



**Administración Local**

**AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA**

BIENESTAR SOCIAL

## Aprobación definitiva Plan de Vivienda y Suelo 2026-2030

*Aprobación definitiva del Plan de Vivienda y Suelo 2026-2030*

El Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el 26 de febrero de 2026, acordó la aprobación inicial del Plan de Vivienda y Suelo 2026-2030, expuesta al público mediante publicación en el BOP N° 56 de 24/03/2026, y en el Tablón de Anuncios de la Sede Electrónica de este Ayuntamiento, y al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el acuerdo plenario inicial aprobatorio del Plan de Vivienda y Suelo 2026-2030, cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 17.3 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

Contra el presente acuerdo, conforme al artículo 19 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, se podrá interponer por los interesados recurso contencioso- administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente de la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, ante la Sala de los Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Granada.

En La Zubia, a 25 de junio de 2026

Firmado por: Purificación Quesada López, Alcaldesa de La Zubia

# PDAVS



Delegación de Asistencia a Municipios y Emergencias  
Sección de Urbanismo

## LA ZUBIA

### REVISIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

2026-2030



22/10/2025





A petición del Ayuntamiento de La Zubia se redacta la presente Revisión del Plan Municipal de Vivienda y Suelo como Asistencia Técnica de la Sección de Urbanismo de la Delegación de Asistencia a Municipios de la Diputación de Granada, conforme a lo dispuesto en el artículo 12.4 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, que establece: “El Plan deberá ser revisado, al menos, cada cinco años, sin perjuicio de su posible prórroga”.

22/10/2025



<b>ÍNDICE</b>	<b>3</b>	4.2. Metodología	18
<b>BLOQUE 1</b>	<b>5</b>	4.3. Caracterización de los demandantes	18
<b>BLOQUE 1. GENERALIDADES</b>	<b>6</b>	4.3.4. Origen geográfico de los demandantes de Vivienda Protegida	19
<b>1. Introducción</b>	<b>6</b>	4.4. Estratificación de la renta por edad y composición familiar	19
1.1. Antecedentes	6	4.5. Procedimiento y adjudicación según la Ordenanza reguladora del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.	20
1.2. Motivo del PMVS	6	<b>5. Estimación necesidades de vivienda protegida</b>	<b>20</b>
1.3. Objetivos PMVS	7	5.1. Aspectos preliminares	20
1.4. Vigencia PMVS	7	5.2. Demanda de vivienda protegida	22
<b>2. Marco legislativo</b>	<b>7</b>	5.3. Necesidades de vivienda protegida	25
2.1. Derecho fundamental: Artículo 47 de la Constitución Española	7	5.4. Programas de vivienda protegida y nivel de ingresos	26
2.2. Estatal	9	5.5. Otros programas del Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación	28
2.3. Autonómica	9	<b>6. Colectivos en riesgo de exclusión social</b>	<b>36</b>
<b>BLOQUE 2</b>	<b>11</b>	6.1. Introducción	36
<b>BLOQUE 2. DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA</b>	<b>12</b>	6.2. Caracterización de los colectivos en riesgo de exclusión social	37
<b>3. Análisis sociodemográfico</b>	<b>12</b>	6.3. Grupos de especial protección del RDVP	40
3.1. Principales indicadores	12	6.4. Dotaciones y equipamientos	42
3.2. La población de La Zubia	15	<b>7. Vulnerabilidad urbana y parque de viviendas</b>	<b>42</b>
3.3. Proyección de la población en La Zubia	16	7.1. Introducción	42
<b>4. Análisis del perfil del demandante de vivienda protegida</b>	<b>18</b>	7.2. Vulnerabilidad urbana. Indicadores por barrios	42
4.1. Introducción	18	7.3. El parque de viviendas. Estado de conservación e infravivienda	83
		7.4. Áreas de Rehabilitación Integral (ARI)	90



<b>BLOQUE 3</b>	<b>92</b>	<b><u>12. Síntesis de demanda y oferta</u></b>	<b>105</b>
<b>BLOQUE 3. OFERTA DE VIVIENDA PROTEGIDA</b>	<b>93</b>	<b><u>13. Objetivos y estrategias</u></b>	<b>108</b>
<b><u>8. Análisis del planeamiento</u></b>	<b>93</b>	13.1. Objetivos	108
8.1. El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)	93	13.2. Estrategias de carácter general	109
8.2. La LISTA y los Planes de Vivienda	95	13.3. Líneas estratégicas a seguir	114
8.3. El Planeamiento Urbanístico	96	<b><u>14. Programación y Planificación</u></b>	<b>116</b>
<b><u>9. Análisis del régimen de tenencia, titularidad y uso</u></b>	<b>100</b>	14.1. Programa de Actuación	116
9.1. Titularidad de las viviendas protegidas y número de viviendas	100	14.2. Evaluación económica-financiera	117
9.2. Régimen de tenencia y número de viviendas	100	14.3. Recursos municipales	119
9.3. Tipos de uso	100	<b><u>15. Gestión y Evaluación del PMVS</u></b>	<b>123</b>
9.4. Viviendas deshabitadas	101	15.1. Modo e instrumentos de seguimiento	123
9.5. Vivienda pública	101	15.2. Evaluación e indicadores del PMVS	125
9.6. Viviendas destinadas para la venta	101	15.3. Plan de Comunicación y Participación	126
9.7. Viviendas rehabilitadas	101	<b>ANEXOS</b>	<b>137</b>
<b><u>10. Patrimonio Municipal de vivienda y suelo</u></b>	<b>101</b>	<b><u>ANEXO I. ENCUESTA MUNICIPAL</u></b>	<b>138</b>
10.1. Patrimonio Municipal de viviendas	101	<b><u>ANEXO II. REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA</u></b>	<b>139</b>
10.2. Patrimonio Municipal de suelo	102	<b><u>ANEXO III. INTEGRACIÓN DE LAS ESTRATEGIAS Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL PMVS</u></b>	<b>143</b>
<b><u>11. Solares y edificaciones ruinosas</u></b>	<b>103</b>	<b><u>ABREVIATURAS</u></b>	<b>164</b>
<b>BLOQUE 4</b>	<b>104</b>		
<b>BLOQUE 4. PLANIFICACIÓN, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN</b>	<b>105</b>		

# BLOQUE 1

## BLOQUE 1. GENERALIDADES

---

### 1. Introducción

#### 1.1. Antecedentes

Garantizar el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, es una obligación principal para todos los poderes públicos, como así lo demuestran las distintas leyes que pretenden recoger dicha problemática en sus distintos ámbitos. Por tanto, debe ser la principal actuación y preocupación de los distintos municipios de nuestra comunidad autónoma.

Sumándose a esta preocupación por resolver las necesidades residenciales de su municipio, el **Ayuntamiento de La Zubia** quiere garantizar este derecho constitucional a sus ciudadanos a través del **Plan Municipal de Vivienda y Suelo**.

La Revisión del Plan Municipal de Vivienda y Suelo 2026-2030 se redacta, a petición del Ayuntamiento de La Zubia, como Asistencia Técnica de la Sección de Urbanismo del Servicio de Asistencia a Municipios de la Diputación de Granada.

La asistencia técnica externa del presente documento es Rosana Peña Díaz, Arquitecta.

#### 1.2. Motivo del PMVS

Dada la coyuntura económico-social que viene atravesando el país, nos encontramos con una serie de obstáculos que dificultan la recuperación del sector inmobiliario. La vivienda protegida se ve agravada con severas normativas estatales y autonómicas que recortan al máximo las inversiones.

La vivienda libre se encuentra desestructurada, sin que exista una razonable correspondencia entre costos y precio. La creación de nuevos suelos edificables es tarea más que imposible, existiendo ahora mismo suelos finalistas totalmente urbanizados y amortizados en manos de entes promotores. Y un largo etcétera que hace difícil realizar cualquier tipo de inversión.

Resumiendo, las viviendas protegidas gozan de escasas ayudas públicas, no son viables económicamente, tienen pocas fuentes de financiación y se tendrían que ejecutar sobre suelos patrimoniales amortizados, para después no encontrar compradores solventes.

Por todo esto, el PMVS debe basarse en los siguientes principios:

- Sencillez y coherencia.
- Progresividad y adaptabilidad.
- Economizador y sostenible.
- Ágil en sus plazos.



### 1.3. Objetivos PMVS

Lo que pretende en síntesis este PMVS, es el estudio y análisis de la demanda subyacente de vivienda asequible, su variabilidad temporal, su distribución geográfica dentro del municipio y su adecuación a los suelos de titularidad ya disponibles o que exista cierta certidumbre de obtención, estableciendo los mecanismos suficientes para su desarrollo.

Asimismo, se determinarán las carencias del parque de viviendas existente, las medidas necesarias a adoptar para su conservación, mantenimiento y rehabilitación, así como las actuaciones de realojo que resulten necesarias y, muy especialmente, la erradicación de la infravivienda.

### 1.4. Vigencia PMVS

El PMVS tendrá una vigencia de cinco años, de 2026-2030, teniendo una programación progresiva para dicho período y siendo revisable anualmente para ajustarlo lo máximo posible a las necesidades reales del municipio y cumplir, así, con el principio de progresividad y adaptabilidad.

## 2. Marco legislativo

### 2.1. El artículo 47 de la Constitución Española como principio rector de la política social y económica

El fenómeno de la vivienda no se plantea como objeto directo de interés constitucional más que en una etapa tardía de desarrollo del Estado social de Derecho. En los primeros momentos del Estado liberal, con su construcción de los derechos personales, la consideración de la vivienda no puede más que estar vinculada a su condición de objeto del derecho de propiedad privada.

Es con el Estado social de Derecho, y la afirmación de la dimensión social de la propiedad, cuando la vivienda se empieza a incluir entre los derechos sociales, adquiriendo entonces una dimensión pública inexistente anteriormente.

El artículo 47 de la CE supone una auténtica novedad en nuestro constitucionalismo, al que sólo pueden encontrarse precedentes, si bien en un sistema no constitucional:

- Artículo 31 del Fuero de los Españoles (1945):

*El Estado facilitará a todos los españoles el acceso a las formas de propiedad más íntimamente ligadas a la persona humana: hogar familiar, heredad, útiles de trabajo y bienes de uso cotidiano.*

- Declaración XII.2, del Fuero del Trabajo (1938):

*El Estado asume la tarea de multiplicar y hacer asequibles a todos los españoles las formas de propiedad ligadas vitalmente a la persona humana: el hogar familiar, la heredad de tierra y los instrumentos o bienes de trabajo para uso cotidiano.*

En el derecho a la vivienda hay que valorar una serie de aspectos.

En primer lugar, estamos ante un derecho social en sentido estricto, es decir se trata de un derecho que no se configura como subjetivo y que, en consecuencia, no confiere a sus titulares una acción ejercitable en el orden a la obtención directa de una vivienda “digna y adecuada”.

El artículo 47 de la CE actúa como un mandato a los poderes públicos en cuanto que éstos están obligados a definir y ejecutar las políticas necesarias para hacer efectivo aquel derecho, configurado como un principio rector o directriz constitucional que tiene que informar la actuación de aquellos poderes (STC 152/ 1988, de 20 de julio, FJ 2).

El segundo aspecto del derecho reconocido por el artículo 47 de la CE se centra en su regulación específica, que presenta una complejidad verdaderamente extraordinaria por la confluencia de dos factores, el objeto regulado y la pluralidad de fuentes normativas.

La necesidad de precisar minuciosamente el derecho a la vivienda deriva de la superación del concepto de la vivienda únicamente como objeto de la propiedad privada para pasar a ser considerado uno de los elementos básicos para la existencia humana; ello ha llevado a la necesidad de regular no sólo la vivienda en cuanto edificación (inmueble) sino también la vivienda en cuanto conjunto de bienes que constituyen **“el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”**. El disfrute como objeto directo del derecho incluye la regulación del conjunto de elementos que, junto al inmueble, permiten hacer efectiva la consideración de la vivienda como digna y adecuada (urbanización, servicios, seguridad, condiciones higiénicas, etc.), siendo éste el elemento clave del derecho, con independencia del título en virtud del cual se disfrute la vivienda (propiedad o arrendamiento). La consecuencia es doble. Por una parte, el tratamiento de la vivienda como función pública y no como objeto exclusivo del derecho privado. Por otra parte, la consideración de que del artículo 47 de la CE se deriva la necesidad de abordar una política social en materia de vivienda como fórmula para que importantes sectores de la población, con recursos económicos limitados, puedan acceder a una vivienda digna.

Es por ello que el desarrollo normativo del artículo 47 de la CE puede contemplarse en la doble óptica que enmarca la compleja materia que integra el derecho urbanístico, por una parte, y en cuanto objeto de protección específica de las Administraciones.

Hay que hacer notar que la legislación sobre la vivienda tiene una especial complejidad que deriva del enorme número de normas que la componen, de los cambios permanentes a los que dichas normas están sometidas y del número de fuentes normativas que inciden especialmente en la regulación del derecho urbanístico dada la pluralidad de los entes públicos competentes en la materia. La obligación que el artículo 47 de la CE impone a los poderes públicos se precisa en el artículo 148.1.3ª de la CE al establecer que las Comunidades Autónomas podrán asumir como competencia exclusiva **“la ordenación del territorio, urbanismo y vivienda”**, competencia que ha sido efectivamente incluida en todos los Estatutos de Autonomía.

Por ello junto a la normativa autonómica habrá que considerar la existencia de un derecho estatal sobre la materia, así como la normativa municipal que derive de la articulación de las competencias de gestión y ejecución urbana que la legislación sobre régimen local, especialmente la LRBRL, atribuye a los Ayuntamientos.

Dado que el PMVS es un documento en continua revisión dada su naturaleza, se enumeran a continuación un listado no exhaustivo de normativa.



## 2.2. Estatal

- RD 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 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.
- RD 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.
- RDLeg 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- RD 637/2016, de 9 de diciembre, por el que se prorroga el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016 regulado por el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril.
- L 8/2013 de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- RD 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.
- L 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

## 2.3. Autonómica

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- D 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.
- D 161/2018, de 28 de agosto, de defensa de la vivienda del parque público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por el que se modifica el D 149/2006, de 25 de julio, el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por dicho decreto, y el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, aprobado por D 1/2012, de 10 enero.
- L 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.
- DL 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda.
- D 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- L 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.



- Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía, aprobado por el DLeg 1/2010, de 2 de marzo.
- Orden de 21 de diciembre de 2020, por la que se efectúa convocatoria, en régimen de concurrencia competitiva, de subvenciones para la rehabilitación de viviendas en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Orden de 21 diciembre de 2020. Efectúa convocatoria, en régimen de concurrencia competitiva, de subvenciones para la rehabilitación de edificios en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Orden de 14 de enero de 2019, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia competitiva, de subvenciones para la rehabilitación de edificios y de viviendas en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

# BLOQUE 2

## BLOQUE 2. DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA

### 3. Análisis sociodemográfico

#### 3.1. Principales indicadores

##### 3.1.1. Natalidad

Como se puede observar en la tabla, con un máximo de 200 nacimientos en el año 2015, la natalidad de La Zubia va experimentando un breve decrecimiento con el mínimo de nacimientos en el año 2022 con un total de 129.

##### 3.1.2. Mortalidad

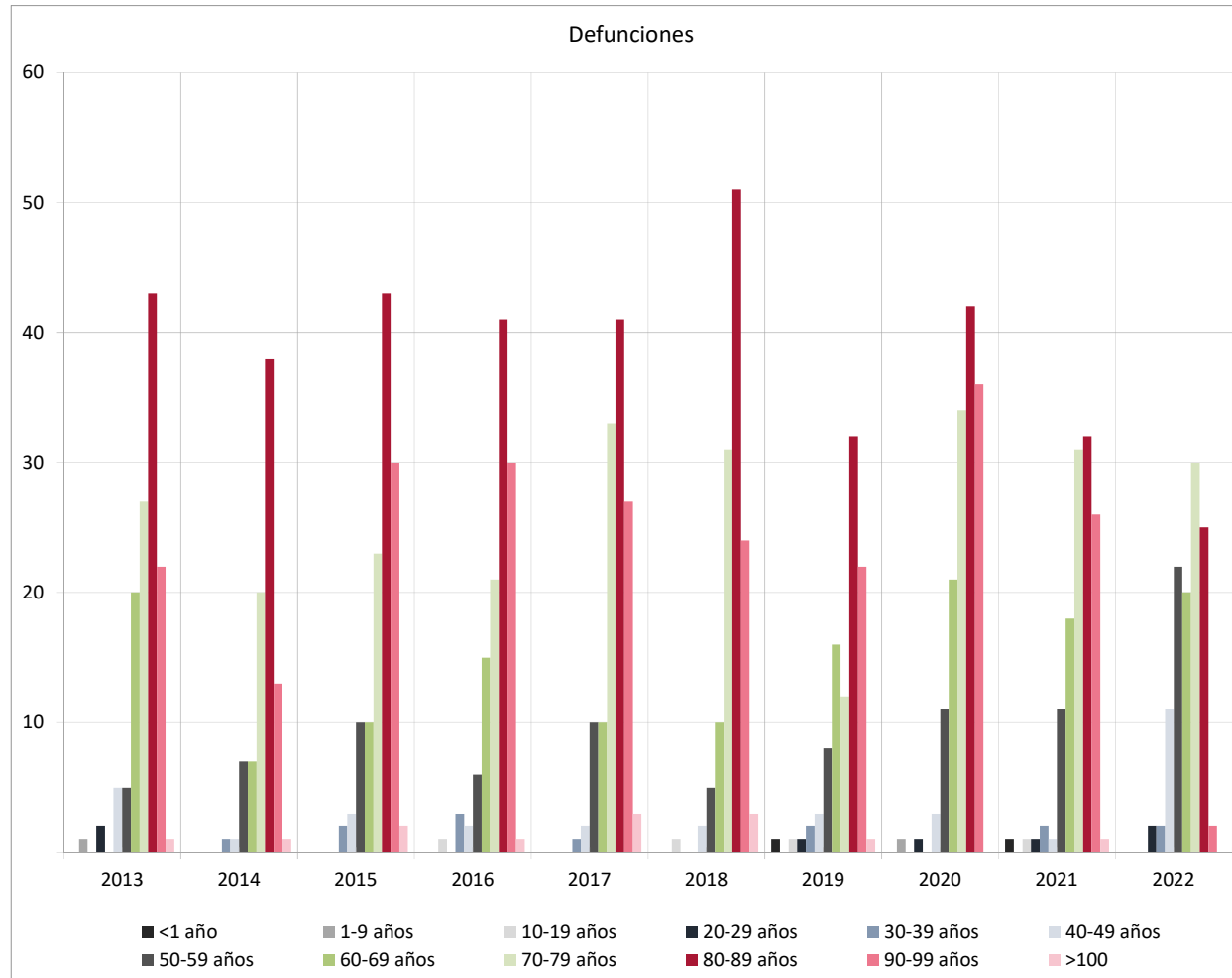
Como se puede observar en el gráfico, la mayor parte de las defunciones a lo largo de los años coinciden con edades superiores a 60 años, con el mayor porcentaje en mayores entre 80 y 89 años con un grueso de 393 fallecimientos en los últimos 10 años. El número de defunciones por año es similar desde el 2015 hasta el 2022.

Haciendo balance entre los nacimientos y defunciones de La Zubia, se puede observar un crecimiento positivo de la población alcanzando su máximo en el año 2014.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Nacimientos</b>	187	171	200	165	166	143	141	146	137	129
<b>Defunciones</b>	126	88	123	120	127	127	100	149	125	115
<b>Crecimiento vegetativo</b>	61	83	77	45	39	16	41	-3	12	14

*Movimiento Natural de la Población*

*Fuente: IECA. Elaboración propia*



Defunciones por grupo de edad y años  
Fuente: IECA. Movimiento natural de la población. Elaboración propia



### 3.1.3. Migraciones

Como se puede observar en la tabla, donde se reflejan los datos de población proveniente del extranjero, desde el año 2013 el número mínimo de inmigraciones por año es de 617 en el año 2017 y el máximo se sitúa en el año 2021 con 877. La mayoría de la población proviene de Europa.

En cuanto a los movimientos migratorios, sólo se tienen datos de los años 2021 y 2022 donde el saldo migratorio es positivo en ambos casos.

Población						
Año	Europa	África	Asia	América	España	INMIGRACIÓN TOTAL
2013	325	159	30	225	-	741
2014	296	134	23	210	-	665
2015	289	137	30	193	-	651
2016	316	151	31	177	-	677
2017	301	149	28	137	-	617
2018	307	180	37	158	-	685
2019	302	202	39	215	-	761
2020	329	194	42	270	-	838
2021	345	172	46	311	-	877
2022	328	162	50	311	-	854

*Población extranjera por continente*  
Fuente: IECA. Padrón Municipal de Habitantes

Movimientos migratorios			
Año	Inmigración	Emigración	SALDO MIGRATORIO
2021	168	153	15
2022	219	97	122

*Saldo migratorio*  
Fuente: IECA. Estadística de Variaciones Residenciales en Andalucía



### 3.2. La población de La Zubia

El ámbito territorial que abarca el estudio se centra en el municipio de La Zubia. Según el último dato disponible, publicado recientemente por el INE, el número de habitantes en 2023 el municipio de La Zubia asciende a 19.900. Pero los últimos datos de población en núcleos es del 2022 donde 19.280 se encuentran en el núcleo principal de La Zubia, 192 en Cumbres Verdes, 36 en Barrichuelo y 85 en unidades diseminadas.

Respecto a la evolución de la población, según los datos del SIMA, La Zubia cuenta con una población de 19.593 habitantes en el año 2022 de los cuales 9.691 son hombres y 9.902 son mujeres.

En los últimos 10 años, La Zubia ha experimentado un crecimiento poblacional de 6,94%. Como se puede observar en la tabla histórica, la población de La Zubia alcanza su máximo en el año 2023 con 19.885 habitantes, casi cinco veces más que hace 20 años. Este notable aumento de la población se debe en gran medida a la proximidad del municipio a la capital, situándose a algo más de 10 km de distancia. Esta cercanía ha favorecido que La Zubia funcione, en muchos casos, como ciudad dormitorio, atrayendo a personas que buscan residir en un entorno más tranquilo mientras mantienen su actividad laboral en la ciudad principal.

La evolución de la población de La Zubia presenta las siguientes características:

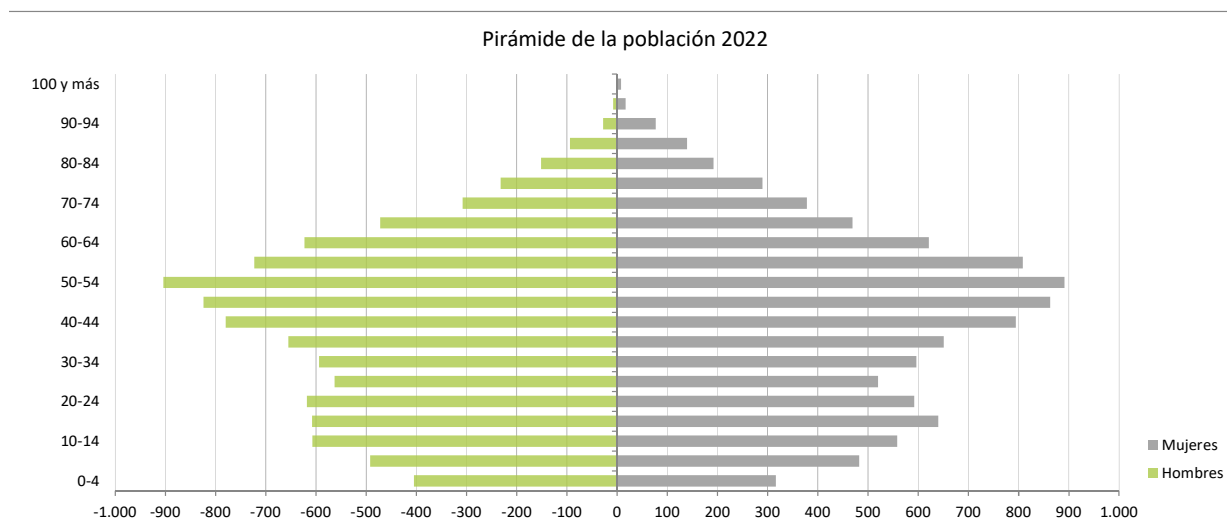
- La provincia presenta un incremento poblacional hasta el año 2002, iniciándose en los años posteriores un leve decrecimiento.
- La población de La Zubia experimenta un crecimiento de población continuo desde la década de los el siglo pasado, experimentando un aumento en el significativo en la década del 2.000.

Tal y como se observa en la gráfica de pirámide población cabe resaltar algunos datos:

- El grueso de población masculina se concentra en edades comprendidas entre los 44-54 años, disminuyendo el grueso de personas mayores a partir de los 70 años.
- La población femenina se concentra en el rango de edad de 40-60 años.
- En ambos casos la población joven de entre 0 a 14 años disminuye, dando como conclusión que la población de La Zubia tiende a ser una población envejecida.

	1900	1910	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1981	1991	2001	2011	2022	2023
<b>TOTAL</b>	<b>3.436</b>	<b>3.743</b>	<b>4.097</b>	<b>4.489</b>	<b>4.880</b>	<b>4.827</b>	<b>5.134</b>	<b>5.311</b>	<b>6.334</b>	<b>8.746</b>	<b>13.381</b>	<b>18.412</b>	<b>19.593</b>	<b>19.885</b>
<b>Hombres</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.312	6.599	9.082	9.691	9.831
<b>Mujeres</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.434	6.782	9.330	9.902	10.054

Fuente: IECA. Alteraciones de los municipios en los Censos de Población desde 1900



*Pirámide de la población.  
Fuente: IECA. Padrón Municipal de Habitantes*

### 3.3. Proyección de la población en La Zubia

Según las tendencias observadas, desde principios del siglo pasado, la población de La Zubia experimenta un importante incremento poblacional.

Según el padrón de habitantes, en el año 2001 tenía un total de 13.381 habitantes, pasando a 19.885 habitantes en el 2023. Esto supone un crecimiento positivo del 48,61%.

Se ha calculado la proyección de la población para una previsión de 3 años (año 2027) y 7 años (año 2029), obteniendo los siguientes resultados:

- Proyección para 2027: 20.302
- Proyección para 2031: 20.839



### 3.4. Previsión de hogares a través de la proyección sociodemográfica

La mayor parte de los hogares existentes en La Zubia están compuestos por 2 personas, variando sensiblemente con los datos del último censo del 2011 donde la mayoría de los hogares estaban compuestos de 4 personas, y seguidos por hogares compuestos de 1 persona. No hay hogares compuesto con 6 o más personas.

De la misma forma, los datos obtenidos de los principales indicadores de la estructura del hogar son del año 2011. En dicho año, se destaca que el porcentaje de hogares con miembros activos entre los 16 y los 64 años es de 47,94%. Este porcentaje puede considerarse relativamente bajo, ya que indica que menos de la mitad de los hogares cuentan con personas en edad laboral, lo que puede influir en la dinámica económica y social del municipio.

Del censo del 2011 se extrae que el tamaño medio del hogar es mayor al tamaño medio del año 2021. Con este último dato del tamaño medio del hogar de 2,62 se puede hacer una estimación del número de hogares previstos para el año 2031. Para una proyección de población en 2031 de 20.839 habitantes, se estiman 7.953 hogares, una cifra sensiblemente mayor a los 6.585 hogares censados en el 2011.

Nº personas	1	2	3	4	5	≥6	Total
Nº hogares	1.791	1.919	1.562	1.585	496	-	7.353

Número de hogares por tamaño. Censo 2021

Fuente: IECA

Tamaño medio del hogar	Porcentaje de hogares con todos sus miembros españoles	Porcentaje de hogares con alguno de sus miembros extranjero	Número de núcleos en el hogar	Porcentaje de hogares con una única generación presente	Porcentaje de hogares con miembros activos entre 16 y 64 años, alguno de ellos parado	Número medio de hijos por núcleo familiar	Porcentaje de núcleos de familia numerosa
2,77	93,85	6,15	0,80	41,43	47,94	15,19	1,26

Principales indicadores de la estructura del hogar

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Censo de Población y Vivienda 2011

Tamaño medio del hogar	Porcentaje de hogares unipersonales
2,62	25,4

Principales indicadores de la estructura del hogar

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Censo de Población y Vivienda 2021

## **4. Análisis del perfil del demandante de vivienda protegida**

### **4.1. Introducción**

En el presente capítulo se desarrolla el estudio y caracterización de los demandantes de vivienda protegida de La Zubia. El municipio de La Zubia dispone de Ordenanza reguladora del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida, aprobada en el BOP Nº 16 el 25 de enero de 2013.

### **4.2. Metodología**

Para la realización del estudio de la renta familiar de los demandantes de viviendas protegidas se ha partido de los datos facilitados por la Junta de Andalucía con fecha de mayo de 2024.

El RDVP del municipio de La Zubia se encuentra actualizado en la base de datos de la Junta de Andalucía. Actualmente consta de 353 solicitudes de las cuales 317 son inscripciones y 99 de ellas son inscripciones activas. Los datos correspondientes al anterior PMVS del año 2020 reflejaban un total de 312 solicitudes de las cuales 252 eran inscripciones activas.

### **4.3. Caracterización de los demandantes**

De las 317 inscripciones existentes en el municipio de La Zubia se conoce que el 45,59% de los solicitantes son hombres y por lo tanto el 54,41% son mujeres. Del resto de datos de los que se tienen constancia como la edad de los demandantes, tipología de familia así como la tipología de vivienda demandada, se reflejan a continuación.

#### **4.3.1. Edad de los demandantes**

Para inscribirse como demandante es necesario ser mayor de edad.

De la edad de las inscripciones destaca que 142 demandantes son menores de 50 años ( el 44,79%), seguidos del grupo de menores de 65 años con 98 demandantes (30,91%), el grupo de menores de 35 años cuenta con 48 demandantes (15,14%) y por último el grupo de mayores de 65 años con 29 demandantes (un 9,15%).

#### **4.3.2. Composición de la unidad familiar**

En La Zubia existen un total de 616 hogares monoparentales en el que la cabeza de familia es la madre pero se desconoce el número de hogares en los que la cabeza de familia es el padre por errores de muestreo. Estos datos han sido obtenidos por el Censo de Población y Vivienda del 2011 del IECA, pero no se tienen datos del número de personas de hogares monoparentales que han solicitado vivienda protegida.

Según los datos obtenidos del Registro de Demandantes, hay un total de 33 familias monoparentales, hay 25 familias con más de 3 hijos y 36 familias con alguno de sus miembros con algún tipo de discapacidad. Además 11 familias solicitan vivienda adaptada.



### **4.3.3. Régimen de preferencia de adquisición de los demandantes**

En cuanto al régimen de preferencia, el alquiler con opción a compra es la opción más demandada en el municipio con 192 solicitudes, un 48,73%. Le sigue en preferencia el régimen de compra con 172 solicitudes suponiendo un 43,65% del total y por último el régimen de alquiler que cuenta con 30 solicitudes, un 7,61%.

### **4.3.4. Origen geográfico de los demandantes de Vivienda Protegida**

No se tienen datos del origen geográfico de los solicitantes de vivienda protegida.

### **4.3.5. Renta media de los demandantes**

En resumen, los valores fijados para el IPREM para el año 2024 son los siguientes.

IPREM	
IPREM mensual	600€
IPREM anual (12 pagas)	7.200€
IPREM anual (14 pagas)	8.400 €

*Fuente: Ley 22/2022, de 28 de diciembre, Presupuestos Generales del Estado para el año 2024*

En el municipio de La Zubia, los solicitantes de vivienda protegida tienen un IPREM familiar entre 0-3,5 concentrándose la mayoría de ellos (72,56%) en el rango 0-1 IPREM, lo que pone de manifiesto la dificultad que en los momentos actuales tienen los demandantes, la mayoría jóvenes, para independizarse y poder conformar un hogar .

## **4.4. Estratificación de la renta por edad y composición familiar**

### **4.4.1. Jóvenes**

Los datos que se obtienen son de la Comunidad Andaluza en el segundo trimestre de 2022, procedentes del Observatorio de la Emancipación de Andalucía, ya que no se encuentran datos más actualizados.

Únicamente el 14,5% de las personas entre 16 y 29 años han logrado la independencia residencial, manteniéndose por debajo de la media estatal.

En cuanto a la situación laboral, el 59,4% de la Población joven ocupada entre los 16 a 24 años tiene contratos temporales siendo además la franja de edad con el salario más precario. La mayor persistencia de la temporalidad coincide a su vez con un mayor riesgo de sobrecualificación y de jornadas



a tiempo parcial involuntarias.

Otro elemento significativo fue que, entre 2020 y 2021, el riesgo de pobreza y exclusión social de la población joven andaluza aumentó casi siete puntos porcentuales, del 39,6 % al 46,1 %. El carácter precario de los empleos se reflejaba en el hecho que casi una de cada tres personas jóvenes que trabajaba, 32,5 %, también era pobre.

No hay inscripciones de este grupo de edad en el municipio de La Zubia.

#### **4.5. Procedimiento y adjudicación según la Ordenanza reguladora del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.**

El municipio de La Zubia tiene adaptada la Ordenanza Reguladora al D 1/2012.

El procedimiento de adjudicación de la vivienda protegida viene reflejado en el artículo 10 de la Ordenanza.

### **5. Estimación necesidades de vivienda protegida**

En los datos de planeamiento se aprecia que NO ha sufrido modificaciones con respecto al anterior PMVS.

#### **5.1. Aspectos preliminares**

##### **5.1.1. Introducción**

En este capítulo se determinan las necesidades futuras de Vivienda Protegida de La Zubia.

El objetivo final de este estudio es obtener una previsión de las necesidades de vivienda protegida para los próximos 10 años, desglosada para cada uno de los regímenes o programas existentes basados en “Plan Estatal para el acceso a la vivienda de Vivienda 2022-2025.”, así como en el “Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030”, tanto para vivienda en propiedad, vivienda en alquiler y rehabilitación.

##### **5.1.2. Metodología**

Las necesidades totales de Vivienda Protegida en La Zubia para el horizonte 2026-2030 se obtendrán mediante la siguiente fórmula:

Demanda de Vivienda Protegida (creación nuevos hogares)

+

Inscripciones en el Registro Municipal de Vivienda (demanda no satisfecha)

A continuación, se profundiza en la elaboración de las cifras correspondientes a la Demanda de Viviendas Protegidas,



teniendo en cuenta que los datos de solicitudes para inscribirse en el Registro Municipal de Viviendas disponibles, a fecha de mayo de 2024 alcanza la cifra de 317 inscripciones totales de las cuales 99 son inscripciones activas. Para estimar las necesidades de vivienda protegida a que el PMVS de La Zubia debe responder, se ha seguido un análisis comparativo de los resultados obtenidos a partir de los distintos datos y tendencias existentes.

### **Evaluación de la planificación territorial**

Para evaluar las tendencias territoriales que pudieran influir en el municipio de La Zubia se ha analizado el planeamiento territorial, analizando las determinaciones legales de aplicación, especialmente las derivadas del POTA.

La posible afectación del planeamiento territorial se resume en el siguiente esquema:

#### POTA

El municipio de La Zubia tiene las siguientes afecciones:

- Unidad territorial: Centro Regional de Granada
- Tipo de unidad territorial: Unidades de los Centros Regionales
- Jerarquía del Sistema de ciudades: Centro rural o pequeña ciudad 1

### **Evaluación de la capacidad urbanística del municipio**

Con el objeto de estudiar la capacidad máxima prevista en el planeamiento urbanístico en cuanto al desarrollo de nuevas viviendas, se ha analizado el mismo en relación con la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de la Zubia.

### **Evaluación de la oferta de vivienda actual**

Para evaluar las tendencias en el mercado de vivienda, se ha realizado un breve estudio del mercado actual de la vivienda en el municipio de La Zubia, tanto de la vivienda libre, como de la vivienda protegida. Este estudio analiza fundamentalmente de forma cuantitativa las tendencias del producto actualmente existente en el municipio.

### **Necesidades de vivienda protegida en base al RDVP**

Para cuantificar la demanda de vivienda protegida, uno de los aspectos a tener en cuenta ha sido la información recogida del RDVP, de forma que, si bien reflejan una cierta tendencia en los requerimientos, veremos más adelante cómo se trata de unos datos que deben ser analizados desde una perspectiva amplia y teniendo en cuenta el perfil de las inscripciones.

## 5.2. Demanda de vivienda protegida

### 5.2.1. Criterios y factores a tener en cuenta

A continuación, se estudia la demanda de vivienda protegida, en base a los siguientes análisis y criterios.

#### **Demanda reflejada por el RDVP**

Según lo observado en el punto 4, el perfil de los demandantes de vivienda protegida de La Zubia muestra una mayoría de inscritos menores de 50 años con un total de 44,79%. Las mujeres representan el 54,41% de las 317 inscripciones totales, mientras que los hombres componen el 45,59%. En términos de composición familiar, hay 33 familias monoparentales y 36 familias con algún miembro con discapacidad, lo que sugiere una necesidad de viviendas adaptadas a diversas situaciones familiares.

La renta media de los demandantes revela que el 72,56% se encuentra en la franja más baja del IPREM (0-1), lo que limita significativamente su capacidad para adquirir una vivienda en propiedad. Solo el 48,73% de los solicitantes optan por el alquiler con opción a compra, mientras que un 43,65% prefiere la compra directa. Sin embargo, dada la baja capacidad económica de la mayoría, el alquiler o el alquiler con opción a compra se presentan como las opciones más viables, ofreciendo mayor flexibilidad y una menor carga financiera inicial.

#### **Demanda reflejada en base a la proyección de población**

Considerando que:

- En 2020 la población en La Zubia era de 19.330 y tenía 252 demandantes de vivienda protegida.
- En 2023 la población es de 19.885 y existen 317 demandantes de vivienda protegida.
- Se estima que en 2027 la población sea 20.302 habitantes.

La demanda prevista en 2027 será de:

- 328 personas, si tomamos como referencia los datos de 2020.
- 324 personas, si tomamos como referencia los datos de 2023.

#### **Capacidad de absorción de la demanda por el planeamiento urbanístico**

El planeamiento urbanístico del municipio de La Zubia no prevé el desarrollo de los sectores ni la construcción de viviendas en los solares municipales.

Existe un crecimiento poblacional, así que se pone de manifiesto la necesidad de vivienda protegida para los demandantes existentes en la actualidad (252 solicitudes en 2020, y 317 solicitudes a fecha de redacción del documento, octubre de 2024).



El planeamiento urbanístico, en su futuro modelo, podría absorber la demanda de vivienda protegida registrada mediante la reserva que determina la ley andaluza (LISTA), de edificabilidad residencial en cada ámbito para destinarla a vivienda protegida.

La creación de estas viviendas protegidas estará condicionada al desarrollo de los suelos.

### **Demanda reflejada por la encuesta municipal**

El Ayuntamiento de La Zubia realizó una encuesta en la elaboración del PMVS en el año 2020, pero no se facilitaron los resultados de la misma.

### **5.2.2. Viviendas según licencias**

Nº de licencias de obras por anualidad					
	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Obra menor</b>	346	301	178		
<b>Obra mayor</b>	37	48	79	708	445
<b>Total</b>	<b>383</b>	<b>349</b>	<b>257</b>	<b>708</b>	<b>445</b>

*Licencias de obra 2019- 2023  
Fuente: Ayuntamiento de La Zubia. Elaboración propia*

En el presente apartado se analiza la evolución de las licencias de obras emitidas por el Ayuntamiento de La Zubia en el periodo de 2019 a 2023.

La media de licencias al año desde el 2019 es de 428 licencias, alcanzando su máximo en el año 2022. Estas licencias de obra son en su mayoría de obra menor.

A partir de la entrada en vigor de la Lista, en el año 2022, el número de licencias se tramitan conjuntamente y no es posible diferenciar si se tratan de licencias urbanísticas o Declaraciones Responsables de Obras.

No se ha realizado ninguna obra pública enmarcada dentro de los programas de rehabilitación autonómica o infravivienda.

### **5.2.3. Conclusiones de Demanda de Vivienda Protegida**

La demanda de vivienda protegida en base a los datos del RDVP se refleja a continuación, señalando tanto las solicitudes como las inscripciones válidas.

#### **Según régimen de acceso**

Las inscripciones según el régimen de acceso son las siguientes:

Nº solicitudes/inscritos	
Alquiler	30
Alquiler con opción a compra	192
Compra	172

#### **Según tamaño de la unidad familiar**

Las inscripciones según el tamaño de la unidad demandada es la siguiente:

Nº solicitudes/inscritos	
1 miembro	104
2 miembros	82
3 miembros	66
4 miembros	40
5 miembros	18
6 miembros	6
7 miembros	1

#### **Solicitud de vivienda adaptada**

Existen 36 solicitudes de vivienda adaptada.



### Solicitudes según nivel de ingresos

Según el nivel de ingresos, las solicitudes son las siguientes:

Nº solicitudes/inscritos	
0- 1,00 IPREM	230
1,01- 1,50 IPREM	52
1,51- 2,50 IPREM	30
2,51- 3,50 IPREM	5
3,51- 4,50 IPREM	0
> 4,50 IPREM	0

Se desconoce el tipo de régimen solicitado según el nivel de ingresos.

### 5.3. Necesidades de vivienda protegida

Las necesidades de vivienda protegida en un municipio vienen determinadas por un amplio rango de casos y situaciones, que se ha referido a lo largo del presente apartado y que tienen una mayor o menor influencia en las necesidades reales.

#### 5.3.1. Aspectos cuantitativos

##### Necesidades cuantitativas

##### Solicitudes activas del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida

A la fecha de redacción del presente documento hay 317 inscripciones totales de las cuales 99 son inscripciones activas y cumplen con los requisitos de la Ordenanza Demandantes Vivienda Protegida del municipio.

