



Ayuntamiento de  
La Puebla de Cazalla

# Plan Municipal de Vivienda y Suelo de La Puebla de Cazalla

Documento de síntesis



Equipo redactor:  
Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla, Área de Urbanismo  
Unidad de Análisis y Prospección, Diputación de Sevilla  
Sevilla Activa SAU, Diputación de Sevilla  
Diciembre de 2015



## INTRODUCCIÓN

### Información preliminar

El municipio de La Puebla de Cazalla se encuentra situado al sureste de la **provincia de Sevilla**, en la Campiña Sevillana, a una distancia de 68 kilómetros de la capital y una altitud de 173 metros sobre el nivel del mar.

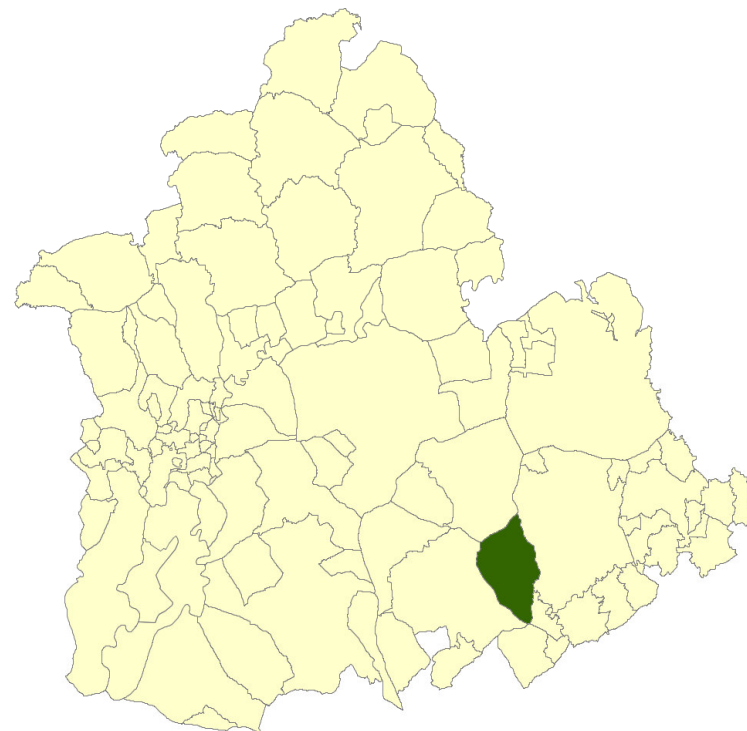
El núcleo se encuentra en una localización privilegiada al situarse en un enclave estratégico próximo al centro de la Comunidad, donde confluyen los principales flujos de comunicación, a pie de la autovía A-92. El gentilicio de la localidad es "moriscos".

Su término municipal ocupa una **superficie de 189 km<sup>2</sup>**. El núcleo se encuadra en su zona septentrional limítrofe al término municipal de Marchena, mientras la zona meridional del término se encuadra en el área geográfica denominada Sierra Sur de la provincia de Sevilla, donde destaca como figura paisajística de protección en la planificación supramunicipal el Pinalejo (PEPMF), y el Río Corbones (ZEC) con el Embalse de La Puebla de Cazalla, que se perfila como un importante recurso turístico, de ocio y recreativo.

### Evolución urbana

La estructura urbana de La Puebla de Cazalla **es lineal**. Su crecimiento se ha generado entorno a los caminos de paso entre Sevilla y Granada.

Aunque los primeros asentamientos se han localizaron a orillas del Río Corbones, que discurre por su término municipal de norte a sureste. Fue a principios del S.XVI cuando se inicia el desarrollo del actual núcleo urbano, al dictar la carta-puebla que obligaba a **construir viviendas y cultivar los terrenos**.



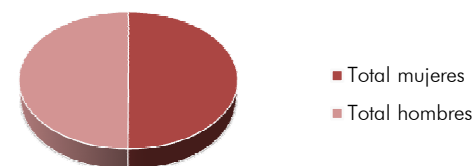
### Tipología residencial

El elemento característico del núcleo urbano es la **vivienda unifamiliar entre medianeras**, bien en hilera o en manzana cerrada. La arquitectura tradicional se caracteriza por ser generalmente edificios de una o dos plantas, con castillete.

POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL

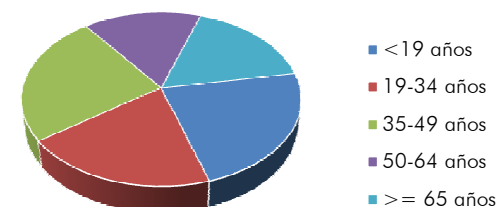
Datos principales. INE 2014

	Habitantes
Total mujeres	5.685
Total hombres	5.667
Población total del municipio	11.352



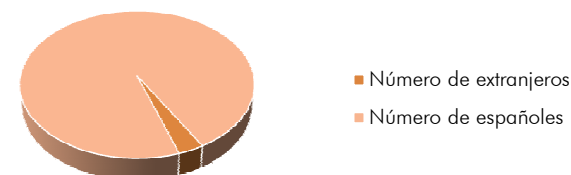
Grupos de población por edades. INE 2014

	Porcentaje
< 19 años	22,90%
19-34 años	20,20%
35-49 años	24,50%
50-64 años	15,40%
>= 65 años	17,10%



