



# PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

Villamanrique de la Condesa







# AYUNTAMIENTO DE VILLAMANRIQUE DE LA CONDESA

## PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

Equipo redactor:

- **Ayuntamiento de Villamanrique de la Condesa. Área de Urbanismo.**
  - Técnica redactora:
    - Patricia Solís López. Arquitecta Municipal
  - Colaboradores/as:
    - Fátima Daza Romero. Beneficiaria de Beca Santander
    - Isabel M<sup>a</sup> Jiménez Pérez. Beneficiaria del Programa [Emple@30+](#)
    - Técnicos/as Municipales
    - Población de Villamanrique
- **Unidad de Análisis y Prospección, Diputación de Sevilla.**
- **Sevilla Activa S.A.U., Diputación de Sevilla.**





## ÍNDICE

### PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

#### 1. INTRODUCCIÓN

- 1.1. Antecedentes
- 1.2. Presentación
- 1.3. Bases metodológicas
- 1.4. Modelo de pueblo deseable
- 1.5. El acceso a un vivienda digna
- 1.6. Formulación, alcance, carácter y objetivo central del PMVS

#### 2. ANÁLISIS SOCIO – DEMOGRÁFICO

- 2.1. Introducción
- 2.2. Información Preliminar
- 2.3. Datos principales sobre la población
- 2.4. Otros datos estadísticos (migraciones y tasa de divorcio)
- 2.5. Proyecciones de población
- 2.6. Proyecciones de hogares
- 2.7. Datos de los servicios sociales municipales (demandas, intervenciones)
- 2.8. Colectivo en riesgo de exclusión social. Inmigración

#### 3. PERFIL DE LAS PERSONAS DEMANDANTES DE VIVIENDA EN EL RPMDVP

- 3.1. Introducción
- 3.2. Características personales y familiares de las personas demandantes de vivienda protegida
- 3.3. Tipología y tamaño de las familias
- 3.4. Ingresos familiares
- 3.5. Situación personal
- 3.6. Régimen de tenencia demandantes RPMDVP
- 3.7. Criterios de adjudicación en el RPMDVP
- 3.8. Características deseables de la vivienda
- 3.9. Acceso otra bolsa de vivienda
- 3.10. Precio, régimen de tenencia y condiciones de pago

#### **4. ANÁLISIS DEL MERCADO DE VIVIENDA**

- 4.1. Situación y evolución del mercado
- 4.2. Viviendas construidas y no vendidas
- 4.3. Análisis del mercado de viviendas protegidas

#### **5. INFORMACIÓN SOBRE EL PARQUE DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO**

- 5.1. Introducción
- 5.2. Análisis del parque de viviendas del municipio
- 5.3. Densidad viviendas
- 5.4. Análisis características del parque de vivienda
- 5.5. Instalaciones y servicios de los edificios
- 5.6. Detección de infravivienda
- 5.7. Cumplimiento de la normativa de edificación y problemática de conservación
- 5.8. Identificación de actuaciones y de Áreas Susceptibles de Rehabilitación Integral

#### **6. ANÁLISIS DEL RÉGIMEN DE TENENCIA, TITULARIDAD Y USO**

- 6.1. Titularidad de las viviendas protegidas
- 6.2. Régimen de Tenencia
- 6.3. Tipos de Uso
- 6.4. Viviendas deshabitadas
- 6.5. Vivienda Pública
- 6.6. Viviendas destinadas para la venta
- 6.7. Viviendas Rehabilitadas

#### **7. ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO EN EL SECTOR RESIDENCIAL**

- 7.1. Introducción
- 7.2. Aspectos generales del planeamiento vigente a considerar
- 7.3. Valoración de la proyección demográfica y las necesidades de vivienda
- 7.4. La estrategia del desarrollo urbanístico de Villamanrique de la Condesa
- 7.5. Estado de desarrollo del planeamiento
- 7.6. Gestión y ejecución, programación temporal
- 7.7. Capacidad residencial vacante en el planeamiento vigente
- 7.8. Cuadro resumen y conclusiones al estado del planeamiento
- 7.9. Reservas de suelo destinado a vivienda protegida



- 7.10. Suelos disponibles provenientes del deber de cesión de suelo
- 7.11. Conclusiones

## **8. PATRIMONIO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO**

## **9. SOLARES**

## **10. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS**

- 10.1. Análisis de problemas
- 10.2. Objetivos y estrategias de carácter general

## **11. PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN**

- 11.1. Introducción
- 11.2. Objetivos del plan de comunicación y participación
- 11.3. Propuestas de acciones de comunicación
- 11.4. Cronograma

## **ANEXOS**

**Anexo I.** Sinopsis objetivos y programas del Plan Estatal de Fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbana 2013-20016.

### **Anexo II.**

- Sinopsis Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (en borrador).
- Criterios de cálculo
- Reserva vivienda protegida a personas con movilidad reducida

### **Anexo III.** Modelos documentos de trabajo del PMVS

- Saluda del Alcalde
- Díptico difusión del Plan
- Publicación en prensa
- Encuesta e informe de la situación de vivienda en el municipio
- Banner PMVS en la página web del Ayuntamiento
- Página Facebook
- Cuestionario de evaluación de las tendencias inmobiliarias
- Fichas inspección visual y Plano Callejero del municipio

### **Anexo IV.** Ordenanza Municipal RPMDVP y Hoja de Solicitud de Inscripción del RPMDVP

**Anexo V.** Fichas Técnicas de las promociones públicas de AVRA

**Anexo VI.** Fichas y Tablas del Planeamiento

**Anexo VII.** Bibliografía

**Anexo VIII.** Legislación

**Anexo IX.** Agradecimientos



# 1. INTRODUCCIÓN

- 1.1. Antecedentes
- 1.2. Presentación
- 1.3. Bases metodológicas
- 1.4. Modelo de pueblo deseable
- 1.5. El acceso a una vivienda digna
- 1.6. Formulación, alcance, carácter y objetivo central del PMVS





## INTRODUCCIÓN

### 1.1. ANTECEDENTES

A finales del año 2013, el Ayuntamiento de Villamanrique de la Condesa toma la decisión de proceder a la redacción de un Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS), para lo que solicita asistencia técnica a la Diputación de Sevilla. Por mandato de ejecución directa, del Área de Asistencia Técnica Municipal de la Diputación de Sevilla a la sociedad provincial Sevilla Activa S.A.U., para la asistencia técnica en materia urbanística al ayuntamiento de Villamanrique de la Condesa, por resolución número 359/2014 de fecha 25 de febrero de 2014, se le encomienda a Sevilla Activa S.A.U. la elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Villamanrique de la Condesa.

En el tercer trimestre de 2015, tras un proceso interno de revisión hacemos entrega de un primer documento del PMVS.

La Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda, aprobada por el Parlamento de Andalucía, entró en vigor tras la publicación en el BOJA número 54 de 19 de marzo de 2010. En esta Ley se establece para los Ayuntamientos las siguientes obligaciones:

- Establecimiento y mantenimiento del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda protegida.
- La aprobación de un Plan Municipal de Vivienda y Suelo y su revisión al menos cada cinco años, en base a los datos del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda.
- La aprobación del Planeamiento urbanístico (o modificación del existente) que garantice suelo adecuado para la construcción de Viviendas Protegidas (VP) en cantidad suficiente, y acorde con la composición tipológica de la oferta necesaria para cubrir la demanda detectada.

El Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (actualmente en borrador) regula el Plan Municipal de Vivienda y Suelo como instrumento previo a implementar en el ámbito territorial los distintos programas del desarrollo de las actuaciones acogidas al Plan y establece el contenido mínimo del mismo.

## **1.2. PRESENTACIÓN**

El Plan Municipal de la Vivienda y Suelo que se presenta desarrolla la política de vivienda y suelo en Villamanrique de la Condesa adaptado al nuevo contexto generado tras la crisis económica atravesada. Principalmente, programa una oferta de vivienda realista y factible a la demanda expresada por la ciudadanía.

La situación de crisis económica ha afectado al sector de la construcción y la promoción inmobiliaria, situación que se agrava tanto en el ámbito público como en el privado por la restricción de la necesaria financiación y el número de viviendas de precio libre no vendidas en la localidad de Villamanrique de la Condesa.

Ante esta situación, es prioritario dar una respuesta adecuada a la población que necesita una vivienda, a la demanda insatisfecha, interviniendo decisivamente desde la iniciativa pública en el mercado, ajustando precios, tipologías, regímenes de tenencia, adaptando la oferta de vivienda a los nuevos hogares y unidades de convivencia y familia, en un modelo de pueblo compacto.

Partimos de varios instrumentos normativos: el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, el borrador de Decreto por el que se regula el Plan Marco de vivienda y rehabilitación de Andalucía, la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda de Andalucía y las modificaciones recogidas en el Decreto-Ley 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda. Ambas normativas configuran el cambio de rumbo considerado necesario que debe darse a esta cuestión, desde la perspectiva social que necesariamente tiene la vivienda.

Por ello, el PMVS define como objetivo prioritario: realizar una oferta concreta y ordenada de vivienda protegida que dé respuesta eficaz a las necesidades de vivienda detectadas, ajustada a los programas e instrumentos regulados en el Plan Estatal y en el Plan Andaluz.

## **1.3. BASES METODOLÓGICAS**

Las Bases Metodológicas de este trabajo son las establecidas en la Guía Metodológica para la formulación de Planes Municipales de Vivienda y Suelo de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía.



#### 1.4. EL MODELO DE PUEBLO DESEABLE

El desarrollo integral del municipio de Villamanrique de la Condesa parte de la revisión del modelo existente sobre las premisas del modelo de ciudad deseable recogido en las Bases Metodológicas y definidas como deseables, tanto en la expresión de motivos de la LOUA como el Plan de Ordenación Territorial de Andalucía (POTA), apuestan por un modelo de municipio continuo e integrado y denso, poniendo como ejemplo la estructura de la ciudad mediterránea.

Los rasgos de ese modelo deseable, extrapolado a este pueblo de pequeño tamaño, interior, de crecimiento moderado, con reconocidos espacios naturales protegidos y con zonas urbanas que recuperar, podrían ser:

Un pueblo continuo, **compacto y densamente poblado**, que conlleva menor consumo de suelo y de energía y mayor capacidad de relación entre la ciudadanía.

**Población integrada social y funcionalmente**, que evite la segregación espacial de la población de distintos niveles de renta y compatibilice distintos usos, lo que conlleva menor conflictividad social, menor consumo energético, mayor complejidad e interés del espacio urbano.

**Población sostenible ambientalmente**, que haga un uso racional y sostenible del medio ambiente y del paisaje.

**Población democrática**, es decir, con mecanismos democráticos que faciliten la construcción participativa de las decisiones, que permita la incorporación del saber popular a las decisiones técnicas.

**Población equipada**, haciendo de ésta un espacio social, un espacio económico y un espacio vivido, a través de las dotaciones necesarias tales como centro cívico, guardería, centro de día, alojamiento de mayores, alojamiento para jóvenes, parques y jardines entre otros, y estableciendo criterios propios de protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico y cultural.

## 1.5. EL ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA

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

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

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

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

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

La respuesta a este problema constituye un reto político de primera magnitud que desborda el ámbito del municipio y del planeamiento, aunque exige su máxima implicación. Una actuación coherente, obligaría al conjunto de las administraciones públicas a intervenir decididamente ante la incapacidad del mercado de resolver adecuadamente las necesidades de vivienda existentes.