##### Estado del parque de viviendas existente

El estado del parque de viviendas del municipio de La Zubia está por lo general en buen estado. Las residencias a rehabilitar o en ruina se localizan en gran número en las zonas de calle Portugal, Calvario, Plaza del Pilar, calles Vacío, Barriochuelo e Infantas.

La renta media declarada en el ejercicio 2021 en el municipio de La Zubia es de 18.593 euros según el último dato aportado por el IECA.

### **5.3.2. Aspectos cualitativos Necesidades cualitativas**

#### Evolución de la tipología de hogares según tendencias de tamaño de hogar

Como ya se ha observado, el tamaño medio de hogar se encuentra actualmente en 2,62 para el municipio de La Zubia, con una leve tendencia en los últimos años a la baja, pero simultaneándose actualmente con la coyuntura económica existente con una cierta reagrupación de unidades familiares más amplias. Por tanto, convivirán en los próximos años modelos tendentes a ambos casos, tanto hogares, generalmente de menor tamaño, como una cierta demanda de viviendas de tamaño suficiente para albergar grupos familiares mayores.

### **5.4. Programas de vivienda protegida y nivel de ingresos**

#### **5.4.1. Programas detallados de acceso a la vivienda**

Se desarrollan a continuación cada uno de los programas, en base a su regulación de aplicación.

##### 1. Medidas de carácter habitacional

##### 1.A. Programa de fomento de viviendas en régimen de autoconstrucción

##### Objeto

Es objeto del presente Programa la construcción de viviendas protegidas por sus futuras personas usuarias mediante aportación de trabajo personal, con la colaboración de la Administración local en el proceso, consiguiendo con ello una importante reducción de los costes y la participación directa en todo el proceso del destinatario final de la vivienda.

Las viviendas realizadas al amparo del presente Programa se acogerán al régimen legal establecido para las viviendas protegidas de régimen especial.

##### Selección de las personas autoconstructoras

La selección de las personas autoconstructoras se efectuará por el Ayuntamiento del municipio donde se ubique la actuación, mediante convocatoria pública, en la que participarán las personas interesadas inscritas en los Registros Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas, pudiendo tenerse en cuenta su experiencia en la construcción o participación en módulos de formación profesional, u otros programas de formación, primando la variedad de especializaciones constructivas entre ellos.

Habrá que considerar la Orden de 4 de julio de 2018, por la que se regulan el Programa de Viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción y otras fórmulas de promoción cooperativa en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas destinadas a su financiación.



### 1.B. Programa de permutas protegidas de vivienda y bolsa de oferta de viviendas

#### Objeto

El objeto de este Programa es facilitar la permuta de viviendas tanto protegidas como libres entre la ciudadanía, garantizando la adecuación de la vivienda a las necesidades de la unidad familiar o de convivencia que la habita, bien a título de dueña o de arrendataria.

#### Requisitos

La permuta de vivienda se considerará actuación protegida siempre que concurren los siguientes requisitos:

- a) Al menos una de las unidades familiares o de convivencia deberá ocupar una vivienda no adecuada a sus circunstancias personales o familiares, por causa de aumento o disminución de la composición familiar, discapacidad que implique movilidad reducida o dependencia sobrevenida, víctimas de violencia de género o terrorismo, incluidas las personas señaladas en el artículo 3.a) de la L 10/2010, de 15 de noviembre, relativa a medidas para la asistencia y atención a las víctimas del terrorismo de la Comunidad Autónoma de Andalucía, necesidad de desplazarse de localidad de residencia por motivos laborales o familiares o disminución de los ingresos, que determine imposibilidad de hacer frente al pago de las cuotas hipotecarias o renta de la vivienda.
- b) En el caso de que el objeto de la permuta sean viviendas protegidas, deberán cumplirse los requisitos de ingresos previstos en el presente PMVS para el acceso a las mismas, así como el resto de limitaciones establecidas por su regulación específica.
- c) Las unidades familiares o de convivencia interesadas no serán titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute vitalicio sobre otra vivienda, además de la que sea objeto de la permuta.
- d) El precio máximo de las viviendas será el máximo legal, en el caso de las viviendas protegidas, o el de mercado a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, en el caso de las viviendas libres.
- e) En el supuesto de viviendas en régimen de arrendamiento, se requerirá la autorización de la persona titular de las viviendas, que deberá ser una entidad pública o cooperativa de viviendas.

Para apreciar la adecuación de la vivienda a las circunstancias personales o familiares, por causa de aumento o disminución de la composición familiar, a los efectos de lo establecido en el apartado a), se tendrá en cuenta la ratio de 15 m<sup>2</sup> útiles por persona.

Habrá que considerar la Orden de 5 de octubre de 2017, por la que se crea la bolsa de oferta de viviendas y se regula el procedimiento para la declaración de permuta protegida de vivienda.

#### **5.4.2. Conclusiones**

A fecha de redacción del documento existen 317 demandantes de vivienda protegida. No se tienen más datos correspondientes a los demandantes de vivienda protegida del municipio.



## 5.5. Otros programas del Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación

Si bien el desarrollo de la vivienda protegida configura el hilo esencial del presente PMVS, debe de hacerse relación a las actuaciones que en la materia prevé el Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación, de forma que se tengan en cuenta para la implantación paralela de actuaciones en estas materias, que aun cuando tienen cabida en otros ámbitos de la planificación municipal, su inclusión debe entenderse como íntimamente relacionada con la ordenación, previsión y gestión de la cuestión de la vivienda en el municipio de La Zubia.

### 5.5.1. Legislación de aplicación

Ver punto 1 (Marco legislativo) del Bloque 1.

### 5.5.2. Plan de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020, ACTUAL D 91/2020 PLAN VIVE 2020-2030

El D 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 ha sido derogado por el D 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.

### 5.5.3. Programa de transformación de infravivienda

El Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030 no incluye un programa específico para la transformación de infravivienda, no obstante, define la Infravivienda, en su Anexo I, como a continuación se indica:

*Edificación existente, o parte de la misma, destinada al uso de vivienda habitual y permanente, en la que concurren las siguientes circunstancias:*

*Graves deficiencias en sus condiciones de funcionalidad, seguridad y habitabilidad respecto a los requisitos mínimos exigibles, de acuerdo a la legislación aplicable, para su consideración como vivienda digna y adecuada. En todo caso, se entenderá por graves deficiencias, las que afecten a la seguridad estructural, salubridad o estanqueidad de la edificación, así como a la dotación de instalaciones básicas. Igual consideración tendrán las deficiencias relativas a dotación, disposición y dimensiones de los espacios interiores, cuando afecten a la funcionalidad básica para su uso como vivienda.*

*Condiciones socio-económicas desfavorables de las personas o unidades familiares residentes, como son la falta de ingresos mínimos, con los límites establecidos para cada uno de los programas, para afrontar la mejora de sus condiciones de alojamiento.”*

Por otro lado, recoge la posible eliminación de infravivienda y chabolismo mediante las ayudas descritas en su artículo 53.3.a):

*a) En las Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad delimitadas podrá financiarse la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, incluidas las viviendas unifamiliares, de urbanización o reurbanización del espacio público y, en su caso, de edificación de edificios o viviendas en sustitución de edificios o viviendas demolidos. También podrán financiarse actuaciones de eliminación de infravivienda y chabolismo, si bien en este caso la edificación de edificios y viviendas se hará en función de las unidades de convivencia residentes y sus características, y no en*



*sustitución de otros u otras demolidas, con el fin último de posibilitar su inclusión social a través del disfrute de una vivienda digna en un contexto integrador.*

*Mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda se podrán establecer ayudas destinadas a financiar el coste de las actuaciones a realizar en las Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad. Dicha orden regulará la cuantía, requisitos, conceptos subvencionables y procedimiento de concesión.*

*Cuando las características de las actuaciones cumplan con lo establecido en el capítulo VIII del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 o Plan que lo sustituya, podrán abonarse las ayudas con cargo a los créditos que puedan acordarse para la ejecución de dichos Planes.*

#### **5.5.4. Rehabilitación residencial**

El Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030 prevé los siguientes programas de 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.

#### **Programa de rehabilitación de viviendas**

##### Objeto

Este programa tiene por objeto el fomento de la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas, contribuyendo a financiar las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar sus condiciones de accesibilidad y eficiencia energética.

##### Personas beneficiarias

Podrán ser beneficiarias de este programa las personas físicas propietarias o que tengan el derecho de uso y disfrute, o sean arrendatarias con la autorización de la persona propietaria, de las viviendas sobre las que promuevan obras de conservación, la mejora de la seguridad de utilización y accesibilidad, así como la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad, cuando los ingresos de la unidad de convivencia residente en la vivienda sean inferiores a 4 veces el IPREM.



### Requisitos

Las viviendas objeto de actuación habrán de constituir el domicilio habitual y permanente de las personas residentes en el momento de solicitar las subvenciones y estar finalizadas antes de 1996, salvo para actuaciones que tengan por finalidad subsanar graves daños estructurales o constructivos que afecten a su estabilidad o mejorar las condiciones de accesibilidad y la adecuación funcional a las necesidades de personas mayores y personas con discapacidad.

### **Programa de rehabilitación de edificios**

#### Objeto

Este programa tiene por objeto el fomento de la rehabilitación de edificios de tipología residencial colectiva con deficiencias en sus condiciones básicas, contribuyendo a financiar las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar sus condiciones de accesibilidad y eficiencia energética.

#### Entidades beneficiarias

Podrán ser beneficiarias de este programa las comunidades de propietarios, constituidas conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la L 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, de los edificios sobre los que promuevan obras para la conservación, la mejora de la seguridad de utilización y accesibilidad, así como la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad, cuando los ingresos de las unidades de convivencia residentes en, al menos, la mitad de las viviendas que componen el edificio sean inferiores a 4 veces el IPREM.

#### Requisitos

Los edificios objeto de actuación habrán de cumplir los siguientes requisitos:

- 1º. Al menos, el 50 por ciento de las viviendas que componen el edificio habrán de constituir el domicilio habitual y permanente de las personas residentes.
- 2º. Que, al menos, el 70 por ciento de la superficie construida sobre rasante, excluida la planta baja o plantas inferiores si tiene o tienen usos compatibles, tengan uso residencial de vivienda.
- 3º. Estar finalizados antes de 1996. Este requisito no será de aplicación para actuaciones que tengan por finalidad subsanar graves daños estructurales o constructivos que afecten a su estabilidad o mejorar las condiciones de accesibilidad.
- 4º. Disponer de informe técnico suscrito por técnico competente, que acredite la necesidad de las actuaciones a realizar en el edificio.

### **Programa de rehabilitación del parque residencial de titularidad pública**

#### Objeto

Este programa tiene por objeto el fomento de la rehabilitación de edificios de tipología residencial colectiva y de viviendas, destinadas al alquiler, que



sean titularidad de las Administraciones Públicas de Andalucía o de entidades de ellas dependientes, contribuyendo a financiar las actuaciones que resulten necesarias para su conservación y mejora de sus condiciones de accesibilidad y eficiencia energética.

#### Beneficiarias

Podrán ser beneficiarias de este programa las Administraciones Públicas, o entes, organismos o sociedades de ellas dependientes, titulares de edificios o viviendas destinadas al alquiler, sobre los que promuevan obras para la conservación, la mejora de la seguridad de utilización y accesibilidad, así como la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad, cuando los ingresos de las unidades de convivencia residentes en al menos el 50 por ciento de las viviendas sean inferiores a 2,50 veces el IPREM.

#### Requisitos

Al menos, el 50 por ciento de las viviendas que componen el edificio habrán de constituir el domicilio habitual y permanente de las personas residentes. Cuando la actuación se realice sobre viviendas estas habrán de constituir el domicilio habitual y permanente de las personas residentes en el momento de solicitar las subvencione. No obstante, la orden que regule estas ayudas podrá establecer excepciones a este requisito. Además, al menos, el 70 por ciento de la superficie construida sobre rasante de los edificios, excluida la planta baja o plantas inferiores si tiene o tienen usos compatibles, tengan uso residencial de vivienda.

### **Programa de adecuación funcional básica de viviendas**

#### Objeto

Este programa tiene por objeto el fomento de la mejora de la seguridad y la adecuación funcional básica de las viviendas que constituyan residencia habitual y permanente de personas mayores o personas con discapacidad, contribuyendo a financiar las actuaciones que resulten necesarias para ello.

#### Personas beneficiarias

Podrán ser beneficiarias de este programa las personas físicas mayores de 65 años o con discapacidad, con ingresos hasta 3 veces el IPREM, que promuevan obras para mejorar la seguridad y la adecuación funcional básica de las viviendas que constituyan su residencia habitual y permanente.

#### Requisitos

Para ser beneficiarias de este programa, las personas promotoras de las actuaciones habrán de cumplir los siguientes requisitos:

- a) Ser mayor de 65 años; tener reconocido un grado de discapacidad de, al menos, el 33 por ciento, o tener reconocido un grado de gran dependencia (Grado III).
- b) No haber obtenido una ayuda para la adecuación de la vivienda objeto de la actuación en los tres años anteriores a la fecha de publicación de la convocatoria, contabilizados desde la fecha de la resolución de concesión.

## Programa de actuaciones excepcionales en materia de vivienda y regeneración urbana

### Objeto

Este programa tiene por objeto proteger y financiar actuaciones específicas en materia de rehabilitación residencial no contempladas de forma expresa en los programas que integran el presente Plan, así como la reparación de los daños causados en viviendas o edificios residenciales que tengan su origen directo en fenómenos naturales u otras circunstancias sobrevenidas, o por efecto del cambio climático. En estos casos las ayudas podrán extenderse a los espacios públicos urbanos afectados.

### Destinatarios

Podrán ser beneficiarias de este programa las personas físicas o jurídicas propietarias de viviendas o comunidades de propietarios de edificios de viviendas en situación o riesgo de ruina como consecuencia del efecto directo de fenómenos naturales u otras circunstancias sobrevenidas, o por efecto del cambio climático, así como ayuntamientos de los municipios andaluces, cuando las actuaciones a financiar afecten a los espacios públicos urbanos.

### Requisitos

Las viviendas afectadas deberán haber sufrido daños que tengan como efecto su inhabilitación o una reducción considerable de su seguridad o salubridad, necesitando su reparación, o el establecimiento de medidas de protección frente a fenómenos futuros, tanto individuales como colectivos.

### **5.5.5. Rehabilitación urbana**

El Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030 recoge en el Capítulo II de su Título III 4 programas de Rehabilitación Urbana:

- Sección 1.ª Programa de áreas de regeneración urbana y accesibilidad (ARUA).
- Sección 2.ª Programa de rehabilitación de edificios de interés arquitectónico. Plan rehabilita patrimonio.
- Sección 3ª Programa de rehabilitación del espacio público. Plan vive tu ciudad.
- Sección 4.ª Programa de rehabilitación de conjuntos históricos. Plan revive tu centro.

### **Sección 1.ª Programa de áreas de regeneración urbana y accesibilidad (ARUA)**

#### Objeto

Este programa tiene por objeto el fomento, la coordinación y el desarrollo de actuaciones integrales de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, en ámbitos urbanos centrales o periféricos sujetos a procesos de segregación y graves problemas habitacionales que afectan a sectores de



población en riesgo de exclusión social.

La ejecución de actuaciones en las ARUA requerirá la previa delimitación territorial del ámbito de actuación por acuerdo de la consejería competente en materia de vivienda.

En las ARUA delimitadas podrá financiarse la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, incluidas las viviendas unifamiliares, de urbanización o reurbanización del espacio público y, en su caso, de edificación de edificios o viviendas en sustitución de edificios o viviendas demolidos. También podrán financiarse actuaciones de eliminación de infravivienda y chabolismo.

#### Entidades y personas beneficiarias

Podrán ser beneficiarios de este programa los ayuntamientos que asuman la responsabilidad de la ejecución integral del ARUA delimitada para la actuación, así como las entidades o personas que promuevan la ejecución de actuaciones subvencionables en dicha Área, sean los propios ayuntamientos, las entidades adscritas a los mismos, las personas propietarias de viviendas y de edificios de tipología residencial colectiva o las comunidades de propietarios y las agrupaciones de comunidades de propietarios.

### **Sección 2.ª Programa de rehabilitación de edificios de interés arquitectónico. Plan rehabilita patrimonio**

#### Objeto

Este programa tiene por objeto el desarrollo de actuaciones de rehabilitación y reactivación de aquellos edificios de titularidad pública, que tengan un destacado interés patrimonial, y en los que por dicha circunstancia exista un interés colectivo objetivo para su puesta en valor y uso como equipamiento público.

Se valorará la adopción de medidas de apoyo y fomento de la rehabilitación de edificios de interés arquitectónico de titularidad privada, para impedir la pérdida de este patrimonio y propiciar su puesta en valor y uso público total o parcial, en el porcentaje mínimo que se concrete en la norma que desarrolle este programa, atendiendo el interés común de la sociedad.

#### Destinatarios

Podrán ser beneficiarios de este programa las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, según lo previsto en el artículo anterior, titulares de edificios de elevado interés arquitectónico, estén o no incluidos dentro del Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

#### Requisitos y ejecución

- a) La consejería competente en materia de vivienda, en base al Inventario de edificios de interés arquitectónico de propiedad pública de carácter local en Andalucía, elaborará un Documento de Planificación y Prioridades de Intervención en el Patrimonio Público Edificado de interés arquitectónico de carácter local.
- b) Las actuaciones serán seleccionadas por el órgano directivo en materia de vivienda de la Comunidad Autónoma de Andalucía, conforme al Documento

de Planificación y Prioridades de Intervención en el Patrimonio Público Edificado.

c) En el caso de las actuaciones comprendidas en el apartado 1 del artículo anterior, la ejecución de las actuaciones corresponderá a la consejería competente en materia de vivienda a través de la concesión de una subvención en especie, mediante convenio con las entidades públicas, en los términos que se establezcan en la normativa de desarrollo del presente Plan.

d) La ejecución de las actuaciones definidas en el apartado 2 del artículo anterior, que hayan recibido la ayuda que se determine, corresponderá a la entidad titular del mismo por sus propios medios y en los términos que disponga la orden de la consejería competente en materia de vivienda que desarrolle el programa, la cual podrá concertar convenios con las entidades titulares de los edificios, a los efectos de regular las condiciones de las ayudas y las medidas de impacto en la ciudadanía.

### **Sección 3ª Programa de rehabilitación del espacio público. Plan vive tu ciudad**

#### Objeto

Este programa tiene por objeto el desarrollo de actuaciones de reconversión o adecuación urbana del espacio público, que persigan la regeneración de la ciudad consolidada, en la búsqueda de un modelo de ciudad más humana, sostenible y accesible. Se pretende con ello fomentar la reactivación social y económica del tejido conectivo de la ciudad consolidada, entendido como equipamiento al aire libre y como patio colectivo.

#### Destinatarios

Podrán ser destinatarios del programa los Ayuntamientos de los municipios andaluces.

#### Contenido y requisitos de las propuestas

Las actuaciones del programa de intervención sobre el espacio público serán seleccionadas por el órgano directivo competente en materia de vivienda de la Administración autonómica, de acuerdo a los criterios y procedimientos establecidos en la normativa de desarrollo del presente Plan.

Las propuestas deberán cumplir los siguientes requisitos:

- 1º. El ámbito deberá estar dentro de la ciudad consolidada y todos los suelos donde se desarrolle la propuesta de intervención deberán ser urbanos.
- 2º. La propuesta se ajustará al Planeamiento General aprobado, así como al Planeamiento de Desarrollo si lo requiriera.
- 3º. La propuesta responderá al objeto del programa definido en el artículo anterior.

En todo caso, las propuestas que opten a ser seleccionadas habrán de contemplar:

- a) Objetivos que se pretenden alcanzar.
- b) Análisis y diagnóstico del contexto urbano general.



- c) Descripción detallada de la actuación.
- d) Descripción de actuaciones y agentes en relación a la participación ciudadana.
- e) Viabilidad urbanística y adecuación al planeamiento municipal.
- f) Aspectos medioambientales y socioeconómicos.
- g) Programación temporal.
- h) Estudio de la viabilidad económica y financiera.
- i) Indicadores de evaluación.
- j) Propuestas de uso y mantenimiento.

#### **Sección 4.ª Programa de rehabilitación de conjuntos históricos. Plan revive tu centro**

##### Objeto

Este programa tiene por objeto el fomento de la rehabilitación y recualificación del espacio público y de los elementos privados de acceso público o visibles desde el espacio público, mediante el establecimiento de ayudas para modernizar este espacio, actualizar los servicios y adecuar los conjuntos, con el fin de lograr una ciudad más accesible y sostenible, sin demérito de las circunstancias que determinan la catalogación de este espacio público como conjuntos históricos, valorizando las mismas y potenciando su valor histórico, cultural, patrimonial y etnológico, y la potencialidad turística de los mismos.

##### Destinatarios

Podrán ser destinatarios del programa los Ayuntamientos con Conjuntos Históricos declarados conforme a la L 14/2007, de 26 de noviembre.

##### Requisitos y contenido de las propuestas

Las propuestas de actuaciones que opten a ser seleccionadas habrán de incluir:

- a) Objetivos que se pretenden alcanzar.
- b) Análisis y diagnóstico del contexto urbano general.
- c) Descripción detallada de la actuación.
- d) Descripción de actuaciones y agentes en relación a la participación ciudadana.
- e) Viabilidad urbanística y adecuación al planeamiento municipal.



- f) Bienes pertenecientes al Patrimonio Histórico Andaluz o Catalogados incluidos en el ámbito de la actuación.
- g) Valores históricos, culturales, patrimoniales, etnológicos o similares presentes en el conjunto.
- h) Descripción de cautelas, limitaciones y prohibiciones en la actuación.
- i) Descripción de propuesta de regulación de limitaciones, prohibiciones y adecuaciones a establecer respecto de espacios privados.
- j) Aspectos medioambientales y socioeconómicos.
- g) Programación temporal.
- h) Estudio de la viabilidad económica y financiera.
- i) Indicadores de evaluación.

## 6. Colectivos en riesgo de exclusión social

### 6.1. Introducción

Para la presente revisión se han facilitado los datos referentes a los colectivos en riesgo de exclusión social facilitados por los servicios sociales del Ayuntamiento de la Zubia con fecha de junio del 2024, por lo que se puede hacer la comparativa de los nuevos datos con los reflejados en el Plan de 2020. Se han añadido nuevos datos que aportan una visión más completa de los colectivos en riesgo de exclusión social del municipio.

	PMVS 2017-2021	Revisión PMVS 2026-2030		PMVS 2017-2021	Revisión PMVS 2026-2030
Mujeres maltratadas	-	49	Personas o familias desposeídas de su vivienda habitual por causas sobrevenidas	-	4
Mujeres en situación vulnerable	19	59	Personas en situación de desempleo o que conlleve encontrarse en situación de exclusión	-	177
Mayores en situación vulnerable	69	124	Familias con ingresos por debajo del umbral de la pobreza	-	145
Menores en situación vulnerable	145	158	Familias en situación de riesgo con exclusión social	-	170
Personas sin hogar	3	3			
Desahucios	1	4			
Personas con discapacidad	-	156			
Personas con dependencia	-	372			
Personas procedentes de situación de ruptura de unidades familiares	-	70			



## **6.2. Caracterización de los colectivos en riesgo de exclusión social**

Se recoge en una tabla el número de personas pertenecientes a colectivos en riesgo de exclusión social que han sufrido modificaciones con respecto al PMVS del que se hace la revisión.

### **6.2.1. Mujeres maltratadas**

Según los datos aportados por los Servicios Sociales del municipio de La Zubia hay 49 mujeres que ha denunciado malos tratos o que tienen alguna medida cautelar/pena prohibición comunicación/aproximación.

### **6.2.2. Mujeres en situación vulnerable**

Según los datos del INE (Censo de Población y Viviendas 2011) hay 801 núcleos monoparentales en el municipio. De ellos son 615 en los que la mujer es cabeza de familia en La Zubia.

Según los datos aportados por los servicios sociales del municipio de La Zubia son 59 el número de mujeres que viven en situación vulnerable.

### **6.2.3. Mayores en situación vulnerable**

Según el Padrón Municipal de Habitantes del año 2023, en La Zubia hay 3.023 personas mayores de 65 años.

Los mayores de 65 años suponen un 15,19% de la población total. Según los datos aportados por los Servicios Sociales hay un total de 124 mayores que viven solos.

### **6.2.4. Menores en situación vulnerable**

Según los datos aportados por los Servicios Sociales del municipio de La Zubia, son 158 menores los que se encuentran en situación vulnerable (menores en riesgo, integrantes de familias en situación de exclusión social, etc.).

### **6.2.5. Personas sin hogar**

Según los Servicios Sociales del municipio de La Zubia, hay 4 usuarios de su servicio sin hogar.

### **6.2.6. Desahucios**

Según los Servicios Sociales del municipio de La Zubia, hay un usuario de su servicio que se encuentra en situación de desahucio.

## **Información y asesoramiento en Materia de desahucios**

La importancia que la vivienda tiene para los ciudadanos es innegable. La misma no sólo es un ámbito que proporciona un alojamiento adecuado, sino también la posibilidad de llevar a cabo un proyecto de vida personal y familiar desde el que se garantiza la dignidad humana. Por ello, la pérdida forzosa



de la misma atenta directamente contra lo establecido en la Declaración Universal de Derechos Humanos, así como la CE y el Estatuto de Autonomía para Andalucía que también consagra el derecho a la vivienda como base necesaria para el pleno desarrollo de los demás derechos constitucionales y estatutarios.

Con la llegada en 2008 de una crisis económica y financiera sin antecedentes a nivel mundial, pero con la especificidad de la crisis inmobiliaria española, se ha puesto de manifiesto que muchas familias, especialmente en los sectores de población con más dificultades económicas, se han visto en riesgo de perder su vivienda habitual por impago de la hipoteca o de las rentas de alquiler.

En este contexto, desde el ámbito de competencias de la Comunidad Autónoma, se ha iniciado la lucha contra los desahucios en Andalucía con la L 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para garantizar la función social de la vivienda, que no ha llegado a desplegar todos sus efectos toda vez que se encuentra parcialmente suspendida por el Tribunal Constitucional, como consecuencia del recurso presentado por el Gobierno de España.

Por otra parte, la L 3/2016, de 9 de junio, para la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda, mediante su disposición adicional tercera, añade una nueva disposición adicional séptima a la L1/2012, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, para crear el Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en Materia de Desahucios.

El Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, dedica los capítulos III y IV a la Protección de personas afectadas por desahucios, “Nadie sin hogar” y a la Protección de personas afectadas por desahucios, “Nadie sin hogar”

El Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en Materia de Desahucios es concebido como un servicio de atención gratuita y personalizada a la ciudadanía, que proporciona información y asesoramiento a aquellos sectores de población con más dificultades económicas, que se han visto en riesgo de perder su vivienda habitual por impago de la hipoteca o de las rentas de alquiler.

El Sistema prevé el desarrollo de estrategias de ayuda que abarcan los diferentes momentos temporales en relación a la vida de un contrato de hipoteca o alquiler y que son identificados con los siguientes tipos de acciones:

#### Prevención

Antes de la contratación de la hipoteca o el alquiler, tendente fundamentalmente a la orientación del consumidor en cuanto a la asunción de compromisos de pago asumibles; o una vez contratado, cuando el ciudadano se encuentra con dificultades para el pago, en cuyo caso se ofrece información y asesoramiento.



### Intermediación

Cuando se produce impago de la hipoteca, y a partir del principio jurídico “pro consumidor”, se intermedia con las entidades financieras para la búsqueda de soluciones que posibiliten el mantenimiento de la vivienda, el reintegro del préstamo o, en todo caso, llegar a la solución menos gravosa para las familias asesorándolas para garantizar las mejores condiciones posibles para la reestructuración de las deudas contraídas y la recomposición de la economía familiar.

### Protección

Tras la pérdida de su domicilio habitual, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler con causas objetivas y justificadas. Cuando ésta circunstancia sitúe a las familias en grave riesgo de exclusión social se les informa y asesora sobre el cumplimiento de requisitos para obtener beneficios, prestaciones o recursos, así como la interlocución con las entidades financieras en la búsqueda de una alternativa a la vivienda habitual.

### **Líneas generales**

#### A quién puede ayudar

El Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en Materia de Desahucios, como su propio nombre indica, ofrece información y asesoramiento a personas con dificultades para mantener su vivienda habitual y permanente, ya sea porque no pueden hacer frente al pago de la cuota hipotecaria al pago de la renta del alquiler. Asimismo, presta sus servicios a personas que, por ser objeto de violencia de género, no puedan habitar su vivienda habitual y permanente y a personas con dificultades para el acceso a la vivienda por motivos de exclusión social.

#### En qué puede ayudar

El Sistema informa sobre los derechos y servicios que asisten a las personas con dificultades relacionadas con la vivienda. Se asiste al desahuciado informándolo y acompañándolo en el procedimiento judicial de desahucio y en la relación frente a la entidad de crédito.

Igualmente, se presta un servicio de información y asesoramiento, respecto de los recursos asistenciales y ayudas que pueden recibir, a las personas con dificultades para el acceso a la vivienda por motivos de exclusión social y a las que por ser objeto de violencia de género, no puedan habitar su vivienda habitual y permanente.

#### Qué servicios ofrece

Los servicios ofrecidos son asesoramiento e información sobre los recursos asistenciales y ayudas disponibles en las distintas administraciones públicas de cara a mejorar sus condiciones de vida y facilitar el mantenimiento o el acceso a la vivienda.

El Sistema prevé el desarrollo de estrategias de ayuda que abarcan los diferentes momentos temporales en relación a la vida de un contrato de hipoteca o alquiler y que son identificados con los siguientes tipos de acciones:



- **Prevención:** Antes de la contratación de la hipoteca o el alquiler, tendente fundamentalmente a la orientación del consumidor en cuanto a la asunción de compromisos de pago asumibles; o una vez contratado, cuando el ciudadano se encuentra con dificultades para el pago, en cuyo caso se ofrece información y asesoramiento.
- **Intermediación:** Cuando se produce impago de la hipoteca, y a partir del principio jurídico “pro consumidor”, se intermedia con las entidades financieras para la búsqueda de soluciones que posibiliten el mantenimiento de la vivienda, el reintegro del préstamo o, en todo caso, llegar a la solución menos gravosa para las familias asesorándolas para garantizar las mejores condiciones posibles para la reestructuración de las deudas contraídas y la recomposición de la economía familiar.
- **Protección:** Tras la pérdida de su domicilio habitual, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler con causas objetivas y justificadas. Cuando ésta circunstancia sitúe a las familias en grave riesgo de exclusión social se les informa y asesora sobre el cumplimiento de requisitos para obtener beneficios, prestaciones o recursos, así como la interlocución con las entidades financieras en la búsqueda de una alternativa a la vivienda habitual.

Qué requisitos se necesitan para acceder

Para acceder al Sistema basta con ser mayor de edad y estar empadronado en un municipio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

**6.3. Grupos de especial protección del RDVP**

En la tabla comparativa a continuación se recoge el número de personas pertenecientes a colectivos en riesgo de exclusión social del Registro de Demandantes que han sufrido modificaciones con respecto a la elaboración del PMVS del que se hace la revisión. Se desconocen la mayoría de los datos de los grupos de especial protección que componen el Registro de Demandantes.

	JOV	MAY	FNM	FMP	VVG	VT	RUP	EMI	DEP	DIS	RIE	CAS
<b>PMVS 2017-2021</b>	96	16	0	21	15	0	33	1	2	21	21	2
<b>REVISIÓN PMVS 2026-2030</b>	48	29	25	33	-	-	-	-	-	33	-	-



Los grupos de especial protección están definidos en la Orden de 26 de enero de 2010, de desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de vivienda y suelo del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.

A continuación, se detallan los grupos de especial protección y qué documentación es necesaria para acreditarlo para su inscripción en el RDVP de La Zubia.

- JOV (Jóvenes, menores de 35 años): DNI.
- MAY (Mayores, personas que hayan cumplido los 65 años): DNI.
- FNM (Familias numerosas, definidas por la L 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas): Libro de familia y Título de familia numerosa.

- FMP (Familias monoparentales, con hijos a su cargo):

Si aparece un solo cónyuge en el Libro de familia, el libro.

Si aparecen los dos en el Libro de familia, la Resolución Judicial que justifique la custodia.

- VVG (Víctimas de la violencia de género): Resolución Judicial.
- VT (Víctimas de terrorismo): Certificado de la Dirección General de Apoyo a las Víctimas de Terrorismo – Ministerio del Interior.
- RUP (Personas procedentes de situaciones de rupturas de unidades familiares): Resolución Judicial.
- EMI (Emigrantes retornados): Certificado de emigrante emitido por el área o dependencia provincial correspondiente.
- DEP (Personas en situación de dependencia, de acuerdo al D 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): Resolución de la Consejería de Igualdad y Bienestar Social.
- DIS (Personas con discapacidad, de acuerdo con el artículo 1.2 de la ley 51/2003, de 2 de diciembre): Certificado acreditativo del grado de minusvalía reconocido.
- RIE (Situación de riesgo o exclusión social): Informe de los Servicios Sociales correspondientes.
- CAS (Personas procedentes de Situaciones Catastróficas): Documentación que acredite dicha situación.

No se aportan datos acerca de la existencia de grupos de especial protección en el Registro de Demandantes.

### **Discapacitados**

En el modelo de solicitud del RDVP del municipio de La Zubia en el Anexo 1, el punto 6 está dedicado al tipo de vivienda al que opta, en el que se recoge



la necesidad de vivienda adaptada por:

- Tener algún miembro de la unidad familiar movilidad reducida.
- Ser algún miembro de la unidad familiar usuario de silla de ruedas.

Hay 33 demandantes de vivienda adaptada en el Registro.

#### **6.4. Dotaciones y equipamientos**

En la actualidad, el municipio de La Zubia, no cuenta con alojamientos que den respuesta inmediata a las personas en riesgo o en situación de exclusión social. El ayuntamiento cuenta con la residencia de ancianos que podría dar cabida al alojamiento de este tipo de colectivos pero necesita rehabilitación.

### **7. Vulnerabilidad urbana y parque de viviendas**

#### **7.1. Introducción**

En este apartado se analiza el estado actual del parque de viviendas del municipio. Se ha recopilado, analizado y realizado un diagnóstico a partir de la información facilitada, extendido a la totalidad del parque de viviendas del municipio de La Zubia. Asimismo, se ha analizado la capacidad residencial del parque de viviendas actual del municipio. A esta capacidad residencial se sumará la ocupación de las viviendas deshabitadas y la mejora del parque residencial existente para conocer la capacidad residencial, identificando las áreas susceptibles de rehabilitación integral. Sobre el estudio de la situación actual, se fundamentarán posteriormente las actuaciones a proponer.

#### **7.2. Vulnerabilidad urbana. Indicadores por barrios**

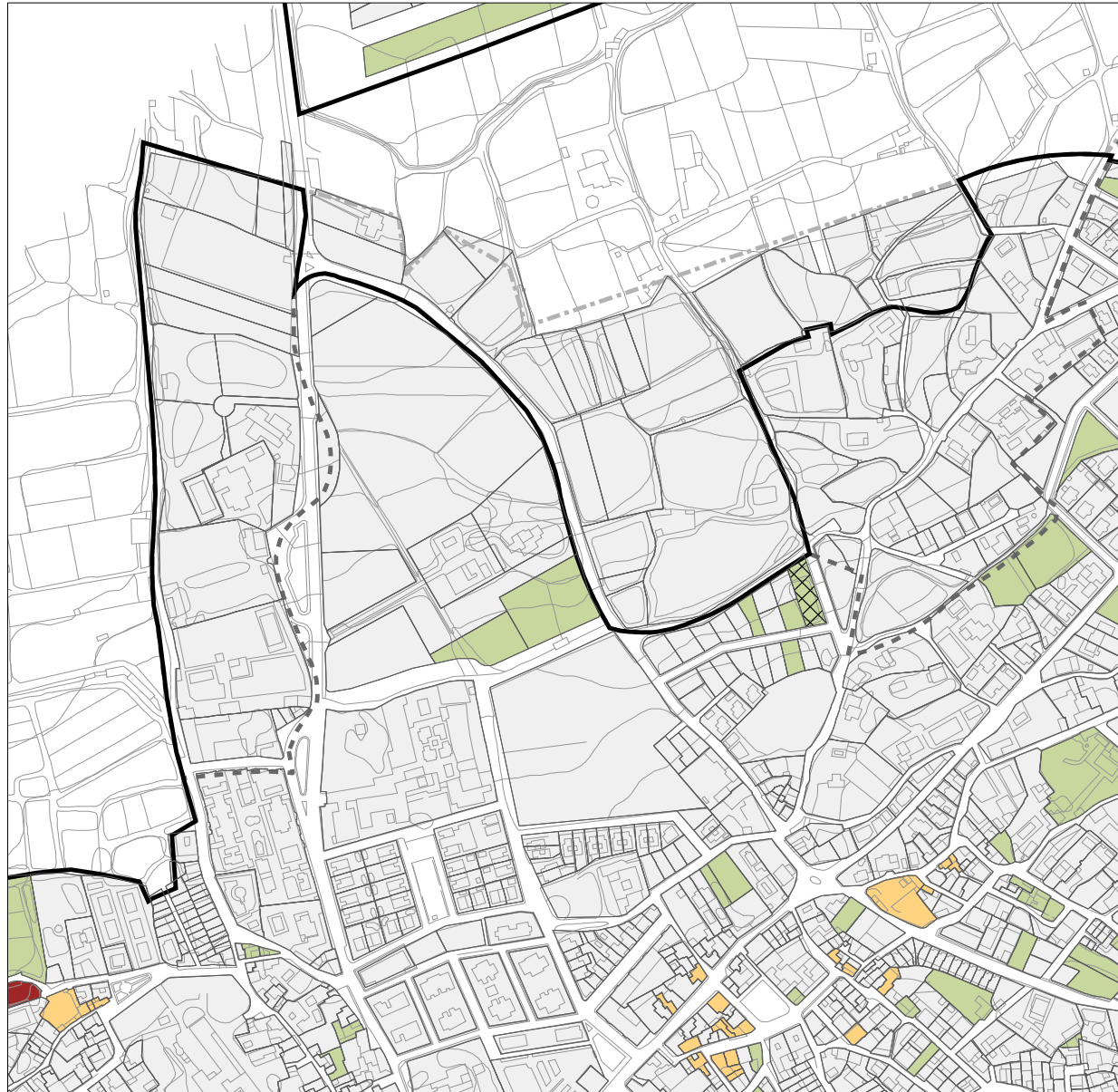
##### **7.2.1. Datos obtenidos por barrios y anejos**

Se ha realizado un trabajo de campo exhaustivo del parque residencial y solares del suelo urbano del municipio de La Zubia.

En esta toma de datos de la revisión del PMVS se han identificado únicamente los solares, inmuebles a rehabilitar o ruina que han cambiado de estado. A continuación, se procede a hacer una relación de los nuevos datos obtenidos. Se recoge a su vez en las tablas si el inmueble está a rehabilitar o es ruina.

Se distingue entre los nuevos solares e inmuebles de propiedad pública o privada. Además, cada solar o inmueble se ha localizado con su dirección y referencia catastral. También se indica la superficie de la parcela que muestra Catastro y el número de viviendas en el caso de los inmuebles.

Las tablas van acompañadas por planos donde están grafiados tanto los nuevos solares como los inmuebles.



