Fomentar la existencia de un parque de vivienda adecuado a precio asequible	 11.1 Acceso a la vivienda	31; 32; 46; 105; 106; 108	Vivienda	O.E.9.8.2. Regeneración física, económica y social del entorno urbano en Áreas urbanas desfavorecidas a través de Estrategias urbanas integradas
8.2. Garantizar el acceso a la vivienda, especialmente de los colectivos más vulnerables		33; 106; 107; 110; 111; 112		

O. ESTRATÉGICO 8: VIVIENDA | 151



Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPQRY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 208 de 280





4. DOCUMENTACIÓN DEL RPMDVP.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 209 de 280





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. Se incorporan a la presente Ordenanza como Anexos los siguientes modelos:

- Formulario de inscripción
- Certificación de los Datos inscritos en el Registro Público Municipal de Demandantes
- Modelo de petición de cancelación de los datos personales
- Modelo de petición de información sobre los datos incluidos en el Registro
- Modelo de petición de relación de demandantes al Registro
- Modelo de rectificación de los datos incluidos en el Registro
- Modificación de datos inscritos.

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 y de los demandantes que presenten su solicitud en los primeros tres meses.

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 la Orden de 1 de julio de 2009 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se regula la selección de los adjudicatarios de viviendas protegidas a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas en la Comunidad Autónoma 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 Mairena del Alcor de las medidas necesarias de coordinación con la citada Administración Autonómica.

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 a los quince días hábiles de su publicación íntegra en el «Boletín Oficial» de la provincia, de conformidad con el artículo 70.2 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.

Disposición derogatoria única: Con la entrada en vigor de la presente Ordenanza queda derogada la Ordenanza Reguladora de Registro de Demandantes de Vivienda Protegida y del Procedimiento de Selección de los mismos promovida por «Surmalcor», S.L.U., publicada en el «Boletín Oficial» de la provincia de Sevilla n.º 238, de 14 de octubre de 2005.

En Mairena del Alcor a 16 de diciembre de 2009.

Mairena del Alcor a 25 de marzo de 2010. El Alcalde, Antonio C. Gavira Moreno.

7W-4999

MORÓN DE LA FRONTERA

El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 18 de marzo de 2010, aprobó el Proyecto de Actuación en suelo no urbanizable para explotación de porcino ibérico intensivo y engorde de terneros en finca «La Florida», sita en el polígono 51, parcela 15, de este término municipal, incoado a instancias de don Ignacio José Siles González en representación de Lalo Siles, S.L., según documento redactado por el Ingeniero Agrónomo don Francisco Macho Domínguez, visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos de Andalucía al número E0901219 de fecha 27-5-09 (Proyecto) y 22-7-09 (anexo).

Contra el mencionado acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de su notificación, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, según se prevé en el artículo 14 de la Ley 29/1988, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 13 de julio, o en su caso ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada ley. Todo ello, sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso que se estime procedente.

Morón de la Frontera a 22 de marzo de 2010. El Alcalde, Manuel Morilla Ramos.

20W-4768

LA PUEBLA DE CAZALLA

Don Antonio Martín Melero, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de esta villa.

Hace saber: Que el Ayuntamiento Pleno, en la sesión celebrada con carácter extraordinario el pasado día 21 de diciembre de 2009, adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente la Ordenanza Municipal reguladora por la que se establecen las bases de constitución del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas de La Puebla de Cazalla, introduciendo en su texto las sugerencias formuladas, la cual fue publicada en el «Boletín Oficial» de la provincia número 301, de 31 de diciembre de 2009.

Asimismo, la Dirección General de Vivienda y Arquitectura de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.1. de la Orden de 1 de julio de 2009, por la que se regula la selección de los adjudicatarios de viviendas protegidas a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, emitió con fecha 26 de enero de 2010 un informe con observaciones proponiendo la introducción de modificaciones que han sido aprobadas por el Ayuntamiento Pleno en la sesión celebrada con carácter ordinario el pasado día 25 de febrero de 2010, y que afectan a la redacción de los artículos 5.4.j), 5.5.f), 8.1.c) 8.2, 8.3 y Disposi-

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORV64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 210 de 280





Miércoles 28 de abril de 2010

Boletín Oficial de la provincia de Sevilla. Número 96

39

ción Transitoria Segunda de la ordenanza, habiendo obtenido el informe favorable de la referida Dirección General de Vivienda y Arquitectura con fecha 12 de marzo de 2010.

Lo que se hace público para general conocimiento, procediéndose a la publicación del texto íntegro de la Ordenanza de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Contra el citado acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, los interesados podrán interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la publicación de este anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia, de conformidad con lo preceptuado en la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime pertinente.

Lo que se hace público para general conocimiento.

La Puebla de Cazalla a 29 de marzo de 2010. El Alcalde, Antonio Martín Melero.

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA POR LA QUE SE ESTABLECEN LAS BASES DE CONSTITUCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DEL AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA (SEVILLA)

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 la Orden de 1 de julio de 2009 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio (BOJA, núm. 79 de 16 de julio) 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.

Dicha Orden, 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 La Puebla de Cazalla, consciente de la necesidad de los ciudadanos al acceso a una vivienda, y con el fin de responder a las determinaciones de la Orden de 1 de julio de 2009, por la que se regula la selección de los adjudicatarios de viviendas protegidas a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas, procede a la creación del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas.

La presente Ordenanza tiene su fundamento en el artículo 41.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 La Puebla de Cazalla 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, trámite 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 La Puebla de Cazalla 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 del 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 La Puebla de Cazalla.

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 supra-municipales.

Artículo 3. Responsabilidad sobre el Registro, obtención y comunicación de datos. Régimen de protección de datos.

1. La responsabilidad sobre el Registro Público de Demandantes corresponde al Ayuntamiento en el ámbito de sus competencias. 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 las 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.

Cód. Validación: GORL7WXHT7K35JXPORV64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 211 de 280





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 Mediadas 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 y menores emancipados que

residan o 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, y menores emancipados si los hubiere.

2. La solicitud se presentará en cualquier momento, en soporte telemático o en soporte papel y ante el Registro Público de Demandantes ubicado en el Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla, o a través de la web de la misma, www.pueblacazalla.com.

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, fecha de nacimiento, sexo, nacionalidad, 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.

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 subsanen en el plazo de diez días hábiles, advirtiéndoles de que si no lo hacen se les tendrán por desistidos 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 exceptuará las unidades familiares que tengan compartida la guardia y custodia de los hijos.





Miércoles 28 de abril de 2010

Boletín Oficial de la provincia de Sevilla. Número 96

41

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 tres 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.

7. 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 3 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:

d.1) Cuando la vivienda para la que han sido seleccionados no se corresponda con las características del demandante que constan en la inscripción registral.

d.2) Cuando el demandante seleccionado rechace la adjudicación antes de que el Registro comunique al promotor la relación de demandantes.

d.3) 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 9.7 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:

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPQRY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 213 de 280





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) El demandante ha de encontrarse empadronado en el municipio de La Puebla de Cazalla, y además haberlo estado al menos dos de los últimos siete años inmediatamente anteriores a la fecha de solicitud por parte del promotor. Cuando no haya necesidades de viviendas protegidas para los solicitantes empadronados en esta localidad, se podrán adjudicar las viviendas a los solicitantes no empadronados.

Estarán exentas de dicho requisito las personas víctimas de violencia de género o del terrorismo y las personas emigrantes retornadas.

2. Verificados los requisitos anteriores, se procederá a la selección de los demandantes. Los demandantes se emplazarán dentro de alguno de los cupos especificados en este apartado. Dichos cupos se fijarán en función del Plan Municipal de Vivienda y las necesidades del Registro Municipal de Demandantes. Dentro de cada cupo el sistema de selección será el sorteo. Sin embargo, para el cupo de la letra a) de este mismo apartado, la selección de los demandantes se realizará por antigüedad de inscripción y sin sorteo, una vez verificado el cumplimiento de los requisitos exigibles.

Para la selección de los demandantes, el Registro mediante mecanismos telemáticos, con presencia de fedatario público y en un acto público, realizará el sorteo. El sorteo podrá tener por objeto las viviendas de una sola promoción o las viviendas de varias promociones. A estos efectos, podrá realizarse un solo sorteo anual, determinando el número de demandantes de acuerdo a las previsiones que se determinen por el Plan Municipal de Vivienda.

Los demandantes de vivienda se encuadran en uno o varios de los colectivos que se establecen, a los que se asignan los siguientes cupos en cada una de las promociones:

a) Un cupo del número de solicitudes admitidas y que cumplan los requisitos de esta Ordenanza y de la legislación vigente, se reservará para unidades familiares con personas con movilidad reducida por causa de minusvalía. La adjudicación de viviendas a estos demandantes se hará por antigüedad y sin sorteo, una comprobado el cumplimiento de los requisitos.

Integran este cupo especial las viviendas adaptadas a personas discapacitadas con movilidad reducida que les obligue a trasladarse habitualmente en sillas de ruedas o con la ayuda de cualquier otro medio técnico. Se incorporan a este cupo las viviendas incluidas en la reserva mínima establecida en el artículo 111 del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla la Ley 1/1999 de 31 de marzo, de atención a las personas con movilidad reducida. Tendrán preferencia los demandantes que sean usuarios de silla de ruedas y, en caso de viviendas vacantes, los demandantes que padeciendo movilidad reducida permanente en los desplazamientos o en la deambulacion, acrediten la necesidad de que la vivienda sea accesible, mediante certificado expedido por la Consejería competente en materia de integración social de personas con discapacidad. Para la adjudicación de estas viviendas se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 113 del Decreto 293/2009, de 7 de julio, antes citado. La discapacidad referida en este apartado la puede padecer cualquiera de las personas que integren la unidad familiar o de convivencia inscrita en el Registro como demandante de vivienda.

Una vez cubierto el cupo anterior, para el resto de viviendas se aplicarán el sorteo, estableciéndose los siguientes cupos:

b) Un cupo de viviendas se reservará para jóvenes menores de treinta y cinco años

c) Un cupo de viviendas se reservará para familias numerosas.

d) Un cupo de viviendas se reservará para familias monoparentales o para personas procedentes de una ruptura familiar.

e) Un cupo de viviendas se reservará para mayores de sesenta y cinco años.

f) Un cupo de viviendas se reservará para demandantes en situación de dependencia o con personas dependientes a su cargo.

g) Un cupo de viviendas se reservará para personas víctimas de violencia de género o víctimas de terrorismo.

Integran este cupo las viviendas para demandantes víctimas de violencia de género o de terrorismo y en los que concurran las circunstancias y requisitos necesarios para relacionar la situación especialmente problemática de necesidad de vivienda con las consecuencias derivadas de la situación de maltrato o terrorismo producido. En estos casos será preceptivo que se acredite la situación indicada de violencia de género, por cualquiera de los medios establecidos en el artículo 30.1 de la Ley 13/2007, de 26 de noviembre, de medidas de prevención y protección integral contra la violencia de género, y, en caso de víctimas de terrorismo, mediante certificado de la Dirección General de Apoyo a Víctimas de Terrorismo del Ministerio del Interior.

h) Un cupo de viviendas se reservará para emigrantes retornados.

i) El resto pertenecerán al cupo general, cuya prelación, como todas las establecidas por sorteo, se atenderán a éste.

La Junta de Gobierno Local aprobará con ocasión de cada promoción de viviendas protegidas el número de viviendas asignado a cada uno de los cupos en función de las características de los demandantes inscritos el Registro, respetando, en su caso, el porcentaje que estableciese el régimen específico que fuese aplicable en cada momento.

3. Las viviendas se adjudicarán de acuerdo con los cupos establecidos, siempre que no contradigan lo dispuesto por la normativa autonómica.

Artículo 9. *Procedimiento de adjudicación de la vivienda protegida.*

1. El promotor de vivienda protegida solicitará al Registro Público de Demandantes una relación ordenada de demandantes, cuando haya obtenido la calificación provisional de vivienda protegida y siempre que demuestre la viabilidad económica de la promoción. En todo caso, se considerará siempre que la promoción es viable económicamente cuando la financiación cualificada cuente con la conformidad de la Administración competente.

El deber previsto en este párrafo se exceptúa para las cooperativas de vivienda protegida.

2. El Registro Público de Demandantes, en el plazo de 10 días desde la solicitud, elaborará una relación con tantos demandantes como viviendas a adjudicar. Asimismo elaborará una relación con demandantes suplentes en un número que doble el número de viviendas a adjudicar.

En el caso de que no hubiese demandantes suficientes, la relación recogerá simplemente a los existentes. Las viviendas sin demandantes serán adjudicadas libremente por el promotor, siempre que los adjudicatarios cumplan los requisitos establecidos para el acceso a la vivienda y estén inscritos en el Registro Público de Demandantes.

Además, la relación de demandantes se fijará de acuerdo a los cupos, sin criterios de preferencia en la elección de la vivienda concreta por los demandantes seleccionados, cuya adscripción a cada uno de ellos se hará por sorteo en todos los casos dentro de cada cupo, incluido el del artículo 8.2.a).

3. Elaborada la relación de demandantes titulares y suplentes de acuerdo con el apartado 2 de este artículo, el Registro Público de Demandantes, en el plazo de 5 días, comunicará a los demandantes seleccionados su inclusión en la relación.

Se excluirá de la relación, a los demandantes que en el plazo de 5 días rechacen expresamente su inclusión en la relación o no confirmen la exactitud de los datos requeridos para la inclusión en la misma.





Miércoles 28 de abril de 2010

Boletín Oficial de la provincia de Sevilla. Número 96

43

4. Terminada la relación de demandantes conforme al apartado anterior, y en todo caso en el plazo de treinta días desde la solicitud del promotor, el Registro Público de Viviendas la comunicará al promotor solicitante y a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

5. Si en el transcurso de la adjudicación, el Registro recibiera una nueva petición de demandantes para otra promoción, los demandantes suplentes en aquella pasarán a formar parte como demandantes titulares de la relación confeccionada para la nueva promoción.

6. Asimismo, terminada la relación conforme al apartado tercero de este artículo, el Registro Público de Demandantes emitirá certificado a favor del demandante seleccionado titular con el siguiente contenido mínimo:

a) Acreditación del cumplimiento de los requisitos que permiten el acceso a la vivienda protegida en una determinada promoción conforme a los datos inscritos en el Registro Público de Demandantes.

b) Los ingresos del demandante calculados en el número de veces el IPREM.

c) Número del expediente de calificación provisional

d) Vigencia de seis meses de la certificación, en los términos previstos por el correspondiente plan andaluz de vivienda.

7. El promotor realizará la adjudicación de viviendas mediante contrato de compraventa, arrendamiento o adjudicación en el caso de cooperativas, para lo que habrá requerir fehacientemente a los demandantes seleccionados, indicándoles el lugar y hora para formalizar la adjudicación de la vivienda.

Transcurridos diez días desde el requerimiento, el promotor excluirá a los demandantes seleccionados que no hayan dado respuesta al requerimiento y procederá a requerir a tantos suplentes como sea necesario para cubrir las vacantes, comunicando al Registro Público de Demandantes dichas circunstancias. Igualmente, los suplentes que no contesten en diez días al requerimiento se considerarán excluidos y se procederá a su sustitución en los mismos términos.

Asimismo, el promotor podrá convocar en un solo acto a todos los demandantes seleccionados para proceder al requerimiento en el que se les indicará el lugar y día de la adjudicación de la vivienda. Si el demandante seleccionado no acude al acto de requerimiento o no envía representante se considerará que ha renunciado a la adjudicación. En este caso, el promotor procederá, en la forma prevista en este párrafo a requerir a tantos suplentes como sea necesario para cubrir las vacantes.

También se considerarán excluidos los demandantes que habiendo aceptado el requerimiento, no se presenten al acto de adjudicación. En este caso el promotor procederá, de acuerdo con los dos párrafos anteriores, a requerir a tantos suplentes como sea necesario para cubrir las vacantes.

Agotada la relación de suplentes, el promotor podrá optar entre solicitar una nueva relación priorizada de demandantes o la adjudicación libre entre demandantes que cumplan los requisitos establecidos para el acceso a la vivienda y siempre que estén inscritos en el Registro Público de Demandantes.

En el plazo de diez días desde la adjudicación, el promotor la comunicará al Registro Público de Demandantes. Éste procederá a realizar en el plazo de diez días la anotación en el asiento correspondiente y comunicará la adjudicación a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio. Estos trámites también serán obligatorios en el caso de que el promotor hubiera obtenido la autorización prevista en el artículo 9 de la Orden de 1 de julio de 2009 que exceptúa la obligación de adjudicación mediante el Registro Público de Demandantes.

8. El mismo procedimiento se aplicará para la selección de miembros de cooperativas.

9. Serán nulas de pleno derecho las adjudicaciones que incumplan los requisitos establecidos en la normativa correspondiente para el acceso a la vivienda.

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 120/2007, 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

Los modelos de solicitud de inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas, así como los de ejercicio del 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 a la Agencia Española de Protección de Datos, y modificación de datos inscritos, se aprobarán por Decreto de la Alcaldía-Presidencia una vez entre en vigor la presente Ordenanza, y se actualizarán del mismo modo en el momento en que sea necesario o venga exigido por la normativa.

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

Disposición Transitoria

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 Final Primer

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 la Orden de 1 de julio de 2009 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se regula la selección de los adjudicatarios de viviendas protegidas a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas en la Comunidad Autónoma 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 La Puebla de Cazalla de las medidas necesarias de coordinación con la citada Administración Autonómica.

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,

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPQRY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 215 de 280





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.

11W-5438

LA PUEBLA DEL RÍO

Por este Ayuntamiento, se instruyen los correspondientes expedientes relativos a la retirada de vehículos abandonados en la vía pública, en orden a su posterior eliminación como residuos urbanos, en consonancia ello con lo dispuesto sobre el particular en los artículos 3 y 20 de la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.

Habiéndose practicado las notificaciones legales ordinarias pertinentes sin resultados positivos, de conformidad con lo establecido en el artículo 59.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se hacen públicas las correspondientes notificaciones a quienes aparecen como titulares de los vehículos-matriculas que se mencionan, como sigue:

Don José Miguel Fernández Fernández: SE-5774-BX.
Don Francisco Javier Jiménez Bautista: SE-7224-CG.

A los precedentes interesados se les otorga un plazo de diez días para su debido conocimiento y personación en el expediente de su razón y retirada del vehículo.

Transcurrido el citado plazo, por el Ayuntamiento se dará por practicado el trámite procedente en orden a la continuación del expediente y subsiguiente declaración del vehículo en cuestión como residuo sólido urbano, desguace y baja definitiva del mismo en el Registro de Vehículos de la Jefatura Provincial de Tráfico, y en su caso, del Padrón del Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica.

Todo lo cual se hace saber para general conocimiento.

La Puebla del Río a 11 de marzo de 2010. El Alcalde, Julio Álvarez González.

6W-4274

LA RODA DE ANDALUCÍA

Resolución de 18 de marzo de 2010, del Ayuntamiento de La Roda de Andalucía (Sevilla), por la que se hace público el nombramiento de una Auxiliar Administrativa de Administración General.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 25.2 del Real Decreto 364/1995, de 10 de marzo, se hace público que por Decreto de la Alcaldía de fecha 18 de marzo de 2010 y a propuesta del Tribunal Calificador, de las correspondientes pruebas selectivas, ha sido nombrada funcionaria de carrera de la Escala de Administración General, Subescala Auxiliar, del Subgrupo C2 de la plantilla de este Ayuntamiento, a la persona que a continuación se relaciona:

Doña María Ángeles Haro Fernández, con Documento Nacional de Identidad número 47.509.896-S.

Lo que se publica para general conocimiento.

La Roda de Andalucía, 5 de abril de 2010. La Alcaldesa, Milagros Prieto Prieto.