## 1.6. FORMULACIÓN, ALCANCE, CARÁCTER Y OBJETIVO CENTRAL DEL PMVS

### Formulación del PMVS

La Junta de Andalucía ha asumido el objetivo de hacer efectivo el derecho de acceso a una vivienda digna y a un precio asequible a toda la ciudadanía de su comunidad autónoma.

Para la consecución de ese objetivo, la Comunidad Autónoma parte de los siguientes instrumentos normativos:

#### - **Artículo 47 de la Constitución Española**

Establece el derecho de todos los españoles a una vivienda digna y adecuada

#### - **Artículo 148.1.3 de la Constitución Española y 56.1 del Estatuto de Autonomía para Andalucía**

Determinan la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma andaluza en materia de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio.

#### - **Artículo 25.2.a) y e) de la Ley de Bases de Régimen Local 7/1985, de 2 de abril modificada por la Ley 27/2013, de 27 de diciembre de Racionalización y Sostenibilidad de la Administración Local.**

Establece como competencias propias del Municipio:

a) “Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación.

e) Evaluación e información de situaciones de necesidad social y la atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social”.

#### - **Art. 9.2b) de la Ley de Autonomía local de Andalucía, Ley 5/2010 de 11 de junio.**

Establece como competencias propias del Municipio:

2. Planificación, programación y gestión de vivienda y participación en la planificación de la vivienda protegida, que incluye:

- a) Promoción y gestión de vivienda.
- b) Elaboración y ejecución de los planes municipales de vivienda y participación en la elaboración y gestión de los planes de vivienda y suelo con carácter autonómico.
- c) Adjudicación de vivienda protegida.

**- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía**

Que establece entre otros:

- En el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable de uso residencial, la reserva mínima obligatoria del 30 por ciento de la edificabilidad residencial en cada área o sector, para viviendas con algún tipo de protección pública.
  - El establecimiento y regulación de los Patrimonios Públicos de Suelo (municipal y Autonómico).
  - El establecimiento y regulación de la delimitación de reservas de terrenos para la constitución o ampliación del Patrimonio Público de Suelo destinado mayoritariamente a la construcción de viviendas protegidas.
- Art. 10.1.A.b), art. 51.1.C.e), art. 17.6, art. 17.5, Disposición Adicional Primera, Segunda apartado 2º, Tercera y Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.**

El artículo 10.1.A.b) de la LOUA recoge la conexión de los Planes Urbanísticos con los Planes Municipales de Vivienda y Suelo como novedad en materia de vivienda protegida, éstos deben elaborarse y aprobarse de forma coordinada con el planeamiento urbanístico general.

Se permite exceptuar de la obligación de la reserva del 30% de vivienda protegida en los ámbitos de baja densidad (15 viv/ha) y de tipología inadecuada para vivienda protegida, compensando su integración en el resto del municipio: art. 10.1.A.b) de la LOUA.

Se permite "sustituir" dicha compensación, en el caso de modificaciones o revisiones parciales, por el incremento de la cesión de aprovechamiento en conceptos de plusvalías de hasta un 20%, en cumplimiento del artículo 51.1.C).e) de esta Ley, a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. En los sectores de suelo urbanizable esta excepción y el correlativo incremento del porcentaje de cesión, solo se podrá llevar a efecto si se justifica



en el planeamiento general, de acuerdo con los Planes Municipales de Vivienda y Suelo, o en la revisión del mismo, que la disponibilidad de suelo calificado para éstas es suficiente para abastecer las necesidades de la población del municipio: art. 10.1.A.b) y 51.1 C.e) de la LOUA.

Se recogen los “alojamientos transitorios” como una dotación más, y no computa su edificabilidad a efectos de reserva para vivienda protegida: art. 10.1.A.b) de la LOUA.

Se incluye una regulación que permite viabilizar las actuaciones en infraviviendas: art.17.6 de la LOUA.

Se aumenta el estándar de densidad (de 75 y 100 a 90 y 120 viviendas/Ha), entendiéndose que un incremento de un 20% (sin incrementar edificabilidad) da lugar a un formato residencial más acorde con las necesidades actuales. Art. 17.5 de la LOUA.

La Disposición Adicional Primera regula la posibilidad de alterar la calificación de suelo destinado a viviendas protegidas para destinarlos conforme a los PMVS **a viviendas de protección municipal, exigiendo la innovación del planeamiento urbanístico y la aplicación de los coeficientes de uso y tipología.**

La Disposición Adicional Segunda apartado 2º prevé la modificación del planeamiento adaptado a la LOUA cuando se pretenda el cambio de calificación de VPO a vivienda de protección municipal, exigiendo la adecuación de la densidad o edificabilidad conforme a los coeficientes otorgados.

La Disposición Adicional Tercera exige informe previo de la Consejería de Fomento y Vivienda a la aprobación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo cuando el PMVS prevea una demanda de vivienda protegida acogida al PAVS inferior al 30% de la edificabilidad residencial, porcentaje mínimo de reserva de acuerdo con el art. 10.1.A.b) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre.

La Disposición Transitoria Segunda establece que hasta que los planes generales no se adapten a la LOUA, toda modificación de planeamiento que tenga por objeto aumentar o disminuir la densidad de menos del 20% no conllevará alteración de la ordenación estructural de dicho Plan General.

**- Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.**

**- Artículo 11 y 13.1 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.**

Los ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes Planes Municipales de Vivienda y Suelo (PMVS)

Consagra los PMVS como instrumento en los que se fomentará la participación y la colaboración manteniendo la coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo (PAVS) y en el artículo 10.3.9º del Estatuto de Autonomía para Andalucía.

Los PMVS deberán ser revisados, como mínimo cada cinco años, sin perjuicio de su posible prórroga, o cuando precisen su adecuación al PAVS.

**- La Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía establece:**

El derecho efectivo y reclamable de acceso universal a una vivienda adecuada.

La obligatoriedad de la redacción de los Planes Municipales de vivienda y suelo y su revisión al menos cada cinco años.

La obligatoriedad de que el Planeamiento urbanístico municipal de respuesta a las necesidades de suelo derivadas del PMVS.

**En el artículo 13.2 de la citada ley establece el contenido mínimo de los PMVS:**

- a) La determinación de las necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio.
- b) Las propuestas de viviendas de promoción pública y su localización.
- c) Los alojamientos transitorios y los equipamientos que se deben reservar a tal fin.
- d) Las propuestas de actuaciones dirigidas a fomentar la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas.
- e) Las medidas tendentes a la progresiva eliminación de la infravivienda.
- f) Las propuestas de cuantificación y localización de las viviendas protegidas, en sus diferentes programas.
- g) El establecimiento de los procedimientos de adjudicación.



- h) Las medidas necesarias para el seguimiento de adjudicación.
- i) Las medidas necesarias para el seguimiento y aplicación del Plan.
- j) Las restantes medidas y ayudas para garantizar la efectividad del derecho a una vivienda digna y adecuada.

Una vez aprobado por el Ayuntamiento, el PMVS se deberá remitir a la Consejería de Fomento Vivienda.

**- La Ley 1/2010, de 8 de marzo, en el artículo 16.2 establece la obligación de los Ayuntamientos de crear y mantener los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida de manera permanente.**

La regulación ha sido objeto de desarrollo reglamentario a través del Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida.

El Reglamento recoge como finalidad de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida la de proporcionar información sobre las necesidades de vivienda existentes en cada municipio, para la elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, y la de fijar los mecanismos de selección para la adjudicación de vivienda protegida.

**- Artículo 7 del Borrador de Decreto por el que se regula el Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía: regula los PMV como instrumento previo al desarrollo de las actuaciones acogidas al Plan Marco y establece el contenido mínimo del mismo.**

Recoge los diversos programas de viviendas de precio tasado cuyas condiciones de diseño, promoción, gestión y precio se ajusten al Plan Estatal de fomento de alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016.

- Viviendas y alojamientos protegidos de nueva construcción
- Fomento del parque público
- Programa de cooperativas de viviendas protegidas
- Programa de viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción
- Programa de permutas protegidas de vivienda
- Parque público de viviendas de la Junta de Andalucía

De otro lado, la rehabilitación instrumentada en el Borrador de Decreto por el que se regula el Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, constituye un modo, pero no el único, de plantear la intervención en materia de vivienda desde la recuperación del parque residencial existente a través de diferentes Programas que atienden a las distintas situaciones de necesidad.

Así, desde el Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, se contemplan tres grandes instrumentos de intervención para mejorar las condiciones de habitabilidad de la población residente e integrar estas áreas con el resto de la población: La transformación de la Infravivienda, La Rehabilitación Residencial (rehabilitación y mejora energética de edificios, rehabilitación autonómica y eficiencia energética de viviendas, y la adecuación funcional básica de viviendas) y la Rehabilitación de la ciudad con las Áreas de Rehabilitación Integral, los proyectos de Rehabilitación Urbana Sostenible, y las actuaciones de la Rehabilitación del Espacio Público y Edificios Públicos.

El Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, además de mantener la denominación de algunos instrumentos de Intervención, establece instrumentos recogidos en el Plan Estatal de fomento de alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016. Su denominación es Programa de Fomento de la Regeneración y Renovación Urbana, susceptibles de delimitarse dentro de los otros ámbitos que ha delimitado la normativa andaluza.

### **Alcance del PMVS**

El alcance del presente plan ha quedado establecido en la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, la cual, en su artículo 10, modificado por el apartado 4.º del artículo 1 de la Ley 4/2013, 1 octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, establece los criterios vinculantes para las determinaciones del planeamiento urbanístico, en materia de vivienda, en estos términos:

El planeamiento urbanístico promoverá la cohesión social en las ciudades y pueblos de Andalucía, como garantía de una adecuada integración urbana y para la prevención de fenómenos de segregación, exclusión, discriminación o asedio por razones socioeconómicas, demográficas, de género, culturales, religiosas o de cualquier otro tipo.

El Plan General de Ordenación Urbanística, de acuerdo con la normativa en materia de ordenación del territorio y urbanismo y los instrumentos de ordenación territorial, contendrá las determinaciones de ordenación, gestión y ejecución que sean precisas para cubrir las



necesidades de vivienda establecidas en los planes municipales de vivienda y suelo. Para ello, entre otras determinaciones, clasificará suelo suficiente con uso residencial para su desarrollo y ejecución a corto y medio plazo y establecerá, en relación a las reservas de suelo con destino a vivienda protegida, la edificabilidad destinada a tal fin en cada área o sector con uso residencial, las previsiones de programación y gestión de la ejecución de los ámbitos y, en los suelos con ordenación detallada, su localización concreta, plazos de inicio y terminación de las actuaciones. Asimismo, establecerá las acciones de rehabilitación que favorezcan la revitalización de los tejidos residenciales y la recuperación del patrimonio construido, así como la eliminación de las situaciones de infravivienda existentes.

Los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo deberán definir, en los suelos de reserva para vivienda protegida, los porcentajes de vivienda de las diferentes categorías establecidas en el correspondiente Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

La Consejería competente en materia de vivienda emitirá informe preceptivo tras la aprobación inicial de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, sobre la adecuación de sus determinaciones al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo y a las necesidades de vivienda establecidas en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo. El informe se emitirá en el plazo de tres meses, entendiéndose favorable si no se emite en dicho plazo. En el supuesto de que el planeamiento estableciera la ordenación detallada de las áreas o sectores, el informe se pronunciará además sobre los plazos fijados para el inicio y terminación de las viviendas protegidas previstas en las reservas de terrenos, conforme a lo dispuesto en el artículo 18.3.c) de la Ley /2002, de 17 de diciembre.”