	Suelo urbano
	ATU en Suelo Urbano
	ATU en Suelo Rústico
<b>ESTADO</b>	
	Resto de Parcelas
	Solar
	Ruina
	Mal estado
	Infravivienda
<b>TITULARIDAD</b>	
	Pública

Diputación de Granada   Asistencia a Municipios y Emergencias	
Sección de Urbanismo	
DOCUMENTO: <b>PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE LA ZUBIA</b>	
MUNICIPIO: <b>LA ZUBIA</b>	
EQUIPO REDACTOR: Rosana Peña Díaz Arquitecta	
FECHA: OCTUBRE-2024	ESCALA: 1:5.000
<b>Estado de la edificación</b>	<b>01</b>



	Suelo urbano
	ATU en Suelo Urbano
	ATU en Suelo Rústico
<b>ESTADO</b>	
	Resto de Parcelas
	Solar
	Ruina
	Mal estado
	Infravivienda
<b>TITULARIDAD</b>	
	Pública

<b>Diputación de Granada</b>   Asistencia a Municipios y Emergencias	
Sección de Urbanismo	
DOCUMENTO: <b>PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE LA ZUBIA</b>	
MUNICIPIO: <b>LA ZUBIA</b>	
FECHA: OCTUBRE 2024	EQUIPO REDACTOR: Rosana Peña Díaz Arquitecta
ESCALA: 1:5.000	
<b>Estado de la edificación</b>	
<b>02</b>	



- Suelo urbano
- ATU en Suelo Urbano
- ATU en Suelo Rústico

**ESTADO**

- Resto de Parcelas
- Solar
- Ruina
- Mal estado
- Infravivienda

**TITULARIDAD**

- Pública

Sección de Urbanismo

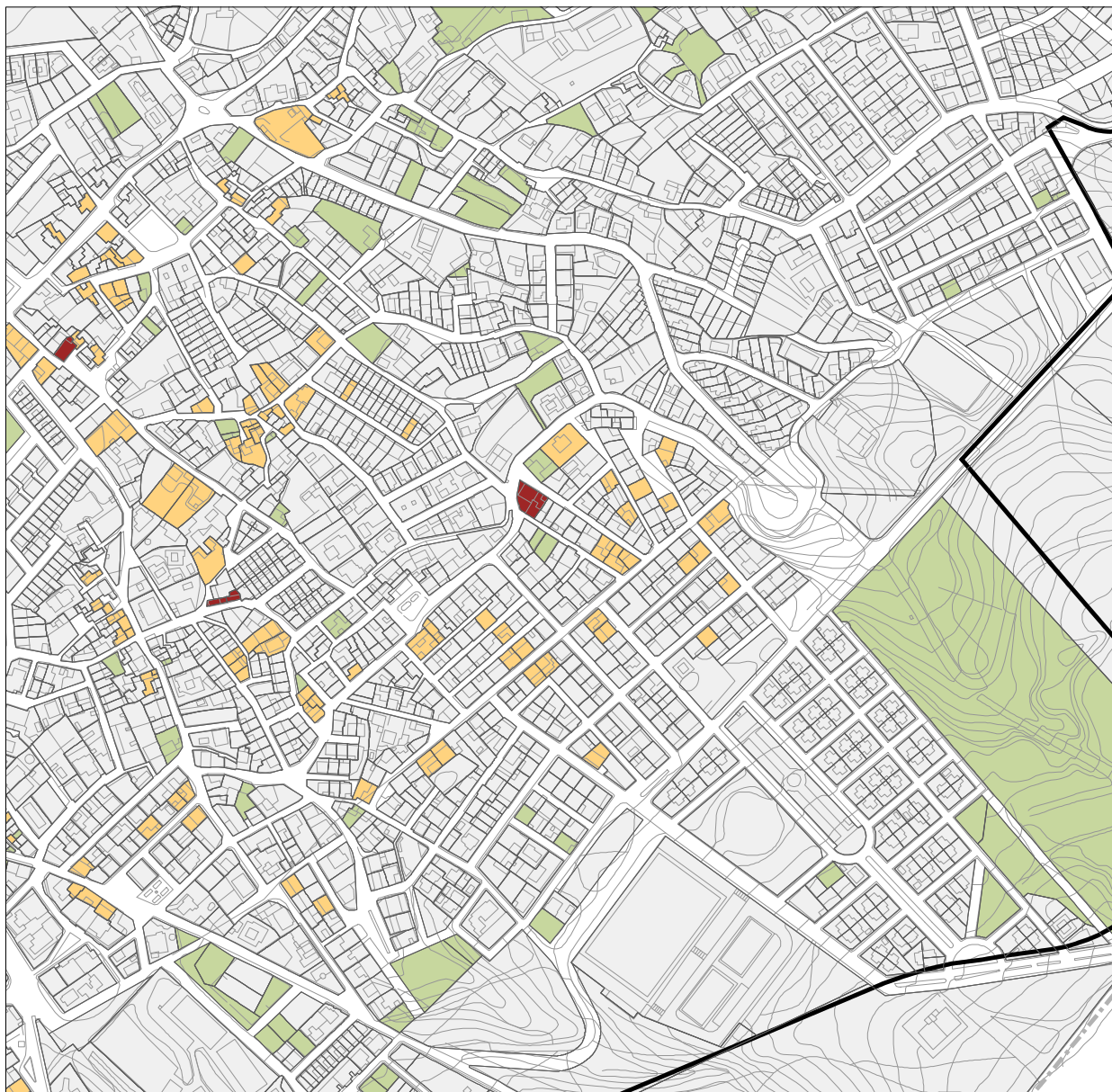
DOCUMENTO:  
**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE LA ZUBIA**

MUNICIPIO: **LA ZUBIA**

FECHA: **OCTUBRE-2024**      ESCALA: **1:5.000**      EQUIPO REDACTOR: **Rosana Peña Díaz**      Arquitecta

**Estado de la edificación**

**03**



	Suelo urbano
	ATU en Suelo Urbano
	ATU en Suelo Rústico
<b>ESTADO</b>	
	Resto de Parcelas
	Solar
	Ruina
	Mal estado
	Infravivienda
<b>TITULARIDAD</b>	
	Pública

		Asistencia a Municipios y Emergencias	
Sección de Urbanismo			
DOCUMENTO:			
<b>PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE LA ZUBIA</b>			
MUNICIPIO:			
<b>LA ZUBIA</b>			
FECHA:		EQUIPO REDACTOR:	
OCTUBRE-2024		Rosana Peña Díaz Arquitecta	
ESCALA:		04	
1:5.000			
<b>Estado de la edificación</b>			



- Suelo urbano
- ATU en Suelo Urbano
- ATU en Suelo Rústico

**ESTADO**

- Resto de Parcelas
- Solar
- Ruina
- Mal estado
- Infravivienda

**TITULARIDAD**

- Pública

Diputación de Granada | Asistencia a Municipios y Emergencias

Sección de Urbanismo

DOCUMENTO:  
**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE LA ZUBIA**

MUNICIPIO: **LA ZUBIA**

FECHA: **OCTUBRE-2024**      ESCALA: **1:5.000**      EQUIPO REDACTOR: **Rosana Peña Díaz Arquitecta**

**Estado de la edificación**      **05**



Suelo urbano  
 ATU en Suelo Urbano  
 ATU en Suelo Rústico

**ESTADO**

Resto de Parcelas  
 Solar  
 Ruina  
 Mal estado  
 Infravivienda

**TITULARIDAD**

Pública

Diputación de Granada | Asistencia a Municipios y Emergencias

Sección de Urbanismo

---

DOCUMENTO:  
**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE LA ZUBIA**

---

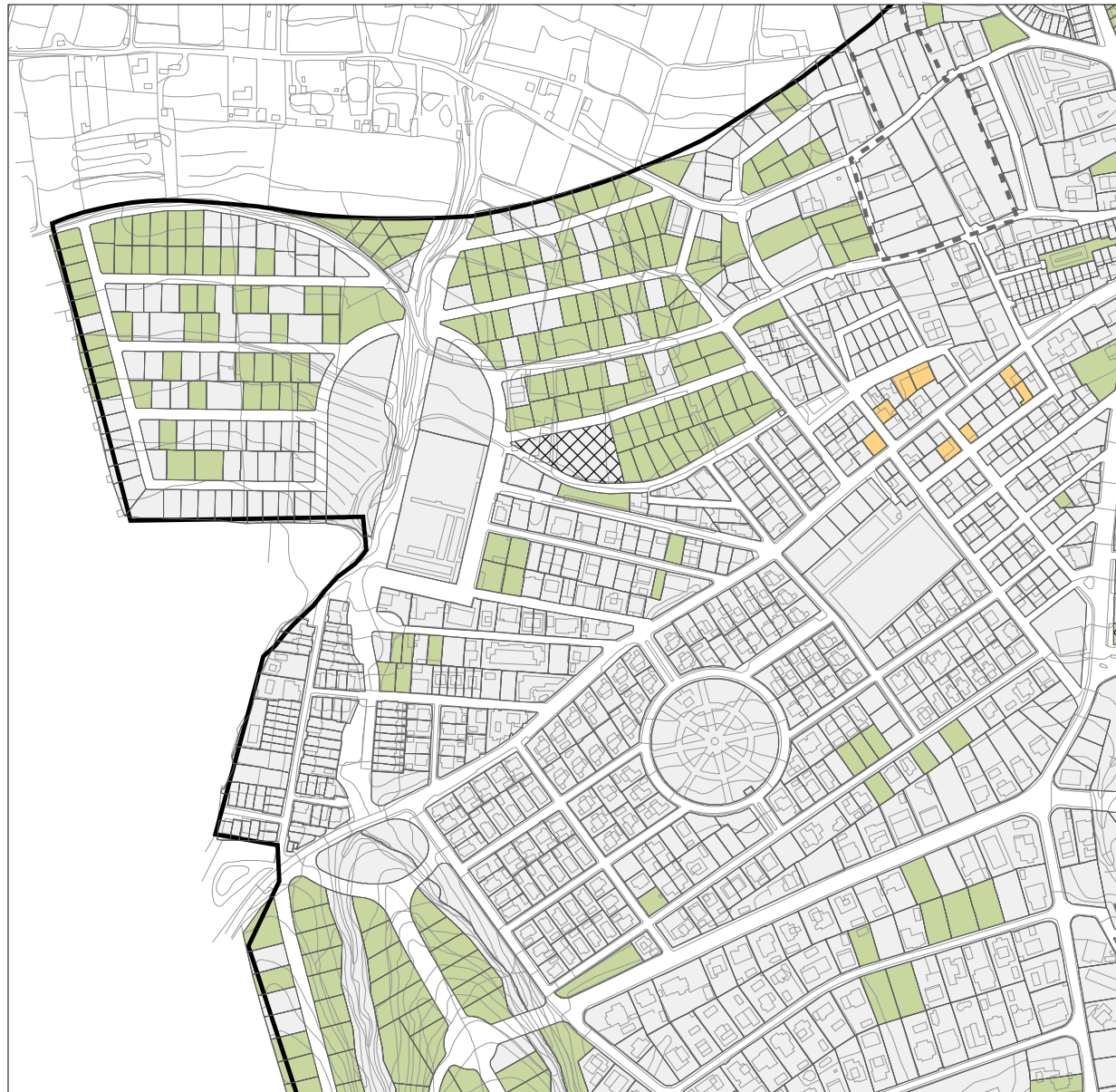
MUNICIPIO: **LA ZUBIA**

---

<b>FECHA:</b> OCTUBRE-2024	<b>ESCALA:</b> 1:5.000	<b>EQUIPO REDACTOR:</b> Rosana Peña Díaz Arquitecta
-------------------------------	---------------------------	--

---

**Estado de la edificación** **06**



Suelo urbano  
 ATU en Suelo Urbano  
 ATU en Suelo Rústico

**ESTADO**

Resto de Parcelas  
 Solar  
 Ruina  
 Mal estado  
 Infravivienda

**TITULARIDAD**

Pública

Diputación de Granada | Asistencia a Municipios y Emergencias

**Sección de Urbanismo**

DOCUMENTO:  
**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE LA ZUBIA**

MUNICIPIO:  
**LA ZUBIA**

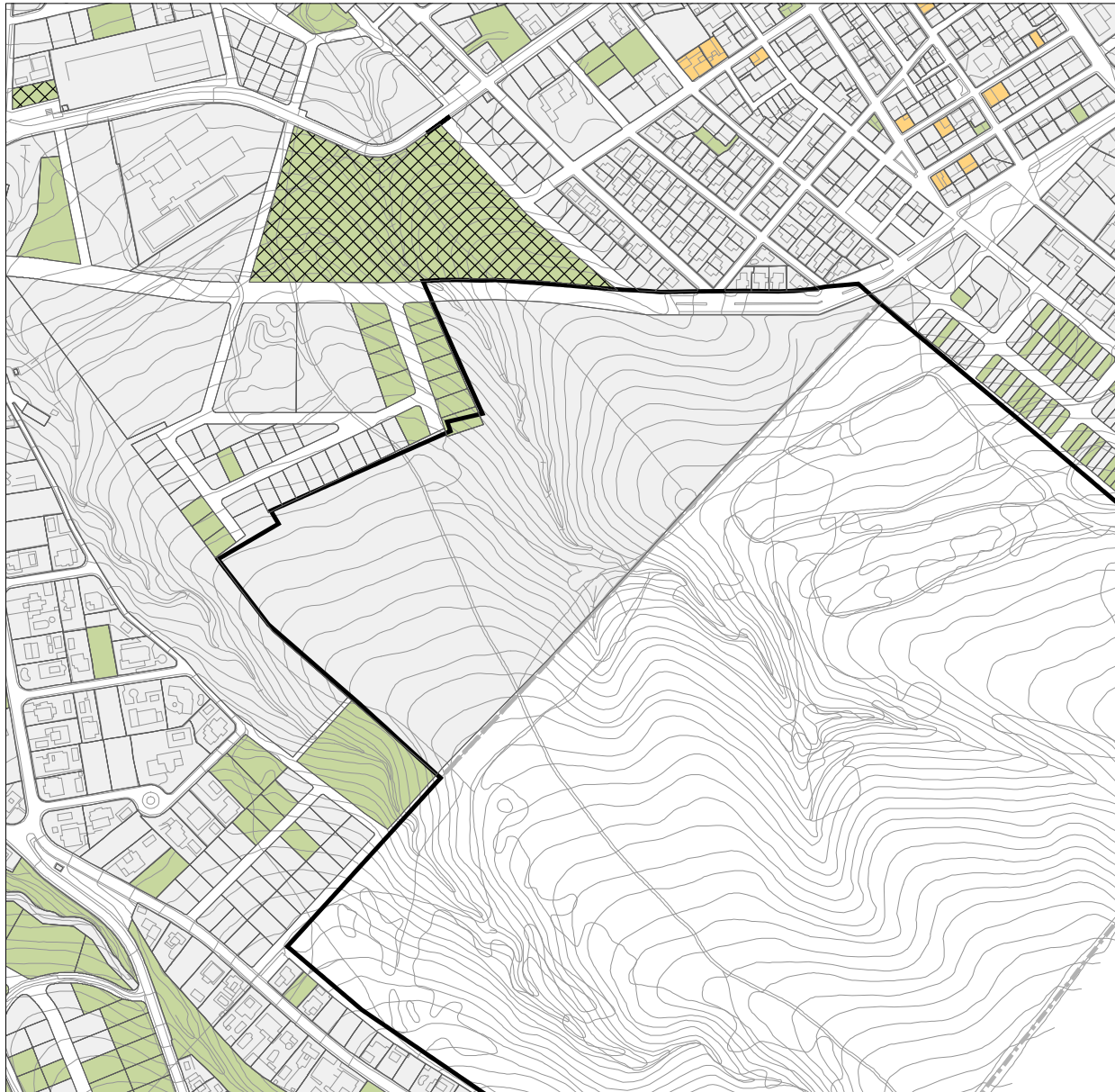
FECHA: OCTUBRE-2024      ESCALA: 1:5.000      EQUIPO REDACTOR: Rosana Peña Díaz      Arquitecta

**Estado de la edificación**      **07**



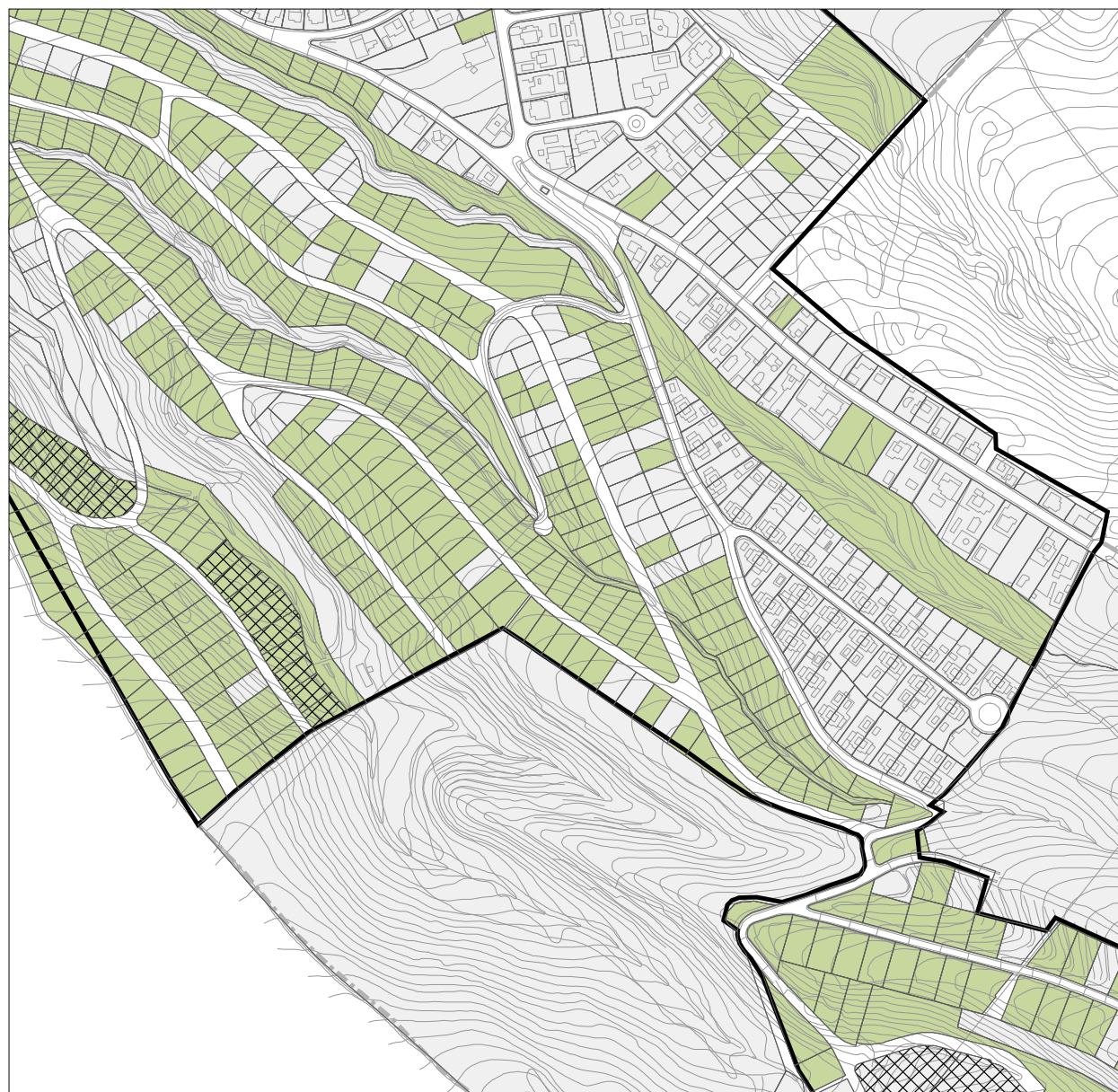
	Suelo urbano
	ATU en Suelo Urbano
	ATU en Suelo Rústico
<b>ESTADO</b>	
	Resto de Parcelas
	Solar
	Ruina
	Mal estado
	Infravivienda
<b>TITULARIDAD</b>	
	Pública

<b>Diputación de Granada</b>   Asistencia a Municipios y Emergencias	
Sección de Urbanismo	
DOCUMENTO: <b>PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE LA ZUBIA</b>	
MUNICIPIO: <b>LA ZUBIA</b>	
FECHA: OCTUBRE-2024	EQUIPO REDACTOR: Rosana Peña Diaz Arquitecta
ESCALA: 1:5.000	
<b>Estado de la edificación</b>	
<b>08</b>	



	Suelo urbano
	ATU en Suelo Urbano
	ATU en Suelo Rústico
<b>ESTADO</b>	
	Resto de Parcelas
	Solar
	Ruina
	Mal estado
	Infravivienda
<b>TITULARIDAD</b>	
	Pública

Diputación de Granada   Asistencia a Municipios y Emergencias	
Sección de Urbanismo	
DOCUMENTO: <b>PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE LA ZUBIA</b>	
MUNICIPIO: <b>LA ZUBIA</b>	
FECHA: OCTUBRE 2024	EQUIPO REDACTOR: Rosana Peña Díaz Arquitecta
ESCALA: 1:5.000	
Estado de la edificación	
<b>09</b>	



Diputación de Granada   Asistencia a Municipios y Emergencias	
Sección de Urbanismo	
DOCUMENTO: <b>PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE LA ZUBIA</b>	
MUNICIPIO: <b>LA ZUBIA</b>	
EQUIPO REDACTOR: Rosana Peña Díaz <small>Arquitecta</small>	
FECHA: OCTUBRE-2024	ESCALA: 1:5.000
<b>Estado de la edificación</b>	<b>10</b>



	Suelo urbano
	ATU en Suelo Urbano
	ATU en Suelo Rústico
<b>ESTADO</b>	
	Resto de Parcelas
	Solar
	Ruina
	Mal estado
	Infravivienda
<b>TITULARIDAD</b>	
	Pública

Diputación de Granada   Asistencia a Municipios y Emergencias	
Sección de Urbanismo	
DOCUMENTO: <b>PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE LA ZUBIA</b>	
MUNICIPIO: <b>LA ZUBIA</b>	
EQUIPO REDACTOR:	
FECHA: OCTUBRE-2024	ESCALA: 1:5.000
Rosana Peña Díaz Arquitecta	
<b>Estado de la edificación</b>	
<b>11</b>	



Suelo urbano  
 ATU en Suelo Urbano  
 ATU en Suelo Rústico

**ESTADO**

Resto de Parcelas  
 Solar  
 Ruina  
 Mal estado  
 Infravivienda

**TITULARIDAD**

Pública

Diputación de Granada | Asistencia a Municipios y Emergencias

Sección de Urbanismo

DOCUMENTO:  
**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE LA ZUBIA**

MUNICIPIO: **LA ZUBIA**

FECHA: **OCTUBRE-2024**      ESCALA: **1:5.000**      EQUIPO REDACTOR: **Rosana Peña Díaz** Arquitecta

**Estado de la edificación**      **12**



Suelo urbano  
 ATU en Suelo Urbano  
 ATU en Suelo Rústico

**ESTADO**

Resto de Parcelas  
 Solar  
 Ruina  
 Mal estado  
 Infravivienda

**TITULARIDAD**

Pública

Sección de Urbanismo

DOCUMENTO:  
**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE LA ZUBIA**

MUNICIPIO:  
**LA ZUBIA**

FECHA: OCTUBRE-2024	ESCALA: 1:5.000
EQUIPO REDACTOR: Rosana Pallo Diaz Arquitecta	

**Estado de la edificación** **13**

La Zubia				
	Referencia catastral	Superficie parcela m <sup>2</sup>	Estado	Titularidad
Solares	8490101VG4089A	802	Solar	Pública
	7780002VG4078B	337	Solar	Pública
	7071231VG4077A	609	Solar	Pública
	7071232VG4077A	532	Solar	Pública
	7071233VG4077A	577	Solar	Pública
	7071234VG4077A	598	Solar	Pública
	7268622VG4076G	562	Solar	Pública
	7268623VG4076G	529	Solar	Pública
	7071235VG4077A	562	Solar	Pública
	7071236VG4077A	532	Solar	Pública
	7268624VG4076G	518	Solar	Pública
	7268625VG4076G	563	Solar	Pública
	7268626VG4076G	661	Solar	Pública
	7268627VG4076G	735	Solar	Pública
	7268628VG4076G	700	Solar	Pública
	7071237VG4077A	512	Solar	Pública
	7071238VG4077A	505	Solar	Pública
	7071239VG4077A	512	Solar	Pública
	7071240VG4077A	504	Solar	Pública
	7071241VG4077A	525	Solar	Pública
	7071242VG4077A	553	Solar	Pública
	7071243VG4077A	464	Solar	Pública
	7268629VG4076G	625	Solar	Pública
	7268630VG4076G	568	Solar	Pública
	7071244VG4077A	465	Solar	Pública
	7071245VG4077A	447	Solar	Pública
	7071246VG4077A	421	Solar	Pública
	7071247VG4077A	413	Solar	Pública
7071248VG4077A	413	Solar	Pública	

La Zubia				
	Referencia catastral	Superficie parcela m <sup>2</sup>	Estado	Titularidad
Solares	7071249VG4077A	413	Solar	Pública
	7071250VG4077A	413	Solar	Pública
	7875301VG4077F	21570	Solar	Pública
	7071251VG4077A	413	Solar	Pública
	7071252VG4077A	424	Solar	Pública
	7071253VG4077A	432	Solar	Pública
	7071254VG4077A	413	Solar	Pública
	7071255VG4077A	413	Solar	Pública
	7071260VG4077A	394	Solar	Pública
	7071261VG4077A	383	Solar	Pública
	7071262VG4077A	379	Solar	Pública
	7071263VG4077A	376	Solar	Pública
	7071264VG4077A	374	Solar	Pública
	7071265VG4077A	391	Solar	Pública
	8163905VG4086C	1411	Solar	Pública
	7779009VG4077H	525	Solar	Pública
	7879302VG4077H	1993	Solar	Pública
	8661507VG4086B	5011	Solar	Pública
	7476112VG4077E	659	Solar	Privada
	7476124VG4077E	495	Solar	Privada
	7476407VG4077E	780	Solar	Privada
	7476408VG4077E	800	Solar	Privada
	8482615VG4088A	59	Solar	Privada
	8982803VG4088B	235	Solar	Privada
	8681901VG4088A	1805	Solar	Privada
	8681902VG4088A	278	Solar	Privada



La Zubia				
	Referencia catastral	Superficie parcela m <sup>2</sup>	Estado	Titularidad
Solares	8088402VG4088G	120	Solar	Privada
	8187013VG4088A	245	Solar	Privada
	8062221VG4086C	723	Solar	Privada
	7781506VG4078B	408	Solar	Privada
	8685721VG4088F	39	Solar	Privada
	1560027VG5016B	844	Solar	Privada
	1560035VG5016B	806	Solar	Privada
	1560038VG5016B	801	Solar	Privada
	1560040VG5016B	608	Solar	Privada
	1560041VG5016B	611	Solar	Privada
	1560042VG5016B	922	Solar	Privada
	8488012VG4088G	279	Solar	Privada
	8488013VG4088G	668	Solar	Privada
	1560037VG5016B	776	Solar	Privada
	7574102VG4077D	578	Solar	Privada
	7884111VG4078D	1388	Solar	Privada
	8584403VG4088D	74	Solar	Privada
	7674008VG4077D	506	Solar	Privada
	7683516VG4078D	288	Solar	Privada
	8680201VG4088B	230	Solar	Privada
	8680202VG4088B	231	Solar	Privada
	8688306VG4088H	187	Solar	Privada
	8681106VG4088B	323	Solar	Privada
	7976017VG4077F	820	Solar	Privada
	8690202VG4089B	1096	Solar	Privada
	8690203VG4089B	1811	Solar	Privada
	7785103VG4078F	411	Solar	Privada
	8990005VG4089B	3857	Solar	Privada
	8284621VG4088C	1189	Solar	Privada

La Zubia				
	Referencia catastral	Superficie parcela m <sup>2</sup>	Estado	Titularidad
Solares	7985013VG4078F	163	Solar	Privada
	9292306VG4099A	230	Solar	Privada
	9292333VG4099A	232	Solar	Privada
	1558023VG5015H	900	Solar	Privada
	1558024VG5015H	743	Solar	Privada
	1558025VG5015H	686	Solar	Privada
	8280209VG4088A	274	Solar	Privada
	8280506VG4088A	150	Solar	Privada
	8181228VG4088A	970	Solar	Privada
	8181229VG4088A	649	Solar	Privada
	7483005VG4078C	610	Solar	Privada
	7986610VG4078F	363	Solar	Privada
	7684403VG4078D	630	Solar	Privada
	8280303VG4088A	439	Solar	Privada
	7684408VG4078D	1060	Solar	Privada
	7482002VG4078A	421	Solar	Privada
	7482003VG4078A	378	Solar	Privada
	7482004VG4078A	381	Solar	Privada
	7482005VG4078A	412	Solar	Privada
	7482007VG4078A	900	Solar	Privada
	7986819VG4078F	40	Solar	Privada
	8787033VG4088A	178	Solar	Privada
	8280324VG4088A	372	Solar	Privada
	8779002VG4087H	157	Solar	Privada
	1559002VG5015H	739	Solar	Privada
	1559003VG5015H	1366	Solar	Privada
	8483201VG4088C	182	Solar	Privada
	8786014VG4088F	622	Solar	Privada
	1559005VG5015H	1073	Solar	Privada



La Zubia				
	Referencia catastral	Superficie parcela m <sup>2</sup>	Estado	Titularidad
Solares	1559011VG5015H	799	Solar	Privada
	1559004VG5015H	759	Solar	Privada
	1559019VG5015H	1031	Solar	Privada
	8483214VG4088C	377	Solar	Privada
	8087427VG4088A	1313	Solar	Privada
	1559037VG5015H	778	Solar	Privada
	1559038VG5015H	1378	Solar	Privada
	1758307VG5015H	552	Solar	Privada
	7680704VG4078B	12	Solar	Privada
	7680501VG4078B	125	Solar	Privada
	8585106VG4088F	54	Solar	Privada
	8187008VG4088A	245	Solar	Privada
	1758312VG5015H	362	Solar	Privada
	1758314VG5015H	515	Solar	Privada
	8088401VG4088G	72	Solar	Privada
	1857610VG5015H	731	Solar	Privada
	8383402VG4088C	30	Solar	Privada
	9282601VG4098C	507	Solar	Privada
	1558021VG5015H	820	Solar	Privada
	9188404VG4098G	150	Solar	Privada
	8585107VG4088F	170	Solar	Privada
	7477226VG4077A	318	Solar	Privada
	1559012VG5015H	695	Solar	Privada
	1559031VG5015H	756	Solar	Privada
	1857102VG5015H	407	Solar	Privada
	1857103VG5015H	687	Solar	Privada
1460113VG5016A	405	Solar	Privada	
7477231VG4077A	375	Solar	Privada	

La Zubia				
	Referencia catastral	Superficie parcela m <sup>2</sup>	Estado	Titularidad
Solares	7976039VG4077F	397	Solar	Privada
	7976040VG4077F	395	Solar	Privada
	1559024VG5015H	600	Solar	Privada
	1559023VG5015H	450	Solar	Privada
	1559025VG5015H	1000	Solar	Privada
	1559039VG5015H	1000	Solar	Privada
	7872405VG4077D	448	Solar	Privada
	7976009VG4077F	830	Solar	Privada
	7976018VG4077F	952	Solar	Privada
	8377703VG4087E	150	Solar	Privada
	7876403VG4077F	448	Solar	Privada
	7876404VG4077F	500	Solar	Privada
	7876405VG4077F	500	Solar	Privada
	7876406VG4077F	537	Solar	Privada
	8398705VG4089G	929	Solar	Privada
	8786004VG4088F	417	Solar	Privada
	8477320VG4087A	152	Solar	Privada
	8477317VG4087A	153	Solar	Privada
	8477315VG4087A	151	Solar	Privada
	8377803VG4087E	165	Solar	Privada
9188403VG4098G	52	Solar	Privada	



La Zubia				
	Referencia catastral	Superficie parcela m <sup>2</sup>	Estado	Titularidad
Solares	7971113VG4077B	376	Solar	Privada
	8476201VG4087E	155	Solar	Privada
	8476204VG4087E	155	Solar	Privada
	8476206VG4087E	155	Solar	Privada
	8476207VG4087E	154	Solar	Privada
	8476208VG4087E	155	Solar	Privada
	8476210VG4087E	155	Solar	Privada
	8476212VG4087E	155	Solar	Privada
	7787412VG4078A	502	Solar	Privada
	9182105VG4098A	2128	Solar	Privada
	8885805VG4088F	363	Solar	Privada
	8590724VG4089B	348	Solar	Privada
	8490102VG4089A	336	Solar	Privada
	8490104VG4089A	318	Solar	Privada
	7983701VG4088C	150	Solar	Privada
	7983707VG4088C	1627	Solar	Privada
	8385701VG4088C	1581	Solar	Privada
	7786606VG4078F	187	Solar	Privada
	8382202VG4088A	22	Solar	Privada
	7981306VG4078B	510	Solar	Privada
8487404VG4088A	183	Solar	Privada	
7685612VG4078F	1082	Solar	Privada	
7685613VG4078F	1672	Solar	Privada	
7685610VG4078F	2691	Solar	Privada	
7685611VG4078F	1208	Solar	Privada	

La Zubia				
	Referencia catastral	Superficie parcela m <sup>2</sup>	Estado	Titularidad
Solares	8378206VG4087G	89	Solar	Privada
	7282528VG4078A	386	Solar	Privada
	7282529VG4078A	385	Solar	Privada
	7988009VG4078H	3377	Solar	Privada
	8990040VG4089B	566	Solar	Privada
	8576102VG4087F	152	Solar	Privada
	8382711VG4088A	721	Solar	Privada
	8475401VG4087E	152	Solar	Privada
	8475402VG4087E	152	Solar	Privada
	8475404VG4087E	152	Solar	Privada
	8475407VG4087E	152	Solar	Privada
	8475408VG4087E	152	Solar	Privada
	8475409VG4087E	152	Solar	Privada
	7985012VG4078F	123	Solar	Privada
	7985031VG4078F	1542	Solar	Privada
	7985004VG4078F	1305	Solar	Privada
	8178118VG4087G	287	Solar	Privada
	7879213VG4077H	1038	Solar	Privada
	8167101VG4086E	753	Solar	Privada
	8185004VG4088E	383	Solar	Privada
	8990028VG4089B	265	Solar	Privada
	8791010VG4089B	990	Solar	Privada
	8285807VG4088E	296	Solar	Privada
	9191012VG4099A	462	Solar	Privada
	7687502VG4078A	1612	Solar	Privada
	8486312VG4088E	112	Solar	Privada
	8463538VG4086C	16219	Solar	Privada
	8463537VG4086C	750	Solar	Privada



La Zubia				
	Referencia catastral	Superficie parcela m <sup>2</sup>	Estado	Titularidad
Solares	8463536VG4086C	751	Solar	Privada
	8463535VG4086C	751	Solar	Privada
	8463534VG4086C	751	Solar	Privada
	8463533VG4086C	751	Solar	Privada
	8463525VG4086C	750	Solar	Privada
	8463526VG4086C	750	Solar	Privada
	8463532VG4086C	752	Solar	Privada
	7483034VG4078C	364	Solar	Privada
	7483035VG4078C	312	Solar	Privada
	7483036VG4078C	306	Solar	Privada
	7483037VG4078C	311	Solar	Privada
	7483038VG4078C	300	Solar	Privada
	7483027VG4078C	309	Solar	Privada
	7483028VG4078C	309	Solar	Privada
	8291007VG4089A	1600	Solar	Privada
	8291008VG4089A	3087	Solar	Privada
	1857609VG5015H	531	Solar	Privada
	8479408VG4087G	123	Solar	Privada
	8184520VG4088C	126	Solar	Privada
	8280311VG4088A	175	Solar	Privada
	8892401VG4089D	895	Solar	Privada
	9187014VG4098A	158	Solar	Privada
	7481001VG4078A	528	Solar	Privada
	8888334VG4088H	469	Solar	Privada
8790204VG4089B	1480	Solar	Privada	
8882201VG4088A	693	Solar	Privada	
8882801VG4088A	382	Solar	Privada	

La Zubia				
	Referencia catastral	Superficie parcela m <sup>2</sup>	Estado	Titularidad
Solares	7987711VG4078A	590	Solar	Privada
	7787407VG4078A	1426	Solar	Privada
	8793612VG4089D	333	Solar	Privada
	7976057VG4077F	2240	Solar	Privada
	7876109VG4077F	300	Solar	Privada
	8080003VG4088A	445	Solar	Privada
	7782320VG4078A	296	Solar	Privada
	1561521VG5016B	1242	Solar	Privada
	1559007VG5015H	1883	Solar	Privada
	1259812VG5015G	492	Solar	Privada
	1259813VG5015G	498	Solar	Privada
	8398710VG4089G	599	Solar	Privada
	8398711VG4089G	598	Solar	Privada
	8398712VG4089G	661	Solar	Privada
	8398713VG4089G	539	Solar	Privada
	8398714VG4089G	497	Solar	Privada
	8398715VG4089G	503	Solar	Privada
	8398716VG4089G	509	Solar	Privada
	8398717VG4089G	501	Solar	Privada
	8398718VG4089G	487	Solar	Privada
	8398719VG4089G	508	Solar	Privada
	8398720VG4089G	503	Solar	Privada
	8398725VG4089G	530	Solar	Privada
	8398726VG4089G	534	Solar	Privada
	6981317VG4068B	300	Solar	Privada
	6981319VG4068B	300	Solar	Privada
	6981320VG4068B	300	Solar	Privada
	6981321VG4068B	300	Solar	Privada



La Zubia				
	Referencia catastral	Superficie parcela m <sup>2</sup>	Estado	Titularidad
Solares	6981322VG4068B	300	Solar	Privada
	6981323VG4068B	300	Solar	Privada
	8295323VG4089E	495	Solar	Privada
	8496001VG4089E	501	Solar	Privada
	8496002VG4089E	497	Solar	Privada
	8496003VG4089E	493	Solar	Privada
	8496004VG4089E	514	Solar	Privada
	8496005VG4089E	492	Solar	Privada
	8496006VG4089E	501	Solar	Privada
	8496007VG4089E	502	Solar	Privada
	8496008VG4089E	983	Solar	Privada
	8496009VG4089E	500	Solar	Privada
	6980407VG4068B	320	Solar	Privada
	7775605VG4077F	707	Solar	Privada
	7279001VG4077G	387	Solar	Privada
	7279002VG4077G	340	Solar	Privada
	1558001VG5015H	780	Solar	Privada
	1558002VG5015H	802	Solar	Privada
	1558042VG5015H	1043	Solar	Privada
	8576107VG4087F	153	Solar	Privada
	8576109VG4087F	151	Solar	Privada
	8576104VG4087F	152	Solar	Privada
	8576105VG4087F	152	Solar	Privada
	8576106VG4087F	152	Solar	Privada
	8576101VG4087F	152	Solar	Privada
	6981324VG4068B	300	Solar	Privada
	6981325VG4068B	300	Solar	Privada
	6981326VG4068B	300	Solar	Privada
6981805VG4068B	300	Solar	Privada	

La Zubia				
	Referencia catastral	Superficie parcela m <sup>2</sup>	Estado	Titularidad
Solares	6981806VG4068B	300	Solar	Privada
	6981808VG4068B	300	Solar	Privada
	6981809VG4068B	300	Solar	Privada
	6981812VG4068B	300	Solar	Privada
	6981813VG4068B	300	Solar	Privada
	8398727VG4089G	595	Solar	Privada
	8398724VG4089G	533	Solar	Privada
	6980412VG4068B	329	Solar	Privada
	6980413VG4068B	304	Solar	Privada
	6980414VG4068B	304	Solar	Privada
	6980415VG4068B	304	Solar	Privada
	6980418VG4068B	304	Solar	Privada
	6980408VG4068B	320	Solar	Privada
	6980409VG4068B	320	Solar	Privada
	6980410VG4068B	320	Solar	Privada
	8496010VG4089E	500	Solar	Privada
	7880203VG4078B	631	Solar	Privada
	8779007VG4087H	801	Solar	Privada
	8779003VG4087H	588	Solar	Privada
	8779006VG4087H	379	Solar	Privada
	7478010VG4077G	313	Solar	Privada
	7478011VG4077G	293	Solar	Privada
	8477302VG4087A	153	Solar	Privada
	8477304VG4087A	152	Solar	Privada
	8477305VG4087A	153	Solar	Privada
	8477306VG4087A	152	Solar	Privada
	8477307VG4087A	152	Solar	Privada
	8477308VG4087A	152	Solar	Privada
	8477309VG4087A	152	Solar	Privada



La Zubia				
	Referencia catastral	Superficie parcela m <sup>2</sup>	Estado	Titularidad
Solares	8477311VG4087A	153	Solar	Privada
	8062208VG4086C	765	Solar	Privada
	8062209VG4086C	756	Solar	Privada
	8598702VG4089H	497	Solar	Privada
	8598703VG4089H	505	Solar	Privada
	8598709VG4089H	713	Solar	Privada
	8598704VG4089H	500	Solar	Privada
	8598712VG4089H	511	Solar	Privada
	8496011VG4089E	499	Solar	Privada
	8496021VG4089E	503	Solar	Privada
	8496022VG4089E	500	Solar	Privada
	8496023VG4089E	492	Solar	Privada
	8496024VG4089E	507	Solar	Privada
	8496025VG4089E	499	Solar	Privada
	8496026VG4089E	499	Solar	Privada
	8496027VG4089E	501	Solar	Privada
	8296301VG4089E	513	Solar	Privada
	8296302VG4089E	580	Solar	Privada
	8296303VG4089E	623	Solar	Privada
	8296304VG4089E	505	Solar	Privada
	8296305VG4089E	495	Solar	Privada
	8296306VG4089E	499	Solar	Privada
	8296307VG4089E	498	Solar	Privada
	6980421VG4068B	328	Solar	Privada
	8783406VG4088D	156	Solar	Privada
	1259810VG5015G	503	Solar	Privada
	1558028VG5015H	454	Solar	Privada
	1561506VG5016B	527	Solar	Privada
1561522VG5016B	465	Solar	Privada	

La Zubia				
	Referencia catastral	Superficie parcela m <sup>2</sup>	Estado	Titularidad
Solares	1561523VG5016B	456	Solar	Privada
	9290211VG4099A	499	Solar	Privada
	6981817VG4068B	300	Solar	Privada
	6981821VG4068B	300	Solar	Privada
	6981822VG4068B	300	Solar	Privada
	6981814VG4068B	300	Solar	Privada
	6981826VG4068B	300	Solar	Privada
	6980802VG4068B	312	Solar	Privada
	8684101VG4088D	273	Solar	Privada
	7279018VG4077G	429	Solar	Privada
	7279017VG4077G	334	Solar	Privada
	8062222VG4086C	750	Solar	Privada
	8062223VG4086C	904	Solar	Privada
	6981827VG4068B	1500	Solar	Privada
	7080401VG4078A	300	Solar	Privada
	7080402VG4078A	300	Solar	Privada
	7080403VG4078A	300	Solar	Privada
	7080404VG4078A	300	Solar	Privada
	7080405VG4078A	300	Solar	Privada
	7080407VG4078A	300	Solar	Privada
	7080408VG4078A	300	Solar	Privada
	7080409VG4078A	300	Solar	Privada
	7080410VG4078A	300	Solar	Privada
	8497001VG4089G	552	Solar	Privada
	8497002VG4089G	522	Solar	Privada
	8497003VG4089G	501	Solar	Privada
	8497004VG4089G	502	Solar	Privada
	8497005VG4089G	497	Solar	Privada
	8497006VG4089G	497	Solar	Privada