7W-5149

SAN JUAN DE AZNALFARACHE

Habiendo finalizado el plazo de presentación de instancias para formar parte del proceso selectivo para la provisión en propiedad, en el marco del proceso de Consolidación de Empleo Temporal establecido en la disposición transitoria cuarta de la Ley 7/2007, de 12 de abril, del Estatuto Básico del Empleado Público, mediante el procedimiento de concurso-

oposición complementado con la realización de una entrevista curricular, según los términos dispuestos en el art. 61.5 de dicha Ley, de trece plazas de limpiador/a a tiempo parcial, fijo discontinuo/a, vacantes en la plantilla de personal laboral fijo de este Ayuntamiento e incluidas en las Ofertas de Empleo Públicas correspondientes a los ejercicios 2001, 2002, 2004, 2005 y 2006, y cuyas bases de la convocatoria fueron publicadas en el «Boletín Oficial» de la provincia de Sevilla núm.18, de fecha 23 de enero de 2010, y en el «Boletín Oficial de la Junta de Andalucía» núm. 20, de fecha 1 de febrero de 2010, y el correspondiente anuncio en el «Boletín Oficial del Estado» número 43, de 18 de febrero de 2010.

Considerando lo determinado en la base quinta de la convocatoria, tengo a bien resolver:

Primero: Aprobar la siguiente relación provisional de aspirantes admitidos y excluidos en el anteriormente referido proceso selectivo.

Aspirantes admitidos:

Apellidos y nombre	NIF
AGUADO LÓPEZ, SEBASTIÁN	75436786-Y
ALBA SOTO, FRANCISCA	28710073-R
ALCÁZAR RODRÍGUEZ, PILAR MARÍA	50471801-A
ALEJANDRE LAFUENTE, M.ª REMEDIOS	28767548-E
ALMAGRO GONZÁLEZ, CÉSAR	28930406-V
ÁLVAREZ PRIETO, ANA	28691680-P
ANDÚJAR BUSTOS, M.ª ÁNGELES	45272875-C
ARALJO SANTIAGO, MIGUEL	53174577-A
BECERRA GONZÁLEZ, LUTGARDA	27275752-Y
BEJARANO BLANCO, MAGDALENA	28439725-H
BORRERO DEL TORO, ANTONIA	52694004-S
BORRERO DEL TORO, ISABEL	52264477-J
CANO PÉREZ, CÁNDIDA	27287843-E
CAPILLA VILLEGAS, CARMEN	27317234-L
CASTILLEJO FLORES, LORETO A.	52692882-C
CEBALLOS SOLANO, M.ª AUXILIADORA	28702514-D
CONTRERAS LLORCAS, RAFAEL	28594110-G
CRESPO JIMÉNEZ, FRANCISCA	27300651-L
DE LEÓN FEBRILET, EUNICE	X3607405-Q
DELGADO PINTO, ANTONIA	52268495-Y
ESCUDERO TRUJILLO, M.ª MONTE	28482015-B
FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, ESTEFANÍA	45660617-M
GARCÍA BORRALLO, M.ª DOLORES	27290204-Z
GARCÍA FERRERA, EVA MARÍA	52698027-J
GARCÍA MOLINA, ALEJANDRA	53276884-Y
GONZÁLEZ GARROTE, CONCEPCIÓN	27279434-P
HEREDIA TORRES, JOSEFA	28684430-A
HERNÁNDEZ MORENO, MARÍA	53283999-Z
IGLESIAS CARRASCO, FELIPE	28766394-H
IGLESIAS IBÁÑEZ, M.ª CARMEN	52264315-N
IGLESIAS IBÁÑEZ, EDELMIRA	52261700-L
IZQUIERDO HERTOFS, M.ª FRANCISCA	19897942-K
JIMÉNEZ COMPÁN, SILVIA	52263478-A
JIMÉNEZ GRANDE, EMILIA	52260674-M
KHLANI ZOHRA	X0251663-N
LEÓN BLANCO, MARÍA DE LA O	30833482-G
LEÓN GORDON, JOSÉ MANUEL	28734424-H
LÓPEZ FLORES, JOSÉ	28492021-N
LÓPEZ MELERO, ANTONIA	75443867-A
LÓPEZ PÉREZ, MARÍA	28510133-T
MARÍN DOMÍNGUEZ, ROSARIO	28871980-B
MARTÍN GIROL, ANTONIO	52265713-F
MARTINS MARISCAL, AMÉRICA C.	28828759-F
MELERO AMODEO, FCO. MANUEL	28905199-H
MIMON MESAUD, YASMINA	45284085-Y
MOLINA VALDIVIA, ENCARNACIÓN	27290952-A
MUÑOZ COLLANTE DE TERÁN, MARÍA	28524468-Y
PARRALES ALONSO, ANA M.ª	28868158-F
PATILLA GUTIÉRREZ, M.ª CARMEN	52261438-X
PÉREZ ÁLVAREZ, ENCARNACIÓN	52260354-F
PINTO CORREA, ANA	53274041-S
PIÑERO CARMONA, MILAGROS	75426882-S
PONTONES JIMÉNEZ, DOLORES	34048475-B
REBELLÓN CASTRO, SOLEDAD	27291283-N
RODRÍGUEZ GARCÍA, LYDIA	48817971-B
RODRÍGUEZ LÓPEZ, M.ª ÁNGELES	28467296-N
RODRÍGUEZ NAVARRO, DOLORES	28565533-D
RUIZ ORTEGA, RITA MARÍA	52264536-A

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K3JXPQRY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 216 de 280





Se comprueba que en el acerado de los números impares de la citada calle y concretamente en las viviendas con número de gobierno 1, 5, 9, 15 y 17, faltan las rejillas correspondientes a una instalación de desagüe de las viviendas, lo que supone la existencia de huecos en el acerado a la altura de los accesos de cochera de las viviendas, con el consiguiente peligro de tropiezo para los peatones.

Por lo que se requiere que de manera inmediata los propietarios de dicha instalación procedan a la reparación de lo informado, cubriendo el hueco existente al mismo nivel que el acerado de la calle.

Según los datos catastrales existentes en esta Oficina Técnica Municipal, la titularidad catastral de las viviendas referidas y el domicilio fiscal de los mismos son:

C/ Estacada del Cura número 1:

- Titular catastral: VMT Casagrande, S.L.
- Domicilio fiscal: C/ Vereda Chapatales (S. José 3-PT-55 41309-La Rinconada (Sevilla).

C/ Estacada del Cura número 5:

- Titular catastral: Don Miguel García Molina y doña Amparo López Rodríguez.
- Domicilio fiscal: C/ Rector Candil número 2 es: 1 pl: B-41013 Sevilla.

C/ Estacada del Cura número 9:

- Titular catastral: Don Manuel Daniel García y doña Manuela Serrano Reyes.
- Domicilio fiscal: C/ Estacada del Cura número 9-41960 Gines (Sevilla).

C/ Estacada del Cura número 15:

- Titular catastral: Don Jerónimo Clavijo Andújar y doña Rafaela Gallego Miranda.
- Domicilio fiscal: C/ Estacada del Cura número 9-41960 Gines (Sevilla).

C/ Estacada del Cura número 17:

- Titular catastral: Don Juan de Dios Caro Olmedo y doña Salustiana Fernández Ortega.
- Domicilio fiscal: C/ Estacada del Cura número 17-41960 Gines (Sevilla).
- La valoración de la colocación de la rejilla requerida, se estima en 30,00 € por cada vivienda.

Todo lo cual se informa para su conocimiento y efecto oportunos.»

Visto el artículo 155.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía en cuanto establece que «los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo»; esta Alcaldía, ha resuelto:

Primero: Requerir a los propietarios «don Miguel García Molina y doña Amparo López Rodríguez.» para que de manera inmediata proceda al arreglo de las circunstancias reseñadas anteriormente. Procedan a la reparación de los huecos del acerado a la altura de los accesos de cochera de las viviendas.

Segundo: En caso de incumplimiento se procederá a efectuar la ejecución subsidiaria por los Servicios Municipales a su costa, procediéndose a la imposición de hasta 10 multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo cada una de ellas de 3€, tomando como referencia el coste estimado del Arquitecto Municipal; sin perjuicio del ejercicio de la Potestad Sancionadora por este Ayuntamiento.

Tercero: Notificar el presente acuerdo al interesado, para su conocimiento y efectos oportunos.»

Lo que le notifico a Vd. significándole que contra el acto anteriormente expresado, que es definitivo en la vía administrativa podrá interponer, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al del recibo de esta notificación, recursos Contencioso-Administrativo ante el juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Sevilla, conforme a lo dispuesto en el artículo en el artículo 109.c) de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativo. Igualmente puede interponer recurso potestativo de reposición, en el plazo de un mes, contando a partir de la notificación del presente acto administrativo (en cuyo caso el plazo para presentar recurso contencioso-administrativo se contará a partir del día siguiente en que se notifique la resolución expresa del recurso de reposición o del que debe entenderse presuntamente desestimado). También podrá utilizar cualquier otro recurso que considere procedente. Gines, 13 de agosto de 2012.—La Secretaria. »

Gines a 23 de noviembre de 2012.—El Alcalde. (Firma ilegible.)

2W-15183

PRUNA

Don Francisco López Sánchez, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de esta villa.

Hace saber: Que el Pleno del Ayuntamiento de Pruna en sesión ordinaria de fecha 4 de febrero de 2013, acordó aprobar inicialmente la modificación de la Ordenanza reguladora del uso de medios electrónicos del Ayuntamiento de Pruna.

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 49 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, se somete el expediente a información pública durante el plazo de treinta (30) días, a contar del día siguiente al de inserción de este anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia, para que pueda ser examinado y presentar las alegaciones que se tengan por oportunas. Si transcurrido dicho plazo no se hubieran presentado reclamaciones, se entenderá elevado a definitivo dicho acuerdo.

En Pruna a 5 de febrero de 2013.—El Alcalde-Presidente, Francisco López Sánchez.

8W-1621

LA PUEBLA DE CAZALLA

Don Antonio Martín Melero, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de esta villa.

Hace saber: Que no habiéndose formulado por los interesados reclamaciones ni sugerencias contra el acuerdo adoptado por el Pleno de este Ayuntamiento en la sesión celebrada con carácter ordinario el día 31 de octubre de 2012, publicado en el «Boletín





Viernes 8 de marzo de 2013

Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla. Número 55

45

Oficial» de la provincia número 284, de fecha 7 de diciembre de 2012, mediante el cual se aprobó inicialmente la modificación de la vigente Ordenanza municipal reguladora del registro público municipal de demandantes de vivienda protegida de este municipio para su adaptación al Decreto 1/2012, de 10 de enero, de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Demandantes de Viviendas, dicho acuerdo ha quedado elevado a definitivo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, procediéndose a continuación a la publicación del texto íntegro de la Ordenanza a los efectos de lo preceptuado en los artículos 65 y 70.2 de la referida Ley 7/1985, de 2 de abril.

Contra el citado acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, los interesados podrán interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la publicación de este anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia, de conformidad con lo preceptuado en la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime pertinente.

Lo que se hace público para general conocimiento.

En La Puebla de Cazalla a 25 de enero de 2013.—El Alcalde-Presidente, Antonio Martín Melero.

ORDENANZA DEL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DEL AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

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 la Orden de 1 de julio de 2009 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio (BOJA número 137, de 16 de julio) 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.

Dicha Orden, partiendo de la regulación prevista en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo (BOJA número 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 número 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 número 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 número 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.

La Consejería de Obras Públicas y Vivienda ha aprobado el Reglamento del Registro de Demandantes de Viviendas mediante Decreto 1/2012 de 10 de enero, al que ahora debe adaptarse las bases Reguladoras del Registro, que prevé como novedades en relación con la Orden de 1 de julio de 2009:

En relación a estos requisitos de las personas demandantes, se permite en atención a la sugerencia del Defensor del Pueblo Andalúz, que puedan ser inscritas en el Registro aquellas que, teniendo otra vivienda en propiedad necesiten una vivienda adaptada a sus circunstancias familiares, y que las bases de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida puedan regular la puesta a disposición de la vivienda poseída con anterioridad, a la Administración titular del Registro o la cesión a la misma de la propiedad o del derecho de uso.

Por otra parte, se prevé la posibilidad de que puedan seleccionarse a través del correspondiente Registro, no solo las personas adjudicatarias de las viviendas protegidas de nueva construcción, sino también las de otras viviendas protegidas en segunda transmisión o libres, nuevas o usadas, ofrecidas, puestas a disposición o cedidas al Registro. De esta forma, podrá aumentarse la oferta de viviendas a las personas demandantes inscritas y lograr optimizar el uso de las viviendas y la adecuación de las mismas a las necesidades de la ciudadanía.

En cuanto al sistema para la selección de las personas adjudicatarias de vivienda protegida, se deja libertad a cada Ayuntamiento para que a través de las bases reguladoras del Registro pueda elegir el que mejor se adecue a las circunstancias de su municipio, con respeto en todo caso a los principios de igualdad, publicidad, concurrencia y transparencia. Sin embargo, se regula pormenorizadamente el procedimiento de comunicación a la persona promotora de quienes sean adjudicatarias de las viviendas, previéndose los pasos a seguir en el caso de que el Registro no comunique la relación en el plazo establecido, o en la misma resulte insuficiente para la adjudicación de la totalidad de las viviendas de la promoción.

El Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla consciente de la necesidad de los ciudadanos al acceso a una vivienda, y con el fin de responder a las determinaciones del referido Reglamento procede a la adaptación del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas adecuando las bases de constitución del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

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 La Puebla de Cazalla 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, trámite 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 La Puebla de Cazalla 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.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPQRY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 218 de 280





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 del 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 La Puebla de Cazalla.

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 responsabilidad sobre el Registro Público de Demandantes corresponde al Ayuntamiento en el ámbito de sus competencias. 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 las 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 correspondan 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 120.2 del Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de La Junta de Andalucía, bajo la autorización del demandante de vivienda protegida.

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. Supuestos sujetos a adjudicación a través del registro de demandantes de vivienda protegida.

1. Salvo las excepciones reguladas en el artículo 13 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la adjudicación de las viviendas protegidas se realizará a través de los Registros Públicos Municipales, en los siguientes casos:

a) Adjudicación de viviendas protegidas de nueva construcción.

b) Segundas o posteriores cesiones en caso de promociones en alquiler.

c) Transmisión de la propiedad en caso de viviendas calificadas en alquiler, una vez transcurrido el plazo previsto en el oportuno programa del correspondiente plan de vivienda y suelo, tanto estatal como autonómico, cuando la persona inquilina haya renunciado al derecho de adquisición preferente.

d) Transmisión de viviendas cuyas personas titulares hayan accedido a la propiedad en un procedimiento judicial o por impago de deuda sin que medie dicho procedimiento, y la nueva persona adquirente en virtud de la ejecución no cumpla los requisitos legal y reglamentariamente establecidos para disfrutar de una vivienda protegida. En este caso, y al objeto de garantizar la función social de





las viviendas protegidas, el nuevo propietario deberá ofrecerla a los Registros Públicos Municipales en el plazo de tres meses desde que hayan accedido a la titularidad, salvo que la vivienda sea ofrecida en cualquier forma de cesión a la anterior persona titular registral de la vivienda.

2. De conformidad con la Disposición Transitoria Tercera del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la selección de las personas beneficiarias de los alojamientos destinados a personas universitarias o personas trabajadoras desplazadas de su localidad de origen, quedará exenta de la obligación de realizarse a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida.

Asimismo, de conformidad con el artículo 13 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma se exceptúan de la obligación a través del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, por ser adjudicaciones destinadas a atender situaciones en el marco de las prestaciones de los servicios de asistencia y bienestar social, las siguientes:

- Las actuaciones que tengan como objeto el realojo permanente o transitorio motivado por actuaciones urbanísticas, de rehabilitación o renovación urbana. Podrán referirse a promociones completas o viviendas concretas.
- La adjudicación de viviendas y alojamientos a unidades familiares en riesgo de exclusión social cuando se justifique su carácter de urgencia por los servicios sociales del ayuntamiento.
- La adjudicación de viviendas calificadas en programas de alquiler a entidades sin ánimo de lucro para destinarlas al alojamiento de personas sin recursos o en riesgo de exclusión social.

Estas excepciones deberán ser autorizadas, en cada caso, por la persona titular del correspondiente Registro y comunicadas a la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda.

Artículo 6. 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 y menores emancipados judicialmente que residan o 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, y menores emancipados legalmente si los hubiere.

2. La solicitud se podrá presentar en soporte papel en la sede del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, o vía telemática a través de la web que se le habilite.

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, dirección y 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, en la solicitud se dará 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 en el artículo 5 del 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, de 10 de enero, en virtud del cual, la Consejería competente en materia de vivienda, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4.3 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, podrá autorizar que sean destinatarios o destinatarias de viviendas protegidas quienes no cumpliendo lo dispuesto en el párrafo anterior, se encuentren en alguno de los supuestos siguientes:

- Que pretendan acceder a una vivienda protegida en alquiler porque tengan que trasladar temporalmente su residencia habitual y permanente por motivos laborales a otra ciudad, y así se acredite de forma suficiente.
- Que sean personas destinatarias de alojamientos o realojos en alquiler como consecuencia de actuaciones en materia de rehabilitación o procedentes de situaciones catastróficas así declaradas.
- Que se encuentren en otras situaciones transitorias establecidas en el correspondiente Plan de Vivienda.
- Que sean víctimas de violencia de género o terrorismo, y por dicha causa se vean en la necesidad de trasladar su residencia.
- Que sean personas que necesiten una vivienda adaptada a sus circunstancias familiares por causa de aumento de la composición familiar, discapacidad de movilidad reducida o dependencia sobrevenida.

En los supuestos contemplados en los apartados d) y e) deberán transmitir la vivienda que tienen en propiedad, en el plazo máximo de seis meses a contar desde la fecha de la formalización de la escritura de compra de la nueva vivienda que se les adjudique. En el supuesto de poseer una vivienda protegida en régimen de alquiler, deberán renunciar a la misma en el plazo máximo de seis meses a contar desde la fecha anteriormente citada.

Además, se entenderá, de conformidad con el artículo 5.4 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía que pueden ser destinatarios de vivienda protegida las personas que se encuentren en alguna de las referidas excepciones.

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 o alquiler con opción a compra. Se podrá indicar en la solicitud más de un régimen simultáneamente.

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

i) Necesidad de vivienda adaptada.





j) Municipio en el que se encuentra empadronado.
k) Interés en formar parte de una cooperativa de viviendas.
l) Autorización al órgano gestor para verificar los datos incluidos en la solicitud ante la Agencia Estatal de Administración Tributaria, la Tesorería General de la Seguridad Social y la Consejería de Hacienda y Administración Pública de la Junta de Andalucía. Asimismo conllevará la autorización para verificar la identidad y residencia de las personas solicitantes y para recabar los datos sobre titularidad de inmuebles de la Dirección General del Catastro, así como otras que puedan autorizarse en relación con los requisitos que venga obligada a acreditar la persona demandante.

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 tres 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 7. *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 6.4 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 IPREM, pertenencia a un grupo de especial protección, preferencia sobre el régimen de tenencia, número de dormitorios de la vivienda y circunstancias familiares del solicitante.

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.

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 previstos en el apartado cuarto del artículo 8 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 8. *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 del artículo 6 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 altere 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.

El órgano competente para gestionar dicho Registro Público Municipal actualizará de oficio las inscripciones realizadas cuando sea necesario para adecuarse a las posibles modificaciones de los planes de vivienda y suelo, tanto autonómicos, como estatales.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPQRY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 221 de 280





Viernes 8 de marzo de 2013

Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla. Número 55

49

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) A solicitud de la persona titular registral.
 - b) Por la finalización del periodo de vigencia de la inscripción sin que se hubiese procedido a la renovación.
 - 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 la persona inscrita resulte adjudicataria definitiva de una vivienda protegida, entendiéndose como tal la transmisión de la propiedad, uso o disfrute de la misma a través de la suscripción de los correspondientes contratos de arrendamiento o de compraventa o, en caso de cooperativas, de la adjudicación.
 - e) 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 tres 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:
 - e.1) Cuando la vivienda para la que han sido seleccionados no se corresponde con las características del demandante que constan en la inscripción registral.
 - e.2) Cuando el demandante seleccionado rechaza la adjudicación antes de que el Registro comunique al promotor la relación de demandantes.
 - e.3) Cuando el demandante seleccionado no pueda realizar la compraventa por no haber recibido crédito financiero o porque después de habersele adjudicado la vivienda haya sufrido una situación de desempleo.
 - e.4) Cuando transcurran más de seis meses desde la selección sin que el promotor haya formalizado el contrato de compraventa con la persona adjudicataria.
 - e.5) Cuando transcurran más de seis meses entre la selección y la constitución de la cooperativa de viviendas.
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 9. 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:

- 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) El demandante ha de encontrarse empadronado en el municipio de La Puebla de Cazalla, y además haberlo estado al menos dos de los últimos siete años inmediatamente anteriores a la fecha de solicitud de inscripción en el Registro Público de Demandantes.