#### **Carácter del PMVS. Planificación abierta**

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

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

- Se prioriza la planificación en el horizonte temporal del corto plazo.(2016-2017-2018)
- Se ajustará la programación en los siguientes momentos:
  - Anualmente, al Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
  - Al final de la primera y segunda fase del Plan.

Al modificarse el Plan andaluz o el Plan estatal de Vivienda.

Al modificarse el Planeamiento Urbanístico General.

- Según la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, en cualquier caso, a los cinco años de vigencia se redactará un nuevo PMVS o se revisará su contenido, pudiéndose prorrogar su vigencia.

### **Objetivo central del PMVS**

El PMVS de Villamanrique de la Condesa tiene como objetivo central transformar en demanda efectivamente satisfecha, las necesidades de vivienda detectadas en la localidad, mediante la programación (en cantidad, precio, régimen de tenencia y tipología), de una ordenada oferta ajustada a los programas e instrumentos diseñados en el Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (actualmente en borrador) y en el Plan Estatal y en aquellos instrumentos equivalentes que los puedan revisar o sustituir en el futuro.

Para lograr este objetivo central del PMV, es preciso actuar en dos campos sucesivos:

- Primero: identificar y clarificar la demanda existente, analizando sus distintos perfiles para establecer cuales serían las distintas ofertas basadas en los programas del de Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.
- Segundo: identificar los problemas que condicionan (y a veces determinan) la viabilidad de la transformación efectiva de esa demanda en demanda satisfecha. Estos problemas son, básicamente, la inexistencia de suelo suficiente preparado y adecuado, en cantidad suficiente para edificar sobre él y las dificultades de acceso a la financiación necesaria por parte de promotores y usuarios/as.

En relación con este segundo campo de actuación, el PMVS, propone o sugiere posibles líneas de trabajo, y estrategias dirigidas a, superando esos problemas que condicionan el desarrollo de las políticas de vivienda, lograr la viabilidad de lo planificado.

Por su parte, el Ayuntamiento de Villamanrique de la Condesa, en concordancia con los objetivos antes señalados y apoyándose en los instrumentos legales previstos, podrá disponer las siguientes actuaciones:

- Impulsar la política de vivienda desde el ayuntamiento de Villamanrique de la Condesa.
- Impulso del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
- Puesta en marcha de un programa de promoción de Apartamentos dotacionales.



- 
- Puesta en marcha de un programa de Alojamientos transitorios.
  - Puesta en marcha de políticas concertadas de rehabilitación de viviendas, con delimitación de áreas o ámbitos de actuación.





## 2. ANÁLISIS SOCIO - DEMOGRÁFICO

- 2.1. Introducción
- 2.2. Información Preliminar
- 2.3. Datos principales sobre la población
- 2.4. Otros datos estadísticos (migraciones y tasa de divorcio)
- 2.5. Proyecciones de población
- 2.6. Proyecciones de hogares
- 2.7. Datos de los servicios sociales municipales (demandas, intervenciones)
- 2.8. Colectivo en riesgo de exclusión social. Inmigración



## 2.1. INTRODUCCIÓN

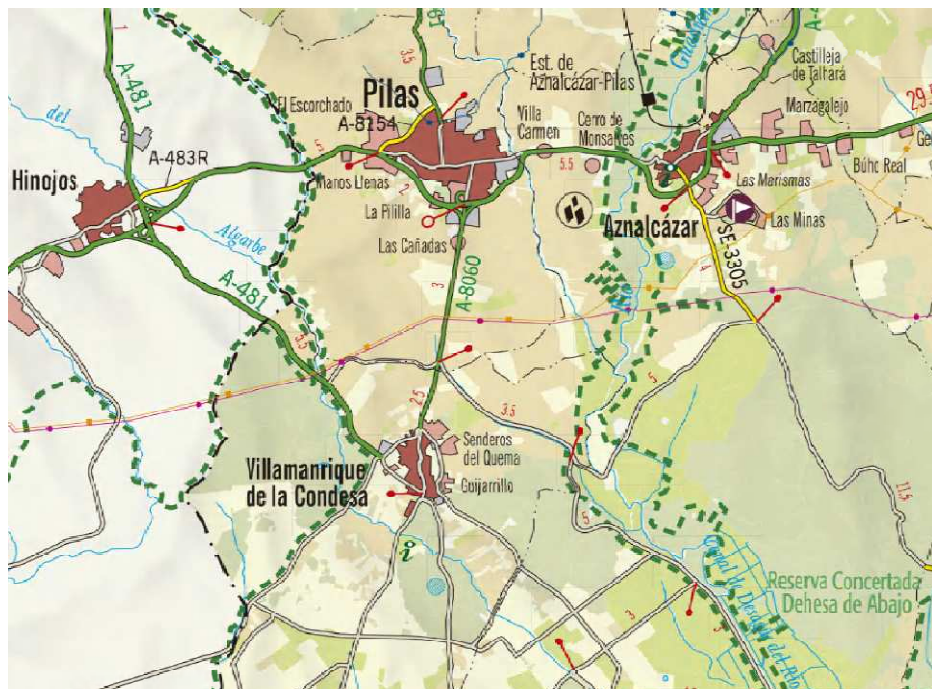
En este apartado del documento del Plan Municipal de la Vivienda y Suelo, tenemos la intención de realizar una primera aproximación al estado actual y a los problemas existentes relacionados con la vivienda en el municipio, que puedan justificar las actuaciones propuestas.

Hemos realizado una recopilación de información, un análisis previo y un diagnóstico extendido a la totalidad de la población y al parque de viviendas existente, su situación actual y las tendencias en la localidad de Villamanrique de la Condesa.

## 2.2. INFORMACIÓN PRELIMINAR

El municipio de Villamanrique de la Condesa se encuentra situado en el extremo suroeste de la provincia de Sevilla, en el límite con la provincia de Huelva, a una distancia de 37 kilómetros de la capital y una altitud de 29 metros sobre el nivel del mar.

Integrado dentro del sistema que conforman los municipios del Aljarafe sevillano, el municipio de Villamanrique de la Condesa tiene además la particularidad de ser puerta natural de Doñana. Esto provoca referencias territoriales que quedan reflejadas en su estructura urbana, por un lado el sistema urbano del Aljarafe y por otro el del Bajo Guadalquivir.



Con un término municipal de 57,7 kilómetros cuadrados, Villamanrique de la Condesa localiza en su núcleo urbano el 97,6% de la población, quedando el resto en edificaciones diseminadas. Este núcleo urbano se encuentra centrado en el término municipal pero muy desplazado hacia el norte, cuya estructura urbana y edificatoria tiene su proceso histórico de formación.

Los asentamientos urbanos en esta zona del Bajo Guadalquivir se han ido localizando en las proximidades de la franja de contacto entre el territorio cultivado y el espacio productivo, configurando un corredor entre Sevilla y Huelva constituido por una red de núcleos en doble alineación y por la red de infraestructuras de transporte que enlazan ambas ciudades. El emplazamiento del núcleo urbano de Villamanrique de la Condesa determina la antigüedad y la dilatada historia de este municipio ribereño, que siempre fue considerado frontera natural de las Marismas del Guadalquivir.

Antiguamente se conoció al municipio como *Mures*, conservando esta denominación durante el periodo tartésico, fenicio, turdetano, romano y árabe, de todos los cuáles quedan vestigios arquitectónicos en las tierras manriqueñas. Aunque se conocen datos de pobladores en esta zona desde muy antiguo, los yacimientos más importantes corresponden a las épocas medieval y moderna. A ello hay que añadir la escritura tartésica hallada en la Estela de Villamanrique de la Condesa, que confirma que esta lengua primitiva fue el origen de la ibérica. Durante la época fenicia, Mures fue un poblado con factoría a la extracción de la tintura púrpura, de lo que quedan abundantes restos. Posteriormente, se relacionaba a la villa de Mures con el lugar de Gatus, durante la cultura ibero-turdetana, y de la Mures romana se conoce una villa cercada y amurallada con puertas de oro.

Posteriormente, durante la dominación árabe, el territorio de Villamanrique de la Condesa estuvo muy poblado, hasta que fue conquistada por Alfonso X el Sabio. Pero fue Felipe II quién creó el marquesado de Villamanrique de la Condesa para D. Álvaro Manríquez de Zúñiga y D<sup>a</sup>. Blanca Enríquez, que construyeron en la villa un palacio adquirido posteriormente por los duques de Montpensier. Estas posesiones actualmente son propiedad de los herederos de S.A.R. D<sup>a</sup>. Esperanza de Borbón, princesa de Orleans-Braganza.

Por todo ello, el núcleo urbano de Villamanrique de la Condesa se ha ido consolidando desde un hábitat concentrado de población agricultora, hasta lo que es hoy en día, desarrollándose básicamente centrado en su núcleo. Su estructura urbana lineal se articula con los caminos rurales y con el acceso desde Pilas, siendo este eje el elemento básico que la conforma. Las formas de producción del tejido urbano del municipio, obedecen a dos corrientes: la planificada y la no planificada. En sus primeros asentamientos existen indicios morfológicos de forma

planificada, probablemente originados del caserío al servicio del primitivo Palacio. Todo aquel caserío ha ido conformando los ejes vertebradores del núcleo, y se ha ido incorporando pieza a pieza sobre los caminos primitivos. Luego han ido colmatándose de forma irregular y sucesiva los barrios que rodeaban a ese antiguo caserío. El resto de crecimientos se han producido bien por la incorporación de un nuevo vial o por el registro de parcelas agrícolas de cierta dimensión, dando lugar a la aparición de espacios públicos, plazas y equipamientos. Este modelo de producción llega hasta los recientes desarrollos planificados en las anteriores Normas Subsidiarias, que ahora se revisan, a los que se suman algunos proyectos urbanos cuyo componente primordial es el diseño conjunto de arquitectura y espacio urbano.

El elemento característico del núcleo urbano es la vivienda unifamiliar entre medianeras, bien en hilera o en manzana cerrada. En las nuevas construcciones no se percibe variación respecto a la morfología del casco, tendiéndose a un máximo aprovechamiento del uso residencial del suelo. La arquitectura tradicional se caracteriza por ser generalmente edificios de una o dos plantas, cuya altura máxima que se permite es de dos plantas más ático. La planta baja era donde vivía la familia, y por tanto donde se ubicaban las diferentes dependencias, disponiendo algunas casas de un patio, con un corral al fondo donde estaban las cuadras y el gallinero. En algunas viviendas, la planta primera era conocida como el “soberao” que servía de granero o almacén, y que en la actualidad tienden a su desaparición, pasando a ser dormitorios y zonas habitables, aunque aún se conservan muchos de ellos. La cubierta tradicional es de tejas y las fachadas y los muros suelen ser lisos, blancos y encalados. Este es el tipo de construcción que más resalta en el municipio, variando en los edificios modernos con estructuras de hormigón armado y muros de carga de ladrillo.

Por todo ello, Villamanrique de la Condesa se consolida como un municipio en continua expansión, adaptándose a las formas impuestas en su histórico recorrido desde el calcolítico, pero con una fuerte determinación por avanzar y crecer.