La Zubia				
	Referencia catastral	Superficie parcela m <sup>2</sup>	Estado	Titularidad
Solares	8497008VG4089G	521	Solar	Privada
	8497009VG4089G	543	Solar	Privada
	8497010VG4089G	541	Solar	Privada
	8497012VG4089G	503	Solar	Privada
	8497013VG4089G	495	Solar	Privada
	8497014VG4089G	503	Solar	Privada
	8497015VG4089G	511	Solar	Privada
	8497016VG4089G	543	Solar	Privada
	8497017VG4089G	640	Solar	Privada
	8497018VG4089G	501	Solar	Privada
	8497019VG4089G	497	Solar	Privada
	8497020VG4089G	497	Solar	Privada
	7179521VG4077G	270	Solar	Privada
	7478012VG4077G	298	Solar	Privada
	7477229VG4077A	305	Solar	Privada
	7875512VG4077F	490	Solar	Privada
	7379805VG4077G	280	Solar	Privada
	7476119VG4077E	718	Solar	Privada
	7377010VG4077A	299	Solar	Privada
	1259802VG5015G	610	Solar	Privada
	1259804VG5015G	559	Solar	Privada
	1561510VG5016B	790	Solar	Privada
	1561525VG5016B	773	Solar	Privada
	7976046VG4077F	300	Solar	Privada
	7976047VG4077F	300	Solar	Privada
	7976048VG4077F	300	Solar	Privada
	8683510VG4088D	172	Solar	Privada
	7081402VG4078A	300	Solar	Privada
7081403VG4078A	300	Solar	Privada	

La Zubia				
	Referencia catastral	Superficie parcela m <sup>2</sup>	Estado	Titularidad
Solares	7081404VG4078A	300	Solar	Privada
	7081406VG4078A	340	Solar	Privada
	7081407VG4078A	478	Solar	Privada
	8685711VG4088F	156	Solar	Privada
	1558012VG5015H	609	Solar	Privada
	1561515VG5016B	801	Solar	Privada
	7182701VG4078A	315	Solar	Privada
	7182705VG4078A	302	Solar	Privada
	7182706VG4078A	302	Solar	Privada
	7182707VG4078A	352	Solar	Privada
	7182708VG4078A	391	Solar	Privada
	7280302VG4078A	300	Solar	Privada
	7280303VG4078A	300	Solar	Privada
	7280304VG4078A	300	Solar	Privada
	7280305VG4078A	325	Solar	Privada
	7280307VG4078A	300	Solar	Privada
	7884005VG4078D	119	Solar	Privada
	8785401VG4088F	218	Solar	Privada
	7380603VG4078A	568	Solar	Privada
	8466201VG4086E	816	Solar	Privada
	8466205VG4086E	786	Solar	Privada
	8466206VG4086E	1188	Solar	Privada
	7280310VG4078A	339	Solar	Privada
	7280311VG4078A	378	Solar	Privada
	7280312VG4078A	374	Solar	Privada
	7280313VG4078A	343	Solar	Privada
	7280314VG4078A	344	Solar	Privada
	7280315VG4078A	331	Solar	Privada

La Zubia				
	Referencia catastral	Superficie parcela m <sup>2</sup>	Estado	Titularidad
Solares	7280316VG4078A	367	Solar	Privada
	7280317VG4078A	367	Solar	Privada
	7280318VG4078A	362	Solar	Privada
	7280601VG4078A	332	Solar	Privada
	7280602VG4078A	300	Solar	Privada
	7280309VG4078A	339	Solar	Privada
	7280603VG4078A	300	Solar	Privada
	7280604VG4078A	300	Solar	Privada
	7280605VG4078A	300	Solar	Privada
	7280606VG4078A	300	Solar	Privada
	7280607VG4078A	300	Solar	Privada
	7280608VG4078A	300	Solar	Privada
	7280609VG4078A	300	Solar	Privada
	7280610VG4078A	322	Solar	Privada
	7280611VG4078A	300	Solar	Privada
	7280612VG4078A	300	Solar	Privada
	7781403VG4078B	197	Solar	Privada
	1560007VG5016B	1213	Solar	Privada
	1560022VG5016B	577	Solar	Privada
	1560008VG5016B	1178	Solar	Privada
	7476121VG4077E	600	Solar	Privada
	1460109VG5016A	404	Solar	Privada
	8463501VG4086C	1242	Solar	Privada
	8463502VG4086C	761	Solar	Privada
	8463504VG4086C	779	Solar	Privada
	8463505VG4086C	780	Solar	Privada
	8463506VG4086C	790	Solar	Privada
	8463510VG4086C	800	Solar	Privada
8463511VG4086C	789	Solar	Privada	

La Zubia				
	Referencia catastral	Superficie parcela m <sup>2</sup>	Estado	Titularidad
Solares	8463512VG4086C	827	Solar	Privada
	8463513VG4086C	827	Solar	Privada
	8466702VG4086E	757	Solar	Privada
	8466703VG4086E	757	Solar	Privada
	1558006VG5015H	500	Solar	Privada
	7280613VG4078A	300	Solar	Privada
	7280614VG4078A	300	Solar	Privada
	7280615VG4078A	300	Solar	Privada
	7280616VG4078A	324	Solar	Privada
	7280617VG4078A	354	Solar	Privada
	7280618VG4078A	353	Solar	Privada
	7280619VG4078A	300	Solar	Privada
	7281102VG4078A	300	Solar	Privada
	7281103VG4078A	300	Solar	Privada
	7883508VG4078D	89	Solar	Privada
	1560043VG5016B	514	Solar	Privada
	1559008VG5015H	1518	Solar	Privada
	1559036VG5015H	1085	Solar	Privada
	1460111VG5016A	409	Solar	Privada
	1460112VG5016A	411	Solar	Privada
	1560005VG5016B	479	Solar	Privada
	1559030VG5015H	751	Solar	Privada
	1559032VG5015H	751	Solar	Privada
	1559033VG5015H	698	Solar	Privada
	8466705VG4086E	757	Solar	Privada
	8466706VG4086E	756	Solar	Privada
	8466708VG4086E	862	Solar	Privada
	8466710VG4086E	756	Solar	Privada
	8565601VG4086F	794	Solar	Privada



La Zubia				
	Referencia catastral	Superficie parcela m <sup>2</sup>	Estado	Titularidad
Solares	8565603VG4086F	752	Solar	Privada
	8565605VG4086F	752	Solar	Privada
	8565606VG4086F	959	Solar	Privada
	8463515VG4086C	785	Solar	Privada
	1558005VG5015H	495	Solar	Privada
	7281101VG4078A	328	Solar	Privada
	7281107VG4078A	300	Solar	Privada
	7281108VG4078A	300	Solar	Privada
	7281109VG4078A	300	Solar	Privada
	7281110VG4078A	300	Solar	Privada
	7281111VG4078A	300	Solar	Privada
	7281113VG4078A	301	Solar	Privada
	7281116VG4078A	300	Solar	Privada
	7281119VG4078A	300	Solar	Privada
	7985033VG4078F	1423	Solar	Privada
	8583502VG4088D	267	Solar	Privada
	7279020VG4077G	180	Solar	Privada
	7780803VG4078B	493	Solar	Privada
	8463518VG4086C	750	Solar	Privada
	8463520VG4086C	810	Solar	Privada
	8463521VG4086C	4385	Solar	Privada
	8565612VG4086F	1180	Solar	Privada
	1857607VG5015H	440	Solar	Privada
	1857605VG5015H	397	Solar	Privada
	7281120VG4078A	300	Solar	Privada
	7281123VG4078A	300	Solar	Privada
7281124VG4078A	300	Solar	Privada	
7281126VG4078A	300	Solar	Privada	

La Zubia				
	Referencia catastral	Superficie parcela m <sup>2</sup>	Estado	Titularidad
Solares	7281301VG4078A	300	Solar	Privada
	7281302VG4078A	300	Solar	Privada
	7281303VG4078A	300	Solar	Privada
	7281304VG4078A	300	Solar	Privada
	7281305VG4078A	300	Solar	Privada
	7281307VG4078A	300	Solar	Privada
	7281310VG4078A	300	Solar	Privada
	7281311VG4078A	300	Solar	Privada
	7982233VG4078A	3014	Solar	Privada
	8681702VG4088B	253	Solar	Privada
	8681701VG4088B	270	Solar	Privada
	7780812VG4078B	391	Solar	Privada
	7780004VG4078B	387	Solar	Privada
	8764306VG4086D	858	Solar	Privada
	8665902VG4086F	753	Solar	Privada
	8665903VG4086F	771	Solar	Privada
	8665904VG4086F	832	Solar	Privada
	8665907VG4086F	760	Solar	Privada
	8764302VG4086D	771	Solar	Privada
	8764304VG4086D	814	Solar	Privada
	8764305VG4086D	759	Solar	Privada
	7281313VG4078A	300	Solar	Privada
	7281315VG4078A	300	Solar	Privada
	7281316VG4078A	300	Solar	Privada
	7281317VG4078A	300	Solar	Privada
	7281318VG4078A	300	Solar	Privada
7281319VG4078A	300	Solar	Privada	
7281312VG4078A	300	Solar	Privada	
7281321VG4078A	300	Solar	Privada	



La Zubia				
	Referencia catastral	Superficie parcela m <sup>2</sup>	Estado	Titularidad
Solares	7281322VG4078A	300	Solar	Privada
	7281324VG4078A	300	Solar	Privada
	7281325VG4078A	300	Solar	Privada
	7281326VG4078A	303	Solar	Privada
	8295311VG4089E	508	Solar	Privada
	8295314VG4089E	503	Solar	Privada
	8295312VG4089E	494	Solar	Privada
	7984005VG4078D	99	Solar	Privada
	8681707VG4088B	237	Solar	Privada
	1559013VG5015H	714	Solar	Privada
	7984514VG4078D	39	Solar	Privada
	8986226VG4088F	615	Solar	Privada
	8688406VG4088H	381	Solar	Privada
	6981301VG4068B	300	Solar	Privada
	6981302VG4068B	300	Solar	Privada
	6981303VG4068B	330	Solar	Privada
	6981304VG4068B	359	Solar	Privada
	6981305VG4068B	374	Solar	Privada
	6981306VG4068B	379	Solar	Privada
	8295313VG4089E	502	Solar	Privada
	8295308VG4089E	502	Solar	Privada
	8295309VG4089E	505	Solar	Privada
	8295310VG4089E	494	Solar	Privada
	8295315VG4089E	494	Solar	Privada
	8295316VG4089E	507	Solar	Privada
	8295317VG4089E	499	Solar	Privada
	8295318VG4089E	495	Solar	Privada
	8295307VG4089E	492	Solar	Privada
	7883207VG4078D	66	Solar	Privada

La Zubia				
	Referencia catastral	Superficie parcela m <sup>2</sup>	Estado	Titularidad
Solares	8785416VG4088F	112	Solar	Privada
	1558004VG5015H	993	Solar	Privada
	8179004VG4087G	754	Solar	Privada
	8497025VG4089G	501	Solar	Privada
	8497026VG4089G	515	Solar	Privada
	8497027VG4089G	500	Solar	Privada
	8497028VG4089G	490	Solar	Privada
	8196301VG4089E	505	Solar	Privada
	7476120VG4077E	736	Solar	Privada
	8179009VG4087G	346	Solar	Privada
	8196304VG4089E	503	Solar	Privada
	8196305VG4089E	508	Solar	Privada
	8196306VG4089E	498	Solar	Privada
	8196307VG4089E	716	Solar	Privada
	8196310VG4089E	544	Solar	Privada
	8196314VG4089E	509	Solar	Privada
	8196315VG4089E	510	Solar	Privada
	8196316VG4089E	505	Solar	Privada
	8196317VG4089E	515	Solar	Privada
	8196302VG4089E	493	Solar	Privada
	8196303VG4089E	492	Solar	Privada
	8196318VG4089E	489	Solar	Privada
	8398703VG4089G	643	Solar	Privada
	8398704VG4089G	651	Solar	Privada
	7483041VG4078C	466	Solar	Privada
	8495101VG4089E	12502	Solar	Privada
	8495102VG4089E	3387	Solar	Privada
	8495103VG4089E	1660	Solar	Privada
	8295302VG4089E	493	Solar	Privada



La Zubia				
	Referencia catastral	Superficie parcela m <sup>2</sup>	Estado	Titularidad
Solares	6980403VG4068B	320	Solar	Privada
	7179522VG4077G	254	Solar	Privada
	8488412VG4088G	109	Solar	Privada
	8687610VG4088A	232	Solar	Privada
	8986229VG4088F	719	Solar	Privada
	7167712VG4076E	561	Solar	Privada
	7167713VG4076E	582	Solar	Privada
	7167714VG4076E	567	Solar	Privada
	7167715VG4076E	541	Solar	Privada
	7167716VG4076E	570	Solar	Privada
	7468836VG4076G	600	Solar	Privada
	7468837VG4076G	609	Solar	Privada
	7468838VG4076G	565	Solar	Privada
	7468839VG4076G	507	Solar	Privada
	7469878VG4076G	638	Solar	Privada
	7469879VG4076G	638	Solar	Privada
	7469880VG4076G	588	Solar	Privada
	7469881VG4076G	530	Solar	Privada
	7072801VG4077A	502	Solar	Privada
	7072802VG4077A	526	Solar	Privada
	7072803VG4077A	504	Solar	Privada
	7072804VG4077A	504	Solar	Privada
	7072805VG4077A	510	Solar	Privada
	8165326VG4086E	3708	Solar	Privada
	8166304VG4086E	750	Solar	Privada
	8166305VG4086E	750	Solar	Privada
8166307VG4086E	751	Solar	Privada	
8166311VG4086E	750	Solar	Privada	

La Zubia				
	Referencia catastral	Superficie parcela m <sup>2</sup>	Estado	Titularidad
Solares	7267701VG4076E	864	Solar	Privada
	7267702VG4076E	512	Solar	Privada
	7267703VG4076E	510	Solar	Privada
	7469801VG4076G	407	Solar	Privada
	7469802VG4076G	501	Solar	Privada
	7469803VG4076G	508	Solar	Privada
	7469804VG4076G	506	Solar	Privada
	7469883VG4076G	540	Solar	Privada
	7072806VG4077A	512	Solar	Privada
	7370908VG4077A	541	Solar	Privada
	7370909VG4077A	521	Solar	Privada
	7370911VG4077A	662	Solar	Privada
	7370912VG4077A	396	Solar	Privada
	7370913VG4077A	448	Solar	Privada
	8166313VG4086E	750	Solar	Privada
	8166314VG4086E	804	Solar	Privada
	8166316VG4086E	755	Solar	Privada
	8166317VG4086E	757	Solar	Privada
	8166318VG4086E	755	Solar	Privada
	8166319VG4086E	757	Solar	Privada
	8166320VG4086E	766	Solar	Privada
	8166322VG4086E	781	Solar	Privada
	7267704VG4076E	541	Solar	Privada
	7267705VG4076E	515	Solar	Privada
	7267706VG4076E	548	Solar	Privada
	7267707VG4076E	562	Solar	Privada
7267708VG4076E	539	Solar	Privada	
7667402VG4076H	505	Solar	Privada	
7072809VG4077A	511	Solar	Privada	



La Zubia				
	Referencia catastral	Superficie parcela m <sup>2</sup>	Estado	Titularidad
Solares	7370914VG4077A	652	Solar	Privada
	7370915VG4077A	515	Solar	Privada
	7267709VG4076E	515	Solar	Privada
	7267711VG4076E	504	Solar	Privada
	7267712VG4076E	504	Solar	Privada
	7267713VG4076E	483	Solar	Privada
	7267714VG4076E	610	Solar	Privada
	7267715VG4076E	554	Solar	Privada
	7469805VG4076G	501	Solar	Privada
	7469806VG4076G	516	Solar	Privada
	7469807VG4076G	506	Solar	Privada
	7469808VG4076G	516	Solar	Privada
	7469809VG4076G	507	Solar	Privada
	7469810VG4076G	509	Solar	Privada
	7469811VG4076G	501	Solar	Privada
	7667403VG4076H	514	Solar	Privada
	7667404VG4076H	567	Solar	Privada
	7667405VG4076H	550	Solar	Privada
	7667406VG4076H	533	Solar	Privada
	7667407VG4076H	517	Solar	Privada
	7667409VG4076H	484	Solar	Privada
	7072813VG4077A	528	Solar	Privada
	7072814VG4077A	717	Solar	Privada
	7370916VG4077A	504	Solar	Privada
	7370918VG4077A	526	Solar	Privada
	7267716VG4076E	520	Solar	Privada
7267717VG4076E	496	Solar	Privada	
7267718VG4076E	506	Solar	Privada	
7267719VG4076E	516	Solar	Privada	

La Zubia				
	Referencia catastral	Superficie parcela m <sup>2</sup>	Estado	Titularidad
Solares	7267720VG4076E	522	Solar	Privada
	7267721VG4076E	546	Solar	Privada
	7267722VG4076E	570	Solar	Privada
	7267723VG4076E	514	Solar	Privada
	7667415VG4076H	594	Solar	Privada
	7667416VG4076H	547	Solar	Privada
	7667417VG4076H	772	Solar	Privada
	7667418VG4076H	695	Solar	Privada
	7667419VG4076H	648	Solar	Privada
	7667420VG4076H	583	Solar	Privada
	7667421VG4076H	558	Solar	Privada
	7667422VG4076H	520	Solar	Privada
	7667423VG4076H	508	Solar	Privada
	7072815VG4077A	510	Solar	Privada
	7072816VG4077A	511	Solar	Privada
	7072817VG4077A	523	Solar	Privada
	7072818VG4077A	504	Solar	Privada
	7072819VG4077A	451	Solar	Privada
	7370920VG4077A	592	Solar	Privada
	7370921VG4077A	510	Solar	Privada
	7370922VG4077A	510	Solar	Privada
	7370923VG4077A	535	Solar	Privada
	7370925VG4077A	530	Solar	Privada
	7267724VG4076E	507	Solar	Privada
	7267725VG4076E	505	Solar	Privada
	7667424VG4076H	504	Solar	Privada
7667425VG4076H	504	Solar	Privada	
7667426VG4076H	409	Solar	Privada	
7667427VG4076H	502	Solar	Privada	



La Zubia				
	Referencia catastral	Superficie parcela m <sup>2</sup>	Estado	Titularidad
Solares	7667429VG4076H	345	Solar	Privada
	7667430VG4076H	342	Solar	Privada
	7667431VG4076H	380	Solar	Privada
	7072820VG4077A	310	Solar	Privada
	7072821VG4077A	309	Solar	Privada
	7072822VG4077A	308	Solar	Privada
	7268602VG4076G	618	Solar	Privada
	7268603VG4076G	745	Solar	Privada
	7268604VG4076G	622	Solar	Privada
	7469812VG4076G	501	Solar	Privada
	7469813VG4076G	519	Solar	Privada
	7469814VG4076G	509	Solar	Privada
	7667432VG4076H	411	Solar	Privada
	7667433VG4076H	438	Solar	Privada
	7667434VG4076H	486	Solar	Privada
	7667435VG4076H	500	Solar	Privada
	7667436VG4076H	506	Solar	Privada
	7667437VG4076H	531	Solar	Privada
	7667438VG4076H	764	Solar	Privada
	7667440VG4076H	502	Solar	Privada
	7072823VG4077A	307	Solar	Privada
	7072824VG4077A	306	Solar	Privada
	7072825VG4077A	306	Solar	Privada
	7268606VG4076G	653	Solar	Privada
	7268607VG4076G	653	Solar	Privada
	7268608VG4076G	625	Solar	Privada
	7268609VG4076G	567	Solar	Privada
	7469815VG4076G	598	Solar	Privada
7469816VG4076G	627	Solar	Privada	

La Zubia				
	Referencia catastral	Superficie parcela m <sup>2</sup>	Estado	Titularidad
Solares	7469817VG4076G	507	Solar	Privada
	7469818VG4076G	518	Solar	Privada
	7667446VG4076H	501	Solar	Privada
	7667447VG4076H	501	Solar	Privada
	7667448VG4076H	502	Solar	Privada
	7667451VG4076H	1070	Solar	Privada
	7072826VG4077A	306	Solar	Privada
	7072827VG4077A	300	Solar	Privada
	7072828VG4077A	315	Solar	Privada
	7072830VG4077A	315	Solar	Privada
	7072831VG4077A	315	Solar	Privada
	7072832VG4077A	308	Solar	Privada
	6977001VG4067A	2079	Solar	Privada
	6977009VG4067A	472	Solar	Privada
	6977010VG4067A	483	Solar	Privada
	6977011VG4067A	479	Solar	Privada
	6977012VG4067A	488	Solar	Privada
	6977013VG4067A	350	Solar	Privada
	6977014VG4067A	362	Solar	Privada
	6977015VG4067A	382	Solar	Privada
	6977016VG4067A	382	Solar	Privada
	7268610VG4076G	500	Solar	Privada
	7268611VG4076G	541	Solar	Privada
	7268612VG4076G	534	Solar	Privada
	7268613VG4076G	508	Solar	Privada
	7469819VG4076G	566	Solar	Privada
	7469820VG4076G	676	Solar	Privada
	7072833VG4077A	503	Solar	Privada

La Zubia				
	Referencia catastral	Superficie parcela m <sup>2</sup>	Estado	Titularidad
Solares	7074102VG4077C	606	Solar	Privada
	7074103VG4077C	622	Solar	Privada
	7074104VG4077C	584	Solar	Privada
	7074105VG4077C	538	Solar	Privada
	7074106VG4077C	462	Solar	Privada
	7074107VG4077C	520	Solar	Privada
	7268614VG4076G	515	Solar	Privada
	7268615VG4076G	504	Solar	Privada
	7268616VG4076G	510	Solar	Privada
	7268617VG4076G	510	Solar	Privada
	7268618VG4076G	510	Solar	Privada
	7268619VG4076G	510	Solar	Privada
	7268620VG4076G	510	Solar	Privada
	7268621VG4076G	533	Solar	Privada
	7469821VG4076G	896	Solar	Privada
	7469822VG4076G	1353	Solar	Privada
	7271502VG4077A	657	Solar	Privada
	7271504VG4077A	2656	Solar	Privada
	7271505VG4077A	505	Solar	Privada
	7469825VG4076G	301	Solar	Privada
	7469829VG4076G	327	Solar	Privada
	7469830VG4076G	335	Solar	Privada
	7469835VG4076G	305	Solar	Privada
	7469838VG4076G	305	Solar	Privada
	7469839VG4076G	305	Solar	Privada
	7469841VG4076G	305	Solar	Privada
	7469842VG4076G	502	Solar	Privada
	7469843VG4076G	473	Solar	Privada
7071202VG4077A	488	Solar	Privada	

La Zubia				
	Referencia catastral	Superficie parcela m <sup>2</sup>	Estado	Titularidad
Solares	7071203VG4077A	507	Solar	Privada
	7071204VG4077A	552	Solar	Privada
	7071205VG4077A	672	Solar	Privada
	7071206VG4077A	770	Solar	Privada
	7071207VG4077A	508	Solar	Privada
	7271503VG4077A	2345	Solar	Privada
	7271506VG4077A	502	Solar	Privada
	6977031VG4067A	869	Solar	Privada
	6977034VG4067A	933	Solar	Privada
	7268631VG4076G	654	Solar	Privada
	7268632VG4076G	536	Solar	Privada
	7268633VG4076G	546	Solar	Privada
	7469844VG4076G	525	Solar	Privada
	7469845VG4076G	684	Solar	Privada
	7469846VG4076G	592	Solar	Privada
	7469847VG4076G	719	Solar	Privada
	7469848VG4076G	648	Solar	Privada
	7469849VG4076G	566	Solar	Privada
	7469850VG4076G	557	Solar	Privada
	7469851VG4076G	523	Solar	Privada
	7469852VG4076G	503	Solar	Privada
	7071208VG4077A	684	Solar	Privada
	7071209VG4077A	1313	Solar	Privada
	7071210VG4077A	394	Solar	Privada
	7071211VG4077A	442	Solar	Privada
	7071212VG4077A	486	Solar	Privada
	7271509VG4077A	616	Solar	Privada
	7271510VG4077A	598	Solar	Privada



La Zubia				
	Referencia catastral	Superficie parcela m <sup>2</sup>	Estado	Titularidad
Solares	7271511VG4077A	510	Solar	Privada
	7271512VG4077A	517	Solar	Privada
	6977070VG4067A	9121	Solar	Privada
	7268634VG4076G	604	Solar	Privada
	7268636VG4076G	3607	Solar	Privada
	7469853VG4076G	507	Solar	Privada
	7469854VG4076G	553	Solar	Privada
	7469855VG4076G	559	Solar	Privada
	7469856VG4076G	586	Solar	Privada
	7469857VG4076G	618	Solar	Privada
	7469858VG4076G	632	Solar	Privada
	7469859VG4076G	615	Solar	Privada
	7469860VG4076G	656	Solar	Privada
	7469861VG4076G	624	Solar	Privada
	7071213VG4077A	498	Solar	Privada
	7071214VG4077A	436	Solar	Privada
	7071215VG4077A	368	Solar	Privada
	7071216VG4077A	357	Solar	Privada
	7071217VG4077A	331	Solar	Privada
	7071218VG4077A	305	Solar	Privada
	7071219VG4077A	320	Solar	Privada
	7071266VG4077A	362	Solar	Privada
	7071267VG4077A	359	Solar	Privada
	7271513VG4077A	519	Solar	Privada
	7271514VG4077A	508	Solar	Privada
	7271516VG4077A	512	Solar	Privada
	7271517VG4077A	556	Solar	Privada
	7271520VG4077A	550	Solar	Privada
7271521VG4077A	523	Solar	Privada	

La Zubia				
	Referencia catastral	Superficie parcela m <sup>2</sup>	Estado	Titularidad
Solares	8062202VG4086C	750	Solar	Privada
	8062204VG4086C	749	Solar	Privada
	8062205VG4086C	808	Solar	Privada
	8062206VG4086C	817	Solar	Privada
	8062207VG4086C	778	Solar	Privada
	8062224VG4086C	754	Solar	Privada
	8062225VG4086C	763	Solar	Privada
	8062227VG4086C	357	Solar	Privada
	8163901VG4086C	1068	Solar	Privada
	8163902VG4086C	815	Solar	Privada
	8163903VG4086C	846	Solar	Privada
	8163904VG4086C	1011	Solar	Privada
	7468803VG4076G	507	Solar	Privada
	7468805VG4076G	602	Solar	Privada
	7468806VG4076G	656	Solar	Privada
	7468807VG4076G	657	Solar	Privada
	7468808VG4076G	587	Solar	Privada
	7469862VG4076G	576	Solar	Privada
	7469863VG4076G	557	Solar	Privada
	7469864VG4076G	593	Solar	Privada
	7469865VG4076G	505	Solar	Privada
	7469866VG4076G	504	Solar	Privada
	7469867VG4076G	556	Solar	Privada
	7469868VG4076G	584	Solar	Privada
	7071220VG4077A	310	Solar	Privada
	7071221VG4077A	369	Solar	Privada
	7071222VG4077A	373	Solar	Privada
	7071223VG4077A	395	Solar	Privada
7071224VG4077A	534	Solar	Privada	

La Zubia				
	Referencia catastral	Superficie parcela m <sup>2</sup>	Estado	Titularidad
Solares	7071268VG4077A	401	Solar	Privada
	7071269VG4077A	351	Solar	Privada
	7071270VG4077A	306	Solar	Privada
	7071271VG4077A	307	Solar	Privada
	7071272VG4077A	501	Solar	Privada
	7071273VG4077A	510	Solar	Privada
	7071274VG4077A	507	Solar	Privada
	7071275VG4077A	502	Solar	Privada
	7071276VG4077A	503	Solar	Privada
	7071277VG4077A	545	Solar	Privada
	7071278VG4077A	509	Solar	Privada
	7271522VG4077A	503	Solar	Privada
	7271523VG4077A	507	Solar	Privada
	7271524VG4077A	520	Solar	Privada
	7271525VG4077A	516	Solar	Privada
	7271527VG4077A	509	Solar	Privada
	8163907VG4086C	751	Solar	Privada
	8163909VG4086C	765	Solar	Privada
	8163910VG4086C	765	Solar	Privada
	8163911VG4086C	779	Solar	Privada
	8163912VG4086C	772	Solar	Privada
	8163913VG4086C	847	Solar	Privada
	8163914VG4086C	799	Solar	Privada
	8163915VG4086C	859	Solar	Privada
	8163916VG4086C	760	Solar	Privada
	8163918VG4086C	1239	Solar	Privada
8163919VG4086C	986	Solar	Privada	
8163920VG4086C	799	Solar	Privada	
8163921VG4086C	822	Solar	Privada	

La Zubia				
	Referencia catastral	Superficie parcela m <sup>2</sup>	Estado	Titularidad
Solares	7167701VG4076E	731	Solar	Privada
	7167702VG4076E	556	Solar	Privada
	7167703VG4076E	545	Solar	Privada
	7167704VG4076E	539	Solar	Privada
	7468809VG4076G	586	Solar	Privada
	7468810VG4076G	587	Solar	Privada
	7468811VG4076G	586	Solar	Privada
	7468812VG4076G	587	Solar	Privada
	7468814VG4076G	586	Solar	Privada
	7468815VG4076G	659	Solar	Privada
	7468816VG4076G	507	Solar	Privada
	7468817VG4076G	516	Solar	Privada
	7468818VG4076G	514	Solar	Privada
	7468819VG4076G	520	Solar	Privada
	7468820VG4076G	526	Solar	Privada
	7469869VG4076G	558	Solar	Privada
	7469870VG4076G	553	Solar	Privada
	7469871VG4076G	526	Solar	Privada
	7469872VG4076G	543	Solar	Privada
	7071225VG4077A	484	Solar	Privada
	7071226VG4077A	502	Solar	Privada
	7071227VG4077A	507	Solar	Privada
	7271528VG4077A	504	Solar	Privada
	7271529VG4077A	503	Solar	Privada
	7271530VG4077A	584	Solar	Privada
	7271531VG4077A	622	Solar	Privada
8163922VG4086C	783	Solar	Privada	
8163923VG4086C	781	Solar	Privada	
8163924VG4086C	802	Solar	Privada	



La Zubia				
	Referencia catastral	Superficie parcela m <sup>2</sup>	Estado	Titularidad
Solares	8163925VG4086C	950	Solar	Privada
	8163965VG4086C	886	Solar	Privada
	8163966VG4086C	774	Solar	Privada
	8163967VG4086C	850	Solar	Privada
	8163968VG4086C	1044	Solar	Privada
	8163969VG4086C	1123	Solar	Privada
	8463527VG4086C	748	Solar	Privada
	8463528VG4086C	750	Solar	Privada
	8463529VG4086C	750	Solar	Privada
	8463530VG4086C	931	Solar	Privada
	8463531VG4086C	1083	Solar	Privada
	8165301VG4086E	1388	Solar	Privada
	8165303VG4086E	750	Solar	Privada
	8165305VG4086E	750	Solar	Privada
	8165306VG4086E	751	Solar	Privada
	8165307VG4086E	750	Solar	Privada
	7167705VG4076E	599	Solar	Privada
	7167706VG4076E	581	Solar	Privada
	7167707VG4076E	516	Solar	Privada
	7167708VG4076E	487	Solar	Privada
	7167709VG4076E	468	Solar	Privada
	7167710VG4076E	499	Solar	Privada
	7167711VG4076E	562	Solar	Privada
	7468823VG4076G	543	Solar	Privada
	7468825VG4076G	515	Solar	Privada
	7468826VG4076G	846	Solar	Privada
	7468827VG4076G	705	Solar	Privada
	7468828VG4076G	607	Solar	Privada
7468829VG4076G	599	Solar	Privada	

La Zubia				
	Referencia catastral	Superficie parcela m <sup>2</sup>	Estado	Titularidad
Solares	7468830VG4076G	592	Solar	Privada
	7468831VG4076G	585	Solar	Privada
	7468832VG4076G	577	Solar	Privada
	7468833VG4076G	571	Solar	Privada
	7468834VG4076G	578	Solar	Privada
	7468835VG4076G	600	Solar	Privada
	7469873VG4076G	599	Solar	Privada
	7469874VG4076G	597	Solar	Privada
	7469875VG4076G	542	Solar	Privada
	7469876VG4076G	559	Solar	Privada
	7469877VG4076G	602	Solar	Privada
	7370901VG4077A	676	Solar	Privada
	7370902VG4077A	514	Solar	Privada
	7370903VG4077A	512	Solar	Privada
	8165309VG4086E	750	Solar	Privada
	8165310VG4086E	750	Solar	Privada
	8165311VG4086E	751	Solar	Privada
	8165313VG4086E	935	Solar	Privada
	8165314VG4086E	754	Solar	Privada
	8165315VG4086E	754	Solar	Privada
	8165316VG4086E	754	Solar	Privada
	8165317VG4086E	755	Solar	Privada
	8165318VG4086E	755	Solar	Privada
	8165319VG4086E	754	Solar	Privada
	8165320VG4086E	754	Solar	Privada

La Zubia				
	Referencia catastral	Superficie parcela m <sup>2</sup>	Estado	Titularidad
Solares	8165321VG4086E	908	Solar	Privada
	8165323VG4086E	766	Solar	Privada
	8165324VG4086E	873	Solar	Privada
	9386007VG4098E	43674	Solar	Privada
	7779013VG4077B	836	Solar	Privada
	7888615VG4078H	245	Solar	Privada
	8889529VG4088H	329	Solar	Privada
	9386011VG4098E	9046	Solar	Privada
	8979501VG4087H	948	Solar	Privada
	9058304VG4095G	912	Solar	Privada
	8787080VG4088A	94	Solar	Privada
	6977068VG4067A	893	Solar	Privada
	6977069VG4067A	589	Solar	Privada
	9058303VG4095G	1261	Solar	Privada
	7976070VG4077F	5264	Solar	Privada
	7081401VG4078A	368	Solar	Privada
	7282507VG4078A	543	Solar	Privada
	7681502VG4078B	1139	Solar	Privada
	8079103VG4087G	1203	Solar	Privada
	6977056VG4067A	15786	Solar	Privada
8496014VG4089E	641	Solar	Privada	
8496013VG4089E	682	Solar	Privada	
6980820VG4068B	505	Solar	Privada	
6980821VG4068B	505	Solar	Privada	
7784114VG4078D	184	Solar	Privada	

La Zubia				
	Referencia catastral	Superficie parcela m <sup>2</sup>	Estado	Titularidad
Solares	6873611VG4067D	500	Solar	Privada
	6873612VG4067D	497	Solar	Privada
	6873601VG4067D	791	Solar	Privada
	6873603VG4067D	503	Solar	Privada
	6873606VG4067D	505	Solar	Privada
	6873607VG4067D	500	Solar	Privada
	6873608VG4067D	500	Solar	Privada
	6873609VG4067D	500	Solar	Privada
	7881801VG4078B	106	Solar	Privada
	7684424VG4078D	151	Solar	Privada
	7684423VG4078D	151	Solar	Privada
	7684422VG4078D	151	Solar	Privada
	7684421VG4078D	150	Solar	Privada
	7684419VG4078D	139	Solar	Privada
	7684420VG4078D	148	Solar	Privada
	7469840VG4076G	305	Solar	Privada
	8165322VG4086E	780	Solar	Privada
	9191016VG4099A	543	Solar	Privada
	7874901VG4077D	336	Solar	Privada
	7874902VG4077D	333	Solar	Privada
	7874903VG4077D	352	Solar	Privada
	7874904VG4077D	372	Solar	Privada
	7874905VG4077D	391	Solar	Privada
	7874906VG4077D	410	Solar	Privada
	7874907VG4077D	429	Solar	Privada
	8062201VG4086C	1228	Solar	Privada
8165312VG4086E	919	Solar	Privada	
8282401VG4088A	379	Solar	Privada	
8584621VG4088D	31	Solar	Privada	



La Zubia				
	Referencia catastral	Superficie parcela m <sup>2</sup>	Estado	Titularidad
Solares	8783405VG4088D	175	Solar	Privada
	7276301VG4077E	963	Solar	Privada
	7884042VG4078D	37	Solar	Privada
	7884043VG4078D	118	Solar	Privada
	7884511VG4078D	90	Solar	Privada
	1560033VG5016B	844	Solar	Privada
	7976038VG4077F	399	Solar	Privada
	7684410VG4078D	143	Solar	Privada
	7684411VG4078D	143	Solar	Privada
	7684412VG4078D	143	Solar	Privada
	7684413VG4078D	165	Solar	Privada
	7684414VG4078D	191	Solar	Privada
	7684415VG4078D	193	Solar	Privada
	7684416VG4078D	194	Solar	Privada
	7684417VG4078D	194	Solar	Privada
	7684418VG4078D	192	Solar	Privada
	7483018VG4078C	266	Solar	Privada
	1460101VG5016A	1110	Solar	Privada
	7884708VG4078D	59	Solar	Privada
	7281114VG4078A	158	Solar	Privada
	7281128VG4078A	458	Solar	Privada
	7281117VG4078A	300	Solar	Privada
	8378103VG4087G	84	Solar	Privada
	8398729VG4089G	928	Solar	Privada
	9390506VG4099A	298	Solar	Privada
	7581224VG4078B	820	Solar	Privada
	7780006VG4078B	535	Solar	Privada
	1558040VG5015H	689	Solar	Privada
8986205VG4088F	267	Solar	Privada	

La Zubia				
	Referencia catastral	Superficie parcela m <sup>2</sup>	Estado	Titularidad
Solares	7179529VG4077G	298	Solar	Privada
	7179531VG4077G	200	Solar	Privada
	7179509VG4077G	200	Solar	Privada
	8179008VG4087G	333	Solar	Privada
	8561816VG4086B	750	Solar	Privada
	8561802VG4086B	750	Solar	Privada
	8561819VG4086B	750	Solar	Privada
	8362623VG4086A	1042	Solar	Privada
	8362620VG4086A	875	Solar	Privada
	8362601VG4086A	809	Solar	Privada
	8362627VG4086A	858	Solar	Privada
	8362605VG4086A	950	Solar	Privada
	8362611VG4086A	962	Solar	Privada
	8362602VG4086A	931	Solar	Privada
	8362626VG4086A	1030	Solar	Privada
	8362608VG4086A	950	Solar	Privada
	8959201VG4085H	768	Solar	Privada
	8959203VG4085H	750	Solar	Privada
	8861631VG4086D	775	Solar	Privada
	8861602VG4086D	767	Solar	Privada
	8861615VG4086D	799	Solar	Privada
	8861604VG4086D	765	Solar	Privada
	8861606VG4086D	765	Solar	Privada
	8760917VG4086B	795	Solar	Privada
	8760929VG4086B	1003	Solar	Privada
	8760927VG4086B	760	Solar	Privada
	8760912VG4086B	932	Solar	Privada
	8760905VG4086B	797	Solar	Privada
8760907VG4086B	770	Solar	Privada	



La Zubia				
	Referencia catastral	Superficie parcela m <sup>2</sup>	Estado	Titularidad
Solares	8760909VG4086B	750	Solar	Privada
	8760914VG4086B	753	Solar	Privada
	8760924VG4086B	760	Solar	Privada
	8760915VG4086B	798	Solar	Privada
	8760906VG4086B	780	Solar	Privada
	8760913VG4086B	850	Solar	Privada
	8661502VG4086B	1068	Solar	Privada
	8661503VG4086B	868	Solar	Privada
	8661504VG4086B	868	Solar	Privada
	8661508VG4086B	1000	Solar	Privada
	8661510VG4086B	3797	Solar	Privada
	8661501VG4086B	1068	Solar	Privada
	8661509VG4086B	800	Solar	Privada
	8362613VG4086A	950	Solar	Privada
	8959213VG4085H	993	Solar	Privada
	8959212VG4085H	948	Solar	Privada
	8962906VG4086D	750	Solar	Privada
	8962908VG4086D	757	Solar	Privada
	8763303VG4086D	750	Solar	Privada
	8763313VG4086D	801	Solar	Privada
	8763325VG4086D	1216	Solar	Privada
	8763322VG4086D	955	Solar	Privada
	8959207VG4085H	765	Solar	Privada
	8959211VG4085H	773	Solar	Privada
	8959217VG4085H	750	Solar	Privada
	8959210VG4085H	793	Solar	Privada
	8959202VG4085H	750	Solar	Privada
	8959205VG4085H	750	Solar	Privada
	8959215VG4085H	824	Solar	Privada

La Zubia				
	Referencia catastral	Superficie parcela m <sup>2</sup>	Estado	Titularidad
Solares	8959214VG4085H	940	Solar	Privada
	8861634VG4086D	9605	Solar	Privada
	8861629VG4086D	775	Solar	Privada
	8762510VG4086D	751	Solar	Privada
	8762505VG4086D	752	Solar	Privada
	8763334VG4086D	751	Solar	Privada
	8763308VG4086D	750	Solar	Privada
	8763310VG4086D	751	Solar	Privada
	8763314VG4086D	1276	Solar	Privada
	8763321VG4086D	758	Solar	Privada
	8763304VG4086D	750	Solar	Privada
	8763330VG4086D	823	Solar	Privada
	8763328VG4086D	1045	Solar	Privada
	8165325VG4086E	14704	Solar	Privada
	8362618VG4086A	1168	Solar	Privada
	8362606VG4086A	958	Solar	Privada
	8362617VG4086A	954	Solar	Privada
	8362621VG4086A	1098	Solar	Privada
	8362607VG4086A	950	Solar	Privada
	8959218VG4085H	750	Solar	Privada
	8861603VG4086D	768	Solar	Privada
	8861626VG4086D	774	Solar	Privada
	8861611VG4086D	853	Solar	Privada
	8861619VG4086D	868	Solar	Privada
	8861622VG4086D	774	Solar	Privada
	8861618VG4086D	843	Solar	Privada
	8763327VG4086D	960	Solar	Privada
	8763306VG4086D	750	Solar	Privada
	8763311VG4086D	752	Solar	Privada