Migraciones. IECA 2014 \*

	Habitantes
Número de extranjeros	359
Número de españoles	10.993
TOTAL	11.352



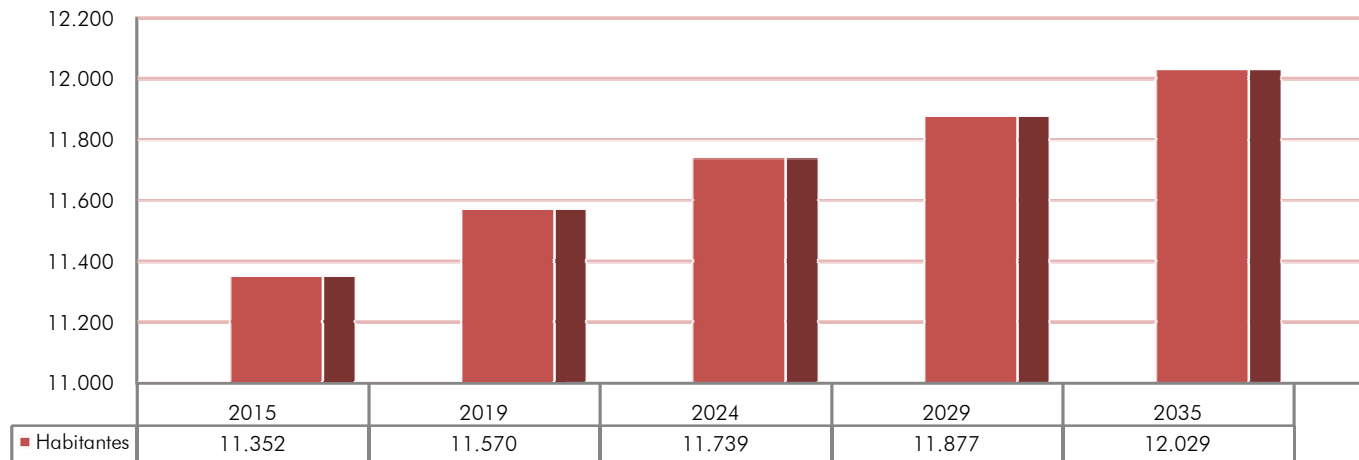
\*En el padrón de 2015 se encuentran empadronadas 299 personas de origen extranjero mayoritariamente de nacionalidad rumana.

**\*Colectivo con mayor riesgo de exclusión social.** Sector de población con vulnerabilidad a la hora de acceder a una vivienda son las personas inmigrantes. Relacionado con este colectivo, se encuentran los trabajadores temporeros.

PROYECCIONES DE POBLACIÓN

Población y proyección. IECA 2014 \*

Año	Habitantes
2015	11.352
2019	11.570
2024	11.739
2029	11.877
2035	12.029



\*Los cambios más importantes en la estructura de población a lo largo del tiempo se dan en la población del tramo de 15 a 64 años y el grupo de población más envejecida, de más de 65 años.

(Véase en este sentido apartado 2.5 del PMVS.)

PROYECCIONES DE HOGARES

Intervalo 2012-2029. INE 2014 \*

	Hogares
2012	4.041
2029	4.540
Aumento	499

**\*El número de hogares mantiene una tendencia creciente.**

El crecimiento en número de hogares es superior al ritmo de crecimiento de la población. El tamaño más frecuente son los hogares de 2-3 personas. Desciende los hogares de mayor tamaño a favor de los hogares más pequeños.

(Véase en este sentido apartado 2.6 del PMVS)

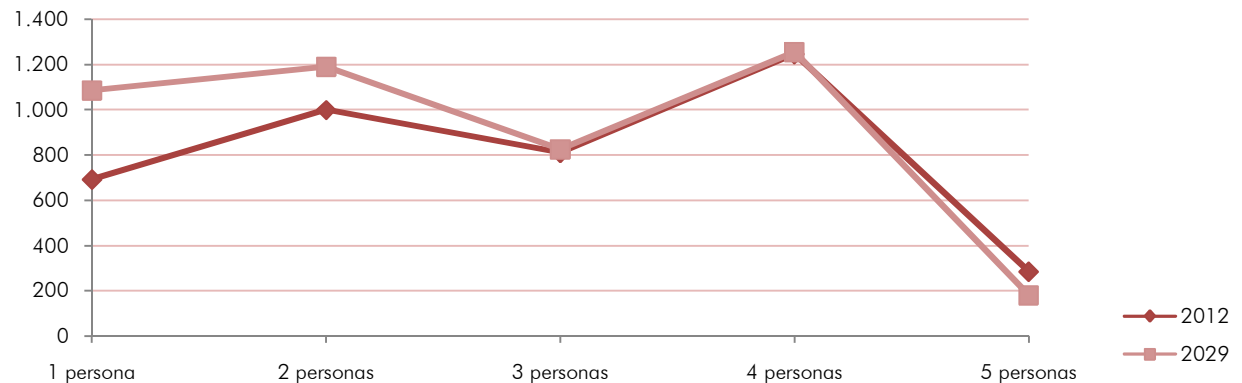
Evolución tamaño de hogares. INE 2014 \*

	1 persona	2 personas	3 personas	4 personas	5 personas
2012	693	1.001	812	1.248	286
2029	1.086	1.190	827	1.256	181
Variación	393	189	15	8	-105

**\*Hogares en exclusión social**

Según de datos de los Servicios Sociales Municipales, se consideran a grupos con mayor riesgo de exclusión social a las familias monoparentales y el grupo de familias numerosas. Lo que supone un 19,32% del total de familias en el municipio Así como a inmigrantes, colectivos étnicos, desempleados y mayores de 65 años que viven solos.

(Véase apartado 2.8 del PMVS)



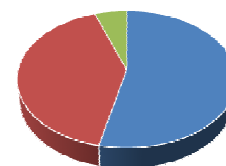
PERFIL DE LAS PERSONAS DEMANDANTES DE VIVIENDA EN EL RPMDVP. BOP de Sevilla nº 96 28/04/2010 y nº55 08/03/2013

Número de solicitudes en el RPMDVP 2015 y Solicitudes Programa de Intermediación en el Mercado del Alquiler de Viviendas (PIMA)

	Inscripciones		Solicitudes	Porcentaje
En estado activo	56	PIMA	25	44,64%
Total	67	Total	56	100,00%

Edad. RPMDVP 2015

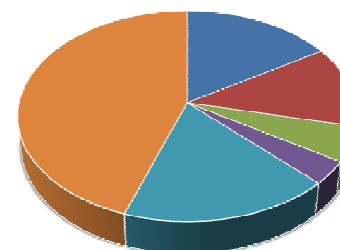
	% Personas
<35 años	53,57%
>=35 y <65 años	41,07%
>=65 años	5,36%



- <35 años
- >=35 y <65 años
- >=65 años

Tipos de familia. RPMDVP 2015 \*

	Nº Solicitudes	Porcentajes
Familia numerosa	9	16,07%
Familia monoparental	7	12,50%
Ruptura unidades familiares	3	5,36%
Personas dependientes	2	3,57%
Discapacidad superior al 33%	10	17,85%
No incluidas en tipología anterior	25	44,65%
TOTAL	56	100,00%



- Familia numerosa
- Familia monoparental
- Ruptura unidades familiares
- Personas dependientes
- Discapacidad superior al 33%
- No incluidas en tipología anterior

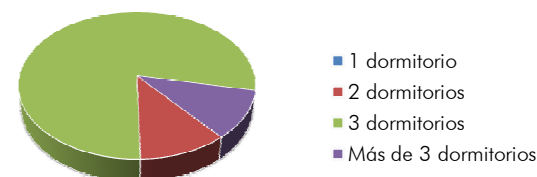
\*La ordenanza municipal reguladora del **Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida** establece diferentes cupos para la adjudicación de viviendas. Corresponden a grupos de especial protección: unidades familiares con personas de movilidad reducida, jóvenes menores de 35 años, familias numerosas, familias monoparentales o personas procedentes de ruptura familiar con hijos a su cargo, mayores de 65 años, demandantes en situación de dependencia o con personas dependientes a su cargo, víctimas de violencia de género o víctimas de terrorismo y emigrantes retornados. El resto de inscripciones pertenecerían al Cupo General.