En caso de unidad familiar o de convivencia, bastará con que uno de los miembros de la misma cumpla el requisito de empadronamiento.

Cuando no haya necesidades de viviendas protegidas para los solicitantes empadronados en esta localidad, bajo la condición mencionada, se podrán adjudicar las viviendas a los solicitantes no empadronados.

Estarán exentas de dicho requisito las personas víctimas de violencia de género o del terrorismo y las personas emigrantes retornadas.

2. Verificados los requisitos anteriores, los demandantes se seleccionarán de acuerdo con los criterios de preferencia y se emplazarán en alguno de los cupos especificados en este apartado.

3. Dentro de cada cupo el sistema de selección será el sorteo, contemplando la posibilidad de que algunos demandantes puedan figurar en más de un cupo. Queda exento de sorteo el cupo definido en la letra a) de este mismo apartado, en la que la selección de los demandantes se realizará por antigüedad de inscripción, una vez verificado el cumplimiento de los requisitos exigibles.

Preferentemente se realizará un sorteo para cada promoción de vivienda y siempre será con presencia de fedatario público y en un acto público.

4. Asimismo, el mecanismo consistirá en asignar a cada una de las inscripciones un número aleatorio y extraer un número que determinará en sentido ascendente la lista de adjudicatarios y suplentes.

5. Los cupos que se tendrán en cuenta, en función de las características de la promoción, a la hora de adjudicación de vivienda serán los siguientes:

- a) Unidades familiares con personas de movilidad reducida por causa de minusvalía. La adjudicación de viviendas a estos demandantes se hará por antigüedad de inscripción y sin sorteo, una vez comprobado el cumplimiento de los requisitos.

Se incorporan a este cupo las viviendas incluidas en la reserva mínima establecida en el artículo 111 del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de atención a las personas con movilidad reducida.

Tendrán preferencia los demandantes que sean usuarios de silla de ruedas y, en caso de viviendas vacantes, los demandantes que padecen movilidad reducida permanente en los desplazamientos o en la deambulación, debiendo acreditar la necesidad de vivienda adaptada mediante certificado expedido por la Consejería competente en materia de integración social de personas con discapacidad.

Para la adjudicación de estas viviendas se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 113 del Decreto 293/2009, de 7 de julio, antes citado.

La discapacidad referida en este apartado la puede padecer cualquiera de las personas que integren la unidad familiar o de convivencia inscrita en el Registro como demandante de vivienda. Si una vez ofertadas las viviendas a estos colectivos continuara habiendo vacantes, pasarán al cupo general.

Una vez cubierto el cupo anterior, para el resto de viviendas se aplicarán el sorteo, estableciéndose los siguientes cupos:

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 222 de 280





b) Jóvenes, aquellas personas que no hayan cumplido 35 años. El requisito de la edad del joven, a los efectos de ser destinatario de vivienda protegida y, en su caso, de financiación cualificada, deberá ser cumplido por el destinatario que aporte la totalidad o la mayor parte de los ingresos familiares.

c) Familias numerosas, integrado por las viviendas de cuatro o más dormitorios destinadas a unidades familiares que acrediten su condición de familias numerosas de acuerdo con la Ley 40/2003, de 18 de noviembre de protección de Familias Numerosas, mediante Título expedido por la Consejería competente en materia de bienestar e integración social.

En el supuesto de que existieran menos demanda que viviendas reservadas para este cupo, y siempre que lo permita el régimen de protección de la promoción, el resto de viviendas que no se adjudicaran pasarían a integrarse en el cupo general.

d) Familias monoparentales o personas procedentes de ruptura de la unidad familiar. Se entiende como monoparental, la integrada por el padre o la madre y los hijos con los que convivan o, en su caso, el tutor legal y los menores sujetos a tutela. Personas procedentes de ruptura de la unidad familiar son aquellas que se encuentran al corriente del pago de pensiones alimenticias y compensatorias en su caso, aquellas que acrediten documentalmente que tras un proceso de separación legal, divorcio, anulación de matrimonio o disolución de pareja de hecho legalmente inscrita, se encuentren privados del uso de la vivienda familiar por adjudicación al otro cónyuge mediante resolución judicial y declaren responsablemente estar al corriente en dichas pensiones o que no les corresponden estos pagos.

e) Mayores de sesenta y cinco años. El requisito de la edad del mayor, a los efectos de ser destinatario de vivienda protegida y, en su caso, de financiación cualificada, deberá ser cumplido por el destinatario que aporte la totalidad o la mayor parte de los ingresos familiares.

f) Demandantes en situación de dependencia o con personas dependientes a su cargo, que hayan obtenido el reconocimiento de la situación de dependencia en los términos establecidos en el Decreto 168/2007, de 12 de junio, por el que se regula el procedimiento para el reconocimiento de la situación de dependencia y del derecho a las prestaciones del Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia, así como los órganos competentes para su valoración.

g) Víctimas de violencia de género o víctimas de terrorismo. Integran este cupo las viviendas para demandantes víctimas de violencia de género o de terrorismo y en los que concurren las circunstancias y requisitos necesarios para relacionar la situación especialmente problemática de necesidad de vivienda con las consecuencias derivadas de la situación de maltrato o terrorismo producido. En estos casos será preceptivo que se acredite la situación indicada de violencia de género, por cualquiera de los medios establecidos en el artículo 30.1 de la Ley 13/2007, de 26 de noviembre, de medidas de prevención y protección integral contra la violencia de género, y, en caso de víctimas de terrorismo, mediante certificado de la Dirección General de Apoyo a Víctimas de Terrorismo del Ministerio del Interior.

h) Emigrantes retornados, aquellas que acrediten tener dicha condición mediante certificación emitida por las Áreas o Dependencias Provinciales de Trabajo y Asuntos Sociales de las Delegaciones o Subdelegaciones del Gobierno, respectivamente, correspondientes al domicilio del solicitante.

i) El resto pertenecerán al Cupo General, cuya prelación, como todas las establecidas por sorteo, se atenderán a éste.

No obstante, dichos cupos se fijarán en función del Plan Municipal de Vivienda y las necesidades del Registro Municipal de Demandantes.

6. La Junta de Gobierno Local aprobará con ocasión de cada promoción de viviendas protegidas el número de viviendas asignado a cada uno de los cupos en función de las características de los demandantes inscritos en el Registro, respetando, en su caso, el porcentaje que estableciese el régimen específico que fuese aplicable en cada momento. Con anterioridad a la realización del proceso de adjudicación, la Junta de Gobierno Local acordará el orden de los sorteos que se establece para cada cupo.

En el caso de que un demandante figure en más de un cupo y resultase adjudicatario en el sorteo de diferentes cupos, sería incluido como tal en el listado provisional resultante del cupo sorteado en primer lugar, y por lo tanto, excluido del resto de los cupos en los que hubiera salido beneficiario pasando a ocupar su lugar un suplente.

7. Cuando la persona adjudicataria seleccionada no haya podido acceder efectivamente a la vivienda por encontrarse en situación transitoria de desempleo, o haber sido rechazada la financiación por la entidad financiera en caso de compraventa, a la persona adjudicataria se le podrá ofertar la posibilidad de acceder a otra vivienda, en venta o alquiler, en un momento posterior, sin necesidad de participar nuevamente en un proceso de selección, durante un periodo máximo de seis meses.

8. No obstante, cuando los planes de vivienda y suelo, tanto autonómico como municipal, establezcan para determinados programas criterios de preferencia específicos, los mismos tendrán prioridad sobre lo establecido en el apartado anterior y, sólo en el supuesto de no existir demandantes que cumplan con dichos criterios, se podrá adjudicar las viviendas a otras personas inscritas en los Registros Públicos Municipales según el orden de preferencia establecido en este artículo.

Artículo 10. *Procedimiento de adjudicación de la vivienda protegida.*

1. La persona titular de las viviendas solicitará al correspondiente Registro Público Municipal la relación de demandantes que se ajusten a la promoción determinada, aportando copia del documento de calificación provisional o definitiva de las viviendas. 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.

El deber previsto en este párrafo se exceptúa para las cooperativas de vivienda protegida.

2. En el plazo de diez (10) días desde la solicitud, el Registro Público de Demandantes elaborará una relación con tantos demandantes como viviendas a adjudicar, en la que los demandantes estén ordenados de manera priorizada, de acuerdo con los criterios de selección establecidos en el artículo 9.

Asimismo, elaborará una relación con demandantes suplentes en un número que doble el número de viviendas a adjudicar. La relación de demandantes suplentes también estará ordenada de manera priorizada de acuerdo con los criterios de selección establecidos en el artículo 9 y correrá sucesivamente en caso de que se produzca vacantes.

En el caso de que no hubiese demandantes suficientes, la relación ordenada recogerá a los demandantes existentes. Las viviendas sin demandante serán adjudicadas libremente por el promotor, siempre que los adjudicatarios cumplan los requisitos establecidos para el acceso a la vivienda y estén inscritos en el Registro Público de Demandantes.

Para la elección de las viviendas entre las personas demandantes seleccionadas, el registro fijará los criterios de preferencia, primando en caso de no fijarlos, el orden de la relación ordenada de demandantes, siempre respetando el número de dormitorios solicitados.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 223 de 280





Viernes 8 de marzo de 2013

Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla. Número 55

51

3. Elaborada la relación de demandantes titulares y suplentes de acuerdo con el apartado 2 de este artículo, en el plazo de cinco (5) días, el Registro Público de Demandantes comunicará a los demandantes seleccionados su inclusión en la relación.

Se excluirá de la relación, sin que se considere renuncia voluntaria a los efectos del artículo 8.6.d) de esta Ordenanza, a los demandantes que en el plazo de cinco (5) días rechacen expresamente su inclusión en la relación o no confirmen la exactitud de los datos requeridos para la inclusión en la misma.

4. Terminada la relación ordenada de demandantes conforme al apartado anterior, y en todo caso en el plazo de treinta días desde la fecha de dicha solicitud, el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida la remitirá a la persona titular de las viviendas y a la Consejería competente en materia de vivienda.

Transcurrido el plazo indicado en el apartado anterior 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.

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 cualquier Registro, previa acreditación presentada al efecto por las posibles adjudicatarias.

5. Si en el transcurso de la adjudicación, el Registro recibiera una nueva petición de demandantes para otra promoción, los demandantes suplentes en aquella pasarán a formar parte como demandantes titulares de la relación confeccionada para la nueva promoción.

6. Asimismo, terminada la relación conforme al apartado tercero de este artículo, el Registro Público de Demandantes emitirá certificado a favor del demandante seleccionado titular con el siguiente contenido mínimo:

a) Acreditación del cumplimiento de los requisitos que permiten el acceso a la vivienda protegida en una determinada promoción conforme a los datos inscritos en el Registro Público de Demandantes.

b) Los ingresos del demandante calculados en el número de veces el IPREM.

c) Número del expediente de calificación provisional.

d) Vigencia de seis meses de la certificación, en los términos previstos por el correspondiente plan andaluz de vivienda.

7. El promotor realizará la adjudicación de viviendas mediante contrato de compraventa, arrendamiento o adjudicación en el caso de cooperativas, para lo que habrá requerir fehaciente a los demandantes seleccionados, indicándoles el lugar y hora para formalizar la adjudicación de la vivienda.

Transcurridos treinta días desde el requerimiento, el promotor excluirá a los demandantes seleccionados que no hayan dado respuesta al requerimiento y procederá a requerir a tantos suplentes como sea necesario para cubrir las vacantes, comunicando al Registro Público de Demandantes dichas circunstancias. Igualmente, los suplentes que no contesten en diez días al requerimiento se considerarán excluidos y se procederá a su sustitución en los mismos términos.

Asimismo, el promotor podrá convocar en un solo acto a todos los demandantes seleccionados para proceder al requerimiento en el que se les indicará el lugar y día de la adjudicación de la vivienda. Si el demandante seleccionado no acude al acto de requerimiento o no envía representante se considerará que ha renunciado a la adjudicación. En este caso, el promotor procederá, en la forma prevista en este párrafo a requerir a tantos suplentes como sea necesario para cubrir las vacantes.

También se considerarán excluidos los demandantes que habiendo aceptado el requerimiento, no se presenten al acto de adjudicación. En este caso el promotor procederá, de acuerdo con los dos párrafos anteriores, a requerir a tantos suplentes como sea necesario para cubrir las vacantes.

Agotada la relación de suplentes, el promotor podrá optar entre solicitar una nueva relación priorizada de demandantes o la adjudicación libre entre demandantes que cumplan los requisitos establecidos para el acceso a la vivienda y siempre que estén inscritos en el Registro Público de Demandantes.

En el plazo de diez días desde la adjudicación, el promotor la comunicará al Registro Público de Demandantes. Éste procederá a realizar en el plazo de diez días la anotación en el asiento correspondiente y comunicará la adjudicación a la Consejería competente en materia de vivienda. Estos trámites también serán obligatorios en el caso de que el promotor hubiera obtenido la autorización prevista en el artículo 13 del Reglamento de Viviendas Protegidas de Andalucía que excepciona la obligación de adjudicación mediante el Registro Público de Demandantes.

8. En el caso de cooperativas de viviendas protegidas, la persona promotora de su constitución solicitará del Registro la correspondiente relación de demandantes, conforme el procedimiento establecido en el artículo 10, con carácter previo a la solicitud de la calificación provisional, acompañando declaración sobre las siguientes circunstancias de las viviendas cuya construcción se prevé:

a) Número y ubicación.

b) Tipología, superficie media y anejos o locales en su caso.

c) Programa en el que se tiene previsto financiar las viviendas y precio previsto para los distintos componentes de la promoción, incluidos los no protegidos.

d) Situación urbanística y titularidad del suelo, así como previsión de plazos de inicio de la construcción de las viviendas protegidas.

e) Estudio de viabilidad económica de la promoción.

La adjudicación se realizará en primer lugar entre las personas demandantes inscritas en los Registros Públicos Municipales que hayan manifestado su interés en formar parte de una cooperativa de viviendas. En caso de no existir suficientes demandantes se adjudicarán entre el resto de las personas inscritas que cumplan los requisitos y según los criterios de adjudicación generales establecidos en las bases reguladoras.

La persona promotora de la cooperativa podrá resultar adjudicataria de una vivienda protegida siempre que sea seleccionada de conformidad con esta norma.

Si las personas inicialmente seleccionadas rechazan constituirse en cooperativa para la promoción de las viviendas, ello no implicará renuncia voluntaria a efectos de lo establecido en el artículo 8.6.d).

9. Serán nulas de pleno derecho las adjudicaciones que incumplan los requisitos establecidos en la normativa correspondiente para el acceso a la vivienda.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPQRY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 224 de 280




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 Vivienda 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

Todos los datos que se incorporen por el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida en sus bases, deben ser incorporados o adaptados a los modelos, asimismo se actualizarán en el momento en que venga exigido por la normativa.

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 de 10 de enero de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida 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 La Puebla de Cazalla de las medidas necesarias de coordinación con la citada Administración Autonómica.

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, el 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.

8W-1493

LA PUEBLA DE CAZALLA

Don Antonio Martín Melero, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de esta villa.

Hace saber: Que no habiéndose formulado por los interesados reclamaciones ni sugerencias contra el acuerdo adoptado por el Pleno de este Ayuntamiento en la sesión celebrada con carácter ordinario el día 31 de octubre de 2012, y publicado en el «Boletín Oficial» de la provincia número 284, de fecha 7 de diciembre de 2012, por el que se aprobó provisionalmente la derogación de la hasta ahora vigente Ordenanza municipal sobre ejecución alternativa de sanciones económicas administrativas en actividades sociales publicada en el «Boletín Oficial» de la provincia de Sevilla número 136, de fecha 14 de junio de 2003, dicho acuerdo de derogación provisional ha quedado elevado a definitivo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Contra el citado acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, los interesados podrán interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la publicación de este anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia, de conformidad con lo preceptuado en la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime pertinente.

La Puebla de Cazalla a 25 de enero de 2013.—El Alcalde-Presidente, Antonio Martín Melero.

8W-1488

LA PUEBLA DE CAZALLA

Don Antonio Martín Melero, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de esta villa.

Hace saber: Que no habiéndose formulado por los interesados reclamaciones ni sugerencias contra el acuerdo adoptado por el Pleno de este Ayuntamiento en la sesión celebrada con carácter ordinario el día 31 de octubre de 2012, publicado en el «Boletín Oficial» de la provincia número 276, de fecha 27 de noviembre de 2012, por el que se aprobó inicialmente la Ordenanza municipal reguladora del uso de los medios electrónicos en el Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla, el Ayuntamiento Pleno, en la sesión celebrada con carácter ordinario el pasado día 22 de enero de 2013, acordó aprobar definitivamente el texto íntegro de la Ordenanza que se publica a continuación a los efectos de lo preceptuado en los artículos 65 y 70.2 de la referida Ley 7/1985, de 2 de abril.

Contra el citado acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, los interesados podrán interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la publicación de este anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia, de conformidad con lo preceptuado en la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime pertinente.

La Puebla de Cazalla a 25 de enero de 2013.—El Alcalde-Presidente, Antonio Martín Melero.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35XPQRY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 225 de 280







5. LEGISLACIÓN

NORMATIVA ESTATAL DE CARÁCTER GENERAL:

VIVIENDA

- Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda
- Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal
- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos
- Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas
- Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas
- Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler
- Real Decreto-ley 26/2020, de 7 de julio, de medidas de reactivación económica para hacer frente al impacto del COVID-19 en los ámbitos de transportes y vivienda.
- Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania.
- Ley 15/2022, de 12 de julio, integral para la igualdad de trato y la no discriminación.

PATRIMONIO HISTÓRICO

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español
- Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español
- Real Decreto 1893/2004, de 10 de septiembre, por el que se crea la Comisión Interministerial para la coordinación del uno por cien cultural.
- Orden FOM/25/2019, de 10 de enero, por la que se regula la asignación de recursos, procedentes de las obras públicas financiadas por el Ministerio de Fomento y por las entidades y empresas del sector público dependientes o vinculadas, a la financiación de trabajos de conservación o enriquecimiento del Patrimonio Histórico Español o de fomento de la creatividad artística

EDIFICACIÓN Y GARANTÍAS DE LOS ADQUIRENTES Y ARRENDATARIOS

- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación
- Ley 9/2022, de 14 de junio, de Calidad de la Arquitectura.
- Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compra-venta y arrendamiento de viviendas
- Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los Contratos de Arrendamientos Urbanos.
- Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.
- Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.
- Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, por el que se establece un Código de Buenas Prácticas para aliviar la subida de los tipos de interés en préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual, se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y se adoptan otras medidas estructurales para la mejora del mercado de préstamos hipotecarios.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 227 de 280





- Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social
- Real Decreto-ley 1/2017, de 20 de enero, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo
- Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario
- Real Decreto 309/2019, de 26 de abril, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y se adoptan otras medidas en materia financiera.
- Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.
- 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.
- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

NORMATIVA ESTATAL GENERAL EN MATERIA DE V.P.O.

- Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial
- Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda
- Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial, texto refundido aprobado por Decretos 2131/1963, de 24 de julio, y 3964/1964, de 3 de diciembre
- Orden de 19 de enero de 1979 por la que se regula el cambio de régimen normativo de viviendas de protección oficial al amparo de lo dispuesto en las normas transitorias del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre
- Orden de 20 de mayo de 1969 por la que se aprueba la adaptación de las ordenanzas técnicas y normas constructivas, aprobadas por Ordenes de 12 de julio de 1955 y 22 de febrero de 1968 al texto refundido y revisado de la Legislación de Viviendas de Protección Oficial y su Reglamento

PLAN ESTATAL DE VIVIENDA

- Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.
- Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.
- Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.
- Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, por el que se adoptan y prorrogan determinadas medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania, de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad; de transposición de Directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles y conciliación de la vida familiar y la vida profesional de los progenitores y los cuidadores; y de ejecución y cumplimiento del Derecho de la Unión Europea

NORMATIVA DE LA COMUNIDAD AUTONOMA DE ANDALUCIA DE CARÁCTER GENERAL:

VIVIENDA PROTEGIDA EN ANDALUCIA

- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
 Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 228 de 280





- Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio y modificado por Decreto 1/2012, de 10 de enero y, posteriormente, por Decreto 161/2018 de 28 de agosto.
- Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de demandantes de Vivienda Protegida, aprobado por Decreto 1/2012, de 10 de enero y modificado por el Decreto 161/2018 de 28 de agosto.
- Normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía y por la que se agiliza los procedimientos establecidos para otorgar las Calificaciones de Vivienda Protegidas, Orden de 21 de julio de 2008 modificada por la Orden de 12 de febrero de 2020.
- Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, regulado por Decreto 91/2020, de 30 de junio. Decreto 6/2022, de 18 de enero, por el que se modifica el Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030.

En desarrollo del Plan Vive en Andalucía tenemos actualmente la normativa siguiente:

- Orden de 4 de mayo de 2023, por la que se regula la adscripción de actuaciones al programa de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler en Andalucía y se aprueban las bases reguladoras de la concesión de subvenciones a las mismas.
- Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.
- Orden de 29 de diciembre de 2020 por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas para la adecuación de suelos con destino a vivienda protegida. BOJA número 103 de 1 de junio de 2021.
- Orden de 16 de junio de 2022 de fecha 22 de junio de 2021, de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio por la que se aprueban las bases reguladoras para la selección, en régimen de concurrencia competitiva, de actuaciones de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler en Andalucía, y la concesión de las correspondientes subvenciones.
- Corrección de errores de la Orden de 16 de junio de 2021, por la que se aprueban las bases reguladoras para la selección, en régimen de concurrencia competitiva, de actuaciones de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler en Andalucía, y la concesión de las correspondientes subvenciones. (BOJA núm. 118, de 22.6.2021).
- Resolución de 7 de septiembre de 2023, de la Secretaría General de Vivienda, por la que se da publicidad a las entidades financieras adheridas al programa «Garantía Vivienda Joven» de la Junta de Andalucía como entidades financieras colaboradoras y se convoca a las personas físicas mayores de edad hasta 35 años incluidos para que soliciten ante dichas entidades colaboradoras la concesión de garantías con objeto de financiar su primera vivienda habitual BOJA número 177 de 14 de septiembre de 2023.

URBANISMO EN ANDALUCIA

- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.
- Decreto 225/2006, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía.





- Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía.
- Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Decreto 164/2018, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y funcionamiento de las comisiones Provinciales de Valoraciones.
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

PATRIMONIO HISTÓRICO EN ANDALUCÍA

- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía. BOJA núm. 248, de 19/12/2007, y BOE núm. 38, de 13/02/2008.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 230 de 280





6. EQUIPO REDACTOR Y AGRADECIMIENTOS

EQUIPO REDACTOR:

1. **Ayuntamiento de Puebla de Cazalla. Alcaldía, Área de Urbanismo-vivienda y Área de Servicios Sociales.**

Técnica redactora y realización planimetría: Eva Mª Santos Rincón. Área Vivienda

2. **Sevilla Activa, S.A.U. Diputación de Sevilla.**

COLABORADORES:

Área de Urbanismo: Eva Mª Moreno Portillo (Concejala delegada cultura y gestión urbanística)
Gema Pérez Gutiérrez (Arquitecta técnica municipal)
Iván Martín Hormigo (Programa Joven Ahora 2022)

Área Servicios Sociales: Dolores Márquez Natera (Administración)
Ana Antonia Espinar Ropero (Directora servicios sociales comunitarios.
Trabajadora Social)

Área Secretaría: Mª Carmen Cabello Montesinos (Padrón municipal habitantes)
Inmaculada Martagón Cabello (Licencias obras)

AGRADECIMIENTOS

El equipo redactor del PMVS de Puebla de Cazalla agradece sinceramente a todas las instituciones y personas que han intervenido y colaborado en la elaboración del mismo, muy especialmente a:

- **Diputación de Sevilla:**
 - **INPRO.**
- **Consejería competente en vivienda.**
 - **Delegación Territorial en Sevilla de dicha Consejería.**
- **Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos.**
 - **Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.**
Especialmente a:
Paloma María López Lara (Servicio Gestión de la Información.
Subdirección de Coordinación y Planificación)
José Antonio Moreno Muñoz (Jefe del Servicio de Gestión de la Información)

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 231 de 280







SÍNTESIS- RESUMEN EJECUTIVO.

INTRODUCCIÓN

Como puntualización inicial, en atención a la normativa de aplicación, expresamos que:

- En el PMVS se incluyen los ámbitos de actuación de la propuesta, no alterando la ordenación vigente del planeamiento urbanístico del municipio.
- No es necesario plantear la suspensión de la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, salvo que para cautelar determinadas actuaciones, en base al interés público, el Ayuntamiento acuerde su suspensión.

Información Preliminar

El municipio de La Puebla de Cazalla se localiza entre las comarcas de la Campiña y la Sierra Sur sevillanas, en el cuadrante sudoriental de la provincia. Estas tierras han conocido a lo largo de la historia el paso de diferentes culturas. Existen restos arqueológicos de los periodos turdetano, romano, visigodo y árabe.

El municipio de La Puebla de Cazalla pertenece a la Demarcación Paisajística de la Campiña de Sevilla.

- POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL

Datos Principales INE 2022

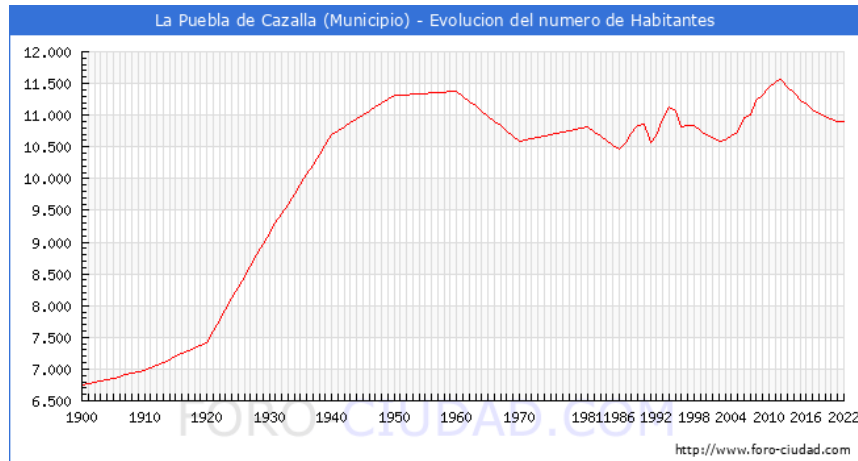
Población Total del Municipio: 10.903 habitantes
Total Mujeres: 5.458
Total Hombres: 5.445

Migraciones INE 2022

Número de Extranjeros: 263
Mujeres extranjeras: 132
Hombres extranjeros: 131
Procedencia mayoritaria: Marruecos.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 233 de 280





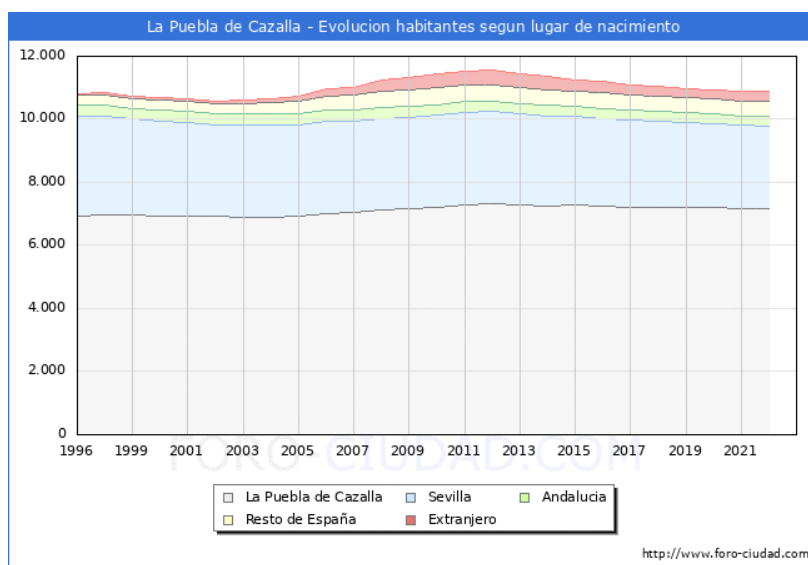
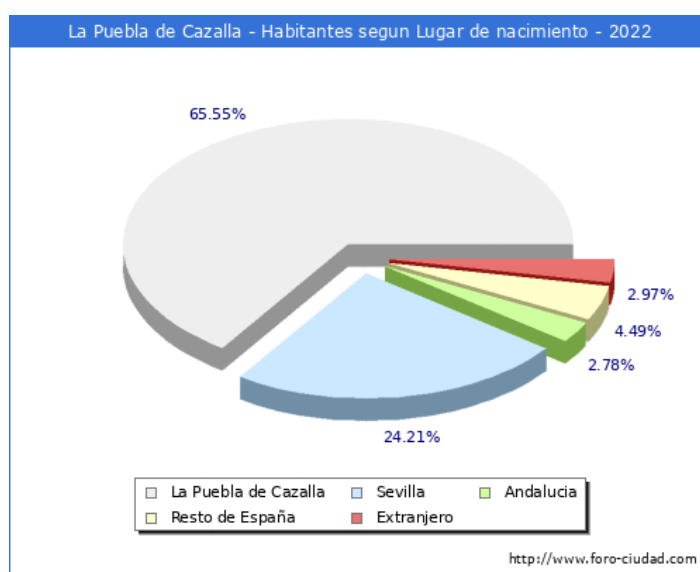
Evolución de la población desde hasta 2022			
Año	Hombres	Mujeres	Total
2022	5.445	5.458	10.903
2021	5.463	5.433	10.896
2020	5.456	5.476	10.932
2019	5.469	5.510	10.979
2018	5.492	5.541	11.033
2017	5.527	5.554	11.081
2016	5.583	5.607	11.190
2015	5.599	5.642	11.241
2014	5.656	5.696	11.352
2013	5.714	5.734	11.448
2012	5.769	5.787	11.556
2011	5.750	5.780	11.530
2010	5.719	5.715	11.434
2009	5.687	5.638	11.325
2008	5.643	5.594	11.237
2007	5.500	5.513	11.013
2006	5.466	5.486	10.952
2005	5.350	5.379	10.729
2004	5.311	5.353	10.664
2003	5.293	5.307	10.600
2002	5.280	5.309	10.589

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 234 de 280





Poblacion Estacional Máxima	
Año	Personas
2015	13.425
2014	13.425
2013	13.425
2012	13.425

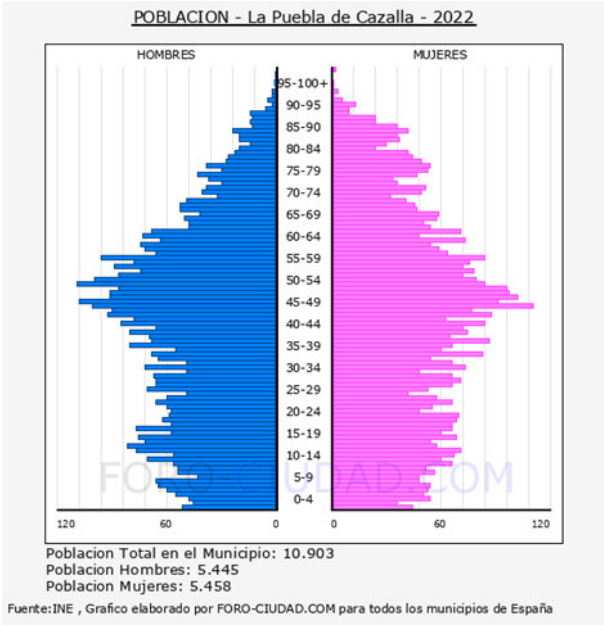


Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 235 de 280





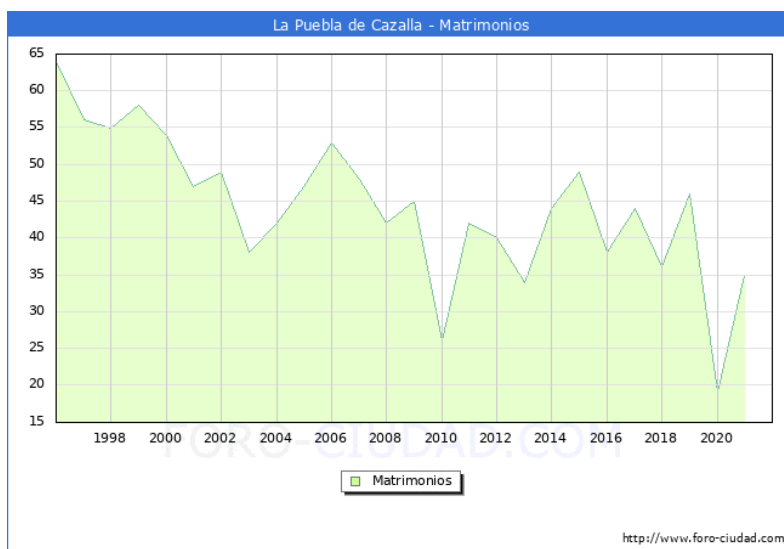
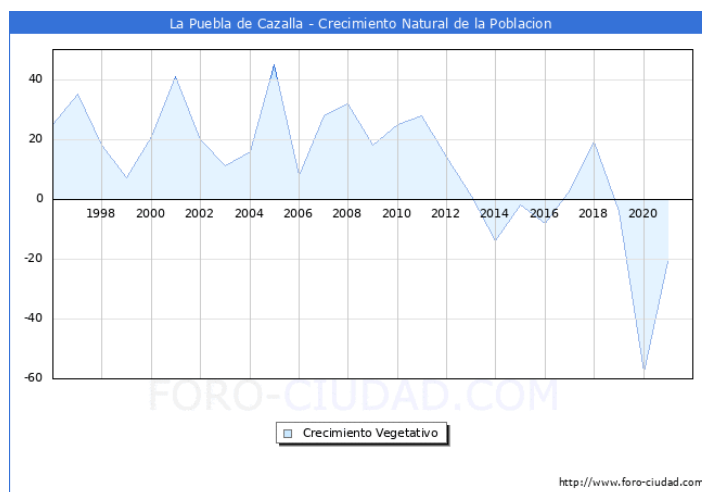
PIRÁMIDE DE POBLACIÓN 2022



Población de La Puebla de Cazalla por sexo y edad 2022 (grupos quinquenales)			
Edad	Hombres	Mujeres	Total
0-5	263	241	504
5-10	283	261	544
10-15	344	325	669
15-20	342	319	661
20-25	308	310	618
25-30	315	291	606
30-35	305	310	615
35-40	345	361	706
40-45	405	383	788
45-50	484	481	965
50-55	459	411	870
55-60	404	355	759
60-65	330	303	633
65-70	249	261	510
70-75	194	213	407
75-80	179	239	418
80-85	107	179	286
85-	129	215	344
Total	5.445	5.458	10.903

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 236 de 280





PROYECCIONES DE HOGARES

La dificultad de estimar la proyección de hogares para niveles inferiores al nivel provincial supone que no podamos facilitar esta información. Existen métodos relacionales que toman como base la estimación de hogares de futuro realizada a nivel provincial por el INE, cuyo objetivo es proporcionar una simulación estadística del número de hogares futuros de España, de cada comunidad autónoma y de cada provincia, en caso de que se prolonguen las tendencias demográficas y comportamientos sociales actualmente observados. Así mismo se pueden consultar los trabajos de elaboración de la publicación "Proyección de la población de Andalucía, provincias y ámbitos subregionales 2.016-2.040" del IECA.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 237 de 280





Análisis de demanda residencial y necesidades actuales y futuras de vivienda.

Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida

El Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla (en adelante RPMDVP) se puso en marcha en 2010 a través de la ordenanza municipal reguladora del mismo, publicada en el BOP número 301, de 31 de diciembre de 2009, modificada en el BOP nº 96, de 28 de abril de 2010. Dicha ordenanza se adaptó al Decreto 1/2012 de 10 de enero, publicándose en el BOP número 55 de 8 de marzo de 2013.

Así pues, desde principios del 2011 permanece abierto el RPMDVP de La Puebla de Cazalla encontrándose ubicado actualmente en el edificio de Servicios Sociales de La Puebla de Cazalla donde los interesados pueden acudir de lunes a viernes en horario laboral.

En cuanto al número de inscripciones formalizadas, según los datos estadísticos suministrados por la herramienta informática que gestiona el registro, a fecha de 01 de febrero de 2023, existen un total de 106 inscripciones en estado “activa”.

Análisis del RPMDVP

De la información contenida en el RPMDVP de La Puebla de Cazalla, de un total de solicitudes 223 hay un total de 217 inscripciones de las cuales están activas 106 inscripciones y 4 están actualmente caducadas por adjudicación y 104 están caducadas por falta de actualización de los datos a la fecha de febrero de 2023. Hay que indicar que, de las inscripciones, 91 corresponden a demandantes menores de 35 años, 85 a menores de 50 años, 34 a menores de 65 años y 7 a mayores o igual de 65 años.

En cuanto a los ingresos la gran mayoría de los solicitantes tienen ingresos inferiores a 1 vez el IPREM.

Aunque el régimen solicitado por la mayoría es el alquiler con opción a compra, considerando los escasos ingresos de los demandantes, lo más factible sería el acceso al alquiler de la vivienda protegida.

De la información facilitada por las unidades familiares solicitantes de vivienda protegida, 11 inscripciones activas son familias monoparentales, 28 son familias numerosas, 12 de personas con discapacidad y 2 solicitudes con necesidad de vivienda adaptada.

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

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

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

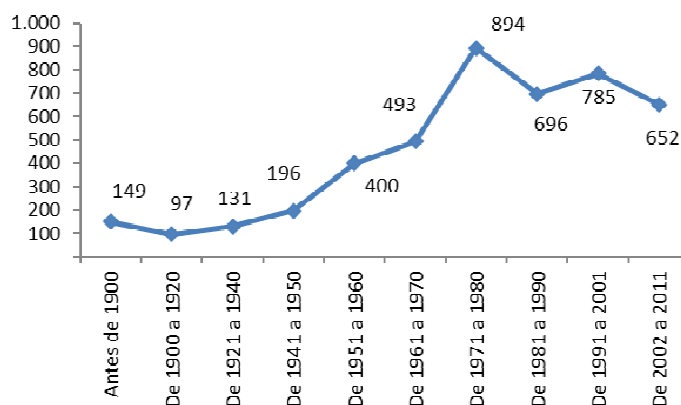
Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 238 de 280





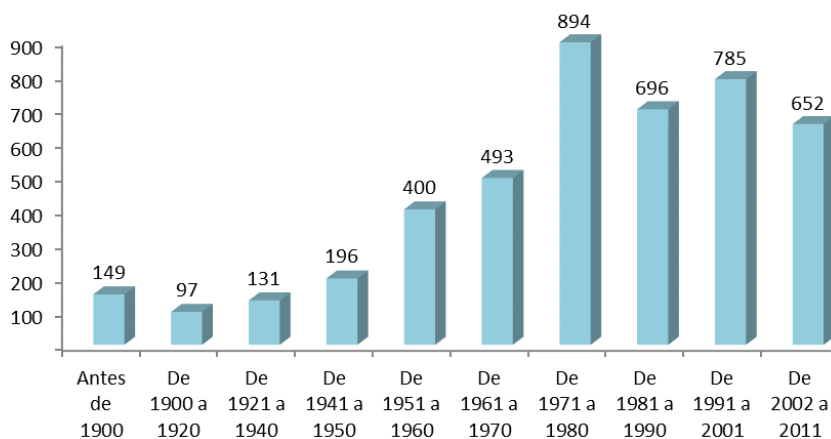
El parque de viviendas de La Puebla de Cazalla presenta un estado aceptable dado que las edificaciones mayoritariamente se construyeron a partir de los años setenta, quedando viviendas más antiguas en la zona central del casco urbano.