La Zubia				
	Referencia catastral	Superficie parcela m <sup>2</sup>	Estado	Titularidad
Solares	8763307VG4086D	750	Solar	Privada
	8763312VG4086D	808	Solar	Privada
	8959208VG4085H	784	Solar	Privada
	8959204VG4085H	750	Solar	Privada
	8861625VG4086D	775	Solar	Privada
	8861620VG4086D	1082	Solar	Privada
	8861607VG4086D	766	Solar	Privada
	8861613VG4086D	801	Solar	Privada
	8861623VG4086D	774	Solar	Privada
	8861617VG4086D	979	Solar	Privada
	8861632VG4086D	775	Solar	Privada
	8861630VG4086D	774	Solar	Privada
	8861628VG4086D	774	Solar	Privada
	8861612VG4086D	751	Solar	Privada
	8763101VG4086D	762	Solar	Privada
	8763104VG4086D	798	Solar	Privada
	8963904VG4086D	751	Solar	Privada
	8762504VG4086D	752	Solar	Privada
	8762503VG4086D	752	Solar	Privada
	8862505VG4086D	761	Solar	Privada
	8862506VG4086D	759	Solar	Privada
	8862510VG4086D	759	Solar	Privada
	8862501VG4086D	759	Solar	Privada
	8962907VG4086D	750	Solar	Privada
	8963905VG4086D	836	Solar	Privada
	8963912VG4086D	1221	Solar	Privada
	8963910VG4086D	1074	Solar	Privada
	8963901VG4086D	852	Solar	Privada
	8963911VG4086D	1140	Solar	Privada

La Zubia				
	Referencia catastral	Superficie parcela m <sup>2</sup>	Estado	Titularidad
Solares	8963909VG4086D	1094	Solar	Privada
	8963903VG4086D	750	Solar	Privada
	8763315VG4086D	859	Solar	Privada
	8763319VG4086D	749	Solar	Privada
	8588513VG4088H	386	Solar	Privada
	8163929VG4086C	932	Solar	Privada
	8163930VG4086C	871	Solar	Privada
	8163946VG4086C	749	Solar	Privada
	8163945VG4086C	751	Solar	Privada
	8163932VG4086C	872	Solar	Privada
	8163935VG4086C	897	Solar	Privada
	8163942VG4086C	812	Solar	Privada
	8163933VG4086C	783	Solar	Privada
	8163950VG4086C	750	Solar	Privada
	8163934VG4086C	2241	Solar	Privada
	8163955VG4086C	751	Solar	Privada
	8163960VG4086C	750	Solar	Privada
	8163947VG4086C	750	Solar	Privada
	8163940VG4086C	750	Solar	Privada
	8163936VG4086C	961	Solar	Privada
	8561814VG4086B	852	Solar	Privada
	8561812VG4086B	851	Solar	Privada
	7782302VG4078A	18	Solar	Privada
	8163931VG4086C	859	Solar	Privada
	8163954VG4086C	750	Solar	Privada
	8163951VG4086C	887	Solar	Privada
	8163953VG4086C	751	Solar	Privada
	8163928VG4086C	967	Solar	Privada
	8163926VG4086C	893	Solar	Privada



La Zubia				
	Referencia catastral	Superficie parcela m <sup>2</sup>	Estado	Titularidad
Solares	8163927VG4086C	754	Solar	Privada
	8163964VG4086C	1008	Solar	Privada
	8561815VG4086B	750	Solar	Privada
	8561803VG4086B	750	Solar	Privada
	8561810VG4086B	768	Solar	Privada
	8561811VG4086B	1079	Solar	Privada
	8561817VG4086B	750	Solar	Privada
	8561801VG4086B	750	Solar	Privada
	8561806VG4086B	750	Solar	Privada
	8561818VG4086B	751	Solar	Privada
	8561807VG4086B	750	Solar	Privada
	8561821VG4086B	750	Solar	Privada
	8561822VG4086B	772	Solar	Privada
	8561805VG4086B	750	Solar	Privada
	8561804VG4086B	750	Solar	Privada
	8760926VG4086B	760	Solar	Privada
	8760925VG4086B	760	Solar	Privada
	8760908VG4086B	759	Solar	Privada
	8760901VG4086B	901	Solar	Privada
	8760922VG4086B	760	Solar	Privada
	8760903VG4086B	919	Solar	Privada
	8760930VG4086B	761	Solar	Privada
	8760916VG4086B	956	Solar	Privada
	8760910VG4086B	750	Solar	Privada
	8760928VG4086B	776	Solar	Privada
	8760911VG4086B	875	Solar	Privada
	8760918VG4086B	750	Solar	Privada
	8760920VG4086B	760	Solar	Privada
8760921VG4086B	760	Solar	Privada	

La Zubia				
	Referencia catastral	Superficie parcela m <sup>2</sup>	Estado	Titularidad
Solares	8760904VG4086B	845	Solar	Privada
	8760923VG4086B	760	Solar	Privada
	8760902VG4086B	920	Solar	Privada
	7281129VG4078A	600	Solar	Privada
	8787028VG4088A	1104	Solar	Privada
	8889511VG4088H	1151	Solar	Privada
	8889521VG4088H	357	Solar	Privada
	8688304VG4088H	275	Solar	Privada
	8688301VG4088H	110	Solar	Privada
	8786025VG4088F	574	Solar	Privada
	7071201VG4077A	608	Solar	Privada
	7271515VG4077A	507	Solar	Privada
	7271518VG4077A	568	Solar	Privada
	7271519VG4077A	549	Solar	Privada
	7469823VG4076G	334	Solar	Privada
	7469824VG4076G	335	Solar	Privada
	8398730VG4089G	1855	Solar	Privada
	8497021VG4089G	491	Solar	Privada
	8497022VG4089G	514	Solar	Privada
	Inmuebles	7881110VG4078B	250	Rehabilitación
8186305VG4088E		330	Rehabilitación	Privada
8487013VG4088A		135	Rehabilitación	Privada
8486301VG4088E		148	Rehabilitación	Privada
8487402VG4088A		116	Rehabilitación	Privada
8482609VG4088A		151	Rehabilitación	Privada
8685722VG4088F		67	Rehabilitación	Privada
8684009VG4088D		82	Rehabilitación	Privada
8787035VG4088A		192	Rehabilitación	Privada
8487008VG4088A		170	Rehabilitación	Privada



La Zubia				
	Referencia catastral	Superficie parcela m <sup>2</sup>	Estado	Titularidad
Inmuebles	8487009VG4088A	101	Rehabilitación	Privada
	8682708VG4088A	177	Rehabilitación	Privada
	7884103VG4078D	334	Rehabilitación	Privada
	7884110VG4078D	76	Rehabilitación	Privada
	8584404VG4088D	123	Rehabilitación	Privada
	8584405VG4088D	141	Rehabilitación	Privada
	8584402VG4088D	82	Rehabilitación	Privada
	8084011VG4088C	136	Rehabilitación	Privada
	8279503VG4087G	122	Rehabilitación	Privada
	8479814VG4087G	85	Rehabilitación	Privada
	8784102VG4088D	135	Rehabilitación	Privada
	8284611VG4088C	112	Rehabilitación	Privada
	8284640VG4088C	263	Rehabilitación	Privada
	8784111VG4088D	155	Rehabilitación	Privada
	8784504VG4088D	168	Rehabilitación	Privada
	7785416VG4078F	178	Rehabilitación	Privada
	8883002VG4088D	239	Rehabilitación	Privada
	8280207VG4088A	99	Rehabilitación	Privada
	8383401VG4088C	75	Rehabilitación	Privada
	8380003VG4088A	158	Rehabilitación	Privada
	8686501VG4088F	338	Rehabilitación	Privada
	8380005VG4088A	165	Rehabilitación	Privada
	8380009VG4088A	222	Rehabilitación	Privada
	8380010VG4088A	138	Rehabilitación	Privada
	8380401VG4088A	390	Rehabilitación	Privada
	8380405VG4088A	131	Rehabilitación	Privada
8380406VG4088A	146	Rehabilitación	Privada	
8582801VG4088A	210	Rehabilitación	Privada	

La Zubia				
	Referencia catastral	Superficie parcela m <sup>2</sup>	Estado	Titularidad
Inmuebles	8285607VG4088E	266	Rehabilitación	Privada
	8381507VG4088A	415	Rehabilitación	Privada
	7987705VG4078A	70	Rehabilitación	Privada
	7987706VG4078A	34	Rehabilitación	Privada
	7987707VG4078A	747	Rehabilitación	Privada
	7880704VG4078B	934	Rehabilitación	Privada
	7988014VG4078H	156	Rehabilitación	Privada
	8483208VG4088C	16	Rehabilitación	Privada
	8885001VG4088F	146	Rehabilitación	Privada
	8087418VG4088A	414	Rehabilitación	Privada
	8483409VG4088C	127	Rehabilitación	Privada
	8584305VG4088D	300	Rehabilitación	Privada
	7581407VG4078B	124	Rehabilitación	Privada
	7581412VG4078B	167	Rehabilitación	Privada
	8585101VG4088F	60	Rehabilitación	Privada
	8486812VG4088E	73	Rehabilitación	Privada
	7581602VG4078B	256	Rehabilitación	Privada
	7581603VG4078B	272	Rehabilitación	Privada
	8585102VG4088F	62	Rehabilitación	Privada
	8585103VG4088F	94	Rehabilitación	Privada
	8585104VG4088F	332	Rehabilitación	Privada
	8585105VG4088F	167	Rehabilitación	Privada
	7782316VG4078A	188	Rehabilitación	Privada
	7782318VG4078A	95	Rehabilitación	Privada
	7580804VG4078B	206	Rehabilitación	Privada
	7581411VG4078B	115	Rehabilitación	Privada
	8487805VG4088A	121	Rehabilitación	Privada
	7988012VG4078H	145	Rehabilitación	Privada
	8383007VG4088C	874	Rehabilitación	Privada



La Zubia				
	Referencia catastral	Superficie parcela m <sup>2</sup>	Estado	Titularidad
Inmuebles	8483411VG4088C	206	Rehabilitación	Privada
	8587003VG4088A	172	Rehabilitación	Privada
	8483739VG4088C	149	Rehabilitación	Privada
	8885801VG4088F	650	Rehabilitación	Privada
	7883205VG4078D	112	Rehabilitación	Privada
	7883213VG4078D	54	Rehabilitación	Privada
	7883214VG4078D	76	Rehabilitación	Privada
	8482601VG4088A	221	Rehabilitación	Privada
	8482602VG4088A	315	Rehabilitación	Privada
	8884604VG4088D	176	Rehabilitación	Privada
	8585008VG4088F	559	Rehabilitación	Privada
	8985802VG4088F	246	Rehabilitación	Privada
	8487407VG4088A	63	Rehabilitación	Privada
	8486805VG4088E	143	Rehabilitación	Privada
	8487401VG4088A	190	Rehabilitación	Privada
	8285002VG4088E	167	Rehabilitación	Privada
	8185009VG4088E	55	Rehabilitación	Privada
	8688101VG4088H	48	Rehabilitación	Privada
	8284009VG4088C	99	Rehabilitación	Privada
	8688102VG4088H	75	Rehabilitación	Privada
	8487005VG4088A	160	Rehabilitación	Privada
	8478803VG4087G	152	Rehabilitación	Privada
	8586124VG4088F	279	Rehabilitación	Privada
	8284007VG4088C	149	Rehabilitación	Privada
	8184519VG4088C	154	Rehabilitación	Privada
	8386606VG4088E	493	Rehabilitación	Privada
	8385036VG4088E	68	Rehabilitación	Privada
	8688702VG4088H	40	Rehabilitación	Privada
8586127VG4088F	216	Rehabilitación	Privada	

La Zubia				
	Referencia catastral	Superficie parcela m <sup>2</sup>	Estado	Titularidad
Inmuebles	8184507VG4088C	414	Rehabilitación	Privada
	8586128VG4088F	264	Rehabilitación	Privada
	7982229VG4078A	167	Rehabilitación	Privada
	8282108VG4088A	1961	Rehabilitación	Privada
	8478801VG4087G	155	Rehabilitación	Privada
	8783703VG4088D	234	Rehabilitación	Privada
	8180233VG4088A	178	Rehabilitación	Privada
	7984810VG4078D	120	Rehabilitación	Privada
	8483408VG4088C	137	Rehabilitación	Privada
	8179211VG4087G	293	Rehabilitación	Privada
	8179212VG4087G	400	Rehabilitación	Privada
	8885102VG4088F	153	Rehabilitación	Privada
	8378203VG4087G	153	Rehabilitación	Privada
	8985501VG4088F	379	Rehabilitación	Privada
	8885003VG4088F	180	Rehabilitación	Privada
	8885701VG4088F	136	Rehabilitación	Privada
	8885408VG4088F	161	Rehabilitación	Privada
	8584304VG4088D	339	Rehabilitación	Privada
	8682703VG4088A	162	Rehabilitación	Privada
	8884001VG4088D	182	Rehabilitación	Privada
	8482608VG4088A	168	Rehabilitación	Privada
	7984801VG4078D	80	Rehabilitación	Privada
	8686024VG4088F	101	Rehabilitación	Privada
	8685717VG4088F	65	Rehabilitación	Privada
	8379201VG4087G	129	Rehabilitación	Privada
	8884605VG4088D	199	Rehabilitación	Privada
	8385033VG4088E	101	Rehabilitación	Privada
	8385037VG4088E	47	Rehabilitación	Privada
	8385038VG4088E	86	Rehabilitación	Privada



La Zubia				
	Referencia catastral	Superficie parcela m <sup>2</sup>	Estado	Titularidad
Inmuebles	8385039VG4088E	80	Rehabilitación	Privada
	8385041VG4088E	89	Rehabilitación	Privada
	7984829VG4078D	180	Rehabilitación	Privada
	8584005VG4088D	123	Rehabilitación	Privada
	8783704VG4088D	217	Rehabilitación	Privada
	7984817VG4078D	73	Rehabilitación	Privada
	8483416VG4088C	175	Rehabilitación	Privada
	7581610VG4078B	195	Rehabilitación	Privada
	7884102VG4078D	63	Rehabilitación	Privada
	8885703VG4088F	215	Rehabilitación	Privada
	8885407VG4088F	159	Rehabilitación	Privada
	8081603VG4088A	204	Rehabilitación	Privada
	8885107VG4088F	202	Rehabilitación	Privada
	8683021VG4088D	225	Rehabilitación	Privada
	7883011VG4078D	88	Rehabilitación	Privada
	8885702VG4088F	222	Rehabilitación	Privada
	8784101VG4088D	318	Rehabilitación	Privada
	8379412VG4087G	133	Rehabilitación	Privada
	7782904VG4078D	207	Rehabilitación	Privada
	8685720VG4088F	55	Rehabilitación	Privada
	8482607VG4088A	91	Rehabilitación	Privada
	8784505VG4088D	171	Rehabilitación	Privada
	8380703VG4088A	176	Rehabilitación	Privada
	8686015VG4088F	97	Rehabilitación	Privada
	8585002VG4088F	691	Rehabilitación	Privada
	7984020VG4078D	71	Rehabilitación	Privada
	8385040VG4088E	43	Rehabilitación	Privada
	8479501VG4087G	236	Rehabilitación	Privada
	8486808VG4088E	110	Rehabilitación	Privada

La Zubia				
	Referencia catastral	Superficie parcela m <sup>2</sup>	Estado	Titularidad
Inmuebles	8984805VG4088D	164	Rehabilitación	Privada
	7983003VG4078D	106	Rehabilitación	Privada
	7480203VG4078A	203	Rehabilitación	Privada
	8380006VG4088A	160	Rehabilitación	Privada
	7883005VG4078D	71	Rehabilitación	Privada
	8884002VG4088D	171	Rehabilitación	Privada
	8784005VG4088D	166	Rehabilitación	Privada
	8984703VG4088D	156	Rehabilitación	Privada
	8584006VG4088D	117	Rehabilitación	Privada
	8584007VG4088D	83	Rehabilitación	Privada
	8585004VG4088F	793	Rehabilitación	Privada
	8585005VG4088F	703	Rehabilitación	Privada
	7984819VG4078D	46	Rehabilitación	Privada
	8586130VG4088F	122	Rehabilitación	Privada
	7985001VG4078F	145	Rehabilitación	Privada
	8285605VG4088E	572	Rehabilitación	Privada
	8486701VG4088E	220	Rehabilitación	Privada
	8680702VG4088B	117	Rehabilitación	Privada
	8185023VG4088E	552	Rehabilitación	Privada
	8383406VG4088C	27	Rehabilitación	Privada
	8284008VG4088C	353	Rehabilitación	Privada
	8284011VG4088C	37	Rehabilitación	Privada
	8083312VG4088C	69	Rehabilitación	Privada
	8284601VG4088C	286	Rehabilitación	Privada
	8284606VG4088C	78	Rehabilitación	Privada
	8284626VG4088C	89	Rehabilitación	Privada
	8284627VG4088C	48	Rehabilitación	Privada
	8284639VG4088C	169	Rehabilitación	Privada
	8487808VG4088A	93	Rehabilitación	Privada



La Zubia				
	Referencia catastral	Superficie parcela m <sup>2</sup>	Estado	Titularidad
Inmuebles	8688701VG4088H	1275	Rehabilitación	Privada
	8380701VG4088A	131	Rehabilitación	Privada
	7782902VG4078D	146	Rehabilitación	Privada
	8588509VG4088H	65	Rehabilitación	Privada
	7984502VG4078D	62	Rehabilitación	Privada
	7982213VG4078A	383	Rehabilitación	Privada
	7982216VG4078A	138	Rehabilitación	Privada
	8588507VG4088H	78	Rehabilitación	Privada
	7883709VG4078D	91	Rehabilitación	Privada
	7883505VG4078D	136	Rehabilitación	Privada
	7884504VG4078D	62	Ruina	Privada
	7987701VG4078A	1445	Ruina	Privada
	8885709VG4088F	409	Ruina	Privada
	8486814VG4088E	171	Ruina	Privada
	7983015VG4078D	150	Ruina	Privada
	8382701VG4088A	145	Ruina	Privada
	7782911VG4078D	72	Ruina	Privada
	7880802VG4078B	231	Ruina	Privada
	7880801VG4078B	200	Ruina	Privada
	7884012VG4078D	80	Ruina	Privada
	7884013VG4078D	103	Ruina	Privada
	7781401VG4078B	267	Ruina	Privada
	7884041VG4078D	53	Ruina	Privada
7884001VG4078D	71	Ruina	Privada	
7782903VG4078D	121	Ruina	Privada	
7883507VG4078D	93	Ruina	Privada	
8548424VG4088F	64	Ruina	Privada	
8584213VG4088F	68	Ruina	Privada	



### 7.3. El parque de viviendas. Estado de conservación e infravivienda

Con la recopilación de la información facilitada por el censo de población de viviendas del año 2021, las rectificaciones de los datos consultados en la página web del INE y del IECA, del trabajo de campo realizado sobre el parque de viviendas existente en el municipio de La Zubia, se puede elaborar un primer diagnóstico del mismo. Se incluye además un análisis del mercado de vivienda de la demanda y de la oferta en la localidad y su evolución, teniendo en cuenta especialmente la situación de la vivienda protegida.

#### 7.3.1. Densidad de viviendas

La densidad de población en el municipio de La Zubia es de 945,1 habitantes/km<sup>2</sup>, de los 19.885 habitantes de La Zubia, 19.567 se localizan en el núcleo principal que lleva el mismo nombre, 193 en el núcleo de Cumbres Verdes, 36 en el Barriochuelo y los 89 restantes en población diseminada.

Al tratarse de un municipio ubicado a unos 11km de la capital, ha experimentado un notable crecimiento demográfico desde principios del siglo XX, pasando de los 3.436 habitantes en el año 1.900 hasta los más de 19.885 habitantes en el año 2023, convirtiéndose en ciudad dormitorio. Este aumento poblacional ha generado una importante expansión urbanística, con un considerable número de viviendas construidas principalmente a partir de la década de los 80, lo que implica que la mayoría del parque de viviendas se encuentra en buen estado de conservación.

A pesar de contar con los datos más recientes de Catastro, se ha llevado a cabo una inspección detallada del núcleo, contabilizando las viviendas que requieren rehabilitación, así como de los solares y áreas en estado de ruina.

#### 7.3.2. Análisis de las características del parque de viviendas

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 de viviendas según el INE de 2021 de La Zubia es de 9.556. Estas viviendas se desglosan en viviendas totales y vacías. Se desconoce el número segregado de viviendas principales y secundarias pero cabe destacar el bajo porcentaje de viviendas vacías que asciende a un 9,37% de total.

### Antigüedad

Según los datos de la evolución de la construcción de viviendas en la localidad por periodos decenales, del Censo de Vivienda del 2011, se deduce: un 35,29% de las viviendas se construyeron antes de los años 70, es decir 1.752 viviendas tienen más de 50 años de antigüedad. Con más de 100 años existen algo más de 117 viviendas, que, al ser antiguas, necesitarán rehabilitaciones integrales para solucionar posibles problemas estructurales y adaptarse a la normativa vigente. Las viviendas construidas desde el año 2000 hasta el 2011 suponen algo más del 22% del parque de viviendas.

### Estado de conservación

Según los datos obtenidos del IECA del año 2011, se observa que el 94,09% de las viviendas se encuentran en buen estado de conservación, mientras que el 2,52% tiene alguna deficiencia, y algo más del 1,39% están para rehabilitar o se encuentran en estado de ruina. Como se ha indicado anteriormente, se ha realizado un trabajo de campo en los núcleos contabilizando las viviendas a rehabilitar y en ruina. Esta toma de datos ha sido cotejada por los servicios técnicos municipales. Para la detección de viviendas a rehabilitar, se ha realizado una inspección visual exterior de las edificaciones, por lo tanto, no se han podido contabilizar las viviendas que tuvieran alguna deficiencia en su interior.

Estado	Bueno	Con alguna deficiencia	Malo	Ruinoso
Nº viviendas	4.770	125	55	14

*Edificios destinados a viviendas por estado del edificio*  
 Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Censo de Población y Vivienda 2011

### Número de habitaciones por vivienda

Según los datos del IECA, las viviendas principales según número de habitaciones quedan reflejadas en el siguiente cuadro. Se observa que el municipio no cuenta con viviendas de una habitación y que en su mayoría las viviendas cuentan con cinco habitaciones. Se desconoce el número de viviendas que cuentan con dos habitaciones debido a errores de muestreo.



Nº Habitaciones	1	2	3	4	5	6	≥7
Nº viviendas	-	*	568	1.371	2.361	1.220	919

Viviendas principales según número de habitaciones

(\* El dato no se muestra por estar sujeto a fuertes variaciones debidas al error de muestreo  
Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Censo de Población y Vivienda 2011

### Número de edificios por número de plantas

El 47% de los edificios del municipio cuentan con dos plantas de altura, seguidos por los edificios de tres plantas que conforman el 21,75% de los edificios del municipio muy seguidos de los edificios de dos plantas que suponen un 20,56% del total.

Altura	1	2	3	4	≥5
Nº edificios	784	4.104	1.899	1.795	150

Número de edificios por número de plantas  
Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Censo de Población y Vivienda 2011

### Accesibilidad en los edificios

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

De las 8.732 viviendas, según los datos del INE 2011, la mayor parte de las viviendas no son accesibles generando dificultad para las personas mayores o con movilidad reducida. Estos datos se deben a que, tradicionalmente, la forma de construcción de las edificaciones destinadas a uso residencial en el municipio de La Zubia presentan un acceso complicado como por ejemplo por escalones en la entradas de las viviendas.

Tan solo un 11,36% de las viviendas están adaptadas y no tienen barreras de accesibilidad del entorno.

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.

Accesible	SI	NO	TOTAL
Nº viviendas	992	7.740	8.732

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.  
Censo de Población y Vivienda 2011



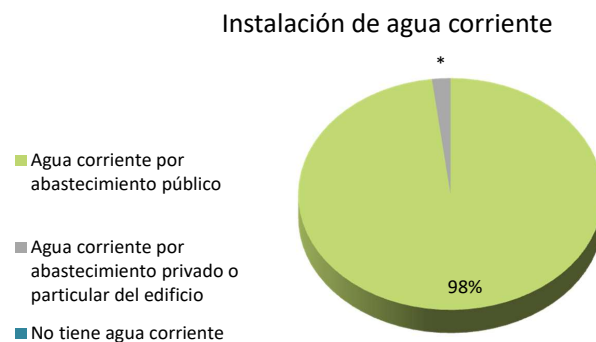
### 7.3.3. Instalaciones y servicios de los edificios

#### Instalación de agua corriente

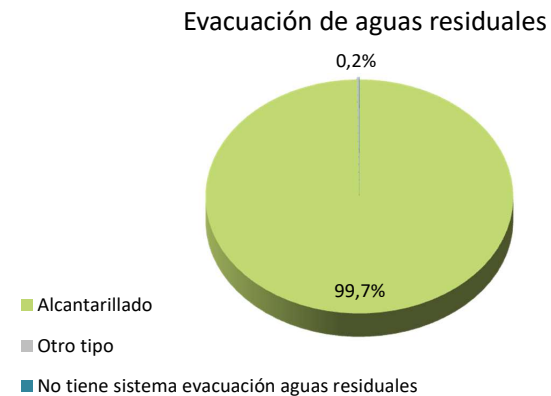
De los datos extraídos del Censo de Población y Viviendas del año 2011, el 98% de los hogares existentes en el municipio de La Zubia cuentan con abastecimiento procedente de la red municipal, el 2% restante se desconoce por errores de muestreo. No se dispone de los datos desagregados a causa de fuertes variaciones debidas al error de muestreo de los porcentajes de viviendas que tienen agua corriente por abastecimiento privado de pozos o depósitos o no se dispone de agua corriente.

#### Evacuación de aguas residuales

La gran mayoría de las viviendas cuentan con evacuación a la red de alcantarillado municipal, siendo el 0,2% las que disponen de fosas sépticas o sistemas autónomos. Hay 4 viviendas sin conexión a la red.



Fuente: IECA. Censo de Población y Vivienda 2011.



Fuente: IECA. Censo de Población y Vivienda 2011.

#### Instalación Servicios Aseos-Baños

Respecto a la instalación de aseos, el 99,82% de las viviendas del municipio de La Zubia posee aseos dentro de la vivienda.

#### Instalación Calefacción

El número de viviendas que no dispone de ningún tipo de calefacción representan un 7,44% del parque de viviendas. Respecto a los hogares que tienen calefacción, el 6,40% disponen de calefacción central, el 50,61% tiene calefacción individual y el 35,55% no poseen instalación de calefacción, pero sí aparatos que permiten calentar alguna estancia.

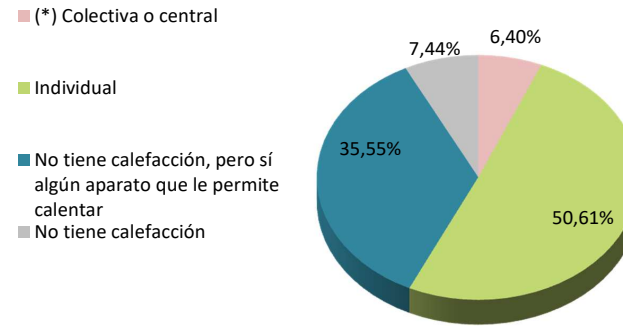


### Aseos dentro de la vivienda



Fuente: IECA. Censo de Población y Vivienda 2011.

### Tipo de calefacción



Fuente: IECA. Censo de Población y Vivienda 2011.

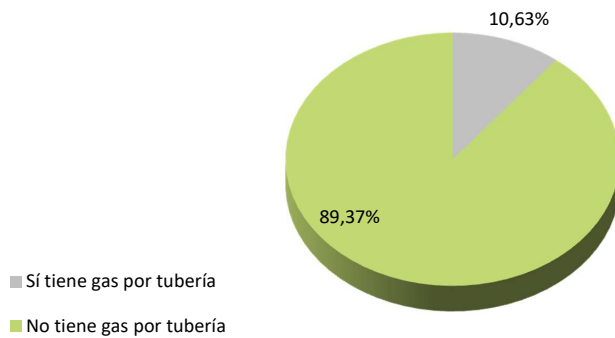
### Disponibilidad de gas

La gran mayoría de las viviendas del municipio de La Zubia no dispone de instalación de gas por tubería, un 89,37% frente a un 10,63% que sí dispone de instalación de gas por tubería.

### Instalación tendido telefónico

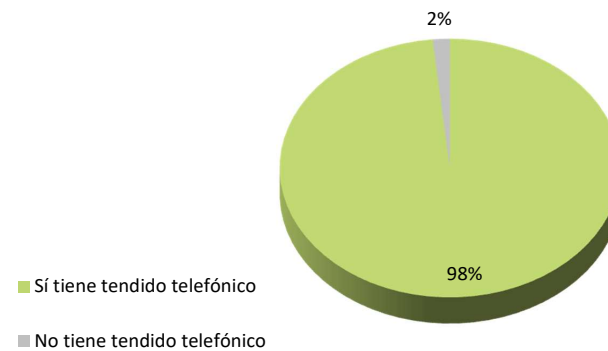
Solamente el 1,61% de los hogares no cuenta con tendido telefónico hasta la vivienda, lo que les imposibilita contar con una línea fija de teléfono.

### Instalación de gas



Fuente: IECA. Censo de Población y Vivienda 2011.

### Tendido telefónico



Fuente: IECA. Censo de Población y Vivienda 2011.



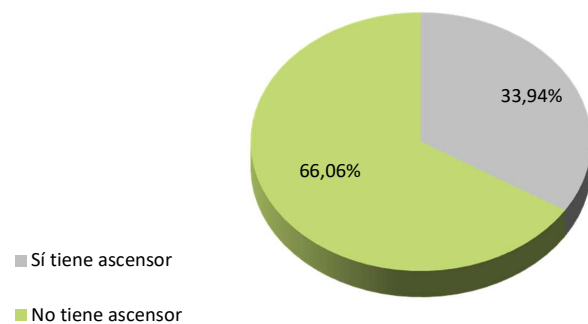
### Disponibilidad de ascensor

Del total de las 8.732 de viviendas contabilizadas en el municipio de La Zubia, algo más del 66,06% viviendas cuentan con la instalación de ascensor. Las viviendas plurifamiliares de edificios de 2 y 3 alturas deben contar todas con ascensor de manera que no resulten inaccesibles para las personas con movilidad reducida. 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.

### Garajes

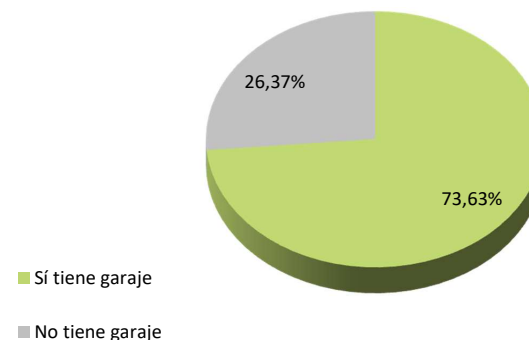
De los inmuebles destinados a vivienda existentes en el municipio de La Zubia, casi el 80% posee garaje.

Disponibilidad de ascensor



Fuente: IECA. Censo de Población y Vivienda 2011.

Disponibilidad de garaje



Fuente: IECA. Censo de Población y Vivienda 2011.

### 7.3.4. Detección de infravivienda

Tras el trabajo de campo realizado para analizar el estado del parque de viviendas en el municipio de La Zubia y con la información facilitada desde los Servicios Sociales y el propio Ayuntamiento no se puede afirmar que a día de hoy no existan hogares en situación de infravivienda en este municipio.

El Ayuntamiento, en la actualidad, no dispone de ningún registro ni Mapa Urbano de la Infravivienda del municipio, debido a que a los servicios técnicos del Ayuntamiento. Las estrategias a seguir están definidas en el punto 13.2.2 (Estrategias en cuanto Infravivienda) del presente documento.

### 7.3.5. Cumplimiento de la normativa de edificación y problemática de conservación

Las viviendas proyectadas y construidas después de 2006, sometidas al Código Técnico de la Edificación, tienen que contar con el Manual de Uso y Mantenimiento y unas Instrucciones Particulares.



La LISTA regula en su artículo 145 la inspección técnica de construcciones y edificaciones:

*El municipio, mediante la correspondiente ordenanza, podrá delimitar áreas en las que las personas propietarias de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deberán realizar, con la periodicidad que se establezca, y mínima de diez años, una inspección dirigida a determinar su estado de conservación, el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre su grado de eficiencia energética. El municipio podrá requerir de los propietarios los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, en caso de comprobar que estas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.*

El municipio de La Zubia no ha establecido estas Ordenanzas, lo cual no impide que el Ayuntamiento actúe de oficio de acuerdo a los criterios que establece la LISTA.

Asimismo, el municipio, no dispone de un Registro Municipal de Inspección Técnica de la Edificación. Con el Informe de Evaluación de Edificios (IEE) se persigue facilitar el deber de conservación que corresponde a los propietarios de construcciones y edificaciones, introduce la obligación de efectuar una inspección periódica para determinar el estado de conservación y el deber de cumplimiento de la conservación impuesto por la normativa urbanística y de régimen de suelo.

Las obras de mantenimiento que son necesarias en edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal se regulan por la L 49/1960, debiendo ser obligatoriamente costeada por los propietarios de la correspondiente Comunidad, salvo excepciones por indicadores de renta.

Con la entrada en vigor del RD 233/2013, el Informe de Evaluación del Edificio, que evalúa conjuntamente las necesidades de los edificios respecto a la accesibilidad, eficiencia energética y la conservación, es obligatorio para la obtención de subvenciones para rehabilitar zonas comunes de edificios, sustitución de equipos carpinterías, etc... del que se prevé que se impulsara con el desarrollo del Plan Nacional de Rehabilitación.

En la Comunidad Autónoma de Andalucía no se ha regulado aún un procedimiento específico para la tramitación del Informe de Evaluación del Edificio previsto en el artículo 4 de la L 8/2013.

No obstante, con la publicación de la Orden de 29 de julio de 2017, por la que se convocan para el ejercicio 2017 ayudas, en régimen de concurrencia competitiva, para el alquiler de viviendas a personas en situación de vulnerabilidad o con ingresos limitados en la Comunidad Autónoma de Andalucía, se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones. Dicha Orden tiene por objeto financiar la ejecución de obras y trabajos de mantenimiento e intervención en las instalaciones fijas y equipamiento propio, así como en los elementos y espacios privativos comunes, de los edificios residenciales de vivienda colectiva.

No se ha facilitado informes técnicos sobre la problemática de conservación y adecuación de la normativa técnica de la edificación, para poder analizar los ámbitos de especial problemática en este sentido.

### **7.3.6. Programa de ayuda a la erradicación de zonas degradadas, del chabolismo y la infravivienda**

El Plan Estatal para el Acceso a la Vivienda 2022-2025 tiene un programa de ayuda a la erradicación de zonas degradadas, del chabolismo y la infravivienda,



cuyo objetivo es la 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.

La cuantía de la ayuda es:

- 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.
- Realajo: 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.

Tras la información aportada por el técnico municipal y tras la inspección visual realizada por los núcleos de población se detectan zonas degradadas como en el barrio de San Antonio, calles José Pertíñez Quesada, Francisco Molina, barrio PERI Huerta Rivera, los ejes Camino de Monachil, Fernández Arroyo, eje calle Castillo y adyacentes, eje calle Calvario y Eras del Calvario, eje calle Valladolid-Ciudad Real y barrios entre camino forestal, calle Rosal y camino de Gójar.

#### **7.4. Áreas de Rehabilitación Integral (ARI)**

El Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 definió las Áreas de Rehabilitación Integral como tejidos residenciales delimitados en el medio urbano y rural, que precisen la rehabilitación de sus edificios, viviendas y espacios públicos, procurando la mejora de las condiciones de habitabilidad, seguridad, accesibilidad y eficiencia energética y fomentando la utilización de energías renovables. (artículos 45 a 48 del RD 2066/2008)

El Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 estableció el Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural cuyo objetivo era financiar las obras de rehabilitación de edificios de viviendas y viviendas individuales, así como obras de urbanización de los espacios públicos adyacentes y obras para la construcción de edificios y viviendas que sustituyan a otros que previamente se han demolido en la misma zona.

El Plan Estatal para el Acceso a la Vivienda 2022-2025 tiene un programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas y rural, cuyo objetivo es financiar las obras de rehabilitación de edificios de viviendas y viviendas individuales, así como obras de urbanización de los espacios públicos adyacentes y obras para la construcción de edificios y viviendas que sustituyan a otros que previamente se han demolido en la misma zona.



Los requisitos para obtener dicha ayuda son:

- Límite de la ayuda: Calificación energética mínima de las viviendas nuevas.
  - Con carácter general 40% de la inversión
  - 75% de la inversión en caso de ingresos inferiores a 3IPREM o de obras de accesibilidad cuando los residentes tengan movilidad reducida o sean mayores de 65 años.
- 70% de la edificabilidad sobre rasante tendrá uso residencial.
- Límite temporal: 5 años.

La cuantía de la ayuda es:

- Con carácter general 40% de la inversión.
- 75% de la inversión en caso de ingresos inferiores a 3IPREM o de obras de accesibilidad cuando los residentes tengan movilidad reducida o sean mayores de 65 años.
- Rehabilitación: hasta 12.000€/vivienda y 120€/m<sup>2</sup> local.
- Renovación/nueva construcción: hasta 30.000€/vivienda.
- Urbanización: hasta 2.000€/vivienda rehabilitada o construida.
- Realojo: hasta 4.000/año (máx. 3) por unidad de convivencia.
- Equipos técnicos y oficinas de planeamiento: hasta 1.000€/vivienda.
- Incremento por BIC: 1.000€/vivienda y 10€/m<sup>2</sup> de local.
- Incremento para menores de 35 años: 25% en municipios de menos de 5.000 habitantes.

Tras la información aportada por el técnico municipal y tras la inspección visual realizada por los núcleos de población se detectan zonas degradadas como en el barrio de San Antonio, calles José Pertíñez Quesada, Francisco Molina, barrio PERI Huerta Rivera, los ejes Camino de Monachil, Fernández Arroyo, eje calle Castillo y adyacentes, eje calle Calvario y Eras del Calvario, eje calle Valladolid-Ciudad Real y barrios entre camino forestal, calle Rosal y camino de Gójar.

# BLOQUE 3



## BLOQUE 3. OFERTA DE VIVIENDA PROTEGIDA

---

### 8. Análisis del planeamiento

#### **8.1. El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)**

La Comunidad Autónoma de Andalucía, desde su POTA, apuesta por una política territorial basada en un desarrollo equilibrado, solidario y sostenible. Con este fin, el POTA marca los objetivos del modelo territorial a seguir, a los que debe atender la política de vivienda en su entorno comunitario. A saber:

- Consolidar Andalucía como un territorio articulado físicamente, integrado económicamente y cohesionado socialmente en el marco de la comunidad española y europea.
- Servir de referencia y favorecer un desarrollo y aprovechamiento de las capacidades y valores propios del conjunto de la región y cada una de sus partes, en la perspectiva de la plena integración en el territorio de las redes y de la sociedad de la información y conocimiento a escala global.

El PMVS, en coherencia con el planeamiento municipal y con el modelo territorial andaluz, debe integrar y respetar los siguientes principios orientadores, identificando adecuadamente el nivel de articulación municipal correspondiente:

- La diversidad natural y cultural del territorio de Andalucía.
- El uso más sostenible de los recursos.
- La cohesión social y el equilibrio territorial.
- La integración y cooperación territorial.

Apoyándose, a su vez, en los siguientes referentes territoriales, que marcan la categorización y capacidad de las ciudades:

- El Sistema de Ciudades.
- El sistema de Articulación Regional.
- La Zonificación del Plan.

Partiendo de estos referentes, el sistema de ciudades andaluz establece una diferenciación de ámbitos territoriales como estructuras de asentamientos en las que recae la responsabilidad de organizar el territorio comunitario:

- Sistema polinuclear de Centros Regionales.
- Las redes de Ciudades Medias.

- Las Redes Urbanas en áreas rurales.

En consecuencia, el Modelo territorial establecido por el POTA por medio de sistema de ciudades, constituye la estructura esencial a partir de la cual se diseña la propuesta global de vertebración del territorio regional. Y esto lo hace desde la articulación de:

- Nueve Centros Regionales.
- La franja litoral.
- Las Redes de Ciudades Medias.
- Las Áreas Rurales de montaña.

En coherencia con todo lo afirmado, los procesos de urbanización deben garantizar sostenibilidad, calidad de vida e integración social, a lo que habrá que atenerse desde la programación de la política municipal de vivienda.

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

El POTA considera esa triple dimensión a seguir desde el Planeamiento Municipal, y formula un conjunto de líneas estratégicas y medidas que habrán de tenerse en cuenta a la hora de diseñar la política municipal de vivienda, que hacen referencia a:

- La defensa de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada en su totalidad y en cada una de sus partes, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo irracional de recursos naturales.
- Un modelo de ciudad, en todo caso, adaptado a las diferentes situaciones de partida que no presenta el espacio urbano andaluz.
- Una consideración particularizada a los procesos de urbanización de los asentamientos rurales y su correcta integración con el medio y el paisaje.

El POTA refiere, además, de manera pormenorizada, los requisitos y condiciones que han de darse para que se produzca una mayor inserción de los diferentes usos en la ciudad: equipamientos, zonas verdes y espacios libres, vivienda, actividades productivas y comerciales, ocio y turismo.