(Véase en este sentido apartados 3.3 y 3.5 del PMVS )

PERFIL DE LAS PERSONAS DEMANDANTES DE VIVIENDA EN EL RPMDVP. BOP de Sevilla nº 96 28/04/2010 y nº55 08/03/2013

Solicitudes del porcentaje de viviendas según número de dormitorios. RPMDVP 2015 \*

	% Solicitudes
1 dormitorio	0,00%
2 dormitorios	10,71%
3 dormitorios	78,57%
Más de 3 dormitorios	10,71%



\* Las familias que solicitan vivienda de más de 3 dormitorios son en su mayoría familias numerosas.

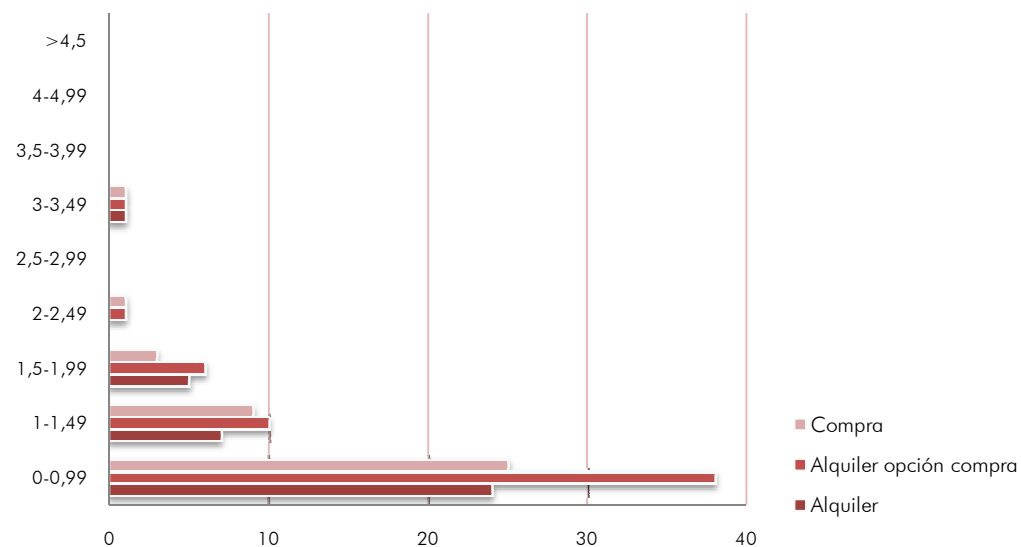
IPREM de los inscritos en rango. RPMDVP 2015

\* Las rentas familiares declaradas por los demandantes RPMDVP no llegan en su mayoría a 1 IPREM y **el régimen de tenencia preferido** para las familias con recursos más escasos es el **alquiler con opción a compra**.

\* El grupo más numeroso de demandantes de vivienda son <35 años, con trabajo temporal o desempleado/a, en general con bajos ingresos, poca capacidad económica para el acceso a la vivienda, por lo que optan a demandar viviendas en alquiler con opción a compra o alquiler.

El segundo grupo de población, >35 y <65 años, con familia de varios miembros, requiere mayor seguridad y busca garantías de continuidad en la vivienda. No obstante por su capacidad económica el régimen de alquiler sigue siendo mayoritariamente demandado, con preferencia de opción a compra.

(Véase en este sentido apartados 3.4 y 3.8 del PMVS)



SITUACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL MERCADO

Evolución transacciones inmobiliarias. IECA Ministerio de Fomento 2014 \*

	Nueva	2º mano	Libre	Protegida
2004	15	24	39	0
2005	8	24	31	1
2006	40	62	102	0
2007	40	70	109	1
2008	43	58	94	7
2009	14	23	37	0
2010	8	43	49	2
2011	1	48	49	0
2012	2	25	26	1
2013	0	29	29	0
2014	0	32	32	0
TOTAL	171	438	597	12

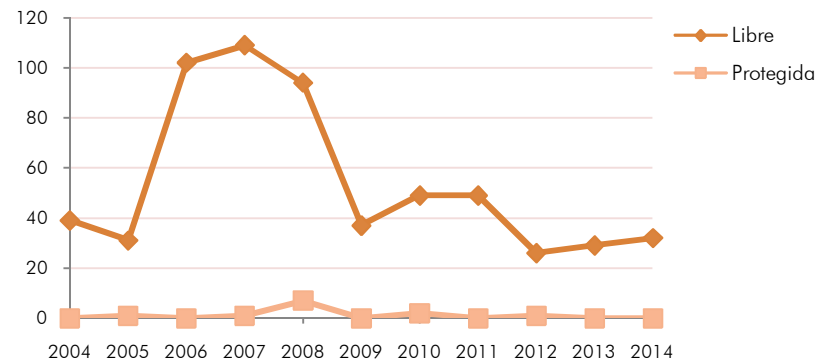
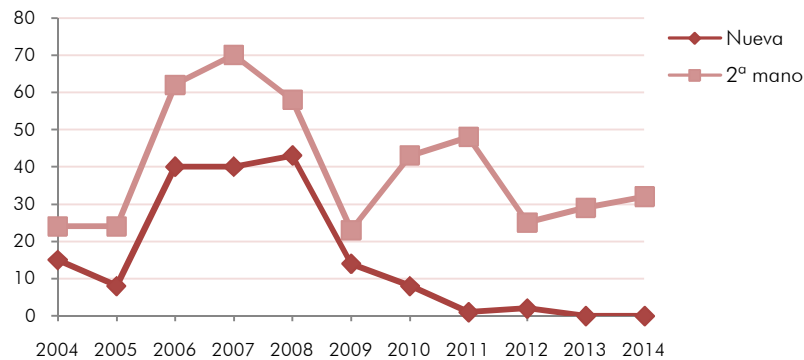
**\*Situación y evolución del mercado.**

Del estudio de la evolución de las transacciones inmobiliarias en la localidad, se observa que el mercado evoluciona positivamente desde el 2004, alcanzando el mayor número de transacciones en el 2007. A partir del 2009 se inicia una reducción. A partir del año 2014 se observa cierta recuperación.