EVOLUCIÓN EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDA SEGUN AÑO DE CONSTRUCCIÓN



Fuente: IECA. Censos de Población y Viviendas 2011

EVOLUCIÓN DE LOS INMUEBLES EN EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDA POR AÑO DE CONSTRUCCIÓN



- Número de viviendas

El número total de viviendas en el municipio según el último censo de población de 2011 asciende a 5.500 viviendas. De las cuales 3.910 son viviendas principales y 1.590 viviendas no principales, de esta 157 corresponden a viviendas secundarias y 1.433 a viviendas vacías.

Viviendas Principales

Viviendas secundarias

Viviendas vacías





3.910

157

1.433

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

Comparando los datos del Censo de 2001 respecto al Censo de 2011, se puede apreciar que ha habido un aumento considerable de viviendas vacías, así como un considerable descenso en el número de viviendas secundarias.

- N.º de habitaciones por vivienda

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

1 habitación	2 habitaciones	3 habitaciones	4 habitaciones	> 4 habitaciones
*	118	245	533	3.006

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

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

- Densidad de viviendas

La densidad de población en la localidad de La Puebla de Cazalla es de 57 personas por kilómetro cuadrado concentrándose 10.767 habitantes en el núcleo urbano y 129 habitantes en diseminado. El parque de vivienda, así como la población, se centra en el núcleo urbano.

Municipio	Unidad Poblacional	Población total
La Puebla de Cazalla	LA PUEBLA DE CAZALLA	10.767
La Puebla de Cazalla	Diseminado de LA PUEBLA DE CAZALLA	129

Fuente: IECA. SIMA 2021. Ficha municipal.

- Antigüedad

De la explotación de los datos sobre la evolución de la construcción en las edificaciones en la localidad se detecta que la antigüedad del parque de viviendas, por periodos decenales, referida al Censo de 2011, es la siguiente: 2.360 viviendas se construyeron con anterioridad a 1980, es decir tienen más de 40 años y entra ellas con más de 50 años existen en La Puebla de Cazalla 1.466 viviendas, por lo que estas viviendas serían susceptibles de rehabilitación y de captación de ayudas públicas.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 240 de 280



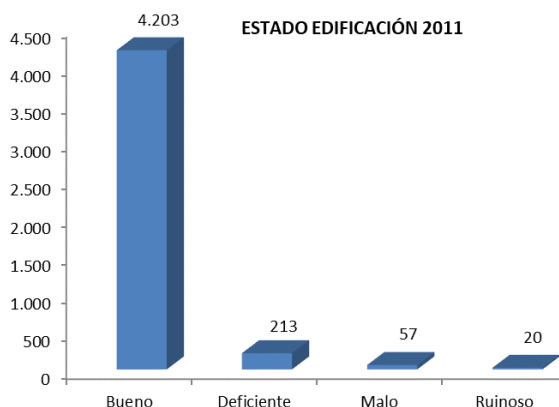


- Estado de conservación

Según el Censo del 2011, el estado de conservación de los edificios destinados a viviendas en general es bueno. Es de destacar que un porcentaje de 6,45 % que representan a 290 edificios destinados a viviendas se encuentran en un estado deficiente, malo o ruinoso.

Bueno	Con alguna deficiencia	Malo	Ruinoso
4.203	213	57	20

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



- GRADO DE INSTALACIONES Y SERVICIOS

Equipamiento de las viviendas

De los datos extraídos del INE correspondiente al censo de 2011 podemos hacer una valoración del equipamiento de las viviendas de La Puebla de Cazalla.

Instalación de Agua Corriente

De los datos extraídos del INE correspondiente al censo de 2011, cuentan con abastecimiento procedente de la red municipal el 98,37 % del parque de viviendas principales.

Agua corriente por abastecimiento público	Agua corriente por abastecimiento privado o particular del edificio	No tiene agua corriente	TOTAL
3.806	*	-	3.910

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

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

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 241 de 280





Evacuación de Aguas Residuales

El 97,65% de los inmuebles destinados a viviendas cuentan con evacuación a la red de alcantarillado municipal.

Sí dispone Alcantarillado	Dispone de otro sistema	No dispone	TOTAL INMUEBLES
5.357	107	22	5.486

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

Instalación con agua caliente central

El 88,7 % de las viviendas principales cuentan instalación con agua caliente central en el interior de la vivienda.

Sí dispone	No dispone	TOTAL
4.866	620	5.486

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

Ascensor

El número de inmuebles que disponen de ascensor se corresponde con un 0,4% del parque de viviendas, que representan a un total de 4 inmuebles.

Sí dispone	No dispone	TOTAL
22	5.464	5.486

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

Disponibilidad de gas

El 2,41 % de los inmuebles cuenta con gas natural suministrado por tubería.

Sí tiene gas por tubería	No tiene gas por tubería	TOTAL
132	5.354	5.486

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

Instalación de Telefonía.

El 72,69 % de los inmuebles cuentan con tendido telefónico.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 242 de 280





Sí tiene tendido telefónico	No tiene tendido telefónico	TOTAL
3.988	1.498	5.486

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

Disponibilidad de aseos

El 100 % de los inmuebles cuenta con aseos

Sí dispone de aseos	No dispone de aseos	TOTAL
3.849	*	3.910

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

Disponibilidad de calefacción

El número de viviendas principales que no disponen de ningún tipo de calefacción representan un 20,88 % del parque de viviendas. El 74,84 % no tiene calefacción, pero sí dispone de algún aparato que le permite calentar.

Sí dispone calefacción colectiva	Sí dispone calefacción individual	No tiene instalación, pero si algún aparato	No tiene calefacción	TOTAL
*	157	2.927	816	3.910

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

Disponibilidad de Internet.

Disponemos de los datos publicados a nivel local correspondientes al censo de 2011:

Sí dispone internet	No dispone internet	TOTAL
1.927	1.983	3.910

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

- Accesibilidad

De un total de 2.229 inmuebles de edificios destinados principalmente a vivienda solo el 181 de ellos están adaptados y no tienen barreras de accesibilidad del entorno, que representan un 8,12% del total.

- Garajes.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 243 de 280





Del número de inmuebles en edificios destinados a viviendas el 12,33 % dispone de garaje para vehículos.

Sí tiene garaje	No tiene garaje	TOTAL
751	4.735	5.486

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

- Infravivienda

En el municipio de La Puebla de Cazalla se detectan varios **casos de infravivienda**.

Por información recabada de informes técnicos municipales, los números de viviendas particulares que se han declarado por este Ayuntamiento en estado ruinoso, con orden de reparación o demolición son:

- 2019: C. San Patricio 146.
- 2020: Pz. Nueva 7 y C. Fuentesanta 6.
- 2021: C. Cherito 9.
- 2022: C. San Pedro 28 y 52, C. Puerta Ronda 40, C. Molino 56 y C. San Arcadio 25 y 27. Estas viviendas, se encontraban desocupadas y de ellas, tres viviendas han procedido a su demolición y las otras tres, aún están pendiente de ello.

MERCADO INMOBILIARIO

En términos generales, sobre **la situación actual del mercado de vivienda y suelo en España**, según datos publicados por el Boletín Residencial para el año 2022 del Observatorio de vivienda y suelo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, en el tercer trimestre de 2022 se observa una notable actividad inmobiliaria: el total de transacciones de vivienda escrituradas ascendió a 167.537, con un claro predominio de las transacciones de vivienda usada y con un incremento interanual del 3,9%, superando, durante un trimestre más, el nivel de actividad anterior a la pandemia.

DEMANDA RESIDENCIAL

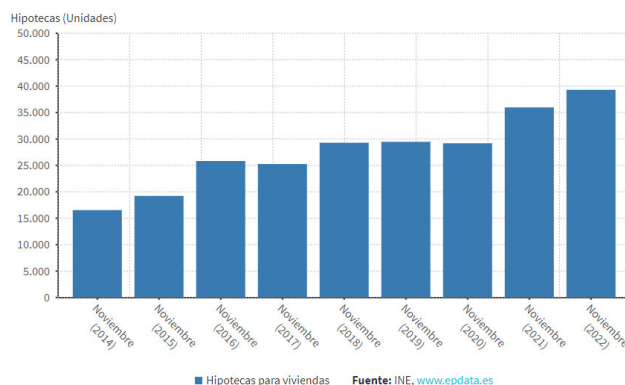
- **La venta de viviendas se mantiene por encima de la tendencia de crecimiento previa a la pandemia.** El año 2021 concluyó con la venta de algo más de 678.000 viviendas, la mayor cifra de los últimos años, el 38,4% más que en 2020 y el 18,1% más que en 2019.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPQRY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 244 de 280

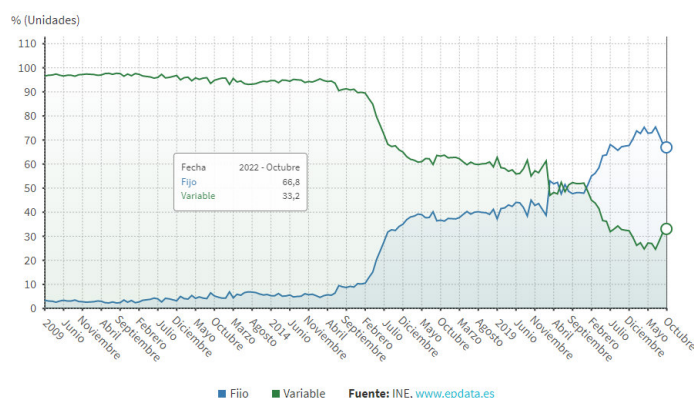




Evolución del número de hipotecas firmadas para viviendas en España



Evolución del porcentaje de hipotecas a tipo fijo frente a las de tipo variable en España



OFERTA RESIDENCIAL

- Desde el inicio del año la iniciación de nuevas viviendas muestra una tendencia negativa, tras la tibia recuperación después de la COVID-19. La incertidumbre en torno a la regulación del mercado inmobiliario y la escasez de suelo desarrollado en zonas de interés podrían ser las causas del retraso de algunos proyectos y, por tanto, de esta recuperación más lenta. La falta y el encarecimiento de materiales de construcción también podría estar condicionando la evolución de la actividad constructora.

PRECIO DE LA VIVIENDA

- El precio de la vivienda evolucionó al alza en 2022, si bien el crecimiento se moderó en el segundo trimestre. Tras el importante crecimiento del precio registrado en el primer trimestre de 2022, en el segundo el incremento se ha moderado. Según el MITMA, entre enero y junio de 2022 el precio creció a una tasa interanual del 6,1%, muy superior al avance del 2,1% de 2021.





- **Al cierre del segundo trimestre del año, el precio habría superado el nivel de 2019 en todas las comunidades autónomas.** No obstante, la evolución del precio de la vivienda muestra notables diferencias por comunidades autónomas.

PREVISIONES

- **La venta de viviendas se mantendrá en niveles relativamente elevados en el bienio, en torno a las 700.000 transacciones anuales.**
- **La iniciación de viviendas se mantendrá prácticamente plana en 2022 y 2023.**
- **El retraso de la llegada de los fondos europeos Next Generation demora el impulso esperado en la inversión en construcción.**
- **El crecimiento del precio de la vivienda continuará moderándose.**

Año	TOTAL	Vivienda nueva	Vivienda de segunda mano	Vivienda libre	Vivienda protegida
2012	54	2	25	26	1
2013	58	0	29	29	0
2014	64	0	32	32	0
2015	64	2	30	31	1
2016	114	2	55	56	1
2017	88	1	43	43	1
2018	86	1	42	41	2
2019	138	4	65	66	3
2020	68	1	33	34	0
2021	106	1	52	52	1
2022	106	0	53	53	0

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana 2023

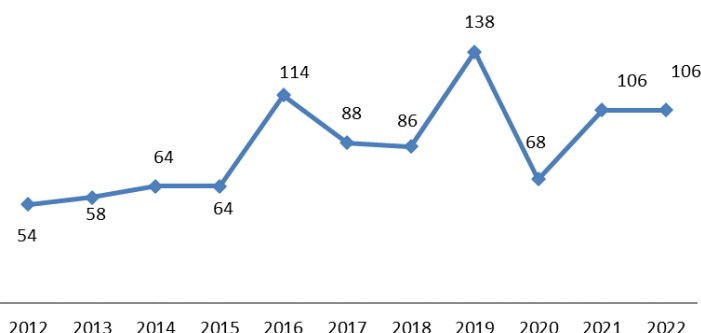
(*) El dato del 4º trimestre de 2022 no se muestra por estar pendiente de publicación a la fecha de elaboración de la tabla

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 246 de 280





EVOLUCIÓN TRANSACCIONES INMOBILIARIAS



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana 2023

*Los datos correspondientes al año 2022 sólo contemplan los tres primeros trimestres del año.

El Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla no ha sido promotor público de vivienda pública en la localidad en los últimos años. La última promoción municipal se construyó en 1997 en la Carretera Villanueva, compuesta por 12 viviendas.

Asimismo, de titularidad municipal son otras 12 viviendas conocidas como “Casas de los maestros”, construidas en 1960, en cesión como régimen de tenencia.

La mayoría de esas viviendas, actualmente, son inmuebles con destino de sedes de diferentes asociaciones y entidades que tienen carácter comunitario de interés social.

Los datos de viviendas de promoción pública en el Municipio de La Puebla de Cazalla han sido facilitados por el Ayuntamiento y se reflejan en el siguiente cuadro:

PROMOCIÓN PÚBLICA	LOCALIZACIÓN	Nº VIVIENDAS	CALIFICACIÓN DEF.
AVRA	Barriada Molino El Serio	55	28 /09/1996
AVRA	Calles La Salud, Meridiana, Bonanza y Plaza Jardero	60	15/06/1982
Ayuntamiento Puebla Cazalla	Carretera Villanueva	12	

Los datos de expedientes de promoción privada de Vivienda Protegida se reflejan en el siguiente cuadro:

PROMOCIÓN VPO PRIVADA	LOCALIZACIÓN	Nº VIVIENDAS	CALIFICACIÓN DEF.
MONTECA, S.A.	Mesones, 33 y Cilla	7	30/07/87

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPQRY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 247 de 280





MONTECA, S.A.	Mesones y Cilla	8	22/12/87
MONTECA, S.A.	Victoria, 39	8	06/03/89
PROMOCIONES LA PUEBLA, S.L.	Alegría, s/n	8	10/08/92
PROMOCIONES LA PUEBLA, S.L.	c/ Nueva formación junto a c/ Alegría s/n	9	17/09/93
CAMUÑEZ ALCANTARILLA, S.A.	Plan Parcial, Sector 1, El Chorríto	23	07/11/94
CONSTRUCCIONES POLEY, S.L.	Manzana F – P.P. 2, Urbanización Santa Ana	12	04/02/94
VIVIENDAS FUENTE DEL CHORREADERO, S.C.A.	P.P. Residencial 2	15	17/05/95
PROMOCIONES LA PUEBLA, S.L.	c/ Alegría s/n	3	10/03/95
PROMOCIONES LA PUEBLA, S.L.	c/ Alegría s/n	6	10/03/95
CONSTRUCCIONES REINA POZO, S.L.	Manzana G – P.P.2	6	24/04/96
VIVIENDAS DEL CHORREADERO, S.C.A. 3ª FASE	Piyaya, Calderón de la Barca, Tirso de Molina, P.P. R-2	8	12/05/97
RESIDENCIAL RAMÓN J. SENDER, S.C.A.	c/ Ramón J. Sender	15	28/01/99
RESIDENCIAL LOS CANTES, S.C.A.	c/ Alvaro Trigueros y Mirabras, Sitio de las Palomas	15	14/10/99
EXPOSICIÓN 14, S.L.	c/ Rafael Alberti y Antonio Machado	12	08/11/99
CIUDASUR, S.A.	P.P. AMBITO DE DESARROLLO Nº9 DE LAS NN.SS FINCAS 11982 A	25	24/01/06
ESYPA, SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.L.	PLAN PARCIAL 4, FINCA Nº12473 R.P. MORON FRONTERA	5	26/12/07

-AUTOCONSTRUCCIÓN

El Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla no ha sido promotor público en programas públicos de autoconstrucción.

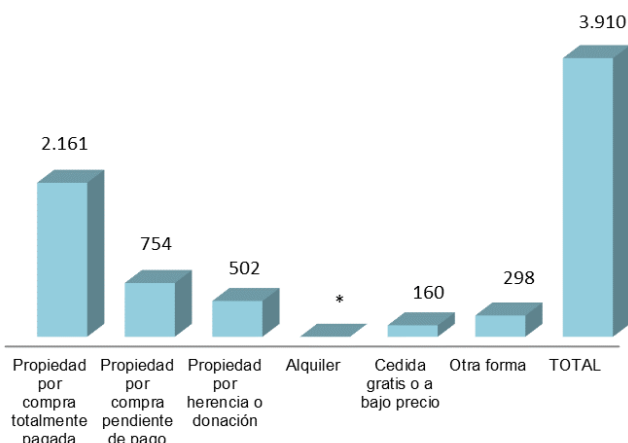
RÉGIMEN DE TENENCIA. TITULARIDAD Y USO DE LAS VIVIENDAS





El régimen principal de tenencia de la vivienda en el municipio es la propiedad por compra totalmente pagada.

VIVIENDAS SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA



Fuente: INE. Censos de población y viviendas 2011

Notas: Los datos se refieren a viviendas familiares principales

Situaciones especiales. Necesidad de alojamientos transitorios (exclusión social, personas sin hogar, desahucios.)

Según los datos aportados por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía la renta media declarada en el municipio de La Puebla de Cazalla en la anualidad 2020 fue de **10.395 €** anuales. En los últimos años, el número de personas desempleadas ha aumentado considerablemente, motivado por la crisis que ha padecido España, y ha tenido mayor incidencia en los municipios pequeños, como sucede en el municipio de La Puebla de Cazalla, al existir menos oportunidad de empleo y mayor distancia a las zonas industriales.

DEMANDAS EN MATERIA DE VIVIENDA ATENDIDAS POR LOS SERVICIOS SOCIALES. SITUACIONES ANÓMALAS DE USO

Desde los Servicios Sociales del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla se han atendido las demandas planteadas, orientando y asesorando acerca de todos aquellos recursos relacionados con las viviendas existentes en cada momento.

Dentro de las demandas relacionadas en materia de vivienda atendidas por los Servicios Sociales del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla podemos destacar varios tipos:

- Ayuda para Suministros Mínimos Vitales. Dentro del programa de prevención exclusión social, Plan Actúa de la Diputación Provincial de Sevilla.
- Ayudas de Emergencia Social (PAES) Plan Actúa de la Diputación Provincial: En la convocatoria 2022-2023, se concedieron a 5 familias ayudas en concepto de alquiler para su vivienda habitual.
- Ayuda emergencia social municipal: En el año 2022, fueron 2 las familias que se han beneficiado de ayudas para la adaptación de la vivienda y la conservación adecuada con carácter de urgencia.





- Ayudas del bono social extraordinario para abastecimientos y saneamiento de aguas PLAN ECIJA.

Respecto a las necesidades de adaptación de vivienda para mayores de 65 años o personas con movilidad reducida, las ayudas de Adecuación Funcional Básica, convocadas por la Consejería en materia de vivienda de la Junta de Andalucía, se tramitan desde la Oficina Municipal de Vivienda, ubicada en el centro de servicios sociales comunitarios de este ayuntamiento.