La mejora de la movilidad urbana incide fundamentalmente en determinaciones relativas a un modelo de ciudad que favorezca condiciones de proximidad, diversidad y complejidad en la trama urbana, con un peso cada vez mayor de los transportes públicos y los medios colectivos no motorizados de movilidad.

La integración social en el espacio urbano exige, por último, una actuación coordinada. La política territorial y urbanística debe incorporarse a ella mediante medidas específicas en el campo de la vivienda y los equipamientos sociales.

La mejora de la sostenibilidad de las ciudades es un objetivo que tiene su reflejo en el POTA a través de determinaciones relativas a la mejora del



balance ecológico de las áreas urbanas, con medidas dirigidas a aumentar la eficiencia de los ciclos de energía, el agua y los residuos sólidos, reduciendo los niveles de consumo y racionalizando su gestión, sobre lo que incide directamente en el diseño y programación de los nuevos desarrollos urbanos y la determinación del número adecuado de futuras viviendas.

Según el POTA, el municipio de La Zubia queda enclavado en la Unidad Territorial del "Centro Regional de Granada" y pertenece al tipo de "Unidades de los Centros Regionales". Dentro de esta jerarquía, La Zubia se clasifica como un "Centro rural o pequeña ciudad 1". El modelo territorial del POTA sitúa a La Zubia dentro de un sistema que conecta diversos centros regionales, donde la coherencia espacial y las bases económicas compartidas, como los usos agrarios y los sistemas productivos locales, fomentan un desarrollo territorial en red, contribuyendo al crecimiento y la cohesión del municipio con su entorno supralocal.

## 8.2. La LISTA y los Planes de Vivienda

El 23 de diciembre de 2021 la LISTA derogó a la LOUA, que, en sus más de catorce años de vigencia, había sido modificada en numerosas ocasiones.

El artículo 3.2 de la LISTA establece como fines de la ordenación urbanística:

- a) Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado del municipio en términos sociales, culturales, económicos, sanitarios y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de la población.*
- b) Vincular los usos y transformación del suelo, sea cual fuere su titularidad, a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, asegurando la adecuación e integración paisajística de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística y el respeto a las normas de protección del patrimonio.*
- c) Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, conforme a su función social y al interés general, garantizando la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes, una justa distribución de beneficios y cargas en el ámbito de cada actuación de transformación, así como la protección del medio ambiente.*
- d) Asegurar la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen, impedir la especulación del suelo y garantizar su disponibilidad para los usos urbanísticos y los adecuados equipamientos urbanos, así como el acceso a una vivienda digna, estableciendo las reservas suficientes para vivienda protegida.*
- e) Integrar el principio de igualdad de género, teniendo en cuenta las diferencias entre mujeres y hombres en cuanto al acceso y uso de los espacios, infraestructuras y equipamientos urbanos, y garantizando una adecuada gestión para atender a las necesidades de mujeres y hombres en las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística.*
- f) Integrar el principio de igualdad de oportunidades, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión, discapacidad o cualquier otra condición o circunstancia personal o social.*

*g) Incorporar la perspectiva de la familia, asegurando su adecuado desenvolvimiento en el diseño de las ciudades.*

*h) Atender a los principios de accesibilidad universal.*

El artículo 3.4 de la LISTA establece como fines de la ordenación urbanística:

*4. La actividad urbanística es una función pública que, desarrollada en el marco de la ordenación territorial, corresponde a los Municipios, sin perjuicio de las competencias que, por esta Ley, se asignan específicamente a la Comunidad Autónoma. Comprende los siguientes contenidos:*

*a) La ordenación, organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, incluyendo la definición del modelo de ciudad y la tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística definidos en esta Ley.*

*b) La incorporación en todos los instrumentos de ordenación y en las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística de los objetivos de sostenibilidad social, ambiental y económica que favorezcan el modelo de ciudad compacta, la capacidad productiva del territorio, la eficiencia energética, la estabilidad de los recursos naturales y la mejora de la calidad ambiental y paisajística de los municipios de Andalucía.*

*c) La transformación del suelo urbano mediante la regeneración y renovación de los tejidos urbanos y la urbanización del suelo rústico de manera sostenible y justificada, incluyendo la determinación de la forma de gestión, y el control y la supervisión de su ejecución.*

*d) La regulación e intervención en el mercado del suelo y de la vivienda a través de la gestión de los patrimonios públicos de suelo, el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en las áreas delimitadas a tal efecto, la promoción de vivienda protegida, así como el fomento de la rehabilitación y la reutilización de los edificios y la culminación de los actuales desarrollos.*

*e) La disciplina urbanística, incluyendo la inspección, el restablecimiento de la legalidad y la sanción de las infracciones de la ordenación urbanística.*

*f) La protección del patrimonio arquitectónico, histórico, cultural y natural.*

*g) Cualquier otro que se considere necesario para la efectividad de los fines de la ordenación urbanística.*

### **8.3. El Planeamiento Urbanístico**

#### **8.3.1. Planeamiento General vigente**

El objeto del presente punto es la descripción del trabajo de análisis que se ha realizado en el ámbito del Estudio de Oferta de Vivienda Protegida para el municipio de La Zubia, en función del vigente Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, adoptado en su sesión celebrada el 22/12/1995; y publicado dicho acuerdo en el B.O.P. nº 68 de fecha 23/03/1996 y la Adaptación Parcial del PGOU de La Zubia, aprobado por el Ayuntamiento Pleno con fecha 28/04/2015 y publicado en el B.O.P. nº 127 de fecha 06/07/2016.



### **8.3.2. Planeamiento General en tramitación (no vigente)**

No se está tramitando ningún documento en la actualidad.

### **8.3.3. Clasificación y categorías de suelo**

Según el documento de la Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbana se prevé el crecimiento del núcleo mediante el desarrollo de unidades de ejecución en el núcleo urbano principal y la clasificación de suelo urbanizable sectorizado en el núcleo principal de la Zubia.

#### **Suelo urbano consolidado (LOUA)**

El artículo 2 (Clases de suelo) de la LISTA señala:

*A efectos de la presente Ley, el suelo se clasifica en suelo urbano y suelo rústico.*

El artículo 13 (Suelo urbano) de la LISTA señala:

*1. Conforman el suelo urbano los terrenos que, estando integrados en la malla urbana constituida por una red de viales, dotaciones y parcelas propias del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumplan alguna de las siguientes condiciones:*

*a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento en que se produzca la recepción de las obras de urbanización conforme a esta Ley y a sus normas de desarrollo.*

*b) Estar transformados urbanísticamente por contar con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.*

*c) Estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca.*

*2. También forman parte del suelo urbano los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural que sirven de soporte a un asentamiento de población singularizado, identificable y diferenciado, siempre que cuenten con acceso rodado y con las infraestructuras y servicios básicos que se determinen reglamentariamente.*

*3. A los efectos de esta Ley, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano dotadas de las infraestructuras y servicios que determine la ordenación urbanística y, como mínimo, las siguientes:*

*a) Acceso por vías urbanas pavimentadas, salvo que el instrumento de ordenación establezca lo contrario.*

*b) Alumbrado público en la vía a que dé frente la parcela, salvo que se encuentren en espacios privados.*

*c) Servicio urbano de suministro de agua potable, evacuación de aguas residuales y energía eléctrica con capacidad suficiente para el uso previsto.*

4. La condición de solar se extingue:

a) Por la inadecuación sobrevenida de su urbanización.

b) Por su integración en actuaciones de transformación urbanística.

El municipio de La Zubia establece los siguientes usos pormenorizados:

- ZONA 1. Casco Urbano
- ZONA II. Ensanche urbano
- ZONA III. Unifamiliar denso
- ZONA IV. Vivienda extensiva
- ZONA V. Industrial (PI-4)

### **Suelo Urbano No Consolidado (LOUA)**

La regla 2ª de la Disposición transitoria primera (Aplicación de la Ley tras su entrada en vigor) de la LISTA señala:

*2.ª Los ámbitos de suelo urbano no consolidado del planeamiento general vigente tendrán el régimen que se establece en esta Ley para la promoción de actuaciones de transformación urbanística delimitadas sobre suelo urbano o, en su caso, el de las actuaciones urbanísticas*

Se establecen 5 Unidades de Ejecución en el municipio de La Zubia: UE-1, UE-2, UE-5, UE-6 y UE-12. En la Adaptación Parcial a la LOUA se establece la reserva del 30% de la edificabilidad residencial a la construcción de vivienda protegida en las UE-2 y UE-3.

### **Suelo urbanizable**

Se establecen 6 Suelos Aptos para Urbanizar en La Zubia de uso global residencial: P1, P7, P9, P13, P14 y P15. Respecto a las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir necesidades de vivienda protegida, se actuará en todos los sectores, ya que no cuentan con ordenación pormenorizada aprobada con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre.

### **Reserva de suelo para vivienda protegida**

De acuerdo con el documento de Normativa Urbanística de la Adaptación Parcial del PGOU de la Zubia en cuyas fichas de condiciones urbanísticas se establece la densidad máxima asignada a cada uno de los suelos aptos para urbanizar, se estima la creación de 132 viviendas protegidas para las Unidades de Ejecución y 416 viviendas en total contando con los Suelos Urbanizables, lo que hacen un total de 548 viviendas protegidas para el municipio.



	SUNC	Sup. (ha)	Uso global	Densidad global (viv/ha)	Nº max. viv estimado	viv protegida (30% edif)	Sistemande actuación
La Zubia	UE-1	2,79	Residencial	55	77	23	Compensación/cooperación
	UE-2	4,75	Residencial	80	126	38	Compensación/cooperación
	UE-5	5,8	Residencial	74	143	43	Compensación/cooperación
	UE-6	5,8	Residencial	69	53	16	Compensación
	UE-12	1,5	Residencial	82	42	12	Compensación/cooperación
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>					<b>441</b>	<b>132</b>	

Resumen del planeamiento en el municipio

Fuente: PGOU\_Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de La Zubia. Elaboración propia

	Sectores urbanizables	Sup. (ha)	Uso global	Coef. Edificabilidad (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	m <sup>2</sup> techo VP	nº vp estimado
La Zubia	P1	5,22	Residencial	0,25	4.053	32
	P7	5,71	Residencial	0,29	5.073	40
	P9	14,56	Residencial	0,24	10.841	86
	P13	5,7	Residencial	0,32	5.605	44
	P14	4,9	Residencial	0,29	4.270	34
	P15	32,51	Residencial	0,23	22.529	180
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>						<b>416</b>

Resumen del planeamiento en el municipio

Fuente: PGOU\_Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de La Zubia. Elaboración propia



## 9. Análisis del régimen de tenencia, titularidad y uso

### 9.1. Titularidad de las viviendas protegidas y número de viviendas

En el PMVS redactado en 2017 el municipio de La Zubia contaba con 79 viviendas de protección oficial promovidas por AVRA y VISOGSA finalizadas en 2009 y 2011. Se desconoce la titularidad de las mismas. A fecha de redacción de la revisión del Plan y según los datos facilitados por el ayuntamiento, el municipio cuenta con tres promociones públicas, una de ellas situada en la calle 3 de abril de 1979 con un total de 46 viviendas, ejecutada en 2011 y con referencia catastral 8986250VG4088F. Otra situada en la calle Monte 8 con referencia catastral 8986249VG4088F ejecutada en 2009 y que cuenta con 51 viviendas. Por último en la calle Satajardas 1 ejecutada en 2009 con referencia catastral 8882812VG4088A y que cuenta con 34 viviendas, con lo que el municipio alberga 131 viviendas protegidas de las cuáles se desconoce la titularidad.

En la actualidad no existe ninguna promoción de vivienda pública que se encuentre en ejecución.

### 9.2. Régimen de tenencia y número de viviendas

De los datos extraídos del Censo de 2011 el régimen de tenencia en el municipio de La Zubia es en su mayoría de propiedad por compra pendiente de pago con un 42,64%. LE sigue con un 36,62% la compra de vivienda totalmente pagada, el régimen de alquiler suma un total de 9,53% de las viviendas del municipio y las viviendas cedidas o por donación suponen un 4,94%. Por último 5,25% de las viviendas tienen otra forma de tenencia y se desconoce por errores de muestreo cedidas gratis.

### 9.3. Tipos de uso

	Principales	Secundarias	Vacías
<b>Nº viviendas 2001</b>	4.566	572	1.070
<b>Nº viviendas 2011</b>	6.585	261	2.006
<b>Nº viviendas 2021</b>	9.556	896	

*Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía e INE  
 Censo de Población y Vivienda 2001, 2011 y 2021*

El número total de viviendas en el municipio de La Zubia, según el último censo de población y vivienda de 2021, asciende a 10.452 viviendas, de las cuales el 8,57% son viviendas secundarias y vacías.

Comparando los datos del Censo de 2001 y 2011 con los del 2021, aumenta considerablemente el el número de viviendas principales del año 2021 con respecto a los censos anteriores.



#### 9.4. Viviendas deshabitadas

Según el dato referido por el Censo de 2001, en el municipio de La Zubia existían 1.070 viviendas vacías en el municipio, un 17,23% de las viviendas censadas en 2001, mientras que en el censo del 2021 el número de viviendas secundarias y vacías se muestran como cifra conjunta y no es posible saber el número exacto de cada una.

Tras el trabajo de campo realizado no se puede asegurar las viviendas que están deshabitadas en la actualidad, por lo que se han considerado como viviendas deshabitadas las que aparecen en el PMVS de 2020 correspondiente a los datos extraídos del censo 2011.

#### 9.5. Vivienda pública

Según datos del ayuntamiento, el municipio no cuenta con vivienda pública.

#### 9.6. Viviendas destinadas para la venta

En septiembre de 2024, el portal Idealista tiene a disposición 413 viviendas en el municipio para su gestión en venta.

Algunas de las viviendas disponibles para la venta no se anuncian en los portales de Internet para su compra. Tras la visita de campo se han contabilizado un total de 21 carteles de “en venta” en el municipio.

#### 9.7. Viviendas rehabilitadas

En el periodo 2019-2023, según los datos aportados por el ayuntamiento, se han llevado a cabo 2.142 actuaciones de rehabilitación, ninguna de ellas pública.

### 10. 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, así como la relación de Solares y Edificaciones Ruinosas obtenidos a través de la inspección visual trabajo de campo realizado.

#### 10.1. Patrimonio Municipal de viviendas

El número de inmuebles pertenecientes al Patrimonio Municipal era de 12 en el PMVS del año 2020. Según los datos facilitados por el ayuntamiento, el municipio cuenta con viviendas en estado irregular en calle Escuelas con referencia catastral 8382710VG4088A0001WO y en la calle Empedrado Alto con referencia catastral 8084001VG4088C0001MR. Se desconoce el número de viviendas que hay en cada edificio así como la situación en la que se encuentran.



## 10.2. Patrimonio Municipal de suelo

En el PMVS 2017 el Ayuntamiento contaba con 2 solares municipales. A día de redacción del presente documento, el ayuntamiento cuenta con 47 solares de propiedad municipal localizados en el núcleo principal. La contabilización se ha realizado a través de planimetría facilitada por el técnico del ayuntamiento de La Zubia. Se han desestimado los solares que no se localizan en suelo urbano o que forman parte de zonas verdes. Se enumeran a continuación.

Solares municipales		
Dirección	Referencia catastral	Superficie m <sup>2</sup>
Cl. Vendimia 17	8490101VG4089A	802
Cl. Panamá 13	7780002VG4078B	337
Cl. Guadaletín 14	7071231VG4077A	609
Cl. Guadaletín 16	7071232VG4077A	532
Cl. Guadaletín 18	7071233VG4077A	577
Cl. Guadaletín 20	7071234VG4077A	598
Cl. Río Poqueira 25	7268622VG4076G	562
Cl. Río Poqueira 23	7268623VG4076G	529
Cl. Guadaletín 22	7071235VG4077A	562
Cl. Guadaletín 24	7071236VG4077A	532
Cl. Río Poqueira 21	7268624VG4076G	518
Cl. Río Poqueira 19	7268625VG4076G	563
Cl. Río Poqueira 17	7268626VG4076G	661
Cl. Río Poqueira 15	7268627VG4076G	735
Cl. Río Poqueira 13	7268628VG4076G	700
Cl. Guadaletín 26	7071237VG4077A	512
Cl. Guadaletín 28	7071238VG4077A	505
Cl. de la Encina 369	7071239VG4077A	512
Cl. de la Encina 368	7071240VG4077A	504
Cl. de la Encina 367	7071241VG4077A	525
Cl. Guadaletín 28	7071242VG4077A	553
Cl. de la Encina 189	7071243VG4077A	464

Cl. Río Poqueira 11	7268629VG4076G	625
Cl. Río Poqueira 9	7268630VG4076G	568
Cl. de la Encina 188	7071244VG4077A	465
Cl. de la Encina 187	7071245VG4077A	447
Cl. de la Encina 186	7071246VG4077A	421
Cl. de la Encina 185	7071247VG4077A	413
Cl. de la Encina 184	7071248VG4077A	413
Cl. de la Encina 183	7071249VG4077A	413
Cl. de la Encina 182	7071250VG4077A	413
Cl. de la Encina 181	7071251VG4077A	413
Cl. de la Encina 180	7071252VG4077A	424
Cl. de la Encina 179	7071253VG4077A	432
Cl. de la Encina 178	7071254VG4077A	413
Cl. de la Encina 177	7071255VG4077A	413
Cl. de la Encina 172	7071260VG4077A	394
Cl. de la Encina 171	7071261VG4077A	383
Cl. de la Encina 170	7071262VG4077A	379
Cl. de la Encina 169	7071263VG4077A	376
Cl. de la Encina 168	7071264VG4077A	374
Cl. de la Encina 166	7071265VG4077A	391
Cl. Viznar 12	8163905VG4086C	1.411
Cm. Forestal 11	7779009VG4077H	525
Cl. Jaén 6	7879302VG4077H	1993
Cl. Pinos Puente 121	8661507VG4086B	5.011
Cl. Centeno 2	7875301VG4077F	21.570



### **11. Solares y edificaciones ruinosas**

En la tabla comparativa a continuación se enumeran los solares y edificaciones ruinosas recogidas en el PMVS 2016-2020 y su actualización de a la fecha de revisión del PMVS.

En el municipio de La Zubia no existe un Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, como instrumento complementario de intervención eficaz en el municipio, y a diferencia del PMVS del 2017, no hay inmuebles con declaración firme de ruina.

	PMVS 2016-2020	REVISIÓN 2026-2030
Solares privados	218	1.293
Solares públicos	2	47
Ruina	36	18

# BLOQUE 4



## BLOQUE 4. PLANIFICACIÓN, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN

### 12. Síntesis de demanda y oferta

A continuación, se ha elaborado un cuadro resumen de la demanda de vivienda, vulnerabilidad del parque de viviendas y la oferta de viviendas y solares existentes en el municipio de La Zubia.

#### 12.1.1. Demanda de vivienda protegida

Previsión de población.

1991	2020	2023	2027	2031
8.746	19.330	19.885	20.302	20.839

No existe previsión de crecimiento poblacional.

#### Registro de Demandantes de Vivienda Protegida

A fecha de redacción del documento hay 317 inscripciones totales de las cuales 99 son inscripciones activas. El Registro de Demandantes muestra una mayoría de inscritos menores de 50 años con un total de 44,79%. Las mujeres representan el 54,41% de las 317 inscripciones totales, mientras que los hombres componen el 45,59%. En términos de composición familiar, hay 33 familias monoparentales y 36 familias con algún miembro con discapacidad, lo que sugiere una necesidad de viviendas adaptadas a diversas situaciones familiares.

La renta media de los demandantes revela que el 72,56% se encuentra en la franja más baja del IPREM (0-1), lo que limita significativamente su capacidad para adquirir una vivienda en propiedad. Solo el 48,73% de los solicitantes optan por el alquiler con opción a compra, mientras que un 43,65% prefiere la compra directa. Sin embargo, dada la baja capacidad económica de la mayoría, el alquiler o el alquiler con opción a compra se presentan como las opciones más viables, ofreciendo mayor flexibilidad y una menor carga financiera inicial.

#### 12.1.2. Vulnerabilidad urbana y parque de viviendas

Conclusiones:

- Por lo general el estado de la edificación es bueno.
- Bajo porcentaje de viviendas no accesibles, algo más del 11%.
- Un 35% del parque inmobiliario son viviendas antiguas no adaptadas al CTE.
- Viviendas 2 plantas de altura.



- La mayoría de las viviendas tienen 5 habitaciones.
- El 7,44% de los hogares no tiene ningún tipo de aparato de calefacción.
- Más del 73% de las viviendas no posee garaje.

### 12.1.3. Oferta de vivienda protegida

#### Sectores de planeamiento

Sectores	UE-1	UE-2	UE-5	UE-6	UE-12	P1	P7	P9	P13	P14	P15
Superficie	2,79ha	4,75 ha	5,8 ha	5,8 ha	1,5 ha	5,22 ha	5,71 ha	14,56 ha	5,7 ha	4,9 ha	32,51 ha
Nº de viviendas de protección	23	38	43	16	12	32	40	86	44	34	180

#### Patrimonio municipal de suelo

A continuación se enumeran los solares municipales. Las actuales normativas urbanísticas no permiten definir una superficie de parcela adecuada a la vivienda protegida y serán objetos de un estudio más detallado.

	Superficie (m <sup>2</sup> )	Referencia catastral
<b>Solar 1</b>	802	8490101VG4089A
<b>Solar 2</b>	337	7780002VG4078B
<b>Solar 3</b>	609	7071231VG4077A
<b>Solar 4</b>	532	7071232VG4077A
<b>Solar 5</b>	577	7071233VG4077A
<b>Solar 6</b>	598	7071234VG4077A
<b>Solar 7</b>	562	7268622VG4076G
<b>Solar 8</b>	529	7268623VG4076G
<b>Solar 9</b>	562	7071235VG4077A
<b>Solar 10</b>	532	7071236VG4077A

	Superficie (m <sup>2</sup> )	Referencia catastral
<b>Solar 11</b>	518	7268624VG4076G
<b>Solar 12</b>	563	7268625VG4076G
<b>Solar 13</b>	661	7268626VG4076G
<b>Solar 14</b>	735	7268627VG4076G
<b>Solar 15</b>	700	7268628VG4076G
<b>Solar 16</b>	512	7071237VG4077A
<b>Solar 17</b>	505	7071238VG4077A
<b>Solar 18</b>	512	7071239VG4077A
<b>Solar 19</b>	504	7071240VG4077A
<b>Solar 20</b>	525	7071241VG4077A



	Superficie (m <sup>2</sup> )	Referencia catastral
<b>Solar 21</b>	553	7071242VG4077A
<b>Solar 22</b>	464	7071243VG4077A
<b>Solar 23</b>	625	7268629VG4076G
<b>Solar 24</b>	568	7268630VG4076G
<b>Solar 25</b>	465	7071244VG4077A
<b>Solar 26</b>	447	7071245VG4077A
<b>Solar 27</b>	421	7071246VG4077A
<b>Solar 28</b>	413	7071247VG4077A
<b>Solar 29</b>	413	7071248VG4077A
<b>Solar 30</b>	413	7071249VG4077A
<b>Solar 31</b>	413	7071250VG4077A
<b>Solar 32</b>	413	7071251VG4077A
<b>Solar 33</b>	424	7071252VG4077A
<b>Solar 34</b>	432	7071253VG4077A
<b>Solar 35</b>	413	7071254VG4077A

	Superficie (m <sup>2</sup> )	Referencia catastral
<b>Solar 36</b>	413	7071255VG4077A
<b>Solar 37</b>	394	7071260VG4077A
<b>Solar 38</b>	383	7071261VG4077A
<b>Solar 39</b>	379	7071262VG4077A
<b>Solar 40</b>	376	7071263VG4077A
<b>Solar 41</b>	374	7071264VG4077A
<b>Solar 42</b>	391	7071265VG4077A
<b>Solar 43</b>	1.411	8163905VG4086C
<b>Solar 44</b>	525	7779009VG4077H
<b>Solar 45</b>	1993	7879302VG4077H
<b>Solar 46</b>	5.011	8661507VG4086B
<b>Solar 47</b>	21.570	7875301VG4077F

### Patrimonio municipal de vivienda

Según datos aportados por el ayuntamiento de La Zubia, no hay patrimonio municipal de vivienda en el municipio.

### Solares y viviendas en ruina

La Zubia	
<b>Solares</b>	1.296
<b>Ruinas</b>	18

## **13. Objetivos y estrategias**

### **13.1. Objetivos**

#### **13.1.1. Objetivos Fundamentales**

- Hacer efectivo el acceso a la ciudadanía del municipio 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, así como la demanda potencial, clasificándola por niveles de renta y la capacidad de respuesta con las viviendas disponibles en el municipio.
- Establecer una oferta cualificada que cubra dicha demanda en un horizonte temporal razonable (cinco años, o de acuerdo con el establecido por el planeamiento vigente), apoyándose en los distintos programas del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008- 2012 (o el vigente en cada momento) y los que en cada caso pudiera establecer la administración municipal o el propio PMVS o en el planeamiento vigente.
- Determinar las necesidades de suelo para satisfacer dicha oferta residencial, cuantitativa y cualitativamente, y diseñar e implementar en su caso, los instrumentos urbanísticos para su localización, clasificación, ordenación, gestión y ejecución.
- Favorecer que las viviendas deshabitadas existentes en el municipio puedan incluirse en el mercado del alquiler, así como proponer medidas que lleven a la disminución del stock de viviendas vacías.
- Impulsar las medidas suficientes para favorecer la rehabilitación, la conservación, la adecuación funcional y de ahorro energético de las viviendas y edificios, así como la eliminación de la infravivienda.
- Promover la cohesión social en materia de vivienda. Evitar y prevenir los fenómenos de discriminación, exclusión, segregación o acoso sobre los colectivos más vulnerables, especialmente el colectivo inmigrante. Paliar las consecuencias de las ejecuciones hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler ofreciendo alojamiento alternativo a aquellas personas que han sido desahuciadas de sus viviendas. Facilitar el cambio o permuta de vivienda a aquellas familias que posean una inadecuada a sus necesidades personales o familiares.

#### **13.1.2. Objetivos de naturaleza urbanística**

- Prever una oferta suficiente de viviendas para la población en general, de acuerdo con las necesidades derivadas de la formación de nuevos hogares y de la política urbanística municipal. Esto supondrá que, para el período de vida del PMVS, la puesta en oferta de viviendas de nueva construcción deberá ser coherente con el estudio de necesidades realizado.
- Prever una oferta suficiente de viviendas protegidas, para satisfacer las necesidades de la población que no puede acceder a la oferta de mercado libre, teniendo en cuenta las disponibilidades de suelo y la política urbanística y de vivienda del Ayuntamiento. Esto supondrá tener que especificar,



para el periodo de vida del PMVS, la puesta en oferta de un número determinado de viviendas protegidas de nueva construcción o construidas y rehabilitadas tanto en régimen de alquiler como de venta.

- Reflejar las ayudas en materia de vivienda reconocidas legalmente para posibilitar el acceso de vivienda a las personas con mayores dificultades económicas, como medida complementaria al ofrecimiento de vivienda protegida, en especial para las de alquiler. El objetivo deberá fijarse para un período de cinco años y consistirá en garantizar la dotación de ayudas al pago del alquiler para un determinado número de hogares.
- Prever las medidas suficientes para la adecuación a la normativa y rehabilitación de las viviendas y edificios existentes que lo necesiten, dentro de las posibilidades y políticas de las administraciones públicas y con una participación proporcional de los propietarios. Los objetivos en este sentido para el período de vida del PMVS serán:
  1. Actuación sobre edificios de vivienda con necesidades de rehabilitación estructural.
  2. Actuación sobre edificios de vivienda con necesidades de rehabilitación de fachadas.
  3. Actuación sobre edificios de vivienda con necesidades de accesibilidad.
  4. Actuación sobre edificios de vivienda con necesidades de medidas de adecuación a normativa de las instalaciones.
  5. Actuación sobre viviendas que incumplen normas de habitabilidad, en especial infraviviendas.
  6. Prever las medidas suficientes para optimizar la utilización del parque de viviendas existente.
- Eliminar las situaciones de utilización anómalas:
  1. Actuar sobre viviendas desocupadas de manera permanente a fin de ponerlas en oferta de alquiler, bien porque estas pasen a estar tuteladas por las Administraciones Públicas o bien implantando estrategias de imposición de gravámenes fiscales que penalicen las viviendas habitables que permanezcan vacías.
  2. Actuar en viviendas sobreocupadas a fin de adecuar su utilización a la normativa.
- Rehabilitar las áreas urbanas degradadas cuya recuperación permita una regeneración urbana, social y económica del municipio.

### **13.2. Estrategias de carácter general**

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 las actuaciones a corto y medio plazo de manera detallada. Las estrategias para la consecución de estos objetivos se agrupan para su mejor organización en tres grupos:

### **13.2.1. Acceso a la vivienda**

#### **Estrategias relacionadas con la promoción de viviendas**

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 y, alojamientos temporales o de otras viviendas destinadas a los colectivos más desfavorecidos teniendo en cuenta las capacidades de promoción directa del Ayuntamiento y/o las posibilidades de concertaciones con otros promotores sociales públicos o privados.
- Favorecer la adquisición de viviendas, al resto de demandantes, subvencionando adicionalmente a los adquirentes con menos recursos de promociones de nueva construcción y de vivienda usada.

#### **Estrategias en relación al Patrimonio Municipal de Suelo y la gestión de suelo**

Sobre el patrimonio municipal de suelo y la gestión de suelo del 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 se deberán vincular a vivienda protegida, hasta cubrir las necesidades detectadas en el horizonte temporal. Una vez determinadas estas necesidades de reserva de vivienda protegida y localizadas en los sectores que presenten una densidad, tipología y situación adecuada, los suelos sobrantes podrán destinarse a otros usos pormenorizados o monetizarse.
- 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.
- Adquisición, ampliación y cesión del patrimonio municipal de suelo para la puesta a disposición de los terrenos a los agentes públicos y privados que hayan de asumir la promoción de las viviendas protegidas.
- Monetización y venta de aquellos terrenos del patrimonio municipal de suelo no aptos o compatibles para la promoción de viviendas protegidas para su reinversión en otros programas de la política de vivienda y rehabilitación.
- 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.

#### **Estrategias en relación con el uso adecuado de las viviendas**

Asimismo, en atención a la Ley Reguladora del derecho a la vivienda:

- Definición de algunas acciones favorecedoras de la utilización y ocupación del parque de viviendas existente, tanto de las viviendas deshabitadas, en construcción, procedentes del SAREB, de desahucios y/o del stock de viviendas sin vender, con el objetivo de su incorporación al parque público de vivienda o de la vivienda protegida.



- Aplicación de medidas de fomento y coercitivas 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.

### **13.2.2. Uso, conservación, mantenimiento, rehabilitación y adecuación del parque residencial**

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

- Actuaciones desde la escala urbana para la rehabilitación de edificios y viviendas contemplando la mejora de su habitabilidad y de su eficiencia energética, si como de la calidad medioambiental y la sostenibilidad del municipio.
- 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 y en alquiler.

#### **Estrategias relacionadas con medidas para el mejor uso, conservación y mantenimiento del parque de vivienda existente**

- Descripción de la estructura urbana residencial e información y diagnóstico del parque de viviendas existente en el municipio, su grado de obsolescencia, reflejando las situaciones de infravivienda y rehabilitación.
- 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.
- Apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y la rehabilitación:
  - Asesoramiento técnico y legal personalizado, integral, público y gratuito de información en materia de uso, conservación y rehabilitación.
  - 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 energética.

#### **Estrategias relacionadas con medidas para la eliminación de la infravivienda**

- 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 funcional básica de aquellos colectivos con escasos recursos, personas mayores y personas con discapacidad.
- El Ayuntamiento de La Zubia, apoyándose en los instrumentos legales previstos, podrá disponer de la puesta en marcha de un programa de alojamientos transitorios. El RD 233/2013, en su artículo 38, establece ayudas para cubrir los gastos de los realojos producidos a consecuencia de actuaciones de regeneración y renovación urbanas. Dichas ayudas consisten en una subvención al realojo de hasta 4.000 € anuales, con un máximo de 3 años, por unidad de convivencia a realojar. Los promotores de cualquier actuación que se desarrolle en el ámbito del presente PMVS, que apareje el realojo de familias, deberán contar en su estudio económico con partida suficiente para soportar los costos de los realojos o complementar las ayudas públicas a las que pueda acogerse. Los realojos se realizarán preferentemente en viviendas vacantes del parque público de alquiler.

### **Estrategias para fomentar la rehabilitación residencial**

- Impulsando los 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.
- Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria. Políticas concertadas de rehabilitación de viviendas que el Ayuntamiento de La Zubia apoyándose en los instrumentos legales previstos, podrá disponer la puesta en marcha de dichas políticas concertadas de rehabilitación de viviendas, con delimitación de áreas o ámbitos de actuación (RD 233/2013). Dichas actuaciones gozan de protección pública, según los casos. Tradicionalmente, en programas anteriores, la Junta de Andalucía ha venido fomentando con programas propios la rehabilitación y adecuación funcional de viviendas y edificios. Es previsible, por tanto, la renovación de programas anteriores o incluso la inclusión de nuevos programas en el futuro Plan Andaluz.

### **Estrategias para la rehabilitación urbana sostenible**

Se plantea también a largo plazo:

- Contemplar actuaciones sobre ámbitos urbanos degradados, preferentemente además de sobre áreas industriales y productivas en desuso, nudos infraestructurales 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.
- A través de los Planes Parciales 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.

#### **13.2.3. Información y asistencia a la ciudadanía**

Se propone dotar de mayores recursos a medio plazo al Área de Urbanismo, que contará con más funciones para el desarrollo del PMVS, de coordinación, de difusión de programas y ayudas, de observatorio y de concertación con la administración de la Junta de Andalucía, con dos posibles instrumentos:

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

Desde las oficinas municipales se realizarán las siguientes prestaciones a la ciudadanía.

- Información sobre la normativa, ayudas, programas y políticas municipales, de la Junta de Andalucía y otras administraciones públicas en materia de vivienda.
- Sensibilización, asesoramiento y mediación entre la propiedad y la población demandante de vivienda de cara a fomentar el alquiler social.
- 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.



- 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.
- 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.
- 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 energética.

Las líneas de actuación asociadas a estos servicios se amplían y concretan en el Anexo III.

### **Estrategias en relación a recursos, organización y conocimiento**

Se proponen las siguientes acciones:

- Creación de un Registro de Oferta de viviendas para facilitar la permuta de sus viviendas a las familias que ocupen una inadecuada a sus necesidades u otras iniciativas para procurar el uso más eficiente del parque de viviendas.
- Elaborar una ordenanza reguladora relativa a la Evaluación e Inspección Técnica de Edificios.
- Impulsar la creación del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.
- Formular un Plan Especial de Protección del casco antiguo.
- Evaluación económica financiera del Plan según los recursos municipales y los derivados de las ayudas públicas y de financiación que se contemplen en el Plan Estatal de Vivienda y Suelo, con la firma del correspondiente Convenio, y el orden de desarrollo por parte del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía. El objetivo es realizar un estudio económico y financiero más preciso por parte del municipio para la correcta inversión en las necesidades de vivienda planteadas.
- Definición de un programa de actuación en un horizonte temporal razonable, de 5 años, según el estudio económico financiero realizado.
- Definición de los mecanismos e instrumentos para la implantación, desarrollo, seguimiento y evaluación del Plan.

#### **13.2.4. Suelos dotacionales aptos para la ubicación de alojamientos públicos**

Para satisfacer las necesidades residenciales de los diferentes grupos de población de La Zubia es necesario proponer junto a la identificación de las viviendas con algún tipo de protección, los alojamientos protegidos y/o dotacionales, intentando priorizar la problemática y urgencias reales de los diferentes segmentos sociales. Para un desarrollo operativo y ampliado de los mecanismos de implantación asociados a estos alojamientos véase el Anexo III.

#### **13.2.5. Alojamientos Protegidos de régimen especial**

Se podrá proponer alojamientos protegidos en alquiler destinados a un cupo de especial protección, los/las trabajadores/as temporeros/as que necesitan trasladar su residencia temporalmente a este municipio por motivos laborales, destinados a unidades familiares con rentas muy bajas.

#### **13.2.6. Alojamientos dotacionales de protección municipal**

Se trata de alojamientos de uso residencial mayoritario, disponiendo de viviendas en régimen de alquiler de reducidas dimensiones, de las cuales un porcentaje serán destinadas a personas mayores y el resto a jóvenes que buscan su primera vivienda. Son alojamientos que combinan, además de las unidades habitacionales otros servicios como pueden ser comedor, bar/cafetería, equipamiento comercial o deportivo, asistencial y cultural. Las condiciones de ocupación de estas últimas estarán limitadas a un plazo temporal en el que las viviendas deberán quedar de nuevo libres para otros jóvenes en idéntica situación.

La estimación de alojamientos que son necesarios y la determinación de los equipamientos e infraestructuras que se reservan en el PMVS podrán ampliarse, en cualquier momento siempre que estos modelos cuenten con la aceptación social necesaria y tengan viabilidad económico-financiera.

Si la figura de alojamiento dotacional mixto no se considera socialmente aceptada se podrá proponer alojamientos para jóvenes independientemente de los alojamientos para mayores.

Las posibles ubicaciones de estos alojamientos estarían por determinar, aunque si nos basamos en los suelos disponibles, cualquier planeamiento desarrollado actualmente podría abarcar las actuaciones.

### **13.3. Líneas estratégicas a seguir**

#### **13.3.1. Estrategias en cuanto a la rehabilitación del parque residencial**

- Elaboración de un diagnóstico más exhaustivo del registro de viviendas a rehabilitar tanto de titularidad pública como privada, especificando grado de obsolescencia y las actuaciones que sean necesarias llevar a cabo en ellas.
- Puesta en marcha de las políticas concertadas de rehabilitación en los nuevos programas del Plan Andaluz.
- El Ayuntamiento se inscribirá como Entidad Colaboradora para ser declarado “Municipio de Rehabilitación Autónoma”.



- Se procederá a la información a los vecinos del municipio sobre la normativa, ayudas, programas y políticas municipales, de la Junta de Andalucía y otras administraciones públicas en materia de vivienda.

### **13.3.2. Estrategias en cuanto Infravivienda**

- Creación de un registro de infraviviendas del municipio.
- Creación del mapa urbano de infravivienda del municipio que contenga un estudio y análisis de la infravivienda que sirva de soporte básico a la planificación, priorización y evaluación de las medidas a desarrollar.
- Puesta en marcha de las políticas concertadas de infravivienda en los nuevos programas del Plan Andaluz. Se procederá a la información a los vecinos del municipio sobre la normativa, ayudas, programas y políticas municipales, de la Junta de Andalucía y otras administraciones públicas en materia de infravivienda.

En la actualidad el municipio de La Zubia no presenta infravivienda, por lo que las estrategias a seguir van encaminadas a evitar su aparición.

- Inspecciones periódicas, tanto por los técnicos municipales como por los Servicios Sociales del municipio, de las viviendas habitadas en las zonas más antiguas y desfavorecidas del núcleo, para la detección rápida de las posibles futuras infraviviendas.

### **13.3.3. Estrategias en cuanto a ARUA - ARI.**

- El Ayuntamiento delimitará y propondrán las ARUA-ARI, solicitando su declaración a la Comunidad Autónoma.
- Puesta en marcha de las políticas concertadas de rehabilitación y regeneración de zonas urbanas degradadas.

En la actualidad el municipio de La Zubia no tiene delimitada ningún ARUA-ARI, pero hay zonas con carencias y degradadas y según los servicios técnicos del ayuntamiento estas zonas son el barrio de San Antonio, calles José Pertíñez Quesada, Francisco Molina, barrio PERI Huerta Rivera, los ejes Camino de Monachil, Fernández Arroyo, eje calle Castillo y adyacentes, eje calle Calvario y Eras del Calvario, eje calle Valladolid-Ciudad Real y barrios entre camino forestal, calle Rosal y camino de Gójar.

- El Ayuntamiento se acogerá a la convocatoria del Programa de Regeneración del Espacio Público Urbano.

### **13.3.4. Estrategias en cuanto a alojamientos transitorios**

- Impulsar la creación de alojamientos equipamentales que den salida a aquellos demandantes con riesgo de exclusión social, o la creación de “alojamientos transitorios” en los que, en un tiempo limitado, determinados colectivos (jóvenes, familias procedentes de desahucios, mujeres maltratadas, ...) consigan una solución inmediata a sus problemas en tanto se resuelvan estos.
- Implicar a los Servicios Sociales en la gestión de los alojamientos, con el fin de que las soluciones que se aporten en los alojamientos alcancen una adecuada eficacia social.

- Favorecer la colaboración con otras administraciones para impulsar la construcción de alojamientos transitorios como prioridad en el municipio.

### **13.3.5. Estrategias en cuanto a viviendas protegidas**

- Actualización permanente del RDVP.
- Rehabilitar y adecuar a la actual normativa edificaciones del Patrimonio Municipal susceptible de reconvertir en viviendas que no se encuentran en uso.
- Fomentar convenios con otras administraciones para la rehabilitación y oferta de las viviendas sin uso actual pertenecientes a dichas administraciones para cubrir la demanda de vivienda protegida.
- Favorecer la promoción de vivienda protegida en suelos de propiedad municipal, dándosele prioridad a los solares.
- En el caso de que la demanda de vivienda protegida fuera mayor, se procederá al desarrollo de los sectores recogidos en el planeamiento vigente.
- Fomentar convenios con propietarios privados de La Zubia para la rehabilitación y oferta de las viviendas sin uso actual para cubrir la demanda de vivienda protegida.
- El Ayuntamiento se inscribirá en el Programa de intermediación que regula el programa de cesión de viviendas para el alquiler a entes públicos.
- El Ayuntamiento se acogerá al Programa de Alquiler de Viviendas Deshabitadas, como entidad gestora. Para un desarrollo operativo y una definición detallada de las líneas de actuación complementarias en materia de viviendas protegidas — incluyendo movilización de vivienda vacía, rehabilitación del patrimonio residencial, activación de vivienda deshabitada mediante convenios y cesiones, y mecanismos de gestión municipal— véase el Anexo X – Actuaciones específicas del PMVS. Este anexo integra los contenidos técnicos aportados por el equipo Hábitat4 y se considera parte sustantiva del presente Plan, completando y precisando las estrategias aquí descritas.
- Fomentar convenios supramunicipales entre los Ayuntamientos de la Comarca de La Vega de Granada y la Consejería competente en materia de vivienda para la construcción de viviendas protegidas en un único municipio pero que se oferten a todos los demandantes de vivienda protegida de la comarca.