En el intervalo 2012-2014, según datos municipales, las viviendas de nueva planta en propiedad de particulares, con final de obra y licencia de primera ocupación ascienden a 7.

Se desconocen las viviendas de la SAREB.

La reducción del precio de la vivienda libre y el stock han provocado la paralización de proyectos de promociones de viviendas protegidas. En la localidad no se han calificado definitivamente ninguna promoción de viviendas protegidas desde el año 2007.





## PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. La Puebla de Cazalla

Documento de síntesis. Diciembre 2015

### PARQUE DE VIVIENDAS DEL MUNICIPIO

Parque de viviendas. SIMA 2011

Nº solares	1.185
Nº parcelas edificadas	5.085
<b>TOTAL</b>	<b>6.270</b>

Tipo de viviendas censadas. INE 2011 \*

	Nº viviendas
Principales	3.910
Secundarias	157
Vacías	1.433
<b>TOTAL</b>	<b>5.500</b>

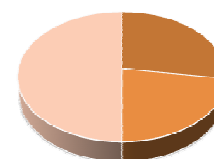
**\* Otros:**

- El Ayuntamiento no dispone de Registro Municipal de Inspección Técnica de la Edificación.

- El municipio no cuenta con profesionales oficiales asentados en la localidad para la venta y alquiler de vivienda, anunciándose las ofertas a través de portales de internet.

Antigüedad. INE 2011

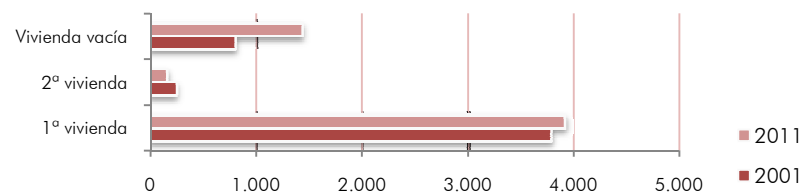
	Porcentaje	Nº viviendas
Anteriores a 1980	24%	1.154
Más de 45 años	20%	1.097
<b>TOTAL</b>	<b>44%</b>	<b>2.251</b>



■ Anteriores a 1980  
■ Más de 45 años  
■ Posteriores a 1980

Evolución de las viviendas. INE 2001-2011

	2001	2011
1ª vivienda	3.781	3.910
2ª vivienda	246	157
Vivienda vacía	805	1.433
<b>TOTAL</b>	<b>4.832</b>	<b>5.500</b>



PARQUE DE VIVIENDAS DEL MUNICIPIO

Estado de conservación. INE 2001 - SIMA 2011 \*

	Nº viviendas	
	INE 2001	SIMA 2011
Bueno	3.635	4.203
Deficiente	251	213
Malo	49	57
Ruinoso	27	20

El parque de vivienda en el municipio presenta un buen estado de conservación.

Las viviendas principales según números de habitaciones son mayoritariamente de más de cuatro dormitorios (3.006 viviendas).

La mayor parte de las edificaciones son de dos plantas (83,5%).

(Véase en este sentido apartado 5.4 del PMVS)

Parque de viviendas. SIMA 2011

Nº solares	1.185
Nº parcelas edificadas	5.085
<b>TOTAL</b>	<b>6.270</b>

Como resultado del estudio realizado en 2015 se han contabilizado un total de 482 solares en suelo urbano y urbanizable con uso residencial.

Se ha realizado ficha descriptiva de cada uno de ellos.

Estado de conservación. Inspección visual 2015

	Nº viviendas
Medio	42
Malo	38
Ruinoso	6
<b>TOTAL</b>	<b>86</b>

**Instalaciones y Servicios de las edificaciones** (IECA Censos Población y Viviendas 2011)

- Instalaciones de Agua Corriente: Cuentan el 97,34%. Con abastecimiento privado o particular del edificio (pozos o depósitos) representan el 2,66%.
- Evacuación de Aguas Residuales: sin conexión a la red se encuentra el 0,40% y el 1,95% disponen de fosas sépticas o sistemas autónomos.
- Instalaciones de Servicios Aseos-Baños: 98% del parque residencial.
- Instalaciones de Calefacción: Sin ningún tipo de calefacción 20,87% de las viviendas
- Disponibilidad de Gas: 97,59% no cuenta con instalación de gas suministrado por tubería.
- Instalación Tendido Eléctrico: un 27,31% (1498 viviendas) no cuentan con tendido eléctrico.
- Disponibilidad Internet: el 50,72% dispone de acceso a internet (1983 viviendas).
- Accesibilidad: solo un 10,66% de los inmuebles de vivienda son accesibles.
- Garajes: 13,69% del parque vivienda dispone de garaje en el edificio de la vivienda.

**\*Infravivienda:** los datos presentan cierta mejoría. Se reduce el porcentaje de los edificios que se encuentran en un estado deficiente, malo y ruinoso a 6,45%.

(Véase en este sentido apartado 5.4 del PMVS)

(Véase en este sentido apartado 5.5 del PMVS)

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO. PGOU Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias Municipales

Resumen en las categorías de suelo, urbano y urbanizable: superficie, edificabilidad, techo de vivienda y población estimada

CLASIFICACION	CATEGORIA	Superficie (m <sup>2</sup> )	Nº viviendas	Nº viviendas		Previsión temporal (plazo)			Cesión suelo Municipal	
				Protegidas	Libres	Corto	Medio	Largo	Superficie	Nº viviendas
				Unifamiliares	Unifamiliares					
S. URBANO	Consolidado	36.960	336	0	336	0	336	0	0	0
	No Consolidado	58.428	259	78	181	0	26	233	16.020	26
	TOTAL POR USO:	95.388	595	78	517	0	362	233	16.020	26
S. URBANIZABLE	Ordenado	105.699	690	0	690	0	0	690	10.722	70
	Sectorizado	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	TOTAL POR USO:	105.699	690	0	690	0	0	690	10.722	70
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL:		201.087	1.285	78	1207	0	362	923	26.742	96

El análisis del planeamiento arroja que el municipio posee suelo disponible para la ejecución de 595 viviendas en suelo urbano y 690 viviendas en suelo urbanizable ordenado.

**Cuantificación de las reservas de suelo.** Se observa según los datos del PGOU Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias Municipales una reserva de 16.020 m<sup>2</sup> en suelo urbano no consolidado y de 10.722 m<sup>2</sup> en suelo urbanizable ordenado, haciendo un total de una previsión de 96 viviendas protegidas.