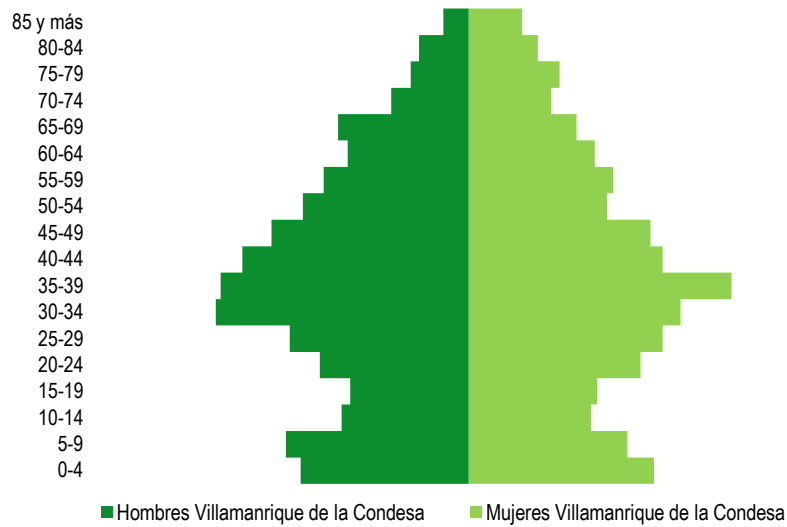
### 2.3. DATOS PRINCIPALES SOBRE LA POBLACIÓN

La población de Villamanrique de la Condesa forma parte del Aljarafe Sevillano y cuenta con una población de **4.406 habitantes** a 1 de enero de 2014, según los datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE) en el Avance de la Explotación Estadística del Padrón Continuo. La población mantiene un ritmo de crecimiento superior al de la provincia, sin la capital, fundamentalmente en los últimos tres años. Para período 2005-2014 Villamanrique de la Condesa ha crecido de media anual un 1,33%, superior al ritmo de crecimiento de la provincia un 1,12%.

Año	Villamanrique de la Condesa		Provincia	
	Población de derecho	variación Anual	Población de derecho	variación Anual
2005	3.826		1.109.754	
2006	3.936	2,88%	1.130.663	1,88%
2007	4.000	1,63%	1.150.123	1,72%
2008	4.097	2,43%	1.175.703	2,22%
2009	4.129	0,78%	1.197.018	1,81%
2010	4.162	0,80%	1.212.899	1,33%
2011	4.167	0,12%	1.225.941	1,08%
2012	4.266	2,38%	1.236.619	0,87%
2013	4.359	2,18%	1.241.986	0,43%
2014	4.406	1,08%	1.244.679	0,22%

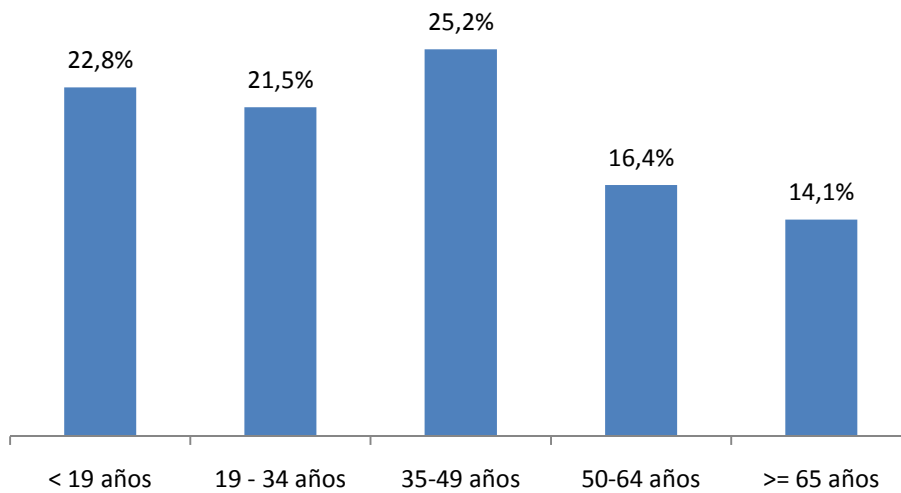
Fuente: Avance de la Explotación Estadística del Padrón Continuo INE.  
Análisis y Prospección Diputación de Sevilla.

Atendiendo al sexo de las personas inscritas en el Padrón un 49,2% es varón y en un 50,8% es mujer. Respecto al año anterior se observa que el crecimiento es común en ambos géneros, siendo algo más pronunciado entre la población femenina (1,73%) que entre los hombres (0,42%).



Fuente: Avance de la Explotación Estadística del Padrón Continuo INE.  
Análisis y Prospección Diputación de Sevilla.

Por edades, la mayor parte de la población está comprendida entre los 20 y los 64 años, que representa un 63,1% de la población.



Fuente: Avance de la Explotación Estadística del Padrón Continuo INE.  
Análisis y Prospección Diputación de Sevilla.

Los indicadores demográficos muestran que Villamanrique de la Condesa presenta un perfil similar a la provincia, excluida la capital. En 2014, el indicador de juventud es 18,2%, similar al de la provincia, que representa un 18,3%. En cuanto al indicador de senilidad es del 14,1% superior al de la provincia, que es un 13,6%.

Evolución Tabla con los Indicadores Demográficos:

	Ind. Juventud	Ind. Senilidad	Ind. Dependencia	Ind. Reposición	Ind. Tendencia Nacimientos	Ind. Renov. Pobl. Activa
2005	15,87%	14,09%	42,76%	112,62%	107,45%	141,43%
2006	15,52%	13,87%	41,63%	111,90%	120,22%	139,35%
2007	15,90%	13,78%	42,20%	115,43%	123,59%	130,02%
2008	16,04%	13,28%	41,47%	120,77%	130,30%	123,80%
2009	16,40%	13,59%	42,82%	120,68%	148,97%	121,79%
2010	17,01%	13,70%	44,31%	124,21%	134,42%	115,37%
2011	17,59%	14,18%	46,57%	124,03%	128,94%	112,18%
2012	17,84%	13,97%	46,65%	127,68%	117,58%	108,74%
2013	18,05%	14,18%	47,56%	127,35%	108,63%	105,95%
2014	18,25%	14,14%	47,90%	129,05%	92,18%	100,67%

Fuente: Avance de la Explotación Estadística del Padrón Continuo INE.  
Análisis y Prospección Diputación de Sevilla.

En cuanto a la evolución futura la población del municipio de Villamanrique de la Condesa, muestra una tasa de reposición de **129,05%**, por tanto la capacidad de reposición de la población está asegurada.

Por otro lado, la renovación de la población activa que relaciona el tamaño de los grupos que se incorporan a la actividad productiva y aquellos en los que se produce la salida, mide la capacidad de sustituir a los que se van jubilando. Según los datos de población en Villamanrique de la Condesa, la reposición de la población activa estaría en 100,67%, por lo que estaría garantizado el mantenimiento de la población activa, que para el año 2014 soporta una carga familiar y social del 47,90%, según el indicador de dependencia.

Por último, el indicador de tendencia de nacimientos muestra la evolución del crecimiento demográfico y el envejecimiento al comparar la población de 0 a 4 años, respecto a la población de 5 a 9 años, que muestra para Villamanrique de la Condesa un valor 92,18%, aunque es un valor alto, es inferior al 100% por lo tanto, la **tendencia de nacimientos que sostendrá la población futura se observa decreciente.**

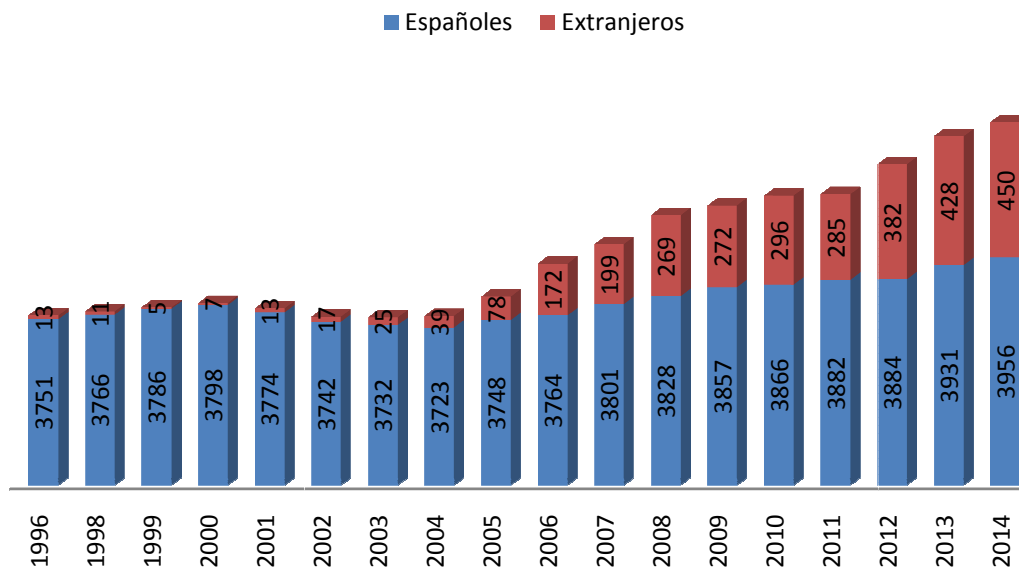
## 2.4. OTROS DATOS ESTADÍSTICOS

### MIGRACIONES

Un aspecto importante en el análisis de la población del municipio de Villamanrique de la Condesa es el porcentaje de extranjeros respecto a su población autóctona.

La tendencia receptora de Villamanrique de la Condesa se ha ido incrementando a lo largo de los años, alcanzándose el máximo exponente en el año 2014 con 450 extranjeros, que representan el 10,21% de la población total del municipio. Se observa una mayor presencia masculina, que representa el 51,5% de la población extranjera, frente al 48,4% de las mujeres.

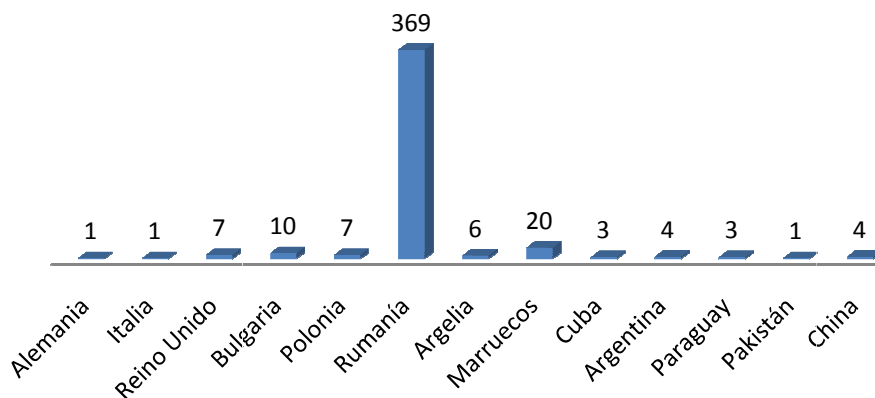
### POBLACIÓN NACIONALIDAD-AÑO



Fuente: Padrón Municipal de Habitantes. Cifras oficiales de población municipal IECA.

En Villamanrique de la Condesa el mayor porcentaje de extranjeros tienen su origen en países europeos, destacándose Rumania.

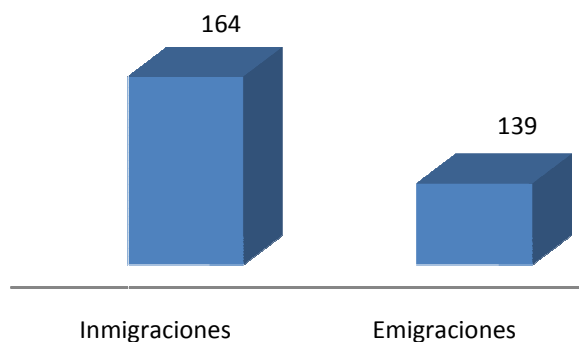
## EXTRANJEROS - NACIONALIDAD 2014



Fuente: Padrón Municipal de Habitantes.  
Población extranjera según principales nacionalidades y sexo IECA.