## **14. Programación y Planificación**

### **14.1. Programa de Actuación**

En el municipio de La Zubia se plantean dos tipos de actuaciones, por un lado, las destinadas a promocionar las viviendas protegidas y por otro lado la prevención de aparición de infravivienda y rehabilitación del parque de vivienda del municipio.



### **14.1.1. Actuaciones para vivienda protegida**

En el municipio de La Zubia no existen propiedades municipales susceptibles de rehabilitar y adecuar como viviendas protegidas.

En cuanto a la creación de vivienda protegida de obra nueva, el municipio cuenta con solares municipales distribuidos en el núcleo principal.

A continuación, en la tabla de Programa de Actuación, se observa que para la obtención de vivienda protegida en el municipio de La Zubia se le da prioridad a la rehabilitación y adecuación de los edificios públicos existentes sobre la ejecución de obra nueva.

### **14.1.2. Actuaciones en rehabilitación y eliminación de infravivienda**

En el municipio se han detectado 194 viviendas que necesitan rehabilitación, todas de titularidad privada.

## **14.2. Evaluación económica-financiera**

### **14.2.1. Resumen**

Es necesario establecer unos baremos basados en las cantidades para ayudas expuestas y en las condiciones del parque de viviendas del Municipio, para la elaboración de una estimación económica de las posibles cuantías a alcanzar.

Posteriormente, una vez realizado ese estudio, se podrá establecer una cuantificación global de las necesidades económicas para alcanzar el objetivo fijado, siempre dentro de las consideraciones económicas definidas en el Plan Vive.

La confección de la ficha justificadora para las actuaciones en cada vivienda, podrá seguir un esquema como el mostrado en la siguientes tablas, acompañado del presupuesto económico que en cada caso se determine por el Técnico competente y que podrá seguir, como guía de referencia, aunque no es preceptivo, el indicado posteriormente, basado en los porcentajes correspondientes a cada capítulo genérico de obra que el Colegio de Arquitectos de Granada cita en su publicación “Costes de Referencia de la Construcción 2024”

Evidentemente, la valoración por Capítulos es orientativa, siendo la cuantía indicada en dicho resumen de presupuesto la máxima posible a conceder, con lo cual la valoración real de cada Capítulo será la pertinente en cada caso en particular.

En cuanto al Capítulo de Eficiencia Energética, se ha incluido parte del de Albañilería, que el Colegio de Arquitectos proporciona, en un subcapítulo nombrado como Fachadas y que, junto a Carpintería y Vidrios, conforman dicho Capítulo ya que en algunos casos hay ayudas si este Capítulo tiene cuantía mayor del 25% del total del Presupuesto.

Las cuantías por Capítulo, como se indica, son estimativas, y no tienen que corresponder exactamente con la realidad de la vivienda que en cada caso sea objeto de estudio pormenorizado.

En cada caso, el presupuesto se deberá ajustar a las unidades de obra necesarias a ejecutar, resultantes del estudio técnico correspondiente, teniendo en cuenta que el total de las ayudas a conceder no excederá el máximo estipulado.

### **Resumen Económico Financiero Rehabilitación**

Habrá que comprobar las condiciones que han de cumplir las viviendas y los beneficiarios para que puedan acogerse al Programa de rehabilitación autonómica vigente.

Al no tener datos sobre los beneficiarios, se hará una estimación económica teniendo en cuenta el total de número de viviendas detectadas que necesitan rehabilitación y el presupuesto máximo subvencionable que establecía el D 141/2016. (Ver tabla en el punto Rehabilitación)

Por otra parte, el municipio cuenta con viviendas municipales con necesidades de rehabilitación.

La rehabilitación de viviendas municipales no viene contemplada de forma expresa en los programas que integran el Plan Vivienda. La valoración económica de la rehabilitación de estas viviendas públicas se ha hecho de acuerdo con los “Costes de Referencia de la Construcción 2024” del Colegio de Arquitectos de Granada. (Ver tabla en el punto 14.2.1. Rehabilitación)

Se adjunta a continuación una tabla con los porcentajes que corresponden a cada capítulo de obra, y donde se detallan los capítulos a tener en cuenta en una obra de reforma que suponen un 60 % de los costes de una obra nueva (factor de reforma 0,60).

Los valores que se han tenido en cuenta son los siguientes:

- Módulo base (Mo): 640,00 €/m<sup>2</sup>
- Factor de localización (Fl) para el municipio de La Zubia: 1,00
- Factor de tipología (Ft), donde la predominante en el municipio se correspondería con vivienda unifamiliar entre medianeras en casco: 1,00
- Factor de calidad (Fc), para viviendas entre 70 y 130 m<sup>2</sup>: 1,00
- Factor de reforma (Fr): 0,6
- Módulo base de reforma (Mr): 372 €/m<sup>2</sup> ( $Mr = Mo \cdot Fl \cdot Ft \cdot Fc \cdot Fr$ )

### **Resumen Económico Financiero Obra nueva**

La valoración económica de las viviendas protegidas de obra nueva se ha hecho de acuerdo con los “Costes de Referencia de la Construcción 2024” del Colegio de Arquitectos de Granada. Los valores que se han tenido en cuenta son los siguientes:

- Módulo base (Mo): 640,00 €/m<sup>2</sup>



- Factor de localización (Fl) para el municipio de La Zubia: 1,00
- Factor de tipología (Ft), donde la predominante en el municipio se correspondería con vivienda unifamiliar entre medianeras en casco: 1,00
- Factor de calidad (Fc), para viviendas entre 70 y 130 m2: 1,00
- Factor de reforma (Fr): 0,6
- Módulo base de reforma (Mr): 372 €/m2 ( $Mr = Mo \cdot Fl \cdot Ft \cdot Fc \cdot Fr$ )

#### **14.2.2. Rehabilitación**

Se deberá ajustar a las distintas líneas de subvenciones existente, en función de la actuación a realizar.

#### **14.3. Recursos municipales**

Para llevar a cabo las actuaciones del Plan de Vivienda será necesario que el Ayuntamiento adopte una serie de medidas.

##### **14.3.1. Recursos integrantes del Patrimonio Municipal de suelo y de las viviendas de titularidad del Ayuntamiento o ente público**

El Ayuntamiento cederá gratuitamente a las personas autoconstructoras, constituidas en cooperativa, la propiedad o el derecho de superficie del suelo o edificio para su rehabilitación, sobre el que se llevará a cabo la promoción.

##### **Patrimonio Municipal de Viviendas**

El municipio no cuenta con patrimonio de viviendas.

##### **Patrimonio Municipal de Suelo**

A continuación, se enumeran los solares municipales existentes recogidos en esta revisión.



Dirección	Referencia catastral
Cl. Vendimia 17	8490101VG4089A
Cl. Panamá 13	7780002VG4078B
Cl. Guadaletín 14	7071231VG4077A
Cl. Guadaletín 16	7071232VG4077A
Cl. Guadaletín 18	7071233VG4077A
Cl. Guadaletín 20	7071234VG4077A
Cl. Río Poqueira 25	7268622VG4076G
Cl. Río Poqueira 23	7268623VG4076G
Cl. Guadaletín 22	7071235VG4077A
Cl. Guadaletín 24	7071236VG4077A
Cl. Río Poqueira 21	7268624VG4076G
Cl. Río Poqueira 19	7268625VG4076G
Cl. Río Poqueira 17	7268626VG4076G
Cl. Río Poqueira 15	7268627VG4076G
Cl. Río Poqueira 13	7268628VG4076G
Cl. Guadaletín 26	7071237VG4077A
Cl. Guadaletín 28	7071238VG4077A
Cl. de la Encina 369	7071239VG4077A

Dirección	Referencia catastral
Cl. de la Encina 368	7071240VG4077A
Cl. de la Encina 367	7071241VG4077A
Cl. Guadaletín 28	7071242VG4077A
Cl. de la Encina 189	7071243VG4077A
Cl. Río Poqueira 11	7268629VG4076G
Cl. Río Poqueira 9	7268630VG4076G
Cl. de la Encina 188	7071244VG4077A
Cl. de la Encina 187	7071245VG4077A
Cl. de la Encina 186	7071246VG4077A
Cl. de la Encina 185	7071247VG4077A
Cl. de la Encina 184	7071248VG4077A
Cl. de la Encina 183	7071249VG4077A
Cl. de la Encina 182	7071250VG4077A
Cl. de la Encina 181	7071251VG4077A
Cl. de la Encina 180	7071252VG4077A
Cl. de la Encina 179	7071253VG4077A
Cl. de la Encina 178	7071254VG4077A
Cl. de la Encina 177	7071255VG4077A

Dirección	Referencia catastral
Cl. de la Encina 172	7071260VG4077A
Cl. de la Encina 171	7071261VG4077A
Cl. de la Encina 170	7071262VG4077A
Cl. de la Encina 169	7071263VG4077A
Cl. de la Encina 168	7071264VG4077A
Cl. de la Encina 166	7071265VG4077A
Cl. Viznar 12	8163905VG4086C
Cm. Forestal 11	7779009VG4077H
Cl. Jaén 6	7879302VG4077H
Cl. Pinos Puente 121	8661507VG4086B
Cl. Centeno 2	7875301VG4077F

### 14.3.2. Viviendas protegidas

Según lo indicado en el PMVS 2017 existen varios conjuntos de edificaciones de promoción pública, formado por 145 de viviendas adosadas de las que no se han aportado datos desde los servicios técnicos del régimen de tenencia y titularidad.

### 14.3.3. Recursos económicos

#### Medidas de carácter general

- Crear una Ordenanza que regule las bonificaciones fiscales en materia de vivienda.

El municipio de La Zubia establecerá las siguientes bonificaciones:

#### Bonificaciones fiscales por el IBI:

1. Para viviendas de protección oficial: las viviendas de protección oficial y las equiparables a éstas con forme a la normativa de la respectiva Comunidad



Autónoma, gozan de una bonificación obligatoria de carácter rogado del 50% de la cuota íntegra del IBI, durante los tres períodos impositivos siguientes al del otorgamiento de la calificación definitiva. Una vez transcurrido el plazo anterior, los Ayuntamientos podrán:

- Establecer o no una bonificación para viviendas de protección oficial y similares.
- Si no la establecen, las viviendas dejarán de tener bonificación fiscal por el IBI.
- Si la establecen, la cuantía anual de la bonificación no podrá superar el 50% de la cuota íntegra del IBI, y, además, se podrá fijar la duración de la bonificación.

2. Para bienes inmuebles urbanos situados en zonas rurales que dispongan de un nivel de servicios, infraestructuras o equipamientos inferior a la de las áreas consolidadas del municipio, se podrá regular una bonificación cuya cuantía anual no supere el 90% de la cuota íntegra del IBI (vivienda protegida, infravivienda y rehabilitación).

#### Bonificaciones fiscales por el ICIO:

1. Una bonificación de hasta el 95% a favor de las construcciones, instalaciones u obras que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales (vivienda protegida, infravivienda y rehabilitación).
2. En materia de deducciones de la cuota íntegra o bonificada, los Ayuntamientos podrán: deducir el importe satisfecho o que deba satisfacer el sujeto pasivo en concepto de tasa por el otorgamiento de la licencia urbanística correspondiente a la construcción, instalación u obra de que se trate (vivienda protegida, infravivienda y rehabilitación).

#### **En cuanto a viviendas protegidas**

- Designar a un agente responsable de la actuación permanente del RDVP.
- Acogerse los programas en materia de vivienda protegida definidos en el Plan Vive:
  - Programa de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler.
  - Programa de promoción de vivienda protegida en las reservas de los terrenos para su destino a viviendas protegidas.
  - Programa de vivienda protegida en régimen de autopromoción.
  - Programa de ayudas a jóvenes para adquisición de viviendas protegidas.
  - Programa de ayudas para la adecuación de suelos con destino a viviendas protegidas
- Acogerse los programas en materia de rehabilitación definidos en el Plan Vive.

### **En cuanto a infravivienda**

- Financiará y ejecutará las obras complementarias de urbanización que fueran necesarias y asumirá las tasas e impuestos por las licencias de las obras de rehabilitación.
- El Ayuntamiento se acogerá al Programa de actuaciones públicas convenidas para la eliminación de infravivienda.
- Para la eliminación de situaciones de especial gravedad caracterizadas por la concentración de infraviviendas, donde las condiciones especialmente deficientes de la edificación y desfavorables de la población aconsejen la actuación directa de las Administraciones públicas.
- Las viviendas resultantes de las actuaciones habrán de ser protegidas de titularidad pública y destinarse, en régimen de alquiler, a residencia habitual y permanente de personas o unidades familiares con ingresos familiares ponderados no superiores al IPREM.
- El Ayuntamiento contribuirá a la financiación del coste con una aportación mínima del 10%.
- El Ayuntamiento actuará como promotor de las actuaciones financiadas con cargo al Programa, aportará el trabajo social de apoyo a la actuación y financiará y ejecutará las obras complementarias de urbanización que fueran necesarias.

### **En cuanto a rehabilitación de viviendas**

- Designar a un agente responsable para el asesoramiento en cuanto a los programas de rehabilitación autonómica.
- El Ayuntamiento asumirá las tasas e impuestos por las licencias de las obras de rehabilitación
- Acogerse los programas en materia de rehabilitación definidos en el Plan Vive.

### **En cuanto a las ARUA - ARI**

- Colaborar en el desarrollo del SIVA, recopilando y entregando la información que necesite para identificar los espacios donde se detecten edificaciones residenciales que puedan presentar deficiencias en su conservación, mayor edad de la edificación, y afectadas por procesos de segregación social, y los ámbitos en los que las mismas estén integrados y cuenten con graves deficiencias o antigüedad en sus servicios o infraestructuras.
- Acogerse los programas en materia de rehabilitación definidos en el Plan Vive.

#### **14.3.4. Designación de agentes municipales para la gestión del Plan Municipal de Vivienda**

### **En cuanto a viviendas protegidas**

- Designar a un agente responsable de la actualización permanente del RDVP.



### **En cuanto a infravivienda**

- Designar a un agente responsable la creación del mapa urbano de infravivienda del municipio.
- Designar un agente para la gestión de las solicitudes y la entrega de las ayudas a las personas beneficiarias.
- El Ayuntamiento actuará en calidad de entidad colaboradora a los efectos previstos en el artículo 117 del TRLGHPJA, previa suscripción del correspondiente convenio de colaboración entre el Ayuntamiento y el órgano territorial de la Consejería competente en materia de vivienda.
- El Ayuntamiento aportará el trabajo social de apoyo a la actuación, financiará y ejecutará las obras complementarias de urbanización que fueran necesarias y asumirá las tasas e impuestos por las licencias de las obras de rehabilitación.

### **En cuanto a rehabilitación de viviendas**

- Designar a un agente responsable para el asesoramiento en cuanto a los programas de rehabilitación autonómica.
- El Ayuntamiento solicitará que el municipio sea declarado de rehabilitación autonómica por la Consejería competente en materia de vivienda.
- El Ayuntamiento actuará en calidad de entidad colaboradora a los efectos previstos en el artículo 117 del TRLGHPJA, previa suscripción del correspondiente convenio de colaboración entre el Ayuntamiento y el órgano territorial de la Consejería competente en materia de vivienda.
- El Ayuntamiento asumirá las tasas e impuestos por las licencias de las obras de rehabilitación.

### **En cuanto a las ARUA - ARI**

- Designar a un agente responsable para preparar la documentación necesaria para el SIVA, y especialmente para identificar los espacios donde se detecten edificaciones residenciales que puedan presentar deficiencias en su conservación, mayor edad de la edificación, y afectadas por procesos de segregación social, y los ámbitos en los que las mismas estén integrados y cuenten con graves deficiencias o antigüedad en sus servicios o infraestructuras.

## **15. Gestión y Evaluación del PMVS**

### **15.1. Modo e instrumentos de seguimiento**

En los seis meses posteriores a la aprobación definitiva del Plan se creará una comisión de seguimiento que permita una correcta evaluación y gestión del mismo. Los miembros de esta comisión serán los agentes responsables de la gestión de lo programado y evaluación de lo ejecutado del PMVS:

- Diputación Provincial de Granada.
- El Alcalde/esa de La Zubia o persona en quien delegue.

- El Secretario/a del Ayuntamiento de La Zubia o persona en quien delegue.
- El Jefe del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de La Zubia.
- Un representante de los promotores privados.
- Un representante de las asociaciones de vecinos del Municipio.
- El asistente social del Ayuntamiento de La Zubia.

Deberán programarse de manera periódica (mínimo anualmente), mesas de trabajo de la comisión en la que también podrán intervenir otros agentes vinculados al desarrollo del PMVS.

En todo momento será necesaria la coordinación entre las diferentes administraciones como Urbanismo, Área de Igualdad y Servicios Sociales, Juventud, Desarrollo Económico, Economía y Hacienda, Participación Ciudadana, etc.

En todas estas áreas se nombrará un responsable que se encargará de actualizar la toma de datos, diagnóstico de la situación y redacción de informes periódicos que serán evaluados por la comisión de seguimiento del PMVS.

Se deberá mantener activo el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida así como la encuesta de la situación de la vivienda en el municipio de La Zubia.

Para el desarrollo operativo de los mecanismos de implantación aquí descritos, véase el Anexo III, donde se detallan las actuaciones específicas propuestas, que complementan y amplían la implementación práctica del PMVS.



## 15.2. Evaluación e indicadores del PMVS

Se ha elaborado una plantilla para facilitar la evaluación del Plan donde se valorará el correcto desarrollo del Programa de Actuación, de las nuevas necesidades que surjan y en caso de ser necesario se establecerá una reprogramación.

En la tabla a continuación se presenta el modelo propuesto:

- En la primera columna de Actuaciones se enumerarán las propuestas previstas en el Plan.
- En la columna Valoración se indicará cual es el estado en el que se encuentran las propuestas en el momento de la evaluación: si se han cumplido los objetivos y/o se han dado nuevas necesidades que deban ser recogidas.
- Finalmente, en base a esta valoración, se podrá establecer una reprogramación en las anualidades que correspondan.

La comisión de seguimiento propondrá en su primera sesión un Programa de Gestión del PMVS en el que fijará un calendario de trabajo continuo durante la vigencia del Plan, en el que se marcará la evaluación del PMVS al menos una vez al año.

Tabla para la evolución y gestión anual del Plan Municipal de Vivienda y Suelo						
Actuaciones a valorar		Reprogramación				
Actuaciones	Valoración de las propuesta del PMVS	2026	2027	2028	2029	2030
Atención y satisfacción de la demanda insatisfecha						
Actualización del RDVP						
Evolución y combatimiento del hacinamiento						
Transformación de vivistas inadecuadas o infravivienda						
Funcionamiento de la política de precios de la vivienda						
Mejora y conservación del parque residencial						
Mejora y conservación de las AURA- ARI						

### **15.3. Plan de Comunicación y Participación**

#### **15.3.1. Introducción**

Con la elaboración del Plan de Comunicación y Participación, se pretende 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 Zubia se formulará en su conjunto el Proyecto de Comunicación y Participación para el PMVS que ayudará a planificar, a pensar en lo que se va a realizar, cuándo se llevará a cabo y en cómo se plantea el Ayuntamiento conseguir el objetivo.

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 resulte útil hay que planificar qué se pretende de la comunicación y qué se debe hacer para conseguir dicho objetivo.

Para la elaboración del Plan de Comunicación se han 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 Plan 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 necesita que los habitantes se expresen 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.

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.



### **15.3.2. Programa de participación y colaboración**

#### **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 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.

### **15.3.3. Propuestas de acciones de comunicación**

Las propuestas que se presentan son las acciones que, en función de los objetivos seleccionados, se consideran inicialmente, necesarias llevar a cabo. Hay que tratar de llegar al público difundiendo el mensaje con un lenguaje adecuado, simple y fácil de comprender

El desarrollo concreto de los mecanismos y actuaciones de participación y comunicación se complementa en el Anexo III.



#### **15.3.4. Participación Ciudadana**

El artículo 11 de la L 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, ordena que en la elaboración de los Planes de Vivienda y Suelo se fomente la participación de los agentes económicos y sociales más representativos de la Comunidad Autónoma de Andalucía y la colaboración con las asociaciones profesionales, vecinales, de los consumidores y de demandantes de vivienda protegida.

El objeto de este punto es fomentar técnicas de participación ciudadana en el ámbito de las decisiones en materia de vivienda y rehabilitación con el propósito de que:

- Los ciudadanos las hagan suyas e identifiquen como propias las propuestas del Plan.
- El plan atienda las problemáticas esenciales para la población.
- Los ciudadanos se comprometan a colaborar en su desarrollo.

El proceso de información, comunicación y participación ha de procurar la generación de canales de información en ambos sentidos: del Ayuntamiento a la ciudadanía y de la ciudadanía al Ayuntamiento, para que los vecinos sientan reconocidas sus demandas. En este proceso es tan importante el consenso en lo acordado, como la identificación de las verdaderas necesidades de vivienda y los conflictos que subyacen detrás de cada situación, sin excluir por tanto actores, temas o soluciones.

El periodo de exposición pública, después de la aprobación del Plan, es el momento de asentar las propuestas presentadas por las personas implicadas en la formulación del mismo, ampliando la participación con grupos cualificados en temas específicos. Este proceso conlleva el diseño de herramientas adecuadas:

- Buzón de sugerencias.
- Charlas a diferentes colectivos.
- Consulta previa a la elaboración de la Normativa, Ordenanzas, etc.
- Documentación en exposición pública.
- Audiencia e información pública en la elaboración de Normativa.
- Jornadas Técnicas.
- Sesiones colectivas.
- Talleres temáticos.
- Taller de futuro.
- Exposición interactiva, talleres Guadalinfo, etc.



### 1. Difusión del Proyecto del Plan

Descripción	Presentación del proyecto de elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo por el Ayuntamiento en web municipal y 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 PMVS, 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 Zubia.
Responsables	Alcaldía, Concejalía de Urbanismo y Gabinete de Prensa.
Audiencia Objetivo	Los habitantes de La Zubia 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. 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, díptico informativo, nota de prensa, medios de comunicación (Prensa, radio y TV en su caso), redes sociales.
Observaciones	Recursos propios del Ayuntamiento. Impresión de dípticos, saluda alcalde y creación banner página web.

## 2. Encuesta a Demandantes

Descripción	Diseño de un cuestionario individual, para su cumplimentación voluntaria, en papel o través de la web del Ayuntamiento. Los datos de la encuesta servirán para evaluar y obtener conclusiones para el PMVS.
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	Administración Municipal y Técnicos Municipales.
Audiencia Objetivo	Demandantes potenciales de vivienda y población en general.
Fecha/Plazo Dependencias y Condicionantes	Se ejecutará desde el inicio de la elaboración del PMVS hasta momentos previos de su aprobación.
Recursos y Materiales	Personal responsable del Registro Municipal de Demandantes de vivienda protegida. Informático o empresa encargada de la web del Ayuntamiento.
Canales de Comunicación	Encuesta en papel, encuesta on-line en la web municipal, medios de comunicación, redes sociales.
Observaciones	Recursos propios del Ayuntamiento. Impresión encuestas y creación de base de datos.



### 3. Divulgación del Documento Previo del PMVS

Descripción	Presentación del Documento de Análisis, Objetivos y estrategias del PMVS por el Ayuntamiento en la web municipal y en los medios de comunicación 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 Zubia. Informar y regenerar expectativas en la ciudadanía sobre la problemática de acceso a la vivienda y el suelo en el municipio
Responsables	Alcaldía, Concejalía de Urbanismo y Gabinete de Prensa.
Audiencia Objetivo	Los habitantes de La Zubia 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 una vez se haya dado conformidad al Documento por el Ayuntamiento 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 la Diputación Provincial de Granada). Se realizará con el apoyo de herramientas adecuadas para dar visibilidad global a través de los medios de comunicación.
Canales de Comunicación	Página web municipal, nota de prensa, medios de comunicación (Prensa, radio, TV), redes sociales.
Observaciones	Recursos propios del Ayuntamiento.

#### 4. Divulgación Pública del PMVS y Participación Ciudadana

Descripción	Divulgación de información básica del PMVS en los distintos canales de comunicación, medios de prensa, web municipal y TV.
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 y Diputación de Granada.
Audiencia Objetivo	Los habitantes de La Zubia en general con acceso a la prensa, radio, redes sociales y TV.
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	Periodista de gabinete de Prensa Municipal. Informático o empresa encargada de la web municipal.
Canales de Comunicación	Página web municipal, medios de comunicación (Prensa, radio, TV).
Observaciones	Recursos propios del Ayuntamiento.



### 5. Página Facebook del PMVS u otras Redes Sociales

Descripción	Diseño y puesta en marcha de un perfil de Facebook u otra Red Social para reforzar la campaña de información del PMVS, con vínculos a la web municipal.
Objetivos	Ofrecer una posibilidad de comunicación más directa con la ciudadanía a través de las posibilidades de las redes sociales que favorezcan el diálogo y la participación ciudadana dentro de la campaña de divulgación del PMVS.
Responsables	Administración Municipal.
Audiencia Objetivo	Los habitantes de La Zubia en general con acceso a redes sociales.
Fecha/Plazo Dependencias y Condicionantes	Seguimiento durante los procesos de participación pública en la elaboración del PMVS.
Recursos y Materiales	Periodista de gabinete de Prensa Municipal. Informático o empresa encargada de la web municipal.
Canales de Comunicación	Página web municipal, redes sociales.
Observaciones	Recursos propios del Ayuntamiento.

## 6. Jornadas Técnicas sobre el PMVS

Descripción	Mesa Técnica en al que expone el PMVS, coordinada por la Concejalía de Urbanismo y presentada por la Alcaldía.
Objetivos	Generar debates sectoriales en la búsqueda de soluciones compartidas entre los agentes sociales políticos y económicos al tiempo que dar a conocer las nuevas proposiciones de la política municipal en relación a la vivienda y suelo.
Responsables	Supervisión y coordinación: Gabinete de prensa y Diputación de Granada.
Audiencia Objetivo	Asociaciones profesionales, vecinales, promotores y constructores locales, asociaciones de consumidores y demandantes potenciales de vivienda, entidades privadas y relacionadas con la vivienda.
Fecha/Plazo y Condicionantes	Un encuentro sobre el PMVS una vez se haya terminado la redacción del Documento. Una segunda Jornada Técnica se podrá organizar antes de la aprobación definitiva del PMVS.
Recursos y Materiales	Presentación conjunta entre el Gabinete de Prensa y un equipo municipal designado por el Ayuntamiento y la Diputación Provincial de Granada.
Canales de Comunicación	Notas de prensa, medios de comunicación (Prensa, radio y TV, redes sociales, enviar invitaciones al menos 15 días antes desde Alcaldía.
Observaciones	Recepción posterior de propuestas a través de correo electrónico. Podrán realizarse actos complementarios de divulgación previstos con antelación para programarse conjuntamente con la Diputación Provincial de Granada.



### 7. Presentación 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 Concejales de Urbanismo.
Audiencia Objetivo	Promotores de vivienda y suelo, demandantes potenciales de vivienda y ciudadanía en general.
Fecha/Plazo y Dependencias y Condicionantes	La presentación se podrá hacer tras la aprobación definitiva por el Ayuntamiento. Acto municipal en 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.
Canales de Comunicación	Nota de prensa, medios de Comunicación (TV, radio, Prensa), redes sociales (Ayuntamiento), web municipal.
Observaciones	Podrán realizarse acciones complementarias de divulgación, nuevos dípticos, folletos, carteles.



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

# ANEXOS

ANEXO I. ENCUESTA MUNICIPAL

ANEXO II. REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA

ANEXO III. INTEGRACIÓN DE LAS ESTRATEGIAS Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL PMVS



## **ANEXO I. ENCUESTA MUNICIPAL**

No se ha realizado ninguna en estos cinco años



## ANEXO II. REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA

Se aportan datos actualizados del Registro Municipal de Demandantes referentes a octubre del 2025.



## Solicitudes y estado de inscripciones

Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

### RMDVP solicitudes e inscripciones

Registros Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida

Fecha de Solicitud está entre: 01/01/2009 y 31/10/2025

Provincia	Municipio	Código INE	Solicitudes	Inscripciones			
				Total	Activas	Canceladas por Adjudicación	Caducadas y otros
GRANADA	Granada	18087	15374	11802	4651	2207	4.944
GRANADA	Zubia (La)	18193	492	421	169	23	229



## Régimen de Acceso a la Vivienda

Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

### RMDVP régimen de acceso a la vivienda (inscripciones)

Registros Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida

Fecha de Solicitud está entre: 01/01/2009 y 31/10/2025

Provincia	Municipio	Código INE	Régimen de Alquiler	% A	Régimen de Alquiler con Opción de Compra	% AOC	Régimen de Compra	% C	Nº de inscripciones
GRANADA	Granada	18087	5681	33,06	4990	29,04	6514	37,91	11802
GRANADA	Zubia (La)	18193	232	42,88	244	45,1	65	12,01	421



## Nº de inscripciones según el sexo del demandante por provincias

Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

### RMDVP sexo del demandante (inscripciones)

Registros Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida

Fecha de Solicitud está entre: 01/01/2009 y 31/10/2025

Provincia	Municipio	Código INE	Hombre	%	Mujer	%	Nº Inscripciones
GRANADA	Granada	18087	5308	44,98	6494	55,02	11802
GRANADA	Zubia (La)	18193	165	39,19	256	60,81	421



## Edad actual del Demandante

Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

### RMDVP edad actual del demandante (inscripciones)

Registros Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida

Fecha de Solicitud está entre: 01/01/2009 y 31/10/2025

Provincia	Municipio	Código INE	menor de 35 años	% <35	menor de 50 años	% <50	menor de 65 años	% <65%	mayor o igual a 65 años	% >65%	Nº de inscripciones
GRANADA	Granada	18087	3623	30,7	5232	44,33	2191	18,56	756	6,41	11802
GRANADA	Zubia (La)	18193	77	18,29	177	42,04	124	29,45	43	10,21	421



## IPREM familiar de demandantes

Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

### RMDVP IPREM familiar de demandantes (inscripciones)

Registros Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida

Fecha de Solicitud está entre: 01/01/2009 y 31/10/2025

Provincia	Municipio	Código INE	0 - 1,00		1,01 - 1,50		1,51 - 2,50		2,51 - 3,50		3,51 - 4,50		> 4,50		Nº de inscripciones
			IPREM	%	IPREM	%	IPREM	%	IPREM	%	IPREM	%	IPREM	%	
GRANADA	Granada	18087	6867	58,19	1181	10,01	2044	17,32	1221	10,35	377	3,19	112	,95	11802
GRANADA	Zubia (La)	18193	336	79,81	51	12,11	27	6,41	5	1,19	2	,48	0	,	421



## Composición Familiar y Accesibilidad

Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

### RMDVP composición familiar y accesibilidad (inscripciones)

Registros Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida

Fecha de Solicitud está entre: 01/01/2009 y 31/10/2025

Provincia	Municipio	Código INE	Familia Monoparental	Familia Numerosa	Personas con discapacidad	Necesidad de Vivienda Adaptada	Número de Inscripciones
GRANADA	Granada	18087	739	488	1046	239	11802
GRANADA	Zubia (La)	18193	42	49	48	16	421



## Nº de inscripciones según el sexo de todos los miembros de la unidad familiar por provincias

### RMDVP sexo de todos los miembros de la unidad familiar (inscripciones)

Registros Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida

Fecha de Solicitud está entre: 01/01/2009 y 31/10/2025

Provincia	Municipio	Código INE	Hombre	%	Mujer	%	Nº Inscripciones
GRANADA	Granada	18087	9681	46,43	11168	53,57	11802
GRANADA	Zubia (La)	18193	476	46,67	544	53,33	421



### **ANEXO III. INTEGRACIÓN DE LAS ESTRATEGIAS Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL PMVS**

El presente Anexo III recoge y desarrolla un conjunto de actuaciones elaboradas por el equipo técnico de Hábitat4, que, en cualquier caso, complementan y amplían los contenidos del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de La Zubia redactado por la Diputación de Granada.

Dichas actuaciones no constituyen un documento independiente, sino que forman parte íntegra de este PMVS, dando continuidad y soporte técnico a los mecanismos de implantación, seguimiento y ejecución definidos en los puntos correspondientes de este Plan.

La incorporación de estas líneas de actuación permite por un lado completar los puntos estratégicos ya definidos en el Plan, aportar mayor detalle en cuanto a la definición y la metodología, a alinear las fases de implementación del Plan con las necesidades que se han detectado durante la elaboración del Plan en los puntos de diagnóstico, contribuir a un modelo de gestión actualizado en coherencia con los recursos disponibles y a asegurar un seguimiento eficaz mediante instrumentos de evaluación, cronograma y mecanismos de coordinación. Cada una de las actuaciones se encuentra referenciada en el documento principal a este Anexo.

Con esto se garantiza una correcta integración del documento aprobado por la Diputación de Granada con las nuevas incorporaciones técnicas, consolidando un PMVS único y funcional para el Ayuntamiento de La Zubia.

#### **1. PROGRAMA DE ACTUACIÓN**

Se incluyen en el presente apartado los proyectos que configuran el Programa de Actuación del PMVS. Se han desarrollado un total de seis.

#### **I. ACTUACIONES DE VIVIENDA**

##### **1.1. PROYECTO 1: MOVILIZACIÓN DE VIVIENDA VACÍA**

###### **1.1.1 Definición del proyecto**

El proyecto quiere crear una herramienta de intermediación entre los propietarios de vivienda en desuso y la población demandante de vivienda, mediante la creación de una bolsa de viviendas (que podrán ser privadas y públicas) dentro del municipio.

Se trata de localizar viviendas vacías y que se encuentran en condiciones de habitabilidad, por lo que se pueden poner en el mercado del alquiler o bien requieran de pequeñas intervenciones de rehabilitación para ello.

Algunas de las cuestiones más importantes a resolver por parte de cualquier administración local, a la hora de impulsar actuaciones de movilización de viviendas vacías o desocupadas, repartidas en distintos puntos de su municipio, son:

- Cómo censar el número de viviendas vacías o desocupadas que existen en el municipio.

- Cuál es la fórmula más adecuada para dirigirse a los propietarios de esas viviendas y atraer su atención en torno a la puesta en alquiler de dichas viviendas vacías.
- Qué medidas o instrumentos concretos son los más recomendables para conseguir que se materialicen contratos de alquiler asequible sobre viviendas que se encontraban desocupadas.

### **1.1.2. Objetivos**

Los principales objetivos que se persiguen con este proyecto son:

- Conservar el parque residencial en buen estado, evitando su menoscabo por abandono.
- Rehabilitar aquellas viviendas vacías que lo requieran para que no se produzca un mayor deterioro de las mismas.
- Acompañar a los propietarios de viviendas en el proceso de alquiler de estas (contrato, certificado de eficiencia energética, presupuestar las mejoras necesarias, asesorar sobre el seguro de impagos, dudas legales, fiscales, normativa de arrendamientos urbanos).
- Intermediación con las personas demandantes de vivienda.

### **1.1.3 Estrategia municipal la movilización de vivienda vacía**

Se definen tres fases de trabajo:

- I. Censo e inventariado del número de viviendas desocupadas
- II. Contacto con los titulares de viviendas vacías
- III. Intermediación pública en la movilización de viviendas vacías

#### **Fase I. Censo e inventariado del número de viviendas desocupadas**

Implica una investigación inicial sobre el número teórico de viviendas vacías que existen en el municipio.

Para ello, lo más adecuado es listar aquellas viviendas en las que no existe persona alguna empadronada, y que inicialmente invitan a presumir que no constituyen la residencia habitual de nadie.

Seguidamente, dichos datos se cruzan con los relativos a la titularidad de estas viviendas, es decir, quién es el sujeto pasivo en materia de Impuesto de Bienes Inmuebles.

En el caso de La Zubia, se cuenta con el Padrón de titulares de contrato de suministro de agua, así como su facturación. Esto ha permitido prever qué viviendas presentan consumos anormalmente bajos a lo largo del año, sin que además existan periodos de ocupación estacional en los que se concentren dichos importes<sup>1</sup>.



Todo ello permite una clasificación inicial del número de viviendas que se encuentran vacías o desocupadas, pudiendo además conocer:

- Las zonas en las que se produce una mayor concentración de vivienda vacía, y si puede existir algún nexo causal entre tal circunstancia y la antigüedad de los edificios o la ausencia de actuaciones de rehabilitación o regeneración urbanas en la zona.
- La existencia de viviendas desocupadas titularidad de personas jurídicas (entidades financieras, promotoras o inmobiliarias)

De manera adicional, y para una mayor precisión en la determinación de las viviendas que pueden ser objeto de programas de fomento de alquiler, resulta conveniente realizar una visita a cada vivienda presuntamente vacía.

Las visitas se pueden realizar por los servicios técnicos municipales o mediante una contratación externa que realice el censo de las viviendas. Esta segunda opción es conveniente ante la falta de tiempo o recursos humanos suficientes de la corporación, o cuando sólo se desea recabar información no susceptible de levantar actas de inspección.

La visita a las viviendas permite desechar aquéllas que no son gestionables por su estado de conservación.

## **Fase II. Contacto con los titulares de viviendas vacías**

Una vez determinadas las viviendas vacías que pueden ser incluidas en un programa de fomento de alquiler, la siguiente fase es dirigirse por escrito a sus titulares, al objeto de recabar su posible participación. Dicho escrito puede ser una carta personalizada o la redacción de un bando.

Lo ideal es poder contactar telefónicamente con ellos, con el fin de conocer las posibilidades reales de alquiler de su vivienda, y los motivos por los que hasta la fecha no lo han hecho.

Las causas habituales por las que las personas no ponen su vivienda en el mercado del alquiler, en programas de cesión o de intermediación del alquiler, suelen ser:

- Presencia de alquilerados no empadronados.
- La vivienda forma parte de una herencia yacente, y no ha sido aún adjudicada a los herederos.
- Reservas para la emancipación: la vivienda está reservada para un hijo/hija, que va a residir en el corto o medio plazo.
- Necesidades de rehabilitación de la vivienda.

El contacto personal con los titulares de las viviendas sirve en muchas ocasiones para solventar dudas que les ayuden a replantearse la posibilidad de alquilar su vivienda.

### Fase III. Intermediación pública en la movilización de viviendas vacías

La forma más adecuada para que los titulares de un municipio incorporen sus viviendas en programas públicos de alquiler es la cercanía y facilidad de consulta a los servicios técnicos, especialmente los del Ayuntamiento.

La confianza que generan las ventanillas u oficinas informativas municipales es superior a la de la administración autonómica, por una simple cuestión de mayor especialidad y conocimiento de la ciudad por parte de los empleados locales.

De ahí que toda intermediación que pueda realizar el Ayuntamiento entre propietario e inquilino, para facilitar la formalización de contratos de arrendamiento, será percibida por vecinos y vecinas con mayor grado de confianza que acudir a la delegación provincial o a un agente colaborador privado. Dicha credibilidad es aún más importante en el caso de que se sustancien contratos de cesión de las viviendas.

La estructura más adecuada para que el Ayuntamiento desarrolle las posibles acciones de intermediación es ejerza, entre otras, las siguientes atribuciones:

- Captar viviendas para su alquiler y cumplimentar la solicitud de su inclusión en la bolsa de vivienda municipal.
- Ofrecer y mostrar las viviendas a las personas demandantes de vivienda.
- Procurar la formalización de un contrato de arrendamiento de vivienda habitual entre las partes interesadas, de conformidad con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamiento Urbanos.
- Difundir los programas que en cuanto al alquiler puedan estar vigentes en cada momento e informar sobre el contenido de los mismos, tanto a las personas arrendadoras como a las arrendatarias, así como sobre las ayudas e incentivos que existan de otros programas autonómicos y estatales.
- Proponer la asignación de la vivienda a la persona demandante, cuando exista acuerdo entre las personas arrendadora y arrendataria, y proporcionar la asistencia jurídica y técnica que ambas necesiten para la suscripción del contrato de arrendamiento de vivienda.

En el caso de La Zubia, la estructura municipal ya existente permite acometer las obligaciones y prerrogativas derivadas de la puesta en marcha de este programa a través de su Oficina de Vivienda.

---

1 Entre los indicios de no habitación a tener en cuenta se encuentran los establecidos en la Ley 4/2013 de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda, entre otros, su Anexo detalla que la vivienda no cuente con contrato de suministro de agua o electricidad o presente nulo o escaso consumo de suministros.

Consumo de agua que permite considerar la vivienda como deshabitada

- Inferior a 0,21 metros cúbicos por vivienda y mes
- Inferior a 2,47 metros cúbicos por vivienda y año

Consumo de electricidad que permite considerar la vivienda como deshabitada

- Inferior a 24 Kilowatios hora por vivienda y mes
- Inferior a 291 Kilowatios hora por vivienda y año



## **1.2 PROYECTO 2: FOMENTO DE LA VIVIENDA ASEQUIBLE EN LOS FUTUROS DESARROLLOS URBANOS**

### **7.2.1. Definición del proyecto**

Este proyecto, cuyo objeto es la movilización de viviendas de precio asequible para La Zubia, pasa, necesariamente, por favorecer y poner en marcha el desarrollo de los suelos municipales y de titularidad mixta (público-privados).