(Véase en este sentido apartado 7 del PMVS )

SUELO VACANTE PARA VIVIENDA PROTEGIDA. PGOU Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias Municipales

Resumen de suelo vacante para vivienda protegida, número de viviendas, superficie media y la edificabilidad reservada para las mismas.

CLASIFICACION	CATEGORIA DE SUELO	Nº viviendas Protegidas Unifamiliares	Capacidad residencial (nº personas) Vivx2,5	Cesión suelo Municipal	
				Superficie	Nº viviendas
S. URBANO	Consolidado	0	0	0	0
	No Consolidado (Rég. Art.55.2, Art.55.1)	78	195	16.020	26
	TOTAL POR USO:	78	195	16.020	26
S. URBANIZABLE	Ordenado	0	0	10.722	70
	Sectorizado	-	-	-	-
	TOTAL POR USO:	0	0	10.722	70
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL:		78	195	26.742	96

La Reserva potencial de suelo para vivienda protegida será de 78 viviendas en sectores de Suelo Urbano.

El patrimonio municipal de las cesiones de suelo permite la promoción de 96 viviendas.

(Véase apartado 7 del PMVS)

SUELO VACANTE PARA VIVIENDA PROTEGIDA. PGOU Aprobación Provisional

Nuevo PGOU - Suelo Urbanizable Ordenado - Aprobación Provisional

ZONA	CATEGORÍA	Superficie (m <sup>2</sup> )	Nº viviendas	Nº viviendas		Previsión temporal (medio)	Ubicación municipio (media)
				Protegidas	Libres		
				Unifamiliar	Unifamiliar		
Uzo-1	Urbanizable Ordenado	131.211	611	56	555	X	X
Uzo-2	Urbanizable Ordenado	32.160	163	49	114	X	X
Uzo-3	Urbanizable Ordenado	52.050	149	14	135	X	X
TOTALES		215.421	923	119	804		

El nuevo PGOU en tramitación desarrollará suelo Urbanizable Ordenado, en el que está previsto una reserva de suelo residencial para unas 923 viviendas, 119 de ellas protegidas.

(Véase apartado 7 del PMVS)

Nuevo PGOU - Suelo Urbanizable Sectorizado - Aprobación Provisional

ZONA	CATEGORÍA	Superficie (m <sup>2</sup> )	Nº viviendas	Nº viviendas		Previsión temporal (largo)	Ubicación municipio (media)
				Protegidas	Libres		
				Unifamiliar	Unifamiliar		
Uz1	Urbanizable Sectorizado	27.990	140	46	94	X	X
Uz2	Urbanizable Sectorizado	32.710	164	54	110	X	X
TOTALES		60.700	304	100	204		

El nuevo PGOU en tramitación desarrollará suelo Urbanizable Sectorizado en el que está previsto una reserva de 304 viviendas, 100 de ellas como viviendas protegidas.

(Véase apartado 7 del PMVS)

TITULARIDAD PÚBLICA O PRIVADA DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS.

Promociones de vivienda pública Junta de Andalucía en la localidad

PROMOTORA PÚBLICA	Localización	Nº viviendas	Calificación Definitiva	
AVRA	Barriada Molino el Serio	55	28/09/1996	⇒ Promoción necesitada de actuaciones de mantenimiento.
AVRA	Barriada Chorreadero. Calles La Salud, Meridiana, Bonanza y Plaza Jardero	60	15/06/1982	⇒ Promoción necesitada de actuaciones de mantenimiento.

Promociones de vivienda pública municipal en la localidad

PROMOTORA PÚBLICA	Localización	Nº viviendas	Calificación Definitiva	
Ayuntamiento La Puebla de Cazalla	Carretera Villanueva	12	1997	⇒ Promoción necesitada de actuaciones de mantenimiento.
Ayuntamiento La Puebla de Cazalla	Casas Maestros	12	1960	⇒ Muestra estado aceptable de conservación.

TITULARIDAD PÚBLICA O PRIVADA DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS.

Promociones de vivienda protegida en la localidad \*

PROMOTORA	LOCALIZACIÓN	Nº viviendas	Calificación Definitiva
MONTECA S.A	Mesones, 33 y Cilla	7	30/07/1987
MONTECA S.A	Mesones y Cilla	8	22/12/1987
MONTECA S.A	Victoria,39	8	06/03/1989
PROMOCIONES LA PUEBLA S.L.	Alegría s/n	8	10/08/1992
PROMOCIONES LA PUEBLA S.L.	c/Nueva formación junto a c/ Alegría s/n	9	17/09/1993
CAMUÑEZ ALCANTARILLA S.A	Plan Parcial Sector 1, El Chorrillo	23	07/11/1994
CONSTRUCCIONES POLEY S.L.	Manzana F-P.P.2. urbanización Santa Ana	12	04/02/1994
VIVIENDAS FUENTE DEL CHORREADERO S.C.A	P.P Residencial 2	15	17/05/1995
PROMOCIONES LA PUEBLA S.L.	c/Alegría s/n	3	10/03/1995
PROMOCIONES LA PUEBLA S.L.	c/Alegría s/n	6	10/03/1995
CONSTRUCCIONES REINA POZO S.L	Manzana G-P.P.2	6	24/04/1996
VIVIENDAS FUENTE DEL CHORREADERO S.C.A 3º FASE	c/Piyaya, Calderón de la Barca, Tirso de Molina, P.P.R-2	8	12/05/1997
RESIDENCIAL RAMÓN J.SENDER, S.C.A	C/Ramón J.Sender	15	28/01/1999
RESIDENCIAL LOS CANTES, S.C.A	C/ Álvaro Trigueros y Mirabrás, Sitio de Las Palomas	15	14/10/1999
EXPOSICION 14 S.L	C/Rafael Alberti y Antonio Machado	12	08/11/1999
CIUDASUR S.A	P.P Ámbito de Desarrollo nº9 de las NN.SS Fincas 11982 A	25	24/01/2006
ESYPA SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L.L	Plan Parcial 4,Finca nº 12473 R.P Morón Frontera	5	26/12/2007
TOTAL		185	