Del total de movimientos por cambios residenciales en el año 2013, que comprenden migraciones interiores, migraciones exteriores con el resto de España y migraciones exteriores con el extranjero, obtenidos de la Estadística de Variaciones Residenciales del IECA, se obtiene un saldo positivo de 25.

## MOVIMIENTO POBLACIÓN 2013



Fuente: Estadística de variaciones residenciales en Andalucía IECA.

## TASA DE DIVORCIO

El número de matrimonios y divorcios es un dato relevante para entender el comportamiento demográfico y económico del municipio y sus necesidades de vivienda.

De los datos obtenidos de la Estadística de Nulidades, Separaciones y Divorcios del INE se desprende que el número de disoluciones matrimoniales en España en el año 2013 fueron 100.437. Los datos para Andalucía en el mismo año son 16.473 divorcios, 974 separaciones y



30 nulidades y los datos relativos para la provincia de Sevilla son 3.839 divorcios, 206 separaciones y 16 nulidades, representando el número de disoluciones matrimoniales en Sevilla un 2,1 por cada 1.000 habitantes en 2013 (0,21%).

Solicitado los datos desagregados para la localidad de Villamanrique de la Condesa al Consejo General del Poder Judicial no se nos ha facilitado porque no disponen de la información, ya que las estadísticas llegan a nivel de juzgado, y en consecuencia de partido judicial, pero nunca a nivel de municipio. Así mismo, el Partido Judicial de Sanlúcar la Mayor, en el que se integra esta localidad tampoco nos ha facilitado esta información porque de la aplicación informática de estadística del INE en la que se regulan las sentencias de nulidades, separaciones y divorcios no es posible obtener la información solicitada.

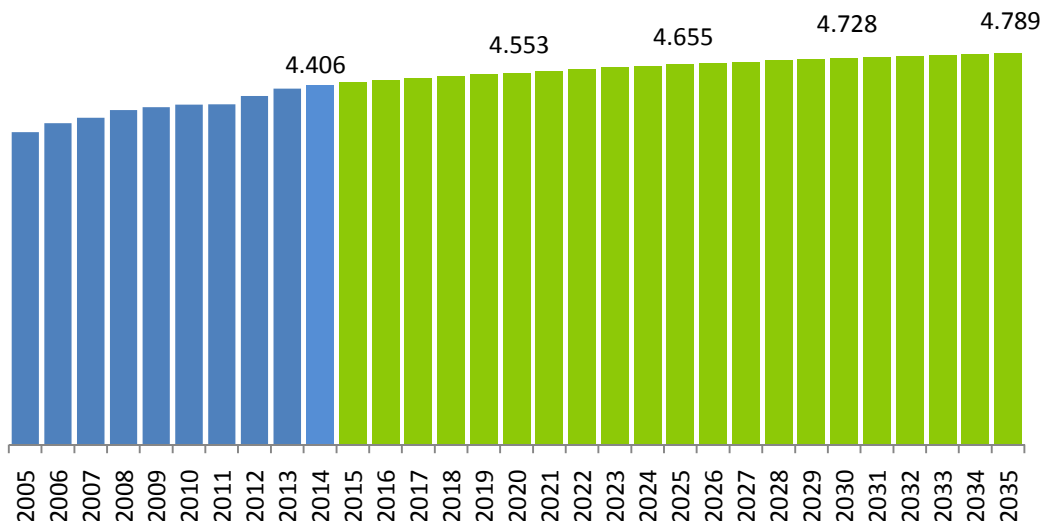
Realizada la consulta físicamente a los libros del juzgado municipal, se ha podido constatar que solo ha habido una sentencia de divorcio en el año 2013.

## 2.5. PROYECCIONES DE POBLACIÓN

Como hemos indicado en la presentación preliminar, Villamanrique de la Condesa, se encuentra en el territorio del Aljarafe Sevillano, en plena Marisma y del Parque Natural del Coto de Doñana. Para la elaboración de la proyección sobre la evolución futura de la población de este territorio municipal se han considerado como base las proyecciones de población realizadas por el IECA.

El municipio partía de una población en 2005 de 3.826 habitantes hasta alcanzar en la actualidad, en 2014, último dato disponible, de un total de 4.406 personas. Las proyecciones realizadas para Villamanrique de la Condesa en base a la explotación obtenida a partir de la tabla de Población proyectada para Municipios mayores de 10.000 habitantes según sexo y grupo de edad, Andalucía 2009-2035 por el IECA, muestran que para el año 2020 el municipio alcanzaría una población de 4.553 habitantes. En los siguientes quinquenios la proyección de población mostraría para 2025 una población de 4.655 habitantes, en 2030 alcanzaría una población de 4.728 y por último 2035 un volumen de habitantes de 4.789 personas.

### POBLACIÓN 2005-2014 Y PROYECCIÓN 2015-2035



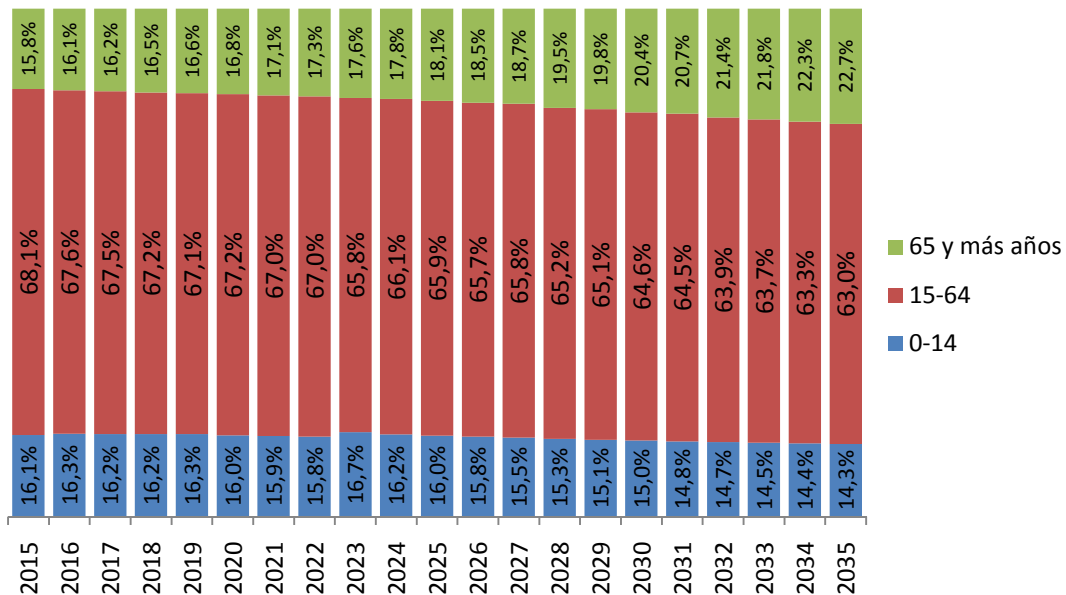
Fuente: Población proyectada para municipios de más de 10.000 habitantes según sexo y edad IECA.  
Análisis y Prospección Diputación de Sevilla.

Año	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Pobl.</b>	3936	4000	4097	4129	4162	4167	4266	4359	4406	4434
<b>Var.</b>	2,9%	1,6%	2,4%	0,8%	0,8%	0,1%	2,4%	2,2%	1,1%	0,6%
Año	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Pobl.</b>	4461	4487	4508	4531	4553	4576	4595	4618	4637	4655
<b>Var.</b>	0,6%	0,6%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,4%	0,5%	0,4%	0,4%
Año	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
<b>Pobl.</b>	4670	4687	4705	4718	4728	4742	4754	4770	4780	4789
<b>Var.</b>	0,3%	0,4%	0,4%	0,3%	0,2%	0,3%	0,2%	0,3%	0,2%	0,2%

Fuente: Población proyectada para municipios de más de 10.000 habitantes según sexo y edad IECA. Análisis y Prospección Diputación de Sevilla.

Como se puede apreciar, en el gráfico de proyección de la población, las variaciones anuales a partir de 2015 mantienen un ritmo de crecimiento decreciente, es decir que la variación positiva anual sea cada vez menor. Así, en 2015 se prevé un crecimiento del 0,6 %, en 2020 un crecimiento del 0,5%, en 2025 un crecimiento del 0,4% y en 2035 un crecimiento del 0,2%.

Por tramos de edad, las proyecciones obtenidas muestran que la población de 0-19 años se mantendrá en torno al 15%, aunque al final de la previsión analizada esta proporción se quede en un nivel un poco inferior en un 14,3% para 2035.



Fuente: Población proyectada para municipios de más de 10.000 habitantes según sexo y edad IECA. Análisis y Prospección Diputación de Sevilla.

Donde realmente se observan cambios importantes, en la estructura de la población a lo largo del tiempo, son en los otros dos tramos de población. Por un lado, la población en edad de trabajar, de 20 a 64 años, y por otro, el grupo de población más envejecido, de 65 y más años.

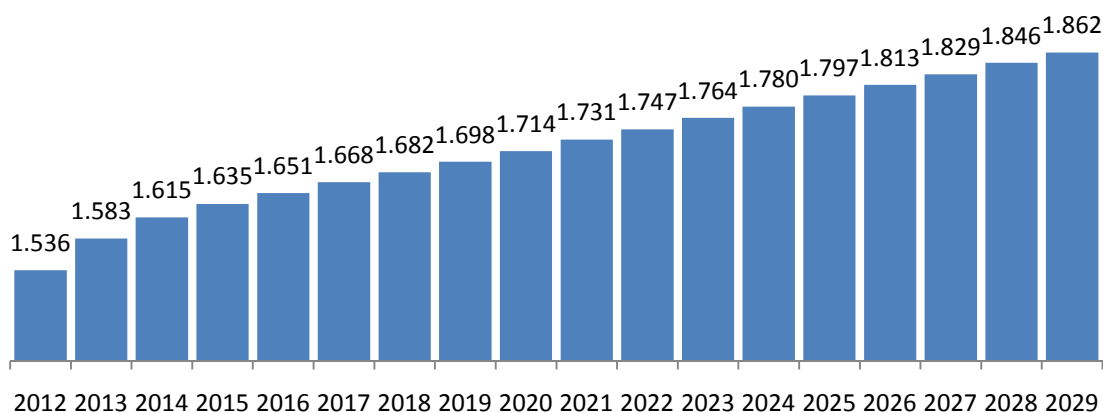
En relación a estos dos grupos, destaca como a lo largo de esta proyección de futuro la **población con mayor edad sigue una tendencia creciente** a lo largo de todo el período proyectado, pasando de suponer el 15,8% del total de la población en 2015, a un volumen del 16,8% en 2020, dos puntos porcentuales más en 2025 representando un 18,1%, en 2030 representa un 20,4%, y finalmente en 2035 llega a un 22,7%.

## 2.6. PROYECCIONES DE HOGARES

La proyección de hogares realizada se ha llevado a cabo a través de métodos indirectos tomando como base la estimación de futuro realizada a nivel provincial por el INE cuyo objetivo es proporcionar una simulación estadística del número de hogares futuros de España, de cada comunidad autónoma y de cada provincia, en caso de que se prolonguen las tendencias demográficas y comportamientos sociales actualmente observados. Las proyecciones de hogares realizadas para Villamanrique de la Condesa, han sido corregidas con los datos de proyección de población obtenidos a partir de la tabla de Población proyectada por Municipios mayores de 10.000 habitantes según sexo y grupo de edad, Andalucía 2009-2035 del IECA para mantener su coherencia.