El proyecto incide en el diseño de los futuros desarrollos del municipio y, por tanto, define estrategias a tener en cuenta en los crecimientos que se llevarán a cabo en estos suelos.

### **1.2.2. Objetivos**

Los objetivos que se persiguen para estos suelos residenciales sobre los que se debe actuar, en cuanto a su desarrollo, son:

- Crear una oferta adecuada a la demanda.

Lograr que los suelos disponibles para actuaciones protegidas cubran una oferta de vivienda adecuada a la demanda existente en el municipio y su entorno inmediato, recogida tanto en el Registro Municipal de Demandantes como en el presente PMVS.

Esta OFERTA debe ser ADECUADA en programa y dimensión, en coste y en la modalidad de acceso a la misma de la población demandante.

La demanda ya detectada, y la potencial, resulta ser, mayoritariamente, de bajas rentas familiares y en general de precariedad laboral y económica. Ello no excluirá a ningún colectivo de población, pero hará necesario desarrollar preferentemente una oferta de Vivienda con Protección de Régimen Especial en alquiler dirigida a población con ingresos familiares menores a 3 veces el IPREM o en autoconstrucción, con Protección de Régimen General, dirigido a usuarios con ingresos familiares que se sitúen entre 3 y 4 veces el IPREM.

Obviamente, sin la obtención de un nivel importante de ayuda a la promoción y/o a los inquilinos recogida en los Planes de Vivienda Estatal y Andaluz, no será viable este objetivo.

- Cesión, mediante la constitución de Derecho de Superficie, de los suelos públicos municipales existentes a diferentes promotores de vivienda protegida en cualquiera de sus formas para facilitar la promoción y construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección. Exigir a AVRA que actúe en esta dirección.

El destino de estos suelos no puede ser, legalmente, otro que el de localizar en ellos Vivienda Protegida en cualquiera de sus tipos y regímenes de tenencia. Ello, permitirá implantar sobre ellos viviendas protegidas para familias que tendrán ingresos de las unidades familiares inferiores a 5,50 veces el IPREM, principalmente, para arrendamiento, en coexistencia con viviendas de renta libre.

Cuanta mayor sea la convivencia o integración de diferentes perfiles de personas y familias en el nuevo ámbito a desarrollar, cuanto más compacto y complejo sea el desarrollo de este proyecto, más segura será la integración.

### **1.2.3 Propuesta de actuación. Criterios y condiciones de diseño**

Se trata de establecer criterios en los futuros desarrollos urbanos. La ocupación extensiva del territorio para el modelo urbano de ciudad jardín resulta incompatible con los objetivos sociales, económicos y ambientales propuestos y que preconiza el Plan Vive.

Aunque la edificabilidad bruta (0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) asignada por el PGOU a los suelos sobre los que se pretende actuar resulta compatible con los objetivos planteados, las viviendas son de una dimensión media de 120 m<sup>2</sup>, es decir, no se adaptan a la demanda actual.

La tipología y la dimensión de las viviendas resulta difícilmente compatible con la oferta que resulta necesaria hoy en La Zubia, identificada en el Registro de Demandantes y para la formación de nuevos hogares que, en los próximos años, convertirán la necesidad en demanda explícita.

El diseño de la nueva ordenación para los suelos indicados, se debería sujetar a los criterios y condiciones que se especifican a continuación.

Se plantean estrategias para que los futuros crecimientos urbanos y el desarrollo del planeamiento se adecúen a los aspectos sociales y económicos acordes al perfil de demandante de vivienda protegida:

#### **Estrategia 1:**

Referida al suelo urbano, se centrará en una modificación de las Ordenanzas del PGOU aplicables en dicho ámbito admitiendo la tipología de vivienda en edificio plurifamiliar y permitiendo edificaciones con un máximo de cuatro alturas.

#### **Estrategia 2:**

Referida al suelo urbanizable público o mixto sectorizado y ordenado.

Se centraría en los siguientes cambios:

- Tipología: se admitirá la de viviendas en edificio plurifamiliar.
- Altura de la edificación: altura máxima cuatro plantas.

Las nuevas parcelaciones se han de basar en los siguientes criterios de ordenación:

- Minimizar el coste de infraestructura viaria y de servicios, concentrando la edificación.
- Incorporar usos complementarios al residencial como servicios comerciales y terciarios productivos de proximidad.
- Minimizar la superficie de suelo artificializado, reservando la mayor cantidad del mismo para destinarlo a espacios libres que conecten con las zonas verdes y no urbanizables del casco urbano, ampliando las zonas de protección existentes.
- Limitar al máximo la necesidad de movimientos de tierra.
- Optimizar el condicionante del relieve en fuerte pendiente en relación con los itinerarios locales y hacia el centro de la ciudad, el aprovechamiento



de las vistas panorámicas, el control del impacto visual en el paisaje y el perfil de la ciudad y, por último, la reducción del coste de construcción.

- Proponer una movilidad sostenible para la relación del barrio con el exterior.
- Incorporar a la infraestructura básica a ejecutar sendos espacios para actividades productivas en modo colaborativo. Contenedores para albergar actividades de servicios ejercidas por los propios vecinos (espacios de trabajo colaborativo o coworking).
- Incorporar a la infraestructura básica a ejecutar un área de huertos urbanos, previa consulta al Consejo de las Ecohuertas Vecinales.
- Incorporar a la infraestructura básica a ejecutar el acondicionamiento como parque de carácter forestal de las áreas libres obtenidas por la concentración de la edificación en el lado oeste del ámbito, incluyendo el diseño y ejecución de una red de senderos, que se incorpore a los catálogos oficiales correspondientes.

#### **1.2.4 Programa de ayudas públicas**

La viabilidad de las promociones que puedan ponerse en marcha en las zonas indicadas está ligada a la obtención de las ayudas previstas en el Plan Vive así como en el vigente Plan Estatal para el acceso a la vivienda. Se relacionan, a continuación, los aspectos relevantes de dichos programas en el Plan Vive:

PROGRAMA y ORDEN	DESTINATARIOS	REQUISITOS	AYUDAS
<p>FOMENTO DEL PARQUE DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN ALQUILER</p> <p>Decreto 91/2020 Título II, capítulo II</p> <p><b>BASES:</b> Orden de 16/06/2021</p> <p><b>CONVOCATORIA:</b> Orden de 19/07/2021</p>	<p><b>PERSONAS Y ENTIDADES PROMOTORAS DE VIVIENDAS PROTEGIDAS, PÚBLICAS Y PRIVADAS.</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Viviendas para alquiler de unidades familiares cuyos ingresos anuales &lt; 3 IPREM, cuando se trate de promociones calificadas en régimen especial.</li> <li>2. Viviendas destinadas al alquiler de unidades familiares cuyos ingresos anuales &lt; 4 IPREM, cuando se trate de promociones calificadas en régimen general.</li> <li>3. Las viviendas deben cumplir la Ley 13/2005 y en el Reglamento de VP.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Edificación destinadas a la promoción de vivienda protegidas en alquiler.</li> <li>2. Ayudas para las personas inquilinas de las viviendas.</li> </ol>
<p>PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA EN LAS RESERVAS DE LOS TERRENOS PARA SU DESTINO A VIVIENDAS PROTEGIDAS</p> <p>Decreto 91/2020 Título II, capítulo II</p>	<p><b>PERSONAS Y ENTIDADES PROMOTORAS DE VIVIENDAS O ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS Y LAS UNIDADES FAMILIARES ADJUDICATARIAS DE LOS MISMOS</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Las viviendas se acogerán al régimen legal establecido para las viviendas protegidas de régimen especial, régimen general y de precio limitado, pudiéndose destinar a la venta o al alquiler.</li> <li>2. Las promociones deberán estar ubicadas en los terrenos que urbanísticamente estén reservados a la ejecución de vivienda protegida.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Promoción de viviendas o alojamientos protegidos en terrenos reservados a la ejecución de vivienda protegida, en aquellos ámbitos territoriales según circunstancias previstas en el art.13.1. del Plan Vive.</li> <li>2. Ayudas para las personas adquirientes o inquilinas de las viviendas.</li> </ol>
<p>PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA EN LAS RESERVAS DE LOS TERRENOS PARA SU DESTINO A VIVIENDAS PROTEGIDAS</p> <p>Decreto 91/2020 Título II, capítulo II</p>	<p><b>UNIDADES FAMILIARES CUYOS INGRESOS ANUALES NO SUPEREN:</b></p> <p><b>-3 IPREM VP RÉGIMEN ESPECIAL</b></p> <p><b>-4 IPREM VP RÉGIMEN GENERAL</b></p> <p><b>-5,50 IPREM VP DE PRECIO LIMITADO</b></p> <p><b>Y CUMPLAN LOS REQUISITOS EN LA LEY 13/2005, DE 11 DE NOVIEMBRE, Y EN EL REGLAMENTO DE VP DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA.</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Las viviendas se acogerán al régimen legal establecido para las VP de régimen especial, régimen general y de precio limitado, debiéndose destinar a vivienda habitual del autopromotor.</li> <li>2. Las parcelas serán propiedad del autopromotor y serán suelo urbano.</li> <li>3. Los suelos deberán permitir la tipología residencial unifamiliar.</li> <li>4. Los ayuntamientos, entidades locales o promotores públicos, podrán enajenar de forma individualizada y por parcelas, terrenos para la ejecución de VP en régimen de autopromoción individual.</li> <li>5. La entidad enajenante podrá hacerse cargo de la redacción de los proyectos técnicos y la dirección técnica de las obras, así como del plan de seguridad y salud, y asumirá el coste de los impuestos, tasas y gravámenes y arbitrios que graven la promoción, así como el estudio geotécnico, todo lo cual se podrá añadir al coste de adquisición de los terrenos, que será fijo y no podrá exceder de lo previsto en el artículo 24 del Plan Vive.</li> </ol>	
<p>AYUDAS A JÓVENES PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS</p> <p>Decreto 91/2020 Título II, capítulo II</p>	<p><b>MENORES DE 35 AÑOS</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. El requisito de la edad deberá ser cumplido por el miembro de la unidad familiar que aporte la totalidad o la mayor parte de los ingresos familiares.</li> <li>2. El beneficiario deberá ser titular de un contrato público o privado de adquisición o adjudicación de una VP y justificar su efectiva compra o adjudicación.</li> </ol>	
<p>ADECUACIÓN DE SUELOS CON DESTINO A VIVIENDAS PROTEGIDAS</p> <p>Decreto 91/2020 Título II, capítulo II</p> <p><b>BASES:</b> Orden de 29/12/2020</p> <p><b>CONVOCATORIA:</b> Orden de 27/05/2021</p>	<p><b>AYUNTAMIENTOS, ENTIDADES LOCALES O PROMOTORES PÚBLICOS O PRIVADOS, QUE DISPONGAN O GESTIONEN SUELO RESERVADO PARA VIVIENDA PROTEGIDA</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tener planeamiento urbanístico estructural aprobado.</li> <li>2. Estar destinados en su mayor parte a viviendas protegidas.</li> <li>3. Requerir actuaciones para obtener la condición de suelo urbano.</li> <li>4. Estar libres de gravamen que impida la ejecución de las obras de edificación.</li> <li>5. Las viviendas que se realicen se acogerán al régimen legal establecido para las VP de régimen especial, régimen general o de precio limitado.</li> </ol>	



### **1.3 PROYECTO 3: FOMENTO DE LA VIVIENDA EN COOPERATIVA**

#### **1.3.1 Definición del proyecto**

El modelo de cooperativa funciona como cesión de uso de la vivienda a las personas que forman parte de la cooperativa y que podrán disfrutar de ella indefinidamente o por un período de tiempo largo que permita crear un proyecto de vida vinculado a un territorio.

La propiedad del suelo puede ser de la propia cooperativa o bien este puede ser público y cedido con derecho de superficie por un largo periodo de tiempo.

#### **1.3.2 Objetivos**

Este proyecto tiene por objeto el fomento de la vivienda en cooperativa. Se genera así un modelo en el que las personas residentes, como miembros de la cooperativa, son propietarias a través de un modelo de tenencia colectiva, no especulativo, ya que no se puede alquilar o vender la vivienda para la ganancia individual, y es económicamente sostenible, ya que facilita el acceso a la vivienda a precio de coste.

Surge de la necesidad de plantear una alternativa que dé respuesta al problema de acceso a la vivienda y que permita que un grupo de personas, que compartan la necesidad de una vivienda, se unan con el objeto de poder acceder a ella a un precio más asequible, adaptado a las necesidades y con buenas calidades.

Los objetivos que persigue este proyecto son:

- Emancipación de la población joven.
- Creación de centros de convivencia.
- Promover la propiedad colectiva.
- Desarrollo de una alternativa de vivienda y convivencia con la creación de zonas de uso común.
- Evitar la especulación.
- Fomentar la autogestión y participación.
- Impulsar la vivienda asequible.
- Crear un modelo económicamente viable y sostenible.

La vivienda en cooperativa es un elemento generador de soporte mutuo, y desde el que se puede cooperativizar otros espacios como el consumo o el trabajo.

### **1.3.3 Estrategia municipal para el desarrollo de la vivienda en cooperativa**

El proyecto deberá desarrollarse en diferentes fases. Es fundamental para una adecuada gestión y coordinación que esta se centralice desde los servicios municipales a través de la oficina de vivienda.

En las fases iniciales del proyecto se realizarán las siguientes acciones:

- Informar y promover sobre esta alternativa, y en especial a la población demandante de vivienda, con el objeto de que se puedan sumar como cooperativistas interesados en este modelo de adquisición de vivienda.
- Definir los actores que van a formar parte de la cooperativa (futuros usuarios de las viviendas, administración gestora, administración pública).
- Creación inicial de la cooperativa.
- Definir el número de viviendas, programa de las viviendas y de las zonas comunes.
- Definir el espacio sobre el que se va a ejecutar la cooperativa de viviendas. Para ello se estudiarán diferentes alternativas como:
  - o Viviendas de nueva construcción sobre un suelo apto para ello, mediante la compra del mismo o la cesión de uso por la administración.
  - o Rehabilitación sobre un edificio en desuso, mediante la compra del mismo o la cesión de uso por la administración.
- Definir el modelo de tenencia:
  - o Viviendas propiedad de la cooperativa que son ofrecidas en cesión de uso vitalicio a los cooperativistas.
  - o Viviendas propiedad de la cooperativa que son ofrecidas a diferentes colectivos y que deberán de cumplir determinados requisitos para el acceso a la vivienda, para lo que será necesario definir los requisitos.

## **1.4 PROYECTO 4: FOMENTO DEL ALQUILER PARA JÓVENES**

### **1.4.1 Definición del proyecto**

El incremento de la dificultad del acceso a la vivienda en los últimos años ha ido creciendo siendo los jóvenes uno de los sectores de la población más afectados por esta situación. Las necesidades de emancipación de este rango de edad chocan con una realidad laboral donde los ingresos son insuficientes para poder hacer frente al coste que supone el acceso a la vivienda, tanto en régimen de alquiler como de compra. Esta situación convierte a los jóvenes en uno de los colectivos con mayores dificultades para el acceso a una vivienda.

Con este proyecto se trata de facilitar el acceso a la vivienda de los jóvenes fomentando el alquiler, asesorar a estos en el acceso a las ayudas al alquiler vigentes en cada momento y también para la adquisición de vivienda nueva.

El proyecto tiene presente el marco del 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 por objeto facilitar el acceso a la vivienda a la población entre los 18 y 35 años. La gestión del Bono Alquiler Joven y de las ayudas del Plan corresponde a la Junta de Andalucía. Estas ayudas se conceden en régimen de concurrencia no competitiva.

El plazo de convocatoria previsto era entre el 14 de noviembre del 2022 y el 14 de febrero de 2023, sin embargo, la convocatoria fue cerrada provisionalmente el 17 de noviembre de 2022 al haber alcanzado todas las solicitudes acordes a la disponibilidad de crédito.

Todo ello constata la necesidad de este tipo de acciones, pues la convocatoria se mantuvo abierta solo 3 días de los 3 meses previstos como consecuencia de la fuerte demanda de este tipo de ayudas.

Los requisitos para el acceso al Bono Alquiler Joven son:

- Ser titular en calidad de persona arrendataria de un contrato de arrendamiento, tener atribuido el derecho de uso, o tener un contrato de cesión del uso o de alquiler de habitación.
- Podrán ser también beneficiarias de la ayuda las personas que estén en condiciones de suscribir un contrato de arrendamiento o cesión, y lo acrediten mediante documento en el que se incluyan los elementos esenciales del contrato a suscribir y el compromiso de su suscripción por parte de la persona arrendadora y de la arrendataria, en el plazo de dos meses desde que le sea notificada la resolución de concesión.
- Disponer la persona beneficiaria de al menos de una fuente regular de ingresos.
- No haber percibido unos ingresos anuales superiores a 3 veces el IPREM. Cuando en la misma vivienda residan dos o más personas pertenecientes a la misma familia o unidad de convivencia se tendrá en cuenta la suma de los ingresos de cada uno de sus miembros residentes en la vivienda, siendo el límite de ingresos anuales de hasta 4 veces el IPREM.
- La vivienda constituirá la residencia habitual, quedando acreditado mediante el alta en el padrón municipal vigente desde el inicio del periodo subvencionable.
- La persona beneficiaria está obligada a relacionarse con la Administración a través de medios electrónicos.
- El importe de la ayuda es 250 euros mensuales.
- El período subvencionable podrá alcanzar hasta 24 mensualidades.
- El Bono Alquiler Joven no se podrá compatibilizar con ninguna otra ayuda para el pago del alquiler. No se consideran afectadas por esta incompatibilidad la percepción de prestaciones no contributivas de la Seguridad Social, ni las personas beneficiarias del Ingreso Mínimo Vital.
- El abono de la ayuda se realizará previa justificación del pago de las mensualidades que corresponda.

Para proceder al abono del segundo o posteriores pagos anticipados, será necesario justificar los abonos ya recibidos y presentar declaración responsable de que se mantiene el cumplimiento de los requisitos exigidos para la concesión de la subvención

### **1.4.2 Objetivos**

El régimen de tenencia más habitual entre los jóvenes es el del alquiler, es por esto que el fomento y las ayudas para el alquiler joven supone un impulso para facilitar el acceso a la vivienda.

Algunos de los objetivos a perseguir desde este proyecto son:

- Elevar la oferta de vivienda en alquiler.
- Incrementar la oferta pública de vivienda.
- Fomentar la emancipación de la población menor de 35 años.
- Establecer estrategias que permitan un acceso a la vivienda a un precio asequible, donde el coste de la misma se ajuste al nivel de ingresos de la persona arrendataria.

### **1.4.3 Estrategias municipal de ayudas al alquiler a menores de 35 años**

La falta de convocatorias abiertas que faciliten el acceso a la vivienda de este sector de población obliga a establecer estrategias desde el ámbito municipal.

Para ello se propone un programa de fomento del alquiler y puesta en el mercado de vivienda en desuso con la intermediación de los servicios municipales desde la oficina de vivienda.

Con ello se quiere fomentar y prestar la asistencia necesaria para el alquiler de la vivienda que permita la emancipación de los jóvenes del municipio, fomentar el asentamiento de población joven o incluso atraer a nuevos pobladores.

Esta iniciativa será coordinada por el propio ayuntamiento desde la oficina de vivienda, y con ello se quiere conseguir:

- Incentivar a los propietarios de las viviendas vacías para que las incluya en la Bolsa de viviendas para alquiler. A los propietarios se les ofrece:
  - o Asesoramiento en los trámites para la solicitud de subvenciones cuyo fin sea la rehabilitación funcional y energética.
  - o Pago del Seguro de Impago durante un año.
  - o Pago del Certificado de Eficiencia Energética de las viviendas.
  - o Ser mediador con los posibles demandantes de vivienda en alquiler, dando acompañamiento y asesoramiento a todas las personas interesadas.
- A los demandantes de vivienda se les ofrece:
  - o Información sobre las opciones de vivienda municipal.



- o Información sobre la posibilidad de entrar en la bolsa de solicitantes de alquiler.
- o Ser mediador con los propietarios de las viviendas, dando acompañamiento y asesoramiento a todas las personas interesadas.

## **II. ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN**

### **1.5 PROYECTO 5: MEJORAR EL PARQUE DE VIVIENDAS EXISTENTE Y LOS ENTORNOS RESIDENCIALES**

Se definen aquí las estrategias con respecto a la conservación, la rehabilitación y la calidad del parque construido existente, en la línea de lo establecido en el Plan Vive y Plan estatal, o planes que los sustituyan, incluyendo la delimitación de Áreas de Rehabilitación, ámbitos de Rehabilitación Integral y otros ámbitos específicos de aplicación de estas políticas.

#### **1.5.1 Rehabilitación de viviendas**

Se incluyen en esta línea los programas dirigidos a prestar ayudas a la rehabilitación individual de viviendas, ya sea en edificios de vivienda plurifamiliar o en tipologías unifamiliares, recogiendo los programas del Plan Vive.

#### REHABILITACIÓN Y ADECUACIÓN DE VIVIENDAS

Esta actuación comprende la actividad de la Oficina Municipal de Vivienda en cuanto a informar y asesorar en la solicitud de ayudas provenientes de los programas autonómicos, estatales y europeos.

- Actuaciones de apoyo mediante difusión e información pública a la aplicación de los programas de rehabilitación de viviendas del Plan Vive.
- Actuaciones orientadas a la detección y las estrategias de intervención.
- Informar y difundir catálogo de posibilidades.

En cuanto a la rehabilitación de viviendas se podrían establecer las siguientes prioridades con carácter general:

- Adaptación funcional de espacios
- Mejora de accesibilidad
- Actualización de instalaciones
- Mejora de la envolvente y de la eficiencia energética.

Se atenderá especialmente a promover las ayudas autonómicas a la rehabilitación de las zonas del centro que presentan una mayor concentración de

viviendas con necesidades de mejora (sectores de C/ García Lorca y C/ Rincón de la Victoria...).

De la misma manera, desde la Oficina Municipal de Vivienda se trabajará con las familias residentes en estas zonas para comunicar y estudiar la posibilidad de que puedan acogerse al programa autonómico de ayudas para la eliminación de infravivienda, en la medida en que concurran las condiciones necesarias para su aplicación.

### **1.5.2 Rehabilitación de edificios**

- Informar y asesorar en la solicitud de ayudas provenientes de los programas autonómicos, estatales y europeos, orientados a comunidades de vecinos para actuaciones de mejora, conservación, rehabilitación o actualización de las zonas y elementos comunes de edificios de tipología plurifamiliar.
- Se podrían establecer las siguientes prioridades con carácter general:
- Mejora de la accesibilidad
- Actualización de instalaciones comunes
- Resolución de patologías estructurales o relativas a la estanqueidad.
- Mejora de la envolvente y de la eficiencia energética

En otro nivel de prioridad, cabría asimismo estudiar fórmulas que permitan la promoción de intervenciones de transformación de viviendas existentes para generar nuevas tipologías y/o unidades de vivienda, y la creación de espacios de servicio a la comunidad de vecinos. Cabe asimismo explorar la posibilidad de facilitar el acceso a crédito a las comunidades.



PROGRAMA y ORDEN	DESTINATARIOS	REQUISITOS	LÍNEAS
<b>EDIFICIOS RESIDENCIALES</b>			
REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS Decreto 91/2020 Título III, capítulo I <b>BASES:</b> Orden de 09/06/2022 (Línea 2) Orden de 01/08/2023 (Línea 1) <b>CONVOCATORIA:</b> Orden de 26/09/2022 modificada Orden 01/06/2023 (Línea 2) Orden de 16/10/2023 (Línea 1)	<b>COMUNIDADES DE PROPIETARIOS</b>  <b>ENTIDADES COLABORADORAS</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>50% de las unidades de convivencia residentes con ingresos &lt; 4 IPREM.</li> <li>50% de las viviendas que constituyan domicilio habitual y permanente.</li> <li>70% de la superficie construida sobre rasante, excluida planta baja y otras plantas con usos compatibles, tengan uso residencial.</li> <li>No haber obtenido una ayuda para la rehabilitación del edificio en los 3 años anteriores (1).</li> <li>Edad de construcción anterior a 1996 (2).</li> <li>Informe técnico que acredite la necesidad de las actuaciones.</li> </ol>	<b>LÍNEA 1:</b> Actuaciones para la conservación, la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad. <b>LÍNEA 2:</b> Actuaciones para la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad.
<b>VIVIENDAS</b>			
REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS Decreto 91/2020 Título III, capítulo I <b>BASES:</b> Orden de 09/06/2022 (Línea 2) Orden de 01/08/2023 (Línea 1) <b>CONVOCATORIA:</b> Orden de 26/09/2022 modificada Orden 01/06/2023 (Línea 2) Orden de 16/10/2023 (Línea 1)	<b>PROPIETARIOS Y ARRENDATARIOS</b>  <b>AYUNTAMIENTOS COMO ENTIDAD COLABORADORA</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Ingresos de la unidad de convivencia residente &lt; 4 IPREM.</li> <li>Constituir domicilio habitual y permanente.</li> <li>No haber obtenido una ayuda para la rehabilitación de la vivienda en los 3 años anteriores (1).</li> <li>Edad de construcción anterior a 1996 (2).</li> <li>Informe técnico que acredite la necesidad de las actuaciones.</li> </ol>	<b>LÍNEA 1:</b> Actuaciones para la conservación, la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila o ubicadas en edificios residenciales. <b>LÍNEA 2:</b> Actuaciones para la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas aisladas o agrupadas en fila.
<b>VIVIENDAS</b>			
ADECUACIÓN FUNCIONAL BÁSICA Decreto 91/2020 Título III, capítulo I <b>BASES:</b> Orden de 24/05/2017 <b>CONVOCATORIA:</b> Orden de 21/12/2020	<b>MAYORES DE 65 AÑOS</b>  <b>33% DE GRADO DE DISCAPACIDAD</b>  <b>DEPENDENCIA GRADO III</b>  <b>ENTIDADES COLABORADORAS</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Ingresos &lt; 3 IPREM.</li> <li>Constituir domicilio habitual y permanente.</li> <li>No haber obtenido una ayuda para la rehabilitación de la vivienda en los 3 años anteriores.</li> </ol>	
<b>EDIFICIOS Y VIVIENDAS PÚBLICAS</b>			
REHABILITACIÓN Decreto 91/2020 Título III, capítulo I <b>BASES:</b> Orden de 09/06/2022 (Línea 2) <b>CONVOCATORIA:</b> Orden de 26/09/2022 modificada Orden 01/06/2023 (Línea 2)	<b>ADMINISTRACIONES PÚBLICAS O DE ENTIDADES DE ELLAS DEPENDIENTES</b>  <b>ENTIDADES COLABORADORAS</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>50% de las unidades de convivencia residentes con ingresos &lt; 2,5 IPREM.</li> <li>50% de las viviendas serán domicilio habitual y permanente (3).</li> <li>Al menos 70% de la superficie construida sobre rasante, excluida planta baja y otras plantas con usos compatibles, tengan uso residencial.</li> <li>No haber obtenido una ayuda para la rehabilitación del edificio o vivienda en los 3 años anteriores (1).</li> <li>Informe técnico que acredite la necesidad de las actuaciones.</li> </ol>	<b>LÍNEA 1:</b> Actuaciones para la conservación, la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad. <b>LÍNEA 2:</b> Actuaciones para la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad.
<b>REHABILITACIÓN SINGULAR</b>			
ACTUACIONES EXCEPCIONALES Decreto 91/2020 Título III, capítulo I	<b>PROPIETARIOS</b>  <b>COMUNIDADES PROPIETARIOS</b>  <b>AYUNTAMIENTOS</b>  <b>ENTIDADES COLABORADORAS</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Viviendas, edificios residenciales o espacio urbanos en riesgo de ruina como consecuencia de circunstancias sobrevenidas o por efecto del cambio climático.</li> <li>Las viviendas afectadas deberán haber sufrido daños que tengan como efecto su inhabilitación o una reducción considerable de su seguridad o salubridad.</li> </ol>	

(1)Salvo actuaciones de mejora accesibilidad en edificios con residentes con discapacidad. (2) Excepto actuaciones para subsanar graves daños estructurales o de accesibilidad. (3)Excepto si las viviendas no reúnen las condiciones de habitabilidad.

### **1.5.3 Rehabilitación urbana**

En materia de regeneración y renovación, el Plan Estatal 2018-2021 incorpora el programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural, con el objeto de mejorar los tejidos residenciales, recuperar conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados, incluidos expresamente la infravivienda y el chabolismo, y núcleos rurales.

El Plan Vive, a su vez incorpora programas para la regeneración, rehabilitación urbana y mejora de la accesibilidad en el espacio público, para la rehabilitación del patrimonio arquitectónico.

En la estrategia municipal de incluyen acciones para acceder a los siguientes programas del Plan Vive:

#### PROGRAMA DE ÁREAS DE REGENERACIÓN URBANA Y ACCESIBILIDAD (ARUA)

Las Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad tienen por objeto el fomento, la coordinación y el desarrollo de actuaciones integrales de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, en ámbitos urbanos centrales o periféricos sujetos a procesos de segregación y graves problemas habitacionales que afectan a sectores de población en riesgo de exclusión social.

Las actuaciones a desarrollar en las Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad tendrán como objetivo principal invertir los procesos de degradación urbana y residencial, favoreciendo la integración en la ciudad, la cohesión social y el desarrollo económico del ámbito de actuación.

Para ello, perseguirán la mejora de las condiciones de alojamiento de la población, a la vez que otros aspectos de carácter urbanístico, social, económico y ambiental.

- Identificación de zonas degradadas en el núcleo urbano.
- Identificación y caracterización de la posible infravivienda.
- Coordinación de los servicios técnicos con los servicios sociales del municipio para la caracterización socioeconómica de los residentes y determinar las necesidades habitacionales de los mismos.
- Diseño del proceso de participación ciudadana.

#### PROGRAMA DE ÁREAS DE REGENERACIÓN URBANA Y ACCESIBILIDAD (ARUA)

El programa de rehabilitación del espacio público urbano, Plan Vive tu Ciudad, tiene por objeto el desarrollo de actuaciones de reconversión o adecuación urbana del espacio público, que persigan la regeneración de la ciudad consolidada, en la búsqueda de un modelo de ciudad más humana, sostenible y accesible. Se pretende con ello fomentar la reactivación social y económica del tejido conectivo de la ciudad consolidada, entendido como



equipamiento al aire libre y como patio colectivo.

- Identificación de zonas del espacio público dónde actuar.
- Diseño del proceso de participación ciudadana.

PROGRAMA y ORDEN	DESTINATARIOS	REQUISITOS	ACTUACIONES FINANCIADAS
<p>ÁREAS DE REGENERACIÓN URBANA Y ACCESIBILIDAD (ARUA) Decreto 91/2020 Título III, capítulo 1 <b>BASES:</b> Orden de 23/11/2020</p>	<p><b>AYUNTAMIENTOS</b> <b>ENTIDADES O PERSONAS QUE PROMUEVAN LA EJECUCIÓN</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Previa delimitación territorial del ámbito de actuación. Acuerdo de la consejería competente en materia de vivienda.</li> <li>2. Requisitos de los ámbitos urbanos propuestos: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Poseer límites territoriales definidos, pudiendo ser continuos o discontinuos.</li> <li>- Clasificación de suelo urbano. (1)</li> <li>- 70% de la superficie construida sobre rasante, excluida planta baja y otras plantas con usos compatibles, tengan uso residencial. (1)</li> <li>- Concentración predominante de viviendas que presenten graves deficiencias en sus condiciones de conservación y accesibilidad, y constituyan el domicilio habitual y permanencia de población con menores recursos.</li> <li>- Contar con un plan de intervención social, promovido por el ayuntamiento.</li> <li>- Estar incluido en el Mapa de Diagnóstico de las Áreas para la Regeneración Urbana y Accesibilidad.</li> </ul> </li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Obras de rehabilitación en edificios y viviendas, incluidas las viviendas unifamiliares, de urbanización o reurbanización del espacio público y, en su caso, de edificación de edificios o viviendas en sustitución de edificios o viviendas demolidos.</li> <li>2. Eliminación de infravivienda y chabolismo.</li> <li>3. Provisión de equipamientos de uso colectivo a través de la rehabilitación de edificios de interés arquitectónico y de mejora del espacio público. (2).</li> </ol>
<p>REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO. PLAN REHABILITA PATRIMONIO Decreto 91/2020 Título III, capítulo 1</p>	<p><b>TITULARES DE EDIFICIOS DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO, ESTÉN O NO INCLUIDOS EN EL CGPFA</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Estar incluido en el Documento de Planificación y Prioridades de Intervención en el Patrimonio Público Edificado de interés arquitectónico de carácter local.</li> <li>2. Las solicitudes que se presenten en cada convocatoria, que sean admitidas pero que no sean seleccionadas, quedarán incorporadas al Documento de Planificación y Prioridades de Intervención en el Patrimonio Público Edificado.</li> <li>3. Los titulares de los edificios objeto de las actuaciones habrán de contemplar en su solicitud las medidas que hayan previsto para que la actuación de rehabilitación tenga un impacto positivo en la sociedad, manteniendo o ampliando el conocimiento, acceso público de la ciudadanía al edificio en cuestión y la disposición al uso público total o parcial del mismo.</li> </ol>	
<p>REHABILITACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. PLAN VIVE TU CIUDAD Decreto 91/2020 Título III, capítulo 1</p>	<p><b>AYUNTAMIENTOS</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Propuestas deben estar en suelo urbano.</li> <li>2. Se ajustará al Planeamiento General, así como al Planeamiento de Desarrollo si lo requiriera.</li> <li>3. Las propuestas de actuaciones que opten a ser seleccionadas habrán de incluir los puntos recogidos en el artículo 58.2.</li> <li>4. Las solicitudes que se presenten en cada convocatoria, que sean admitidas pero que no sean seleccionadas, quedarán incorporadas a un Banco de Propuestas de Actuación vinculadas a este programa para futuras convocatorias.</li> </ol>	
<p>REHABILITACIÓN DE CONJUNTOS HISTÓRICOS PLAN REVIVE TU CENTRO Decreto 91/2020 Título III, capítulo 1</p>	<p><b>AYUNTAMIENTOS CON CONJUNTOS HISTÓRICOS DECLARADOS CONFORME LEY 14</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Las propuestas de actuaciones que opten a ser seleccionadas habrán de incluir los puntos recogidos en el artículo 60. 2..</li> </ol>	

(1) No exigible en los supuestos de eliminación de la infravivienda y el chabolismo.

(2) Podrán desarrollarse mediante su incorporación, respectivamente, a los programas de rehabilitación de edificios de interés arquitectónico y rehabilitación del espacio público.



### **III. MECANISMOS DE IMPLANTACIÓN, DESARROLLO, SEGUIMIENTO E IMPLANTACIÓN DEL PMVS**

#### **1.6 PROYECTO 6: LA OFICINA MUNICIPAL DE VIVIENDA (OMV)**

##### **1.6.1 Definición del proyecto**

La Oficina Municipal de Vivienda se configura como un espacio físico dotado del personal adecuado para poner en marcha las labores de asesoramiento a la ciudadanía y mantenimiento del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, activación de los diferentes proyectos, procesos de participación, etc.

Esta oficina debe abordar las estrategias y proyectos en torno a la vivienda, que se lleven a cabo en el municipio, de forma integral y coordinada.

##### **1.6.2 Objetivos**

Entre los objetivos que ha de llevar a cabo esta oficina se encuentran:

- Coordinación y programación anual de las acciones a llevar a cabo.
- Ejecución o implementación de proyectos y programas.
- Dinamización de procesos de participación.
- Asesoramiento a la ciudadanía en lo relativo a los

##### **1.6.3 Línea de actuación desde la Oficina Municipal de Vivienda**

Las líneas de actuación creadas por el Ayuntamiento en materia de asesoramiento y acompañamiento jurídico, urbanístico y social a colectivos sin vivienda y necesitados de ella o en riesgo de perder la vivienda habitual por motivos económicos, ha de reforzarse y consolidarse en el sentido de facilitar información desde la OMV en la dirección siguiente:

- a) Asesoramiento de líneas de actuación para facilitar el acceso a una nueva vivienda:
  - Programas dirigidos a cada segmento de demanda.
  - Regímenes preferentes: alquiler social (público o privado sujeto a protección), alquiler con opción a compra, cesión de uso, aparcería urbana, autoconstrucción.
  - Formas de acceso: individual-familiar / colectivo (demanda estructurada a través de cooperativas)
- b) Apertura de Líneas de acción destinadas a la recualificación de la vivienda y la ciudad existente, publicitando los diferentes programas de la Junta de Andalucía y el Estado y creando programas propios.

- c) Al propio tiempo, se trabajará en:
- Definir modelos, mecanismos y estructuras de gestión y articulación entre los diferentes actores que participan en el desarrollo de la ciudad (promotores, constructores, empresas de servicios inmobiliarios, entidades financieras, cuerpos de seguridad, gestores de oficinas públicas de empleo y formación, salud, educación, etc...), para facilitar la consecución del Objetivo Principal del PMVS.
  - Definir las formas de colaboración que hayan de establecerse entre los sectores privado, público y social.
  - Explorar la posibilidad de implantar una cooperativa de servicios públicos como posible figura de gestión mixta para los diferentes proyectos urbanos.
  - Impulsar iniciativas piloto para ajustar el diseño de los programas definitivos.
  - Impulsar fórmulas o regímenes de tenencia alternativos como las cooperativas en cesión de uso (Cohousing) o la aparcería urbana (alquiler con pago en obra).
  - Impulsar la promoción y gestión social de la vivienda.
  - Promover la creación de un sistema de ayudas y de garantías mutuas para las fianzas al alquiler.
- d) Mantener y consolidar la OMV y una estructura de espacios de participación y articulación, que oferte a los usuarios, atención al público en materias tales como Desahucios, Ejecuciones hipotecarias y asesoramiento jurídico especializado, Gestionar el RPMDVP.
- e) Coordinar técnicamente, a nivel interno y externo la aplicación del PMVS.

Para ello, debe consolidar una estructura mínima como la que se plantea en este apartado:

- o Nivel político
- o Dirección
- o Nivel técnico. Equipo coordinado por la dirección, constituido por:
  - Técnico/a experta en Intervención Social, que actuará en coordinación con los servicios sociales municipales.
  - Técnico/a especializado en Arquitectura Técnica y edificación
  - Asesoría Jurídica
  - Personal administrativo municipal responsable del RPMDVP

Este equipo será el encargado de atender, las funciones que se especifican derivadas de la puesta en marcha del PMVS y de su llevanza.



## 2. PROGRAMACIÓN TEMPORAL DE LAS ACTUACIONES

El plan prevé desarrollarse a lo largo de un periodo de vigencia de ocho años y se someterá a revisión una vez cumplido el primer cuatrienio.

Dicho periodo comprende los años 2024-2031, y la programación temporal del grado de ejecución de cada uno de los proyectos o líneas de actuación contempladas se recoge en los siguientes cuadros.

Tabla 36. Proyectos y líneas de actuación para 1er y 2º cuatrienios

Proyectos o líneas de actuación	1er Cuatrienio 2024-2027	2º Cuatrienio 2028-2031
P1. Movilización de vivienda vacía	75%	25%
P2. Fomento de la vivienda asequible en los futuros desarrollos urbanos	25%	75%
P3. Fomento de la vivienda en cooperativa	40%	60%
P4. Fomento del alquiler para jóvenes	75%	25%
P5. Mejorar el parque de viviendas existente y los entornos residenciales	50%	50%
P6. La oficina municipal de vivienda (OMV)	100%	

Tabla 37. Nº viviendas y programación temporal

Proyectos o líneas de actuación	1er Cuatrienio 2024-2027				2º Cuatrienio 2028-2031				TOT AL
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
P1. Movilización de vivienda vacía	28	40	40	40	20	20	10	-	198
P2. Fomento de la vivienda asequible	48	90	90	90	12	12	12	11	794
P5. Mejora del parque residencial Rehab. Edificios (viv/edif)	96	86	92	82	92	10	20	10	488
	72	72	72	72	72				360
Rehab. viviendas	6	6	6	6	6				30
Rehab. viviendas	20		20		20		20		80
Adec. funcional		10		10		10		10	40
Elim. Infraviviendas	4	4							8

## ABREVIATURAS

- ARI: Áreas de Rehabilitación Integral.
- ARUA: Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad.
- AVRA: Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.
- BOP: Boletín Oficial de la Provincia.
- CE: Constitución Española.
- D: Decreto.
- DL: Decreto-ley.
- DLeg: Decreto Legislativo.
- FJ: Fundamentos Jurídicos.
- IBI: Impuesto de Bienes Inmuebles.
- ICIO: Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.
- IECA: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.
- INE: Instituto Nacional de Estadística.
- IPREM: Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.
- L: Ley.
- LISTA: Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- LOUA: Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- LRBRL: Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- PEPMF: Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Granada.
- PMVS: Plan Municipal de Vivienda y Suelo.
- POT: Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.
- RD: Real Decreto.
- RDLeg: Real Decreto Legislativo.
- RDVP: Registro de Demandantes de Vivienda Protegida.
- SAREB: Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria.
- SIVA: Sistema de Información de Vivienda en Andalucía.
- STC: Sentencia del Tribunal Constitucional.
- TRLGHPJA: Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía.
- UE: Unidad de Ejecución.
- VISOGSA: Empresa provincial de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Granada, S.A.