INMUEBLES SUSCEPTIBLES PARA ACTUACIONES PRIORITARIAS DE REHABILITACIÓN. Inspección Visual 2015

Inmuebles susceptibles para actuaciones prioritarias de rehabilitación

DENOMINACION	LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE SUELO	AÑO CONSTRUCCION LOCAL PRINCIPAL	ESTADO DE CONSERVACIÓN	
				MEDIO	MALO
AGU53	Agua, 53	131	1950		X
ALA17	Alameña, 17	105	2007	X	
ALA19	Alameña, 19	107	2007	X	
ALA30	Alameña, 30	110	1994	X	
ALA36	Alameña, 36	110	1994	X	
ALT28	Altana, 28	164	1950		X
ALT31	Altana, 31	47	1960	X	
CAL07	Calderon de la Barca, 7	90	1980	X	
CAR18	Cardenal Spínola, 18	229	1959		X
CAS15	Castelar, 15	107	1971		X
CAS06	Castelar, 6	131	1950	X	
CIL19	Cilla, 19	65	1980	X	
CIL47	Cilla, 47	68	1950		X
CRU06	Cruz, 6	73	1970		X
CRU13	Cruz, 13	126	1945		X
EDU23	Eduardo del pino, 23	75	1974		X
ERA05	Eras,5	95	1970	X	
FAB03	Fábrica, 3	16	1950		X
FAB08	Fábrica, 8	160	1980	X	
FGS09	Fernando García Suarez, 9	92	1965		X
FUS06	Fuente Santa, 6	64	1970		X
FUS45	Fuente Santa, 45	154	1941	X	
FUS49	Fuente Santa, 49	195	1970	X	



INMUEBLES SUSCEPTIBLES PARA ACTUACIONES PRIORITARIAS DE REHABILITACIÓN. Inspección Visual 2015

Inmuebles susceptibles para actuaciones prioritarias de rehabilitación

DENOMINACION	LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE SUELO	AÑO CONSTRUCCION LOCAL PRINCIPAL	ESTADO DE CONSERVACIÓN	
				MEDIO	MALO
GRA05	Granada, 5	111	1959	X	
GRA10	Granada,10	161	1967	X	
GRA76	Granada, 74	52	1975		X
GRA108	Granada,108	163	1960	X	
LEO30	Leones, 30	125	1969	X	
LOP17	Lope de Vega, 17	208	1987	X	
LUN19	Luna, 19	233	1979	X	
MAR09	Marchena, 9	115	1960	X	
MES17	Mesones,17	617	1960		X
MOL69	Molinos,69	227	1800	X	
MOR23	Morón, 23	84	1964		X
MOR51	Morón, 51	209	1940	X	
MOR39	Morón,39	38	1945	X	
NUE72	Nueva, 72	94	1960		X
NUE79	Nueva, 79	85	1975	X	
OLV34	Olvido, 34	75	1974		X
OLV36	Olvido, 36	146	1974		X
PDA57	Padre Damian, 57	125	1969	X	
PMJ54	Padre Modesto Jimenez, 54	143	1969	X	
PER26	Perez, 26	18	1979	X	
PCO15	Plaza Convento, 15	167	1970	X	
PSA01	Plaza Santa Ana,1	67	1910	X	
PSA16	Plaza Santa Ana, 16	69	1910		X

INMUEBLES SUSCEPTIBLES PARA ACTUACIONES PRIORITARIAS DE REHABILITACIÓN. Inspección Visual 2015

Inmuebles susceptibles para actuaciones prioritarias de rehabilitación

DENOMINACION	LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE SUELO	AÑO CONSTRUCCION LOCAL PRINCIPAL	ESTADO DE CONSERVACIÓN	
				MEDIO	MALO
PSA47	Plaza Santa Ana, 47	77	1980	X	
PSA48	Plaza Santa Ana,48	74	1974	X	
PUE13	Puerta Ronda, 13	103	1900	X	
PUE26	Puerta Ronda, 26	67	1970		X
RAM19	Ramón Moreno de los Ríos, 19	152	1950	X	
SAR53	San Arcadio, 27	113	1969		X
SAR53	San Arcadio, 53	169	1960		X
SAI06	San Ignacio, 6	80	1946		X
SAJ20	San José, 20	109	1980	X	
SAJ78	San José, 78	182	1935		X
SPA86	San Patricio, 86	116	1945	X	
SPA150	San Patricio, 150	107	1950		X
SAA20	Santa Ana, 20	87	1940		X
SAA32	Santa Ana, 32	68	1940		X
SAA35	Santa Ana, 35	47	1930	X	
SAA65	Santa Ana, 65	72	1950		X
SAA69	Santa Ana, 69	50	1950		X
SAA120	Santa Ana, 120	113	1960	X	
SPE52	San Pedro, 52	73	1960		X
SPE79	San Pedro, 79	111	1941		X
SEV28	Sevilla, 28	213	1959		X
SEV15	Sevilla, 15	149	1960		X
SOL80	Sol, 80	86	1969		X

INMUEBLES SUSCEPTIBLES PARA ACTUACIONES PRIORITARIAS DE REHABILITACIÓN. Inspección Visual 2015

Inmuebles susceptibles para actuaciones prioritarias de rehabilitación

DENOMINACION	LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE SUELO	AÑO CONSTRUCCION LOCAL PRINCIPAL	ESTADO DE CONSERVACIÓN	
				MEDIO	MALO
VIC20	Virgen del Carmen,20	75	1960	X	
VIG05	Virgen de Guadalupe, 15	97	1968	X	
VIG24	Virgen de Guadalupe, 24	70	1965		X
VIP30	Virgen del Pilar, 30	69	1965		X
VRE16	Virgen de los Remedios, 16	64	1948	X	
VRE26	Virgen de los Remedios, 26	59	1947		X
VRE32	Virgen de los Remedios, 32	100	1946	X	
VIR27	Virgen de los Reyes, 27	84	1976	X	
VIR18	Virtudes, 18	117	1940		X
SAV02	San Vicente, 2	120	1960		X
TAH00	Tahona s/n (trasera Ant.Fuentes 35)	62	1940	X	
SUMA NUMERO VIVIENDAS				42	37

INMUEBLES BENEFICIARIOS DE PROGRAMAS DE REHABILITACIÓN Y ADECUACIÓN

Inmuebles beneficiarios de Programas de Rehabilitación

REHABILITACIÓN AUTONÓMICA	SOLICITANTES	CONCEDIDAS
PROGRAMA 2004 (2 fases)	139	30
PROGRAMA 2005	59	25
PROGRAMA 2006	33	25
PROGRAMA 2007	69	25
PROGRAMA 2008	49	25
PROGRAMA 2009	20	20
TOTAL	369	150

Se observa que no se concedieron todas las ayudas solicitadas en la mayoría de los programas de rehabilitación. Se debe a la limitación de partida presupuestaria que la Junta de Andalucía aprobaba para la localidad en sus diferentes programas, para los cuales se establecían unos requisitos que los solicitantes debían cumplir y entre éstos se establecía baremación que priorizaba la situación familiar de los solicitantes.