El espacio temporal en el que se desarrolla esta proyección es de 2012 a 2029, dado que el último dato disponible a nivel provincial es del Censo de 2011.

### PROYECCIÓN HOGARES 2012-2029



Fuente: Proyección de Hogares 2014 – 2029 INE.  
Análisis y Prospección Diputación de Sevilla.



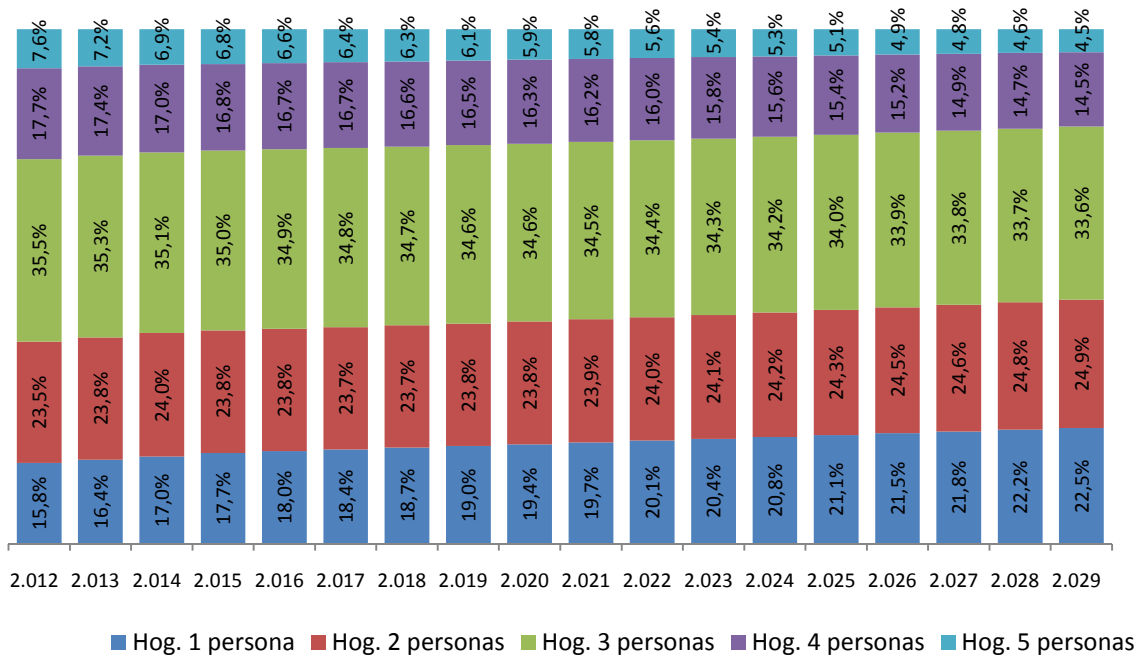
Un análisis más detallado de estas proyecciones las encontramos en la evolución futura de las estructuras de los hogares para estas proyecciones. Como se puede observar en el gráfico, el **número de hogares mantiene una tendencia creciente** a lo largo de todo el período estimado. Si bien esta tendencia es positiva, el ritmo de crecimiento se mantiene estable alrededor del 0,9%-1% a partir de 2016. Así, en 2015 se prevé que el número de hogares llegue a 1.635 con un crecimiento interanual estimado de 1,3%, en 2020 los hogares estimados son 1.714 con un incremento del 0,9%, en 2025 se incrementaría hasta 1.797 hogares y en 2029 en 1.862 hogares con crecimientos interanuales similares.

En el **crecimiento en el número de hogares superior al ritmo de crecimiento de la población**, influyen los movimientos poblacionales y los cambios en los modelos de familia, pasando en 2015 de un una previsión de un 17% de hogares con una sola personas al 19,4% en 2020, al 21,1% en 2025 y al 22,5% en 2029.

En cuanto a la distribución de los tamaños de los hogares, la proyección estimada muestra que el **tamaño más frecuente son los hogares de 2-3 personas**, manteniéndose en el 58% aproximadamente a lo largo del período. Dentro de estos tamaños de hogares se puede observar como los hogares de 3 personas van reduciendo su participación en el total de los hogares y los hogares de tamaño de 2 personas van aumentando.

Esta misma composición se muestra en general para todos los hogares produciendo un **descenso de los hogares de mayor tamaño a favor de los hogares más pequeños**, debido a la tendencia de la reducción de número de personas que viven en cada hogar. Así, los hogares de 1 persona suponen en 2012 un 15,80% del total, un 17,70% en 2015, un 19,40% en 2020 y 22,50% en 2029. Los hogares de 2 personas también se incrementan, pasando en 2012 de ser un 23,5% de los hogares, al 24,90% en 2029. Por el contrario, los hogares de 3, 4, 5 o más personas, muestran una tendencia decreciente, dicho descenso es más acentuado a lo largo del período cuanto mayor es el tamaño de los hogares. Los hogares de 3 personas pasan de ser el 35,4% en 2012 al 33,6% en 2029. Para los hogares de 4 personas las proyecciones señalan un 17,70% en 2012, un 14,5% en 2029, y por último, para los hogares de 5 personas, del 7,60% del total en las primeras estimaciones se pasa a un 4,5% del total en el último año estimado.

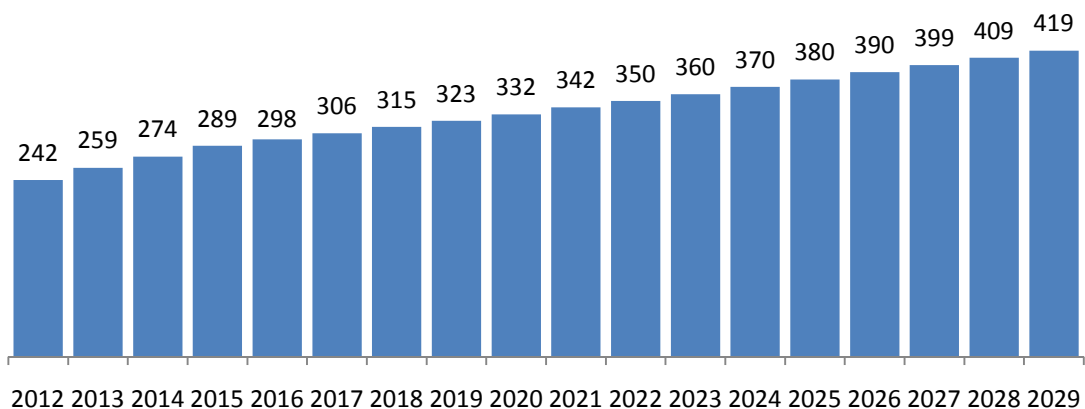
## DISTRIBUCIÓN POR TAMAÑO DE HOGARES



Fuente: Proyección de Hogares 2014 – 2029 INE.  
Análisis y Prospección Diputación de Sevilla.

La evolución de los hogares de 1 persona según las proyecciones realizadas, crecen aproximadamente un 3% de media anual, pasando de 242 hogares en 2012 a 419 en 2029.

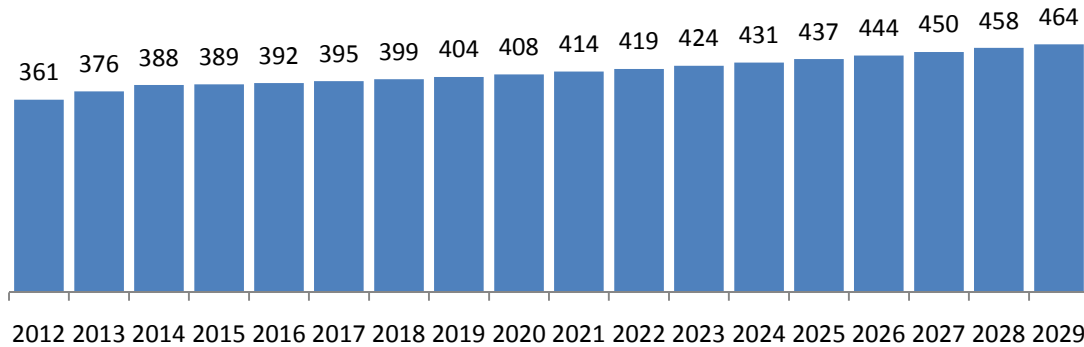
## HOGARES DE 1 PERSONA



Fuente: Proyección de Hogares 2014 – 2029 INE.  
Análisis y Prospección Diputación de Sevilla.

Los hogares de 2 personas mantienen un crecimiento medio para este período de 1,6%, crecimiento menor que los hogares unipersonales, pasando de 361 hogares para 2012 a 464 hogares en 2029, según las estimaciones realizadas.

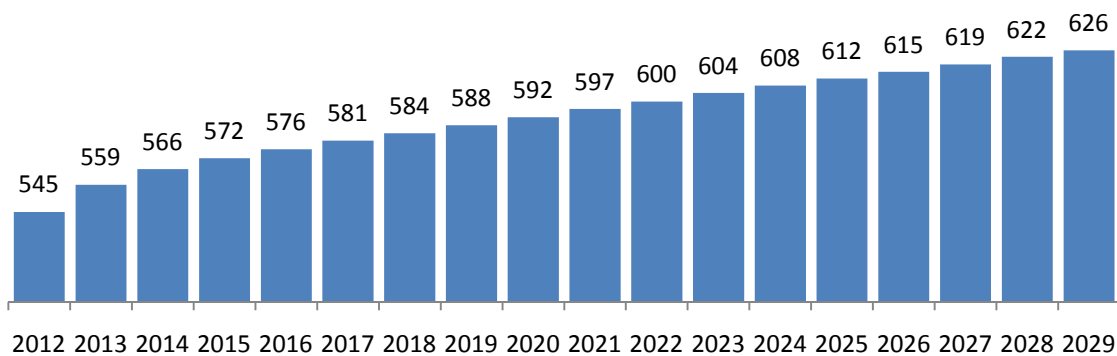
### HOGARES DE 2 PERSONAS



Fuente: Proyección de Hogares 2014 – 2029 INE.  
Análisis y Prospección Diputación de Sevilla.

Los hogares de 3 personas, mantienen un crecimiento medio de 0,9%, crecimiento menor que para los hogares de 2 personas. En el gráfico, este crecimiento se muestra más acusado, debido a que el incremento del número de hogares de este tamaño para los primeros años de estas proyecciones es más acusado.

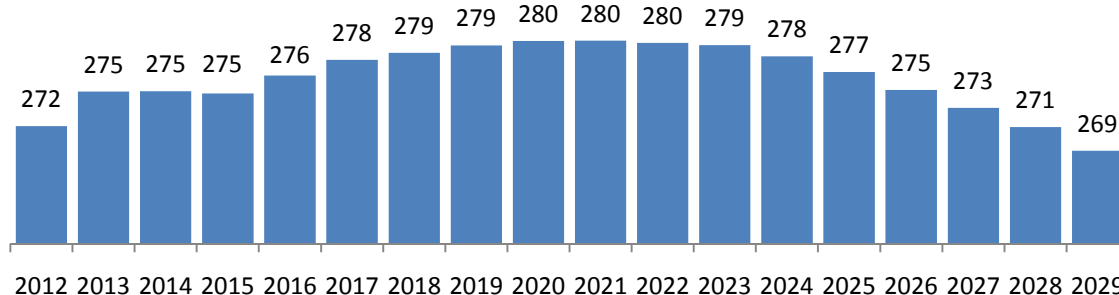
### HOGARES DE 3 PERSONAS



Fuente: Proyección de Hogares 2014 – 2029 INE.  
Análisis y Prospección Diputación de Sevilla.