En materia de desahucio, la Oficina Municipal de la Vivienda en intermediación con los Servicios Sociales, informa al Juzgado de referencia, la situación de vulnerabilidad de las familias afectadas, a través de informes acreditados por los servicios sociales. Consiguiendo evitar el lanzamiento señalado sobre la vivienda en la que residen, resolviendo judicialmente prórrogas al desahucio, con el fin de dotar a la familia de herramientas que mejoren su situación habitacional.

Análisis del Planeamiento General Vigente

El Planeamiento general de La Puebla de Cazalla está conformado por un PGOU aprobado definitivamente por resolución de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Sevilla, el 8 de abril de 2019 y con entrada en vigor tras la publicación en los BOJA números 12 y 13, de fechas 20 y 21 de enero de 2020, respectivamente, junto con diversas innovaciones posteriores tramitadas:

- Modificación puntual primera del Plan General de Ordenación Urbanística de La Puebla de Cazalla consistente en la modificación del artículo 14.2.9; aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla en la sesión celebrada con carácter extraordinario y urgente el día 25 de mayo de 2023.
- Modificación puntual segunda del Plan General de Ordenación Urbanística de La Puebla de Cazalla (Sevilla), consistente en la Modificación de los artículos 10.6.3, 13.7.5, 9.2.23 y 13.4.5, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla en la sesión celebrada con carácter extraordinario y urgente el día 25 de mayo de 2023.

El POTA fija una limitación al crecimiento del 40% en superficie de suelo urbanizable respecto al suelo urbano consolidado y del 30% del crecimiento poblacional. No obstante actualmente no se encuentra en tramitación ni hay previsión a corto plazo de ningún nuevo Plan General de Ordenación Urbanística.

El grado de cumplimiento del PGOU es bajo, debido a la crisis económica que se ha producido, y se ha tramitado escaso planeamiento de desarrollo previsto en el PGOU (Planes Parciales y Planes Especiales de Reforma Interior residenciales que contemplan la ejecución de nuevas viviendas) y se ha ejecutado un porcentaje bajo del total de las viviendas previstas.

Como se detalla posteriormente, el análisis del planeamiento arroja que el municipio posee suelo disponible para la ejecución de un total de 1.517 parcelas para viviendas (360 parcelas en suelo urbano y 1.157 parcelas en suelo urbanizable).

Estrategia de Desarrollo Urbanístico de PUEBLA DE CAZALLA

Del estudio del Planeamiento General se estima que el municipio dispone de suelo para la materialización de 1.517 viviendas en el horizonte temporal establecido por la vigencia del mismo. Sin embargo, ha transcurrido un cuatrienio previsto para el desarrollo de dicho planeamiento sin que se haya completado gran parte de los terrenos; esto supone que hay que actualizar este horizonte.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
 Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 250 de 280





El 100% del suelo urbanizable sectorizado y urbano consolidado contempla un total de 1.517 viviendas en el horizonte del PGOU, 1.157 en suelo urbanizable y de 360 en el urbano consolidado.

De este total de parcelas para viviendas, se han desarrollado mínimamente, necesitando un impulso la planificación, urbanización y edificación de viviendas previstas en el PGOU.

Gestión, Ejecución y Programación Temporal.

El grado de cumplimiento del PGOU es bajo, debido a la crisis económica que se ha producido, y se ha tramitado escaso planeamiento de desarrollo previsto en el PGOU (Planes Parciales y Planes Especiales de Reforma Interior residenciales, que contemplan la ejecución de nuevas viviendas) y se ha ejecutado un porcentaje bajo del total de las viviendas previstas.

Capacidad Residencial

Según el PGOU vigente, el suelo disponible en el municipio de uso residencial se refiere al suelo urbano y al suelo urbanizable. Ambos se localizan tanto en actuaciones del núcleo de población y zonas perimetrales del casco urbano de Puebla de Cazalla.

En los siguientes cuadros expresamos en las distintas categorías de suelo, dentro de la clasificación de urbano y urbanizable, la superficie, edificabilidad-aprovechamiento y número de viviendas.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AMBITO	CATEGORIA SUELO	SUPERFICIE M2	APROVECHAM. UA/M2S	Nº VIVS.	RESERVA VPO	10 % CESION	PREV. TEMPORAL
URT-1	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	5.775	1,073074	40	-	4	1C
URT-2	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	16.275	0,899969	146	146	15	1C
UR-3	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	4.278	0,528275	16	6	2	1C
UR-7	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	5.770	0,685634	26	10	3	1C
UR-8	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	8.328	0,685624	44	44	4	1C
UR-9	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	6.541	0,685634	38	38	4	1C
AIA-1	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	3.935	0,86	35	-	4	2C
AIA-2	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	1.700	0,86	15	-	2	2C
				360	244	38	

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPQRY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 251 de 280





SUELO URBANIZABLE

AMBITO	CATEGORIA SUELO	SUPERFICIE M2	APROVECHAM. UA/M2S	Nº VIVS.	RESERVA VPO	10 % CESION	PREV. TEMPORAL
UZO-1	SUELO URBANIZABLE ORDENADO	131.211	0,65	555	-	56	1C
UZO-2	SUELO URBANIZABLE ORDENADO	37.245	0,528629	163	51	16	1C
UZO-3	SUELO URBANIZABLE ORDENADO	63.085	0,308796	135	-	14	1C
UZ-1	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	27.990	0,448384	140	46	14	2C
UZ-2	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	32.710	0,448384	164	54	16	2C
				1.157	151	116	

Reserva de suelo destinado a vivienda protegida

El PGOU, en relación a la LISTA y la Ley de vivienda protegida, exigen reserva de suelo para el uso de vivienda protegida del 30 % de la edificabilidad que en cada ámbito se destine al uso pormenorizado de vivienda.

Estimamos, en base a estos datos, y en los ámbitos en los que es obligatorio la reserva de vivienda protegida, que la reserva potencial de suelo para reserva de vivienda protegida serían de 244 viviendas en ámbitos de suelo urbano consolidado y 151 viviendas en sectores de suelo urbanizable sectorizado.

Resumen y conclusiones

Del análisis efectuado se pueden establecer las siguientes conclusiones:

Actualmente el planeamiento vigente en el municipio es un PGOU adaptado a la normativa urbanística. El análisis se ha efectuado en base a la ordenación vigente.

De acuerdo al análisis efectuado, la capacidad teórica máxima de viviendas para los suelos residenciales es de 360 viviendas en suelo urbano y 1.157 viviendas en suelo urbanizable.

Con estos datos la promoción total de estos suelos permitiría la construcción de un total de 1.517 viviendas. En base a la ratio 2,40 hab/viv. la capacidad habitacional vacante que tienen los distintos suelos residenciales es de 3.640 habitantes. El suelo disponible a medio-largo plazo permitiría la promoción de 154 viviendas municipales, al que habría que sumar las parcelas municipales actuales. Estos valores se estiman suficientes para cubrir la demanda detectada.

Las tipologías predominantes previstas en el planeamiento en el municipio es la de vivienda unifamiliar en agrupaciones unifamiliares o viviendas unifamiliares y la superficie media de las viviendas, es superior a la necesaria para cubrir las demandas del PMVS. En cuanto a las reservas de suelo destinado a vivienda protegida, la reserva de suelo permitiría la construcción de 244 viviendas en Suelo Urbano y 116 viviendas en sectores de suelo urbanizable.





DESCRIPCIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

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

- Patrimonio municipal de viviendas

De la información recabada, el Ayuntamiento de Puebla de Cazalla es propietario de las viviendas que se reflejan en la información del Plan.

Ayuntamiento Puebla Cazalla	Carretera Villanueva	12
	Casas maestros	12

- Patrimonio municipal de suelo

El PMVS de Puebla de Cazalla lo conforman los bienes que integran el Patrimonio Municipal de Suelo.

De la ejecución y urbanización de los suelos previstos en el PGOU, se obtendrían un total de 154 parcelas residenciales, para su inclusión en el patrimonio municipal de suelo, y realizar la ejecución de viviendas sociales, protegidas o públicas.

Aparte el ayuntamiento de Puebla de Cazalla es propietario de solares municipales, reflejados en la documentación informativa anterior.

- Plazos de ejecución

Los plazos de ejecución se ajustarán a la programación temporal del PMVS, en su vigencia de 5 años.

- PROPUESTAS: Definición de Estrategias

Estrategias de acceso a la vivienda

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

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

- Bonificación municipal del ICIO y ayudas supramunicipales para las actuaciones de rehabilitación, dentro de lo posible.
- El Ayuntamiento de Puebla de Cazalla cuenta con Registro de Demandantes de Vivienda, registro que en la actualidad se encuentra operativo.

En relación a las viviendas en construcción:

- Con la crisis inmobiliaria no hay promociones de viviendas de construcción en el municipio, ni públicas ni privadas, solo actuaciones de construcción de viviendas unifamiliares.





- No obstante, se prevén actuaciones futuras de obra nueva vinculadas a cooperativas o autoconstrucción, sobre las 101 parcelas municipales a las que hay que añadir parcelas actuales (Plan parcial 3, UR-3 (antiguos silos) y URT-1 (María Auxiliadora).

En relación a los programas que establece el Plan Estatal y Autonómico, se prevé:

- El fomento de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y urbana, alquiler con opción a compra, autoconstrucción, eliminación de 12 infraviviendas (vivienda que no reúne las suficientes condiciones de habitabilidad), apoyadas en las ayudas de los Planes Estatal y andaluz de vivienda.
- El asesoramiento a los ciudadanos y promotores privados para la tramitación y obtención de ayudas para las edificaciones existentes, unifamiliares y plurifamiliares, en relación a las actuaciones sostenibles.
- La tramitación de ayudas para rehabilitación de inmuebles de más de 50 años, para su rehabilitación eficiente y edificatoria, en la zona central del casco urbano.
- El planeamiento general vigente prevé la edificación de 30 viviendas en el URT-1 y de 16 en el UR-3 y 55 del PP-3, como unidades de vivienda protegida, en suelo urbano.

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

- En los equipamientos SIPS, se prevé la localización de alojamientos protegidos en planta primera, manteniendo el uso dotacional en planta baja.
- A estas se sumarían las resultantes de la cesión del 10 % de aprovechamiento de los ámbitos de desarrollo del planeamiento vigente, realizándose una política de vivienda derivada de las viviendas protegidas resultantes de la ejecución del planeamiento vigente, previa urbanización y edificación.

Estrategias en relación a la promoción de viviendas:

En el municipio se pretenden implantar modalidades de promoción de viviendas protegidas para el alquiler con opción a compra y promoción de viviendas y alojamientos protegidos, de inserción o de otras viviendas destinadas a los colectivos más desfavorecidos, en parcelas municipales, o fruto de la rehabilitación de inmuebles en el casco urbano, para su puesta en alquiler.

Respecto a las promociones de viviendas de la Junta de Andalucía, no se han vuelto a realizar promociones de viviendas públicas en el municipio. El mantenimiento lo realizan los propietarios, al haber sido en régimen de venta, y en las viviendas en régimen de alquiler el mantenimiento lo realizan los inquilinos.

Estrategias en relación con el patrimonio público y gestión de suelo

Sobre la gestión de patrimonio municipal de vivienda y suelo (PMVS) se propone adoptar las siguientes determinaciones:

El destino de las cesiones correspondientes al 10% de aprovechamiento lucrativo residencial que corresponden al Ayuntamiento, en ejecución del planeamiento, deberán vincularse a vivienda protegida, hasta cubrir las necesidades detectadas en el horizonte temporal. La

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
 Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 254 de 280





utilización y gestión del patrimonio municipal de suelo y vivienda y del fondo económico a él vinculado, se deberá poner al servicio de las actuaciones programadas por el PMVS:

- Se mejorará el Registro del Patrimonio Municipal de Suelo para poder contar con sus bienes y recursos.
- Destinar el 50% de las viviendas sobre los suelos procedentes del 10% de cesión en aprovechamiento municipal al régimen especial o a cooperativas.

Estrategias en relación con el planeamiento y gestión urbanísticos:

- Adecuar la programación temporal de sectores residencial con uso de vivienda protegida cuando haya una urgente necesidad de acceso a la vivienda estableciendo distintas fases de la urbanización y la edificación.
- Asesoramiento a los promotores privados.
- Intermediación de posibles conflictos entre propietarios, para la gestión urbanística eficaz de la urbanización y la edificación, garantizando las cesiones públicas de suelo residencial y dotaciones.
- Adecuación de las futuras promociones protegidas a los niveles de renta de la población demandante.

Estrategias para el uso, conservación, mantenimiento, rehabilitación y adecuación del parque residencial.

- Definición de acciones favorecedoras de la utilización y ocupación del parque de viviendas existente, tanto de las viviendas deshabitadas, de las viviendas procedentes de embargo bancario, así como de desahucios y del "stock" de viviendas sin vender ni alquilar, con el objetivo de su recuperación y ocupación.
- Concienciar a los vecinos y vecinas del municipio hacia un uso adecuado del parque residencial y espacios públicos correspondientes, para la conservación y adecuación del entorno.
- Puesta en marcha de los distintos programas de la Administración pública conforme aprobación de órdenes reguladoras y convocatorias.
- Fomento de bonificaciones municipales para fomentar la conservación, accesibilidad y el mantenimiento del parque de viviendas existente.
- Coordinar y asesorar a los ciudadanos para la canalización de las ayudas establecidas en los planes de vivienda estatal y autonómico.
- Fomento de la rehabilitación edificatoria y urbana del municipio, con campañas específicas municipales al efecto, para ayudas concretas.
- Fomento de programas de rehabilitación energética y reducción de tasas e impuestos en el ICIO y el IBI.
- Actuación sobre viviendas sociales sobreocupadas a fin de adecuar a la normativa de uso y evitar hacinamiento, priorizando en la intermediación de viviendas sociales vacantes que sean adecuadas a la composición familiar.

Estrategias relacionadas con medidas para la eliminación de la infravivienda.

- Fomento de la rehabilitación de los inmuebles y mejora y puesta en uso adecuado, para destinarlo al alquiler en relación a los demandantes del RMDVP, previsto en parcela de viviendas de Ctra. De Villanueva.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 255 de 280





- Gestión de ayudas y bonificaciones para fomentar la rehabilitación de los inmuebles.
- Procedimiento específico municipal donde se impliquen las áreas de Urbanismo, Policía Municipal y Servicios Sociales del Ayuntamiento para la detección de infravivienda.
- Información y publicidad de las posibles ayudas para la rehabilitación vigentes.

Estrategias para fomentar la rehabilitación residencial.

- En base a las bonificaciones municipales y ayudas autonómicas y estatales, se prevé la reconversión del sector de la construcción para la generación de nuevos empleos a través de la rehabilitación y mejora energética de los inmuebles y comunidades de propietarios.
- En el ámbito público el Ayuntamiento apuesta por la rehabilitación y mejora sostenible de sus edificios, generando también la rehabilitación y la creación de puestos de trabajo.
- Asesoramiento y tramitación de ayudas bajo programas estatales o autonómicos destinados a la construcción sostenible.
- De las ayudas aprobadas como medidas extraordinarias y urgentes para la inclusión social a través del Programa Extraordinario para suministros mínimos vitales y prestaciones de urgencia social o similar, destinar un porcentaje variable a la rehabilitación y conservación de inmuebles, e incluso al alquiler.
- Fomento de programas de rehabilitación energética y reducción de tasas e impuestos como el ICIO y el IBI.
- Desde las distintas áreas municipales con vinculación en materia de vivienda, informar de las convocatorias y programas vigentes.
- Tramitación municipal de los programas autonómicos o estatales de rehabilitación.

Estrategias para la rehabilitación urbana sostenible.

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

- Se tienen como objetivos la puesta en valor del parque periurbano del Corbones, y del paseo del Cura.
- De igual forma se pretende la puesta en valor de las zonas verdes del casco urbano.

Estrategias para la información y asistencia a la ciudadanía.

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

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 256 de 280





- Generación de un Sistema de Información Geográfica municipal. Permitirá localizar geográficamente información específica necesaria para el análisis y gestión de vivienda y suelo.
- Recopilación de datos estadísticos y padronales, de interés municipal, para estudios sobre vivienda y su georreferenciación.
- Fortalecimiento de la Oficina Local de Vivienda para el asesoramiento y gestión de ayudas, programas y políticas municipales acerca de las viviendas.
- Programa de concienciación a la ciudadanía, apoyo y asesoramiento por parte de la Oficina Local de Vivienda a los propietarios/as y demandantes de vivienda.
- Difusión de programas incentivadores del alquiler para evitar la desocupación de viviendas, como el PIMA (Programa de Intermediación al Mercado del Alquiler) e impulsar la inscripción de personas interesadas en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida para participar en el mismo.
- Colaboración por convenios municipales con las Administraciones Públicas para desarrollar programas en defensa de los/as vecinos/as y evitar la exclusión social.
- Cooperación y trabajo en equipo entre los Servicios Sociales Municipales, la Oficina Municipal de Información del Consumidor (O.M.I.C) y el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida bajo el Programa en Defensa de la Vivienda.
- Información para la ciudadanía sobre el uso, mantenimiento y conservación del parque de viviendas.
- Asesoramiento y mediación entre los propietarios y población demandante de vivienda de cara a fomentar el alquiler social.
- Información a la ciudadanía que favorezca las labores de uso, mantenimiento y conservación del parque de viviendas del municipio.

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

- Asesoramiento integral, técnico, legal personalizado, con asistencia individual, proporcionando un servicio municipal público y gratuito de información en materia de uso, conservación y rehabilitación.
- Adecuación de recursos humanos en la Oficina Local de Vivienda para el asesoramiento y tramitación de programas en materia de vivienda.
- Difusión de información en materia de vivienda desde los servicios municipales
- Facilitar la información y el asesoramiento técnico y legal en materia de uso, conservación, mantenimiento y rehabilitación a la ciudadanía.
- Apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y rehabilitación, prestándose servicio personalizado, integral, público y gratuito de información y asesoramiento con el objetivo de fomentar la realización de acciones preventivas y de intervención en los edificios residenciales y las viviendas con el objetivo de evitar la pérdida de sus condiciones de calidad y habitabilidad.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 257 de 280





3 . Estrategias en relación a recursos, organización y conocimiento.

- La creación de herramientas para la información y el asesoramiento con el objeto de facilitar viviendas a las familias según sus necesidades:
 - Fomentar la inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida para aquellas personas interesadas, efectivamente, en acceder a una vivienda.
 - Uso de medios de comunicación (redes sociales, web municipal, televisión local, etc.).

- PROGRAMA DE ACTUACIÓN

Vivienda

a) Acceso y uso eficiente del parque residencial existente:

- Actuaciones relacionadas con la defensa de la vivienda.
- Programas para la puesta en el mercado de las viviendas deshabitadas: intermediación y actuaciones de fomento dirigidas a las personas propietaria y ayudas a las inquilinas.
- Programas para el fomento del alquiler social: intermediación para puesta en disposición de viviendas sociales y ofrecerlas a personas en riesgo de exclusión social.
- Actuaciones dirigidas a facilitar la permuta de sus viviendas por aquellas familias que lo necesiten por resultar la que poseen inadecuada.
- Actuaciones para la gestión, mantenimiento y control del parque público inventariado.

b) Promoción de vivienda / alojamiento

- Promoción de viviendas/alojamientos públicos para el alquiler. Ubicación y determinación de las viviendas y de los alojamientos dotacionales para atender necesidades transitorias de habitación y realojos en general y los derivados de la eliminación de núcleos de infravivienda.
- Promoción de viviendas en régimen de cesión de uso promovidas por cooperativas y promoción de viviendas en régimen de autoconstrucción.
- Definición, en su caso, del régimen jurídico de las actuaciones protegidas en materia de vivienda/alojamiento de ámbito municipal.
- Definición de los procedimientos de adjudicación de las viviendas, en relación con los establecidos en las Ordenanzas reguladoras del RPMDVP.
- Establecimiento, en su caso, de las diferentes categorías de vivienda protegida, a contemplar en los instrumentos de planeamiento de desarrollo como reserva para VP, en los porcentajes de vivienda de cada categoría (Ley 1/2010, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, artículo 10.3).

c) Suelo

Planeamiento y gestión urbanística: El Plan prevé la puesta en carga de más suelo, para su desarrollo y urbanización por el vigente PGOU.