(Véase apartado 7 del PMVS)

Inmuebles beneficiarios del Programa de Adecuación Funcional Básico

AÑO	SOLICITANTES	RESOLUCIONES APROBATORIAS
2006	50	
2007	89	
2008	58	
2009	64	
2010	62	
2011	53	103
2012	17	39
2013	18	31
2014		13
TOTAL	411	186

Los datos disponibles sobre resoluciones aprobatorias se recogen a partir del 2011 y a pesar de haber finalizado la convocatoria para solicitar ayudas de adecuación en el 2013, se han resuelto expedientes en el 2014. En general, se han ido resolviendo expedientes con bastante tardanza respecto a la fecha de solicitud, y de igual modo a otras ayudas para la vivienda, los solicitantes debían cumplir una serie de requisitos para ser beneficiarios.

(Véase apartado 7 del PMVS)

CUADRO DAFO

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.
No hay oferta de viviendas protegidas acorde a la que la demanda quiere o puede acceder.	Incremento del número de personas que demandan viviendas de alquiler social.
Salarios bajos, precios altos de viviendas y necesidades de vivienda no demandadas en alquiler de baja renta. Desconfianza del propietario para sacar su vivienda a alquiler.	Bolsa de suelo para reserva de VP, en base al 30 % de reserva en SUNC y SUO pendientes de desarrollo.
Hacinamiento en viviendas ocupadas por grupos de familias en exclusión social. Población necesitada de alojamiento específico que utiliza todos los servicios municipales.	Caída del mercado inmobiliario, stock de solares y viviendas inhabitadas susceptibles de rehabilitación
Parque de viviendas sin mantenimiento adecuado y baja eficiencia energética. Baja accesibilidad del parque de viviendas.	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
Falta de calidad ambiental de algunos espacios públicos y estanciales y de rehabilitación del parque de viviendas.	Buena infraestructura viaria supramunicipal.
Dificultad para localizar datos estadísticos de viviendas del municipio	Plan Especial de Protección del Centro Histórico y estudios para mejorar la movilidad del municipio.
	Zona urbana compacta que favorece la dotación de equipamientos e infraestructuras y la conectividad
	Elaborar y poner en marcha una Normativa de Evaluación e 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
	Propuesta de un Plan de recuperación y reurbanización
	Nuevos modelos de alojamiento y vivienda
	Creación de registros relativos a la gestión de vivienda y suelo e impulsar la participación ciudadana
AMENAZAS	OPORTUNIDADES
Aumento de la población temporera descompensado con la oferta de alojamiento de vivienda.	Desarrollo agrícola 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 adquirente y paralización de la actividad promotora.	Generar recursos a partir del PMS y las Cesiones obligatorias para implicación en la promoción de VP municipal que complete la oferta de la promoción privada .
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
Dificultades para poder acceder a la vivienda a los y las jóvenes sin empleo	Existencia de una pequeña bolsa de suelo municipal encuadrable en el programa público de vivienda en régimen de autoconstrucción.
Falta de calidad ambiental de algunos espacios públicos y estanciales y deterioro del parque de viviendas en general y viviendas inadaptadas	Propuesta de un Plan de recuperación y reurbanización, así como programas de rehabilitación, regeneración urbana
Falta de implicación de la población por el tema de la vivienda	Impulsar el compromiso de la participación ciudadana y de las asociaciones sectoriales con especial atención en las reuniones del barrio que se convoquen a lo largo del año en las 6 zonas diferenciadas que estructuran el municipio
Existencia de construcciones en SNU y paralización de la actividad inmobiliaria privada	Redacción actual del PGOU para Sectores residenciales (densidad y tipología) y para adaptación del crecimiento y áreas de centralidad
Necesidad de un cambio de conducta sobre el uso del coche privado	Concienciación de la población hacia modos de transporte más sostenibles. Acciones de Movilidad Sostenible AGENDA 21 LOCAL
Dificultades económicas para la dotación de subvención para fomentar el alquiler, la autoconstrucción, la rehabilitación y la eficiencia energética.	Ayudas estatales, autonómicas, europeas y municipales.

ANÁLISIS DE ESTRATEGIAS POSIBLES	COMPROMISOS INICIALES DEL AYUNTAMIENTO
ACCESO A LA VIVIENDA	
<p><b>Promoción de viviendas</b></p> <p>Impulsar modalidades de promoción de viviendas protegidas para el alquiler y alojamientos temporales destinados a colectivos desfavorecidos, en el suelo municipal.</p> <p>Favorecer la adquisición de viviendas al resto de demandantes.</p> <p>Impulsar la promoción de diferentes tipos de vivienda cooperativa, y la disponibilidad de viviendas vacías hacia un alquiler asequible, así como impulsar nuevos modelos de uso</p>	<p>Concertar con la Consejería de Fomento y Vivienda alguna promoción pública de viviendas sociales en terrenos de propiedad municipal.</p> <p>Reajuste de los criterios baremables en la adjudicación de viviendas sociales como alojamiento urgente a familias en riesgo de exclusión social.</p> <p>Aprobación de la Ordenanza fiscal y reguladora de calificación de vivienda protegida.</p> <p>Cuantificar partida municipal de ayudas en materia de vivienda 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.</p> <p>Impulsar la autoconstrucción, preferentemente mediante la constitución de cooperativa de viviendas.</p> <p>Fomentar la inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida para aquellos interesados en acceder a una vivienda en régimen de cooperativa.</p>
<p><b>Patrimonio Municipal de Suelo y Gestión de Suelo</b></p> <p>Las cesiones correspondientes al 10% de aprovechamiento lucrativo residencial que corresponden al Ayuntamiento se deberán vincular 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.</p> <p>Adquisición, ampliación y cesión del PMS para asumir la promoción de las viviendas protegidas.</p> <p>De aquellos terrenos del PMS no aptos o compatibles para la promoción de viviendas protegidas.</p> <p>Localización de zonas de intervención en la edificación.</p>	<p>Se creará el Registro del patrimonio Municipal de Suelo para poder contar con sus bienes y recursos.</p> <p>Destinar el 50% de las viviendas sobre los suelos procedentes del 10% de cesión de aprovechamiento municipal al régimen especial o a cooperativas.</p> <p>Cesiones obligatorias por Ley (LOUA).</p> <p>Creación del Registro Municipal de Solares y Edificaciones ruinosas e impulsar redacción de su ordenanza reguladora.</p> <p>Búsqueda de programas de interés público con objeto de la mejora del municipio.</p> <p>Formular un Plan Especial de Protección de zonas de especial necesidad ( zona centro y periferia).</p>