Los hogares de 4 personas presentan una evolución acampanada para el período estimado, con crecimiento escalonado hasta 2022 y descenso a partir de 2024.

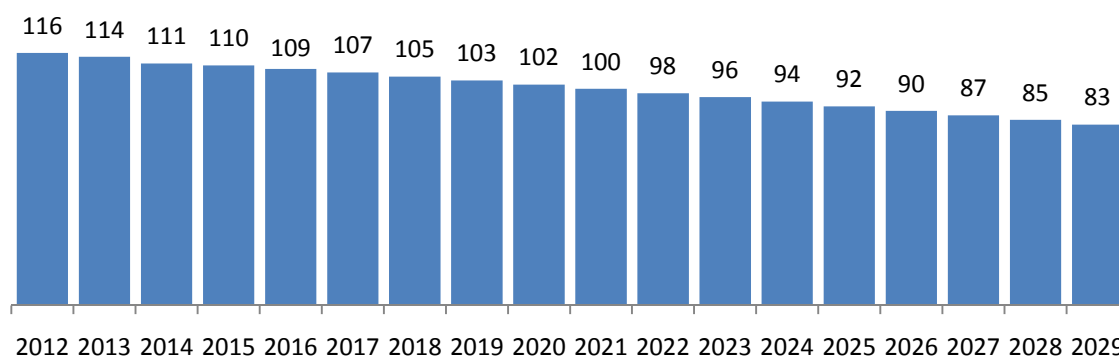
### HOGARES DE 4 PERSONAS



Fuente: Proyección de Hogares 2014 – 2029 INE.  
Análisis y Prospección Diputación de Sevilla.

Por último, los hogares de 5 o más personas muestran una tendencia clara decreciente para todos los años estimados, desde 116 hogares en 2012 a 83 hogares en 2029, con un ritmo medio de descenso del -2,2%.

### HOGARES DE 5 PERSONAS



Fuente: Proyección de Hogares 2014 – 2029 INE.  
Análisis y Prospección Diputación de Sevilla.

No obstante, desde los Servicios Sociales del Ayuntamiento de Villamanrique de la Condesa se ha venido detectando en los dos últimos años un cambio en la tendencia de los hogares entre la población en situación de desempleo, con precariedad económica, desahucio del inmueble en el que residen por impago de la hipoteca o alquiler y con menores a cargo, con la consiguiente reunificación familiar e incremento de los miembros de las unidades de convivencia, señalándose los hogares con dos núcleos familiares. Pasando los /as menores de residir con su familia nuclear a convivir con la familia extensa (padre/madre y abuelos/as).



## 2.7. DATOS DE LOS SERVICIOS SOCIALES MUNICIPALES

La vivienda como una de las necesidades básicas de toda persona, siempre ha sido un recurso demandado por los usuarios y usuarias de los servicios sociales del municipio de Villamanrique de la Condesa, aunque no haya ocupado lugar preferente entre las demandas atendidas. No obstante, desde los Servicios Sociales se han atendido las demandas planteadas, orientando y asesorando acerca de todos aquellos recursos relacionados con las viviendas existentes en cada momento.

En este apartado realizaremos un análisis de las demandas atendidas desde los servicios sociales de Villamanrique de la Condesa durante los últimos diez años (2004-2014) y una descripción del perfil demográfico de la población atendida, así como de la necesidad de viviendas manifestadas por sus usuarios y usuarias. Para la realización de este análisis, se han extraído los datos del Sistema de Usuarios de Servicios Sociales (S.I.U.S.S), siendo necesario hacer constar las siguientes aclaraciones:

- La mayor parte de la población demandante de información sobre ayudas destinadas al **alquiler de la vivienda** no se ha planteado ante los Servicios Sociales municipales, sino a través de una solicitud reiterada a la persona responsable de los Agentes Locales de Promoción y Empleo (ALPE) en este municipio.
- Las personas demandantes de las diferentes promociones de V.P.O, se dirigen directamente a la Concejalía de Urbanismo y no al Área de Bienestar Social.
- En la base de datos del Área de Bienestar Social se reflejan un total de **2 demandas de información/derivación sobre segunda adjudicación** de vivienda con el código 101064.

El análisis realizado sobre las demandas planteadas por los usuarios y usuarias de Servicios Sociales parte de dos distinciones:

- Demandas del sistema de viviendas: donde quedan reflejadas todas las demandas recogidas para la adquisición de una vivienda social, ayudas para alquileres y rehabilitación de viviendas que sufren un grave deterioro.
- Demandas de adecuación de las viviendas para adaptación a las necesidades de sus propietarios/as o inquilinos/as que por motivo de edad o discapacidad, necesitan para facilitarles la autonomía en su propio hábitat: entre ellas están las demandas

para ayudas de adecuación funcional del hogar (programa de la Consejería de Fomento y Vivienda), ayudas individuales para eliminación de barreras arquitectónicas de la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales.

### **Demandas atendidas / intervenciones realizadas:**

En este apartado se analizan todas las **demandas** atendidas sobre vivienda y el número de intervenciones realizadas durante los últimos diez años 2004-2014 así como el porcentaje con respecto al resto de intervenciones realizadas sobre otras necesidades.

En ella podemos ver como la **vivienda** ocupa un porcentaje pequeño con respecto al resto de necesidades, teniendo también en cuenta que el sistema de usuarios (SIUSS) arroja un amplio abanico de códigos y que los de vivienda, **están catalogados como demandas no pertenecientes al sistema de servicios sociales.**

Las demandas relativas a la adquisición de vivienda social, VPO, ayudas para alquileres y la rehabilitación de viviendas que sufren un grave deterioro alcanzan un total 188 demandas, que supone un porcentaje del 4,06%.

<b>Demandas</b>	<b>Intervenciones</b>	<b>%/TOTAL</b>
103060-Sistema de vivienda	37	0,81
104060-Información/derivación sobre sistema de vivienda	5	0,11
104061-Información/derivación sobre VPO promoción pública	2	0,04
104064-Información/derivación sobre segunda adjudicación de vivienda	2	0,04
104065-Información/derivación sobre programas de alquileres	5	0,08
104066-Información/derivación sobre otras actuaciones del sistema de vivienda	27	0,59
104062-Información/derivación sobre rehabilitación de vivienda Comun.Auton.	110	2,39

*Fuente: Servicios Sociales de Villamanrique de la Condesa.*

Las demandas relacionadas con las necesidades de adaptaciones del hogar para facilitar la



autonomía de aquellos usuarios/as que por razón de edad o discapacidad necesitan realizar en sus viviendas, alcanzan un total de 43 demandas y suponen un 0,93%.

Demandas	Intervenciones	%/TOTAL
202011-Adaptación funcional del hogar	31	0,67
202010-Eliminación de barreras	1	0,02
404030-Actuaciones de adaptación y uso normalizado de vivienda	1	0.02
101013-Información sobre otras ayudas técnicas para la adaptación del hogar	10	0,22

Fuente: Servicios Sociales de Villamanrique de la Condesa.

Otras demandas catalogadas dentro de los Servicios Sociales municipales son:

Demandas	Intervenciones	%/TOTAL
104063-Información/derivación sobre actuaciones de la Corpor. Local en vivienda.	4	0,06
101022-Información sobre albergues	5	0,08

Fuente: Servicios Sociales de Villamanrique de la Condesa.

## 2.8. COLECTIVO EN RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL. INMIGRACIÓN.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Villamanrique de la Condesa pretende detectar la demanda de vivienda de aquellos sectores sociales con especiales dificultades de acceso a la vivienda en el mercado libre, colectivos vulnerables en situación o riesgo de exclusión social.

Uno de los colectivos con mayor riesgo de exclusión social, por su cuantía, en Villamanrique de la Condesa son los/as inmigrantes.

Villamanrique de la Condesa es un municipio que acoge a muchos/as ciudadanos/as de origen extranjero, en el año 2015 se encuentran empadronadas en el municipio 513 personas de origen extranjero de diferentes nacionalidades: la mayoría de la Comunidad Europea, 411 son de nacionalidad Rumana, y el resto de África, América del Norte, América del Sur, Asia y resto de Europa.

No obstante, desde los Servicios Sociales del Ayuntamiento se tiene conocimiento de familias que han retornado a su país de origen o se ha producido un traslado de municipio a nivel provincial o autonómico, que no han cursado baja en el padrón municipal ni han cursado alta en otra localidad.

Del trabajo de campo realizado por los Servicios Sociales de este municipio, se constata que la trayectoria residencial de este colectivo tiene una estrecha relación con la estabilidad, los ingresos económicos, los antecedentes familiares, las redes sociales y el momento en que se encuentra su proceso migratorio.

En relación con la vivienda podemos constatar las siguientes fases:

El momento o fase de la llegada, el alojamiento suele ser de acogida entre los familiares o redes sociales (conciudadanos/as, vecinos/as en el país de origen, etc.) pero siempre para unos días, generalmente se suele extender este periodo en función de los intereses de unos/as y otros/as. En esta fase se suele pasar de la acogida al hacinamiento, causado por el subarriendo de habitaciones para poder hacer frente el pago de la renta de alquiler. Esta situación en sí, deriva a una exclusión social anticipada, que suele ser por falta de información sobre sus derechos y deberes (sobre todo los grupos que no tienen redes familiares ni sociales).

Una segunda fase sería la acomodación y la no contratación: en esta fase donde afloran los celos, la desconfianza, y surge con la desesperación, la ocupación o alquiler de infraviviendas y después los conflictos derivados del engaño y la estafa.

Una última fase sería la estabilización, en la que los individuos han desarrollado ciertas habilidades de relación, de integración, de conocimiento de su entorno y de sus derechos. Esta fase también puede llegar a ser conflictiva en la mayoría de las veces porque se les niega el contrato de alquiler por la creencia errónea generalizada, tanto de algunos extranjeros/as como de algunos/as propietarios/as de la vivienda, de pensar que las personas que no tienen la autorización de residencia, no pueden ser titulares de un contrato de arrendamiento, lo que dificulta acceder a una vivienda en régimen de alquiler por las exigencias que suele imponer la propiedad: tener nomina, fianza, etc.

Si no se dispone de un contrato de arrendamiento en la localidad no se puede acceder al empadronamiento en el municipio y por consiguiente a los recursos municipales correspondientes.



Otro factor importante en el colectivo de inmigrantes de Villamanrique de la Condesa son los **trabajadores/as temporeros/as**, al ser un municipio agrario, en la temporada alta (entro los meses de Mayo y Octubre) acude un número importante de temporeros/as buscando trabajo en el campo (recolección del melocotón, la fresa, la ciruela y a partir del mes de Septiembre la recolección de la aceituna). En estas fechas aumenta el número de personas inmigrantes, generalmente no empadronadas en el municipio que superan los/as 200 temporeros/as.

Todas estas circunstancias administrativas tienen por consecuencia el miedo a denunciar las irregularidades que se cometen en este ámbito, ante los organismos correspondientes.

La vivienda es una de las necesidades básicas que cualquier ciudadano/a debe cubrir para poder vivir en sociedad. Por ello, es uno de los pilares esenciales sobre los que se construyen los procesos de integración social en el país de acogida, el proceso de constitución o reconstrucción del hogar es una condición necesaria.