- Patrimonio Municipal de Suelo.

Respecto a los suelos procedentes del 10 % de cesión de aprovechamiento urbanístico para el patrimonio municipal de suelo, se establece la previsión de viviendas de régimen especial para alquiler, así como otras necesarias para el resto de regímenes establecidos legalmente.

- Gestión de suelo:

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 258 de 280





Tal como se prevé y se ha comentado, solo habría que potenciar la gestión de los ámbitos de planeamiento establecidos en el planeamiento vigente, para su tramitación urbanística y ejecución de urbanización, y obtención de patrimonio municipal de suelo, incluso cambiando el sistema de gestión privado por otro público en su caso, para la obtención de un mayor patrimonio municipal de suelo.

- Reserva de suelo para vivienda protegida, en atención a lo previsto en la LISTA.

Rehabilitación:

a) Actuaciones para la eliminación de la infravivienda

- Programas de mejora de las condiciones de alojamiento en zonas urbanas con núcleos de infraviviendas, mediante la financiación de actuaciones de rehabilitación que persigan su transformación en viviendas dignas y adecuadas y se complementen con acciones de acompañamiento y seguimiento social, de manera que se propicie el mantenimiento y la integración social de la población residente.

b) Rehabilitación, conservación y mejora del parque residencial

- Programas de fomento de la rehabilitación de edificios residenciales de vivienda colectiva con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar su accesibilidad y eficiencia energética.

- Programas de fomento de la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar su eficiencia energética.

c) Mejora de la ciudad existente

- Programas para el fomento, la coordinación y el desarrollo de actuaciones de rehabilitación integral y reactivación urbana en ámbitos urbanos donde se concentran procesos de segregación urbana y graves problemas de carácter habitacional que afectan a sectores de población en riesgo de exclusión social.

- Líneas de desarrollo y financiación de proyectos piloto, específicos e integrales, que persigan la reactivación de las potencialidades y oportunidades de mejora sostenible de las condiciones urbanas, residenciales, sociales, económicas y ambientales de ámbitos urbanos, centrales o periféricos; con especial atención a aquellos afectados por procesos de obsolescencia o degradación.

- Programas de desarrollo y financiación de actuaciones que persigan la regeneración de la ciudad consolidada mediante la reconversión urbana del espacio público hacia un modelo de ciudad más sostenible, fomentando la reactivación social y económica del tejido conectivo de la ciudad consolidada, entendido como equipamiento al aire libre y como patio colectivo.

Otras actuaciones para garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada:

- Mantenimiento y dinamización de la oficina municipal de atención a los programas de vivienda estatales y autonómicos, gestionada desde el Ayuntamiento, para garantizar una efectiva implantación del Plan municipal de vivienda, en relación a los planes estatal y autonómico.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 259 de 280





- PROGRAMACIÓN TEMPORAL DE ACTUACIONES.

Comprende las actuaciones previstas, en relación a los programas establecidos por el Plan Autonómico de vivienda de la Junta de Andalucía:

- INTERMEDIACIÓN EN AYUDAS DE REHABILITACIÓN PREFERENTE. REHABILITACIÓN DE INFRAVIVIENDA PARA ALQUILER.
- BONIFICACIÓN DE LA TASA DE CONSTRUCCIÓN PARA FOMENTO DEL ALQUILER Y REHABILITACIÓN Y PARA ACCESO A VIVIENDA A LOS JÓVENES.
- TRAMITACIÓN DE AYUDAS PARA LA REHABILITACIÓN EFICIENTE DE INMUEBLES. BONIFICACIONES EN LAS TASAS MUNICIPALES.
- FOMENTO DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS SOBRE LAS PARCELAS DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.
- REHABILITACIÓN DE ESPACIOS URBANOS.
- SOSTENIBILIDAD. MEJORA CONFORT ENERGÉTICO.
- BIOCONSTRUCCIÓN.
- SERVICIOS RELACIONADOS CON LA SOSTENIBILIDAD. ENERGIA FOTOVOLTAICA PÚBLICA. ESPACIOS VERDES CAPTADORES DE CO2. ECONOMIA CIRCULAR.
- NUEVOS POBLADORES (TURISMO RURAL, NÓMADAS DIGITALES, NUEVOS RURALES, SEGUNDAS RESIDENCIAS, TEMPOREROS AGRÍCOLAS, COMUNIDADES, ... NUEVAS TIPOLOGÍAS DE VIVIENDAS EN RELACIÓN A LA TIPOLOGÍA DE LOS NUEVOS POBLADORES.
- AGENDA URBANA. USO RACIONAL DEL SUELO. REVITALIZACIÓN CIUDAD EXISTENTE. MOVILIDAD SOSTENIBLE. GARANTIZAR EL ACCESO A LA VIVIENDA. INGRESOS DERIVADOS DE LOS NUEVOS DESARROLLO URBANÍSTICOS.
- PROGRAMA DE AYUDA AL ALQUILER MUNICIPAL.

- VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PMVS.

El Plan establece su vigencia y revisión cada 5 años como mínimo (art. 13.1 de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda). El PMVS fija la programación temporal de las actuaciones a lo largo de su duración, siendo conveniente su revisión anual, en caso de necesidad.

- EVALUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA Y DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN.

El Ayuntamiento de LA PUEBLA DE CAZALLA contempla tres líneas de financiación: aportación económica, aportación de suelo y apoyo técnico. Es fundamental la actualización del Registro del Patrimonio Municipal de Suelo y poder contar con sus bienes y recursos:





- Los obtenidos en virtud de las cesiones gratuitas y obligatorias derivadas de la ejecución del planeamiento.
- Las derivadas del 10% del aprovechamiento urbanístico o su compensación económica en los sectores de desarrollo urbanístico, para su reinversión en adquisición y mejora del PMVS.
- Las prestaciones compensatorias de los Proyectos de Actuación en suelo no urbanizable.
- Los bienes que decida incorporar la Administración Local.
- Los recursos derivados de la propia gestión de este patrimonio.

El Ayuntamiento, dentro de su política de vivienda y suelo, aparte de potenciar las actuaciones previstas en el PMVS, prevé la bonificación de los impuestos y licencias relacionados con la promoción y rehabilitación residencial, para cubrir la necesidad de vivienda del municipio.

- GESTIÓN Y EVALUACIÓN DEL PMVS.

La gestión del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Puebla de Cazalla se realizará por el Ayuntamiento contando a su vez con la implicación de las distintas áreas municipales, así como con la Consejería competente en Vivienda.

La evaluación será anual y realizada por los técnicos designados por la Corporación municipal con el fin de elevarla a los distintos órganos de seguimiento.

Para la gestión efectiva de lo programado se definen dos tipos de indicadores:

- . Indicadores de gestión (nivel de cumplimiento temporal).
- . Indicadores de resultado o impacto, que evalúan el nivel de desempeño de los objetivos y estrategias establecidos.

- COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PLAN.

Estará integrada por los siguientes componentes:

- Alcalde.
- Delegado del Área de Vivienda y Área de Urbanismo.
- Coordinador del PMVS.
- Representante de los Servicios técnicos municipales.
- Representante de los Servicios sociales municipales.
- Representante de los grupos políticos municipales.
- Secretario, con voz pero sin voto.

- PLAN DE INTERVENCIÓN SOCIAL.

Definido por:

1. La promoción de vivienda protegida para la compra, uso propio o destinadas a alquiler, también con opción a compra.
2. Ayudas a los demandantes de vivienda.





3. Rehabilitación de áreas y renovación urbana.
4. Ayudas a la rehabilitación, pero también a la promoción de nuevas viviendas, mejorando la eficiencia energética y accesibilidad universal para las personas con discapacidad.
5. Ayudas para la adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida.
6. Fomento de un municipio sostenible y competitivo.

Sabiendo de la importancia de estas actuaciones, se definirán las pautas para que en un periodo muy corto de tiempo, se empiece a trabajar en ellas y comencemos a ver los resultados en un plazo a medio alcance.

PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

ACCIONES DE COMUNICACIÓN PROPUESTAS

PCP-1. DIFUSIÓN DEL PROYECTO DEL PLAN	
Descripción:	Presentación del proyecto de elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo por el Ayuntamiento en la web municipal, redes sociales o en los medios de comunicación (TV, prensa...) para comenzar la campaña de difusión del mismo.
Objetivos	Divulgar en el municipio la necesidad de elaborar un Plan Municipal de vivienda y suelo, de conocer la situación actual de la población y la vivienda, la necesidad de la participación ciudadana, y los objetivos municipales en materia de vivienda en la población de La Puebla de Cazalla
Responsables	- Alcaldía, Delegación de Urbanismo y Gabinete de Prensa. - Sevilla Activa S.A.U.
Audiencia objetivo	La ciudadanía de La Puebla de Cazalla en general con acceso a la prensa, radio y redes sociales y TV local en su caso.
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	La divulgación se hará en el momento inicial, hasta la presentación del Documento al Ayuntamiento.
Recursos y materiales	La campaña será preparada conjuntamente con el gabinete de prensa y el equipo designado por el ayuntamiento que aportará los medios y los conocimientos necesarios, con el acompañamiento y coordinación de Sevilla Activa S.A.U.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 262 de 280





	Se realizará con el apoyo de herramientas adecuadas para dar visibilidad global a través de las redes sociales y presencia física en la población.
Canales de comunicación	Página web municipal Nota de prensa Medios de comunicación (Prensa, radio y TV en su caso) Redes sociales
Observaciones	Coste Municipal: recursos propios. Medios de Comunicación

PCP-2. ENCUESTA A DEMANDANTES	
Descripción:	Diseño de un cuestionario individual, para su cumplimentación voluntaria, través del sitio web del Ayuntamiento desde donde rellenar de forma online las encuestas. Los datos de la encuesta serán volcados a una base de datos que nos permitirá cruzar multitud de variables que se convertirán en informes para evaluar y sacar conclusiones para elaborar el PMVS. Es importante, que todas las encuestas se hagan o vuelquen en la red. Con el objetivo de conocer la situación de partida respecto al perfil del demandante y las necesidades de vivienda en la localidad. Se trata de una serie de preguntas muy simples cuya evaluación se incluirá en el informe del Plan de Comunicación y del documento para aprobación definitiva.
Objetivos	Recabar las necesidades reales de los demandantes de vivienda y actualizar datos de la situación de partida respecto a las necesidades de vivienda en el municipio, como una referencia más junto con los datos oficiales del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
Responsables	- Técnicos Municipales - Sevilla Activa S.A.U.
Audiencia objetivo	Demandantes potenciales de vivienda. Población en general.
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	Se ejecutará desde el inicio de elaboración del PMVS hasta momentos previos de su aprobación.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 263 de 280





Recursos y materiales	Personal responsable del Registro Municipal de Demandantes VP Informático municipal en su caso Gabinete de prensa Recursos de Sevilla Activa S.A.U.
Canales de comunicación	Encuesta on-line Medios de comunicación Redes sociales
Observaciones	Coste Municipal: recursos propios para su difusión y recogida de datos.

PCP-3. DIVULGACIÓN DEL DOCUMENTO PREVIO DEL PLAN	
Descripción:	Presentación del Documento de Análisis, Objetivos y estrategias del Plan Municipal de Vivienda y Suelo por el Ayuntamiento en la web municipal y en los medios de comunicación (Prensa, TV en su caso) para comenzar la campaña de divulgación del Plan.
Objetivos	Divulgar la situación actual, el análisis, objetivos y estrategias municipales en materia de vivienda entre la población de La Puebla de Cazalla Informar y regenerar expectativas en la ciudadanía sobre la problemática de acceso a la vivienda y el suelo en el municipio.
Responsables	- Alcaldía, Delegación de Urbanismo y vivienda, y Gabinete de Prensa. - Sevilla Activa S.A.U.
Audiencia objetivo	La ciudadanía morisca en general con acceso a la prensa, radio, redes sociales y TV en su caso.
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	La divulgación se hará una vez se haya dado conformidad al Documento por el Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla hasta la presentación del documento de aprobación inicial.
Recursos y materiales	La campaña será preparada conjuntamente con el gabinete de prensa y el equipo designado por el ayuntamiento junto con la participación de Sevilla Activa S.A.U. Se realizará con el apoyo de herramientas adecuadas para dar visibilidad global a través de las redes sociales, prensa, radio y TV local.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 264 de 280





Canales de comunicación	Página web municipal Nota de prensa Medios de comunicación (TV, radio, Prensa) Redes sociales
Observaciones	Coste Municipal: recursos propios. Medios de Comunicación

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 265 de 280





PCP-4. DIVULGACIÓN PÚBLICA DEL PLAN EN LOS MEDIOS	
Descripción:	Divulgación de información básica del Plan de Vivienda en los distintos canales de comunicación, medios de prensa, web municipal y TV en su caso.
Objetivos	Ofrecer información en materia de vivienda y suelo de interés para la ciudadanía favoreciendo el conocimiento de oportunidades, ayudas y subvenciones a los demandantes de vivienda, a los promotores y constructoras locales.
Responsables	Supervisión y coordinación: - Gabinete de prensa - Sevilla Activa S.A.U.
Audiencia objetivo	La ciudadanía morisca en general con acceso a la prensa, radio, redes sociales y TV en su caso.
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	De forma continuada o intermitente desde la presentación pública del Alcalde hasta la aprobación del Plan. A través de los medios municipales.
Recursos y materiales	- Gabinete de Prensa Municipal - Informático municipal en su caso.
Canales de comunicación	Página web municipal Medios de comunicación y redes sociales
Observaciones	Coste Municipal: Recursos propios.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPQRY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 266 de 280





PCP-5. PRESENTACION Y PUBLICACIÓN DEL PMVS	
Descripción:	Presentación del Alcalde en rueda de prensa, ante los medios de comunicación, de la publicación del documento aprobado definitivamente del PMVS.
Objetivos	Difundir a la ciudadanía la futura política de vivienda en la localidad. Dar a conocer los detalles del PMVS una vez se haya publicado en el BOP. Exponer el programa de Actuación del Plan, Cronograma y la fecha de inicio del Plan de actuaciones y las medidas propuestas por el Ayuntamiento.
Responsables	- Alcalde y Concejal de Urbanismo y Vivienda
Audiencia objetivo	Promotores de vivienda y suelo, demandantes potenciales de vivienda y ciudadanía en general.
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	La presentación se podrá hacer tras la aprobación definitiva por el ayuntamiento. Acto municipal de Rueda de Prensa.
Recursos y materiales	La presentación será preparada por el Gabinete de Prensa y el equipo designado por el Ayuntamiento que aportará los medios necesarios. - Personal responsable - Informático municipal
Canales de comunicación	Nota de prensa Medios de Comunicación (TV, radio, Prensa) Redes sociales (Ayuntamiento)
Observaciones	Podrán realizarse acciones complementarias de divulgación, dípticos, folletos, carteles.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 267 de 280





PCP. FICHA MODELO A SEGUIR PARA PROGRAMAR NUEVAS ACCIONES	
Descripción:	
Objetivos	
Responsables	
Audiencia objetivo	
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	
Recursos y materiales	
Canales de comunicación	
Observaciones	

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 268 de 280





11.4. CRONOGRAMA

Código	ACCIONES	Fecha estimada inicio	Fecha estimada fin

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 269 de 280





- RESULTADO DE EXPOSICIÓN Y PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICOS.

La exposición pública del PMVS se realizará en la sede electrónica o web del Ayuntamiento de Puebla de Cazalla.

Se recogerán las sugerencias y alegaciones de los ciudadanos.

Esta divulgación será informada a los ciudadanos del municipio para que tengan constancia de ello y puedan recibir la información adecuada.

- RESULTADO DE LA REMISIÓN AL ÓRGANO TERRITORIAL PROVINCIAL DE LA CONSEJERÍA DE COMPETENTE EN MATERIA DE VIVIENDA.

Una vez se apruebe por el Pleno municipal el PMVS se remitirá al Órgano territorial provincial de la Consejería competente, para su informe.

- PREVISIÓN DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y DEL PMVS.

A través del control municipal se prevé el seguimiento y evaluación de la participación ciudadana y del PMVS, tanto desde la fase previa a su aprobación plenaria, como posterior hasta su publicación, y el desarrollo durante la vigencia del Plan.

Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 270 de 280



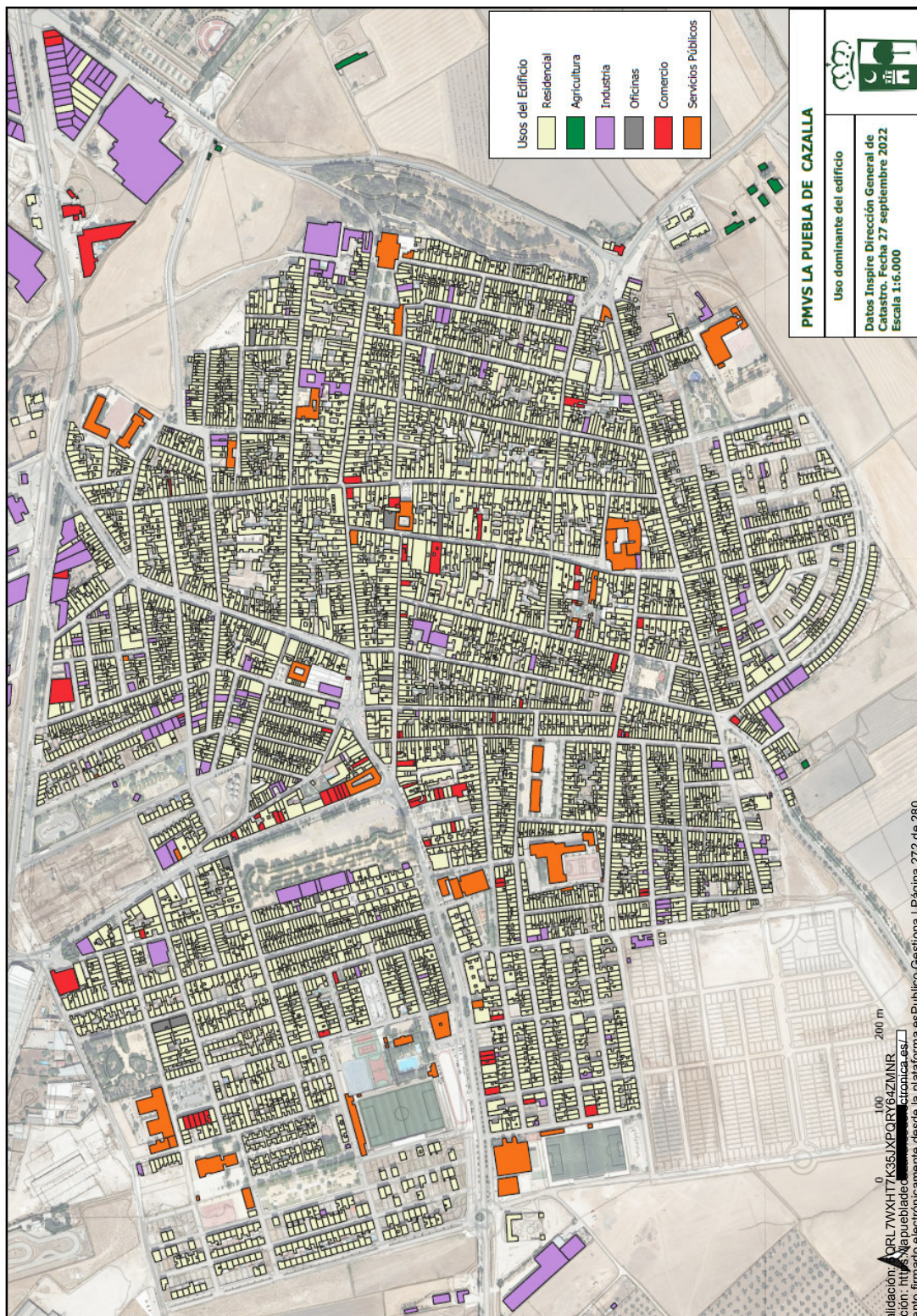


PLANIMETRÍA.