ANÁLISIS DE ESTRATEGIAS POSIBLES	COMPROMISOS INICIALES DEL AYUNTAMIENTO
ACCESO A LA VIVIENDA	
Planeamiento y Gestión Urbanísticos	
Modificación o revisión parcial de algunos sectores residenciales con uso pormenorizado de vivienda protegida, de sus determinaciones de ordenación, gestión y programación, a fin de adecuarlo a las necesidades de vivienda detectadas.	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 en 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.	Asesoramiento a los promotores privados. Intermediación de posibles conflictos entre propietarios. Adecuación de las futuras promociones protegidas a los niveles de renta de la población demandante.
Uso adecuado de las viviendas	
Definición de algunas acciones favorecedoras de la utilización y ocupación del parque de viviendas existente.	Concienciar a los vecinos del municipio hacia un uso adecuado para la conservación y limpieza del entorno.
Aplicación de medidas de fomento y coercitivas 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

ANÁLISIS DE ESTRATEGIAS POSIBLES

COMPROMISOS INICIALES DEL AYUNTAMIENTO

USO, CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO, REHABILITACIÓN Y ADECUACIÓN

Rehabilitación residencial

Actuaciones a la rehabilitación de edificios y viviendas, contemplado las mejoras de habitabilidad, eficiencia energética, calidad medioambiental y sostenibilidad.

Se establecerán criterios que faciliten la gestión para el uso, conservación y mantenimiento del patrimonio existente, ya sea público o privado, en régimen de propiedad o alquiler.

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, destinar un porcentaje a la rehabilitación y conservación de inmuebles.

Fomento de programas de rehabilitación energética y reducción de tasas e impuestos como el ICIO y el IBI.

Medidas para la mejora del uso, conservación y mantenimiento del parque de vivienda existente

Tras 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 como 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 adjudicación de viviendas sociales vacantes que sean adecuadas a la composición familiar.

Medidas para la eliminación de infravivienda

Continuación de las medidas para la eliminación de la infravivienda intensificando las inspecciones y acciones municipales, reforzando los instrumentos de colaboración entre las distintas administraciones.

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.



ANÁLISIS DE ESTRATEGIAS POSIBLES

COMPROMISOS INICIALES DEL AYUNTAMIENTO

USO, CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO, REHABILITACIÓN Y ADECUACIÓN

Fomentar la rehabilitación residencial

Impulsando los programas de actuaciones para mejorar el estado de conservación y la accesibilidad, para la mejora del sector de la construcción y la generación de nuevos empleos.

Desde las distintas áreas municipales con vinculación en materia de vivienda, informar de las convocatorias y programas vigentes.

Tramitación municipal en los programas autonómicos o estatales de rehabilitación.

Rehabilitación urbana sostenible

Contemplar actuaciones sobre ámbitos urbanos degradados, nudos infraestructurales o ámbitos urbanos con oportunidades de intervención, que permita una regeneración urbana, social y económica, dentro de parámetros sostenibles.

Apyados en dotaciones presupuestarias de Programa de Fomento del Empleo Agrario (PFOEA) para la mejora de infraestructuras.

A través de los Planes Parciales de Reforma Interior se planificarán las Áreas de Rehabilitación y de Regeneración Urbana, incluyendo la posible delimitación de otras áreas y otros ámbitos.

INFORMACIÓN Y ASISTENCIA A LA CIUDADANÍA

Implantación de servicios de información y asistencia 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.

Generación de un Sistema de Información Geográfica municipal. Permitirá localizar geográficamente información específica necesaria para el análisis 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 las Administraciones Públicas.

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 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 inscripción de interesados en el rpmdvp para participar en el mismo.

ANÁLISIS DE ESTRATEGIAS POSIBLES

COMPROMISOS INICIALES DEL AYUNTAMIENTO

INFORMACIÓN Y ASISTENCIA A LA CIUDADANÍA

Implantación de servicios de información y asistencia a la ciudadanía

<p>Prevención y asistencia a personas a las que la pérdida de su domicilio habitual sitúan en riesgo de exclusión residencial y social.</p>	<p>Colaboración de convenios municipales con administraciones públicas para desarrollar programas en defensa de los vecinos y evitar la exclusión social.</p> <p>Continuación y renovación del convenio sobre el Programa en Defensa de la Vivienda firmado con la Consejería de Fomento y Vivienda, para evitar desahucios en el municipio.</p> <p>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.</p>
<p>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.</p>	<p>Información para la ciudadanía sobre el uso, mantenimiento y conservación del parque de viviendas.</p>

Apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y rehabilitación

<p>Asesoramiento técnico y legal personalizado, integral, público y gratuito de información en materia de uso, conservación y rehabilitación.</p>	<p>Adecuación de recursos en la Oficina Local de Vivienda para el asesoramiento y tramitación de programas en materia de vivienda.</p>
<p>Asesoramiento complementario para fomentar la realización de acciones preventivas e intervención en las viviendas para evitar la pérdida de sus condiciones de calidad y mejorar la eficiencia de energética.</p>	<p>Difusión de información en materia de vivienda desde los servicios municipales pero con especial interés en las reuniones de barrio que se realicen cada 6 meses en los distintos distritos municipales para intercambiar impresiones sobre la situación real de los vecinos y buscar soluciones a sus necesidades.</p>

Recursos, organización y conocimiento

<p>Creación de un Registro de Oferta de viviendas para facilitar viviendas a las familias que ocupen una inadecuada a sus necesidades u otras iniciativas para procurar el uso eficiente de las viviendas.</p>	<p>Fomentar la inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida para aquellos interesados en acceder a una vivienda.</p> <p>Uso de medios de comunicación (redes sociales, web municipal...)</p>
--	---

## DOTACIÓN ECONÓMICA DEL PMVS

**Se contemplan tres líneas de financiación: aportación económica, aportación de suelo y apoyo técnico.**

- 1.- Es fundamental la creación 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 por el 10% del aprovechamiento urbanístico o su compensación económica en los sectores de desarrollo urbanístico.
  - Las prestaciones por 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.
- 2.- Las ayudas, subvenciones y prestaciones por la cooperación en concertos o convenios con la Consejería de Fomento y Vivienda, y otras Administraciones.
- 3.- Dotación adicional mediante la cuantificación de partidas municipales.