Podemos clasificar los hogares de inmigrantes en tres tipos:

- Hogares unipersonales (habitación individuales o/y compartidas)
- Hogares sin núcleo familiar (pisos compartidos por familiares, tíos/as, primos/as, etc)
- Hogares monoparentales, pareja con hijos y pareja sin hijos/as, varias parejas con y sin hijos/as (en viviendas normalizadas, o compartidas).
- Personas individuales ocupando una vivienda en la finca del empleador del campo u ocupando una habitación en el domicilio donde ejerce su trabajo como es el caso de las mujeres en el servicio doméstico interno.

Ante esta realidad, debemos referirnos a la Ley Orgánica 4/2000, de 11 de enero, de derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social que, entre otras cosas, obliga a todos los poderes públicos a promover la plena inserción de los extranjeros en un marco de convivencia de identidades y culturas diversas, sin más límite que el respeto a la Constitución, y obliga a las diversas Administraciones Públicas a incorporar ese objetivo, con carácter transversal, a todas sus políticas y servicios públicos, promoviendo la participación económica, social, cultural y política de las personas inmigrantes, en los términos previstos en la Constitución, en los Estatutos de Autonomía y en las demás leyes, en condiciones de igualdad de trato.

Asimismo, el artículo 3 de esa ley orgánica reconoce, como criterio interpretativo general, que los extranjeros ejercitan los derechos reconocidos en la Ley en condiciones de igualdad con los

españoles. La igualdad no puede ser entendida únicamente como igualdad formal, sino que por mandato constitucional, el Estado debe remover los obstáculos que impidan la igualdad real.

Por otro lado, el Consejo Europeo en junio de 2014 ha resaltado la necesidad de que la Unión apoye también los esfuerzos de los Estados miembros por aplicar políticas activas de integración que fomenten la cohesión social.

Favorecer la igualdad de acceso de las personas inmigrantes a los diferentes servicios públicos y la igualdad de resultados en materia de vivienda, con la finalidad de eliminar los obstáculos que pueden impedir a los extranjeros el pleno uso y disfrute del derecho a la vivienda, que incide de manera directa en su calidad de vida, tiene como objetivo último lograr una sociedad manriqueña más cohesionada, de ahí la necesidad imperiosa de su inclusión dentro del PMVS.



### **3. PERFIL DE LAS PERSONAS DEMANDANTES DE VIVIENDA EN EL RPMDVP**

- 3.1. Introducción
- 3.2. Características personales y familiares de las personas demandantes de vivienda protegida
- 3.3. Tipologías y tamaño de las familias
- 3.4. Ingresos familiares
- 3.5. Situación personal
- 3.6. Régimen de tenencia demandantes RPMDVP
- 3.7. Criterios de adjudicación en el RPMDVP
- 3.8. Características deseables de la vivienda
- 3.9. Acceso otra bolsa de vivienda
- 3.10. Precio, régimen de tenencia y condiciones de pago





### 3.1. INTRODUCCIÓN

El Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida (RPMDVP) se puso en marcha en julio del 2010, a través de la Ordenanza municipal reguladora del mismo, que se aprobó definitivamente el 19 de diciembre de 2009 y habiendo obtenido informe favorable de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, se publicó en el BOP de Sevilla nº 301 de fecha 31 de diciembre de 2009.

Para su adaptación al Decreto 1/2012, de 10 de enero, de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Demandantes de Viviendas, se modificó la Ordenanza reguladora del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Villamanrique de la Condesa con acuerdo definitivo de 5 de diciembre de 2013, publicándose en el BOP de Sevilla nº 103 de 7 de mayo de 2014.

Es por tanto, desde julio del 2010, que se vienen recogiendo solicitudes de personas demandantes de vivienda protegida, pero ante la falta de expectativas de construcción de vivienda protegida, el número de inscripciones sobre la demanda no es muy representativa.

Aún así, son los datos que disponemos de manera actualizada ya que el registro se mantiene actualizado y realizando las continuas modificaciones sobre los datos de las inscripciones de todas las personas que cumplen con los requisitos para ser demandantes de vivienda protegida.

En el primer trimestre de 2015, existen 102 solicitudes formalizadas, de las que 96 están en estado activo. A pesar de ser muchos las personas interesadas en obtener información para apuntarse en el registro, son muchos los vecinos/as que no terminan de formalizar dicha inscripción al no aportar la documentación necesaria por desánimo ante la falta de perspectiva de licitaciones de vivienda protegida.

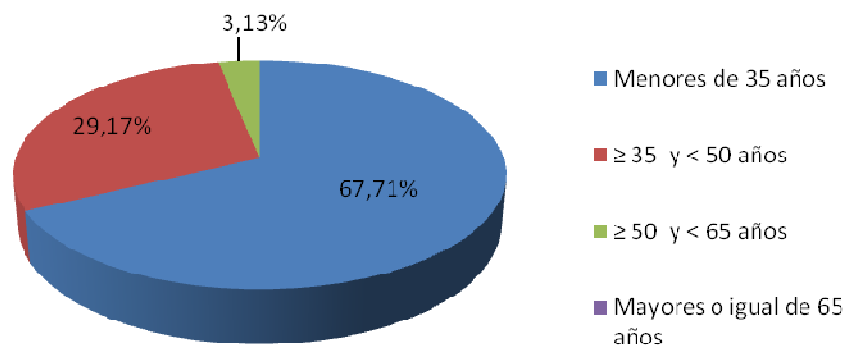
Se prevé que el número de inscripciones aumente debido a la difusión de la redacción del Plan Municipal de Vivienda y Suelo y una vez se apruebe el Plan y se le de la publicidad necesaria, ya que es un objetivo del mismo fomentar la inscripción en el RPMDVP como una de las vías para expresar a la Administración las necesidades respecto a la vivienda protegida.

### 3.2. CARACTERÍSTICAS PERSONALES Y FAMILIARES DE LAS PERSONAS DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA

El perfil tipo de los/as solicitantes inscritos con respecto a la edad deja patente que el **67,7%** de los demandantes son jóvenes menores de **35 años**. Se trata del cupo de demandantes que más solicitan una vivienda protegida justificando su necesidad de vivienda en la independencia de la familia de origen, al estar alojados/as con otros familiares porque necesitan formalizar una nueva unidad familiar.

En la siguiente tabla se muestra la clasificación por grupos de edad del titular que a efectos de ser destinatario/a de una vivienda protegida, aporta la totalidad o la mayor parte de los ingresos familiares:

**SOLICITANTES VIVIENDAS GRUPO DE EDAD 2015**



*Fuente: Ayuntamiento de Villamanrique de la Condesa. RPMDVP.*

La demanda de vivienda en los tramos de menores de 35 años y menores de 50 años, representa la práctica totalidad, con un porcentaje de **96,9 %** de las inscripciones.

### 3.3. TIPOLOGÍA Y TAMAÑO DE LAS FAMILIAS

La Ordenanza municipal que regula el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, establece diferentes cupos para la adjudicación de viviendas. Analizado con anterioridad el cupo de edad, procedemos a definir las diferentes tipologías de familias diferenciando Familias numerosas, Familias monoparentales o personas procedentes de rupturas familiares con hijos/as a su cargo, familias con personas con movilidad reducida por

causa de minusvalía, demandantes en situación de dependencia o con personas dependientes a su cargo, víctimas de violencia de género o víctimas de terrorismo y emigrantes retornados.

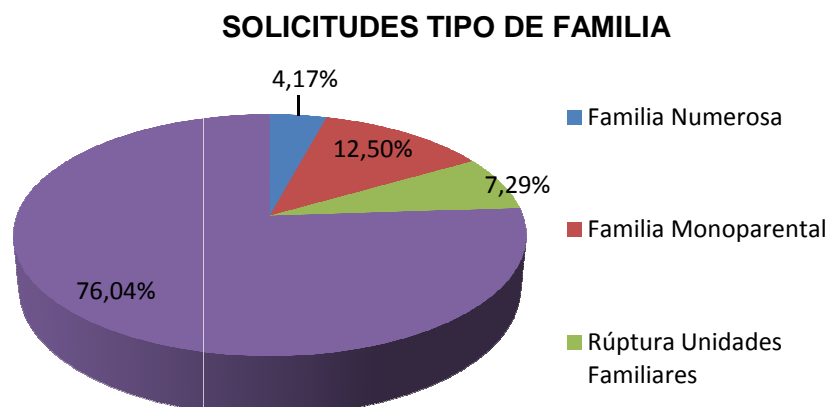
En un segundo escalón, se declara que las solicitudes presentadas pertenecientes al cupo de **Familias Monoparentales** suponen un **12,5%** del total de las inscripciones del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, formada generalmente por mujeres separadas o divorciadas con uno/a o varios hijos/as.

Constituyen Familia Numerosa 4 hogares y 7 personas proceden de ruptura familiar con hijos/as a su cargo, a las que la titularidad de los bienes inmuebles o el uso y disfrute de éstos se atribuyó al otro cónyuge por sentencia judicial o medidas provisionales dictadas al efecto.

SOLICITUDES SEGÚN TIPOLOGÍA DE FAMILIA		
TIPO FAMILIA	SOLICITUDES	PORCENTAJES
Familia Numerosa	4	4%
Familia Monoparental	12	13%
Rúptura Unidades Familiares	7	7%
Unidades familiares no incluidas en tipología anterior	73	76%
<b>TOTAL SOLICITUDES</b>	<b>96</b>	<b>100%</b>

Fuente: Ayuntamiento de Villamanrique de la Condesa. RPMDVP.

Las inscripciones presentadas con la variable tipo de familia cumplimentada (Familia numerosa, monoparental ó procedente de ruptura familiar) son un **23,96%** del total de las inscripciones del Registro, frente a un **76,04%** de las pertenecientes al cupo general, del que forman parte los/as jóvenes menores de 35 años y los/as mayores de 65 años.



Fuente: Ayuntamiento de Villamanrique de la Condesa. RPMDVP.

El origen: La mayoría de las inscripciones recogidas en el primer trimestre de 2015 son de nacionalidad española. Sólo 6 inscripciones son de demandantes con otra nacionalidad, aunque residen en España, casi todos de origen rumano.

### 3.4. INGRESOS FAMILIARES

El indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) es el índice empleado como referencia para comparación en el Registro. Este índice tiene como valor mensual 532,51€ y como IPREM anual 7.455,14 (14 pagas), tanto en los años 2013 como en 2014.

Para acceder a una vivienda protegida se tienen en cuenta los ingresos económicos del último año con declaración vencida de todos los integrantes de la inscripción (titulares y otros miembros). En el caso de que los ingresos de los/as solicitantes sean insuficientes en el año fiscal vencido para optar a una vivienda y pueda demostrar la existencia de ingresos suficientes aún no declarados en la anualidad posterior, puede aportar también esos ingresos.

**Las rentas familiares declaradas** por los demandantes de vivienda en el Registro de Demandantes son escasas, no **llegando la mayoría a 1 vez IPREM** y sin embargo solicitan vivienda en venta y algún alquiler con opción a compra. **Es de destacar que ninguna persona solicita régimen de alquiler.**

NÚMERO DE SOLICITUDES VIVIENDA INGRESOS DATOS ABRIL 2015		
Nº de veces IPREM	TOTALES	PORCENTAJES
Entre 0 y 0,99	56	58%
Entre 1 y 1,49	18	19%
Entre 1,5 y 1,99	12	13%
Entre 2 y 2,49	6	6%
Entre 2,5 y 2,99	3	3%
Entre 3 y 3,49	0	0%
Entre 3,5 y 3,99	1	1%
Entre 4 y 4,99	0	0%
Mayor de 4,5	0	0%
No se calculó	0	0%
TOTAL	96	100%

*Fuente: Ayuntamiento de Villamanrique de la Condesa. RPMDVP.