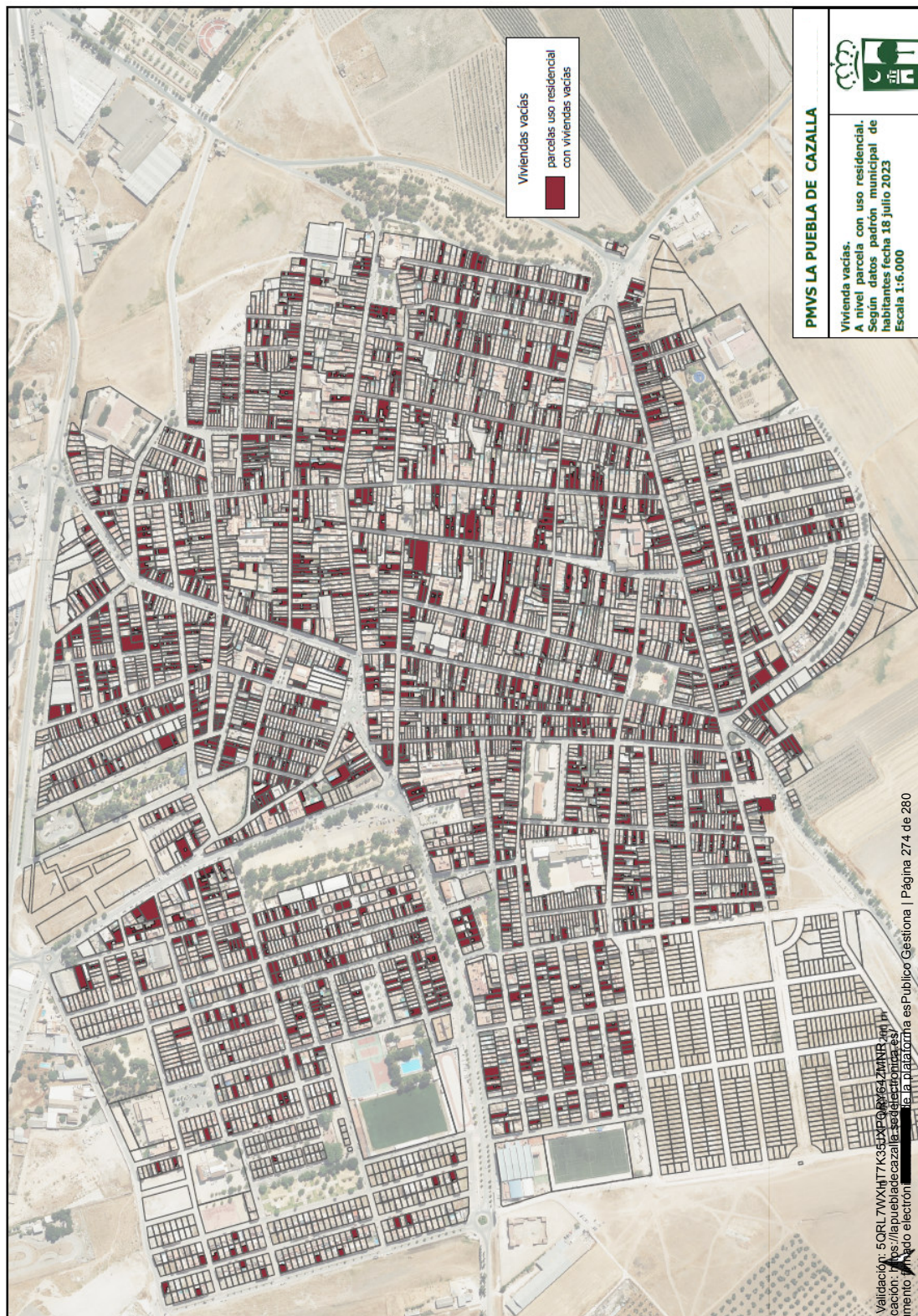
- Uso dominante del edificio
- Parcelas sin edificar
- Viviendas vacías. A nivel parcela con uso residencial
- Antigüedad según año construcción parcela
- Estado de conservación del Edificio
- Reservas de terrenos con destino vivienda protegida
- Solares Servicios de Interés Público y Social
- Patrimonio Municipal del Suelo
- Áreas susceptibles de mejora en la urbanización o rehabilitación de viviendas

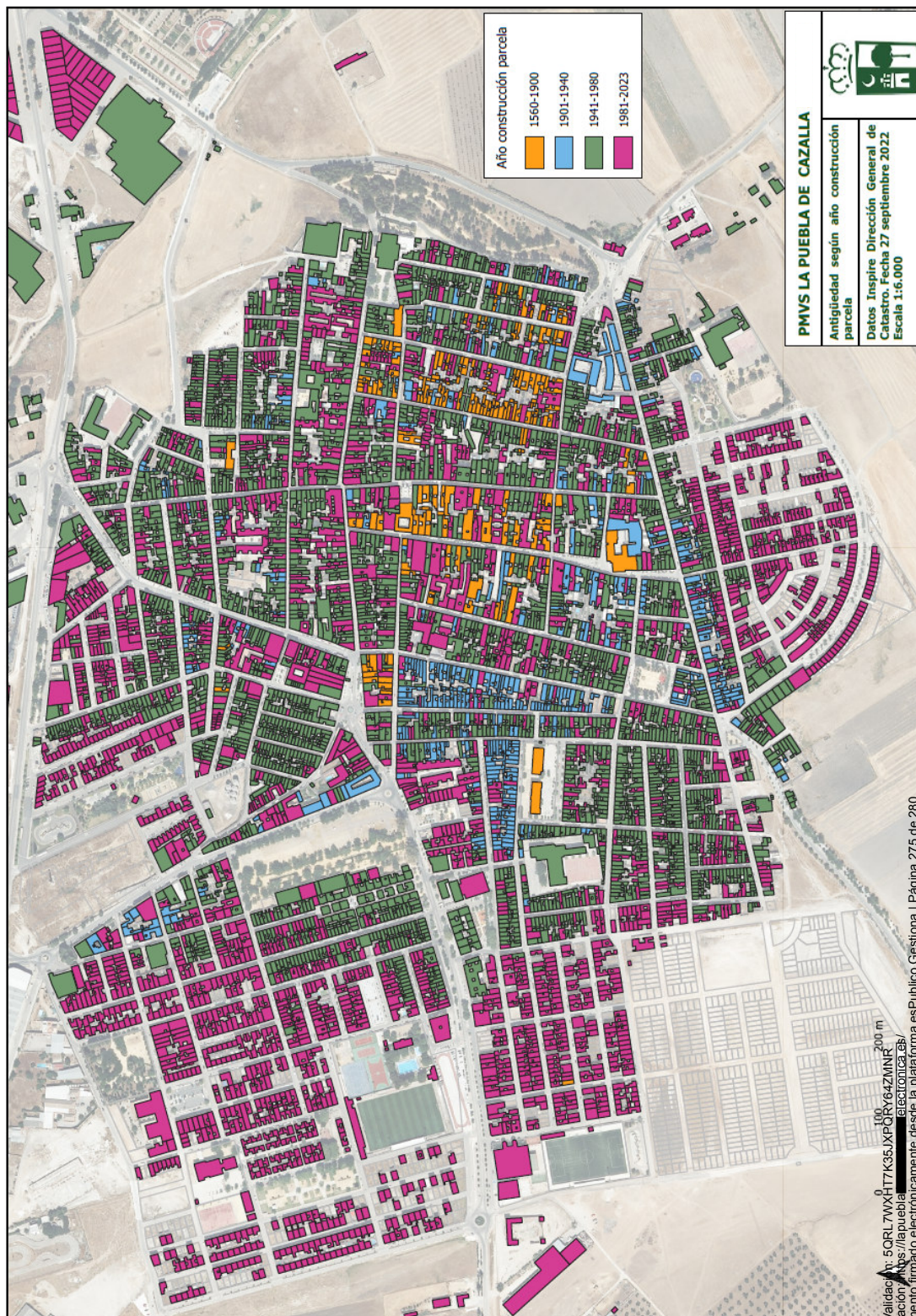
Cód. Validación: 5QRL7WXHT7K35JXPORY64ZMNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 271 de 280

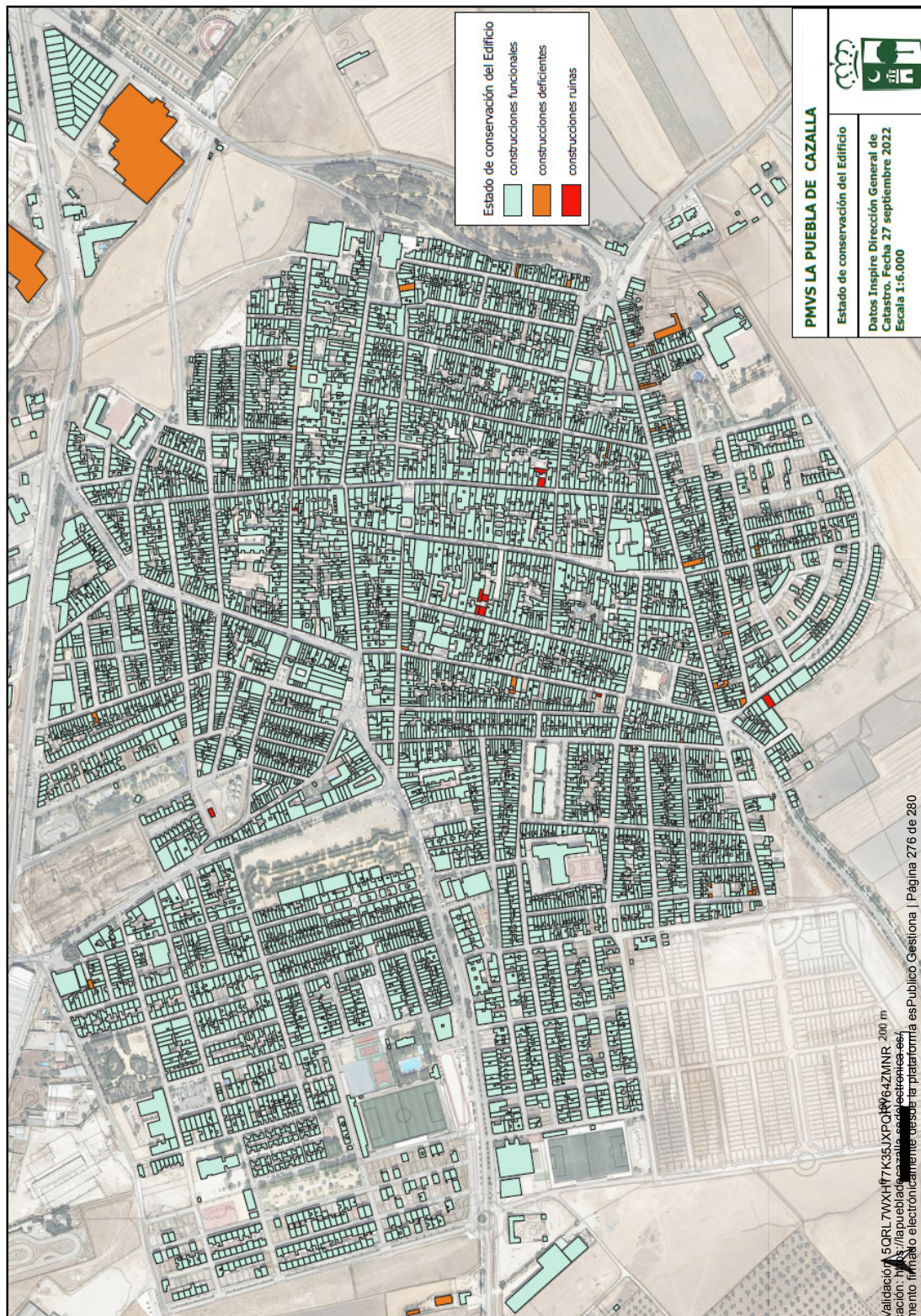


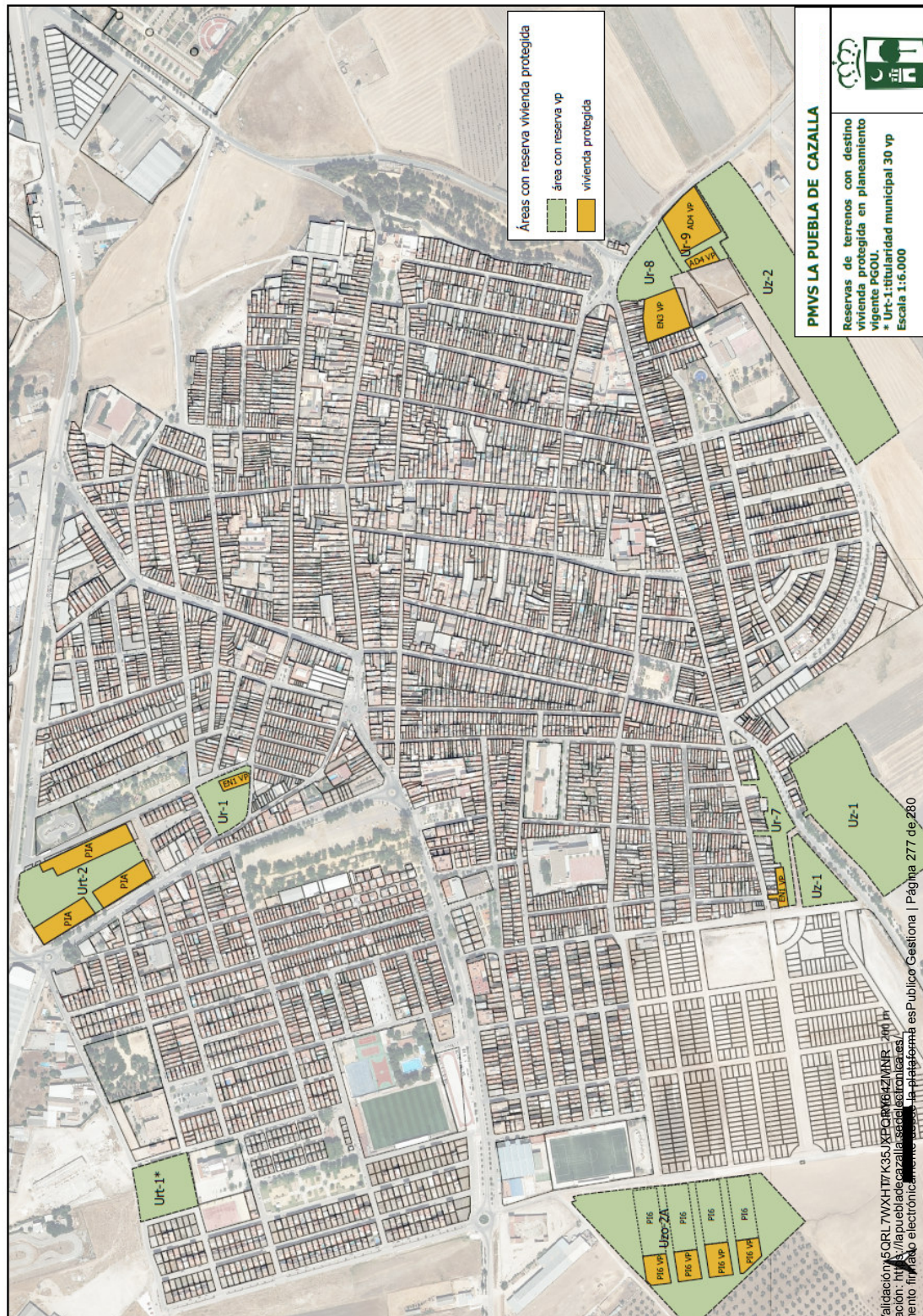










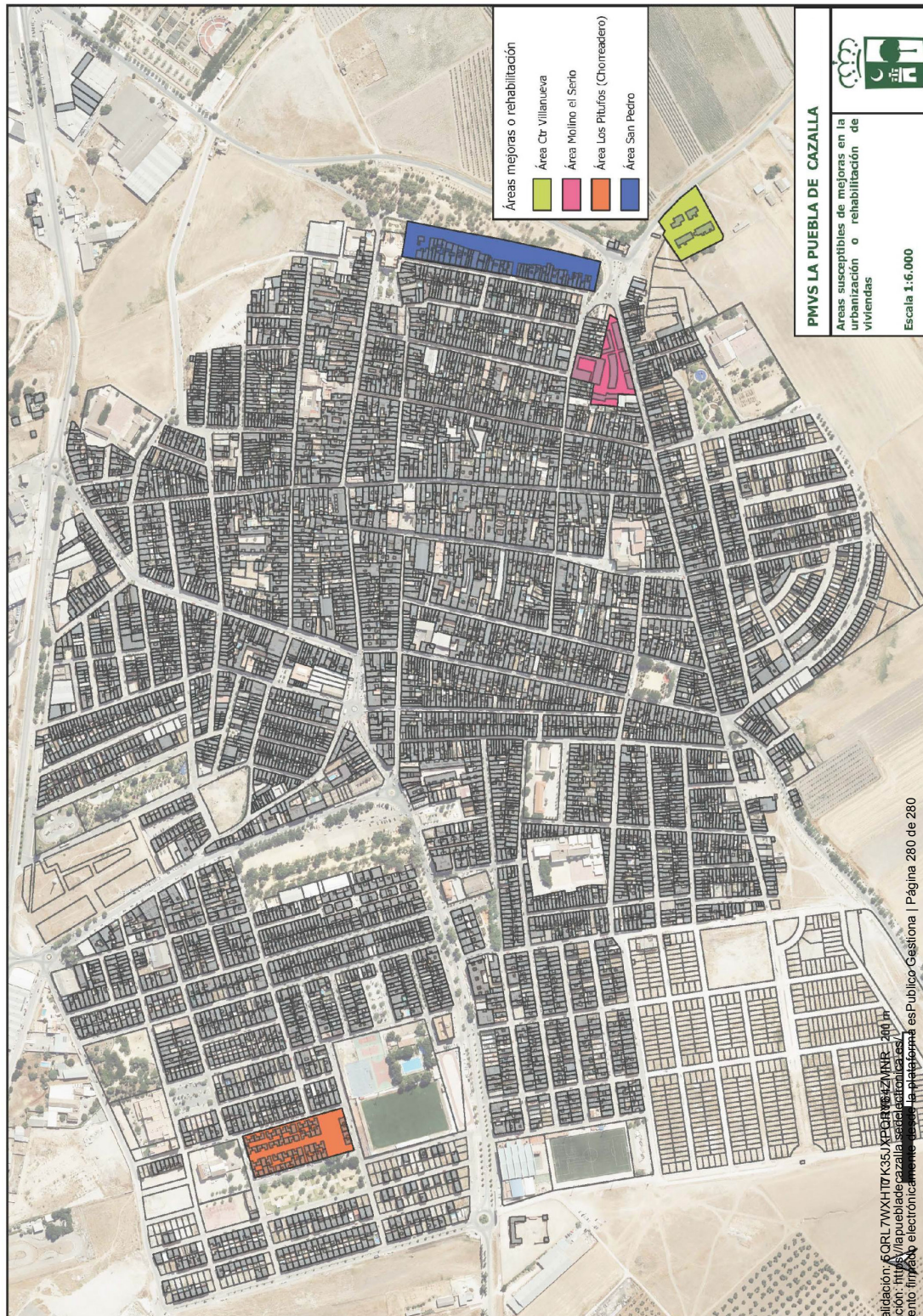






Cód. Validación: 6QRL7WXHT0K35JXRDY64ZNNR
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma





Cód. Validación: KQRL7WXHT0K35JXP0A0V64ZMNR - 200 m
Verificación: <https://apuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 280 de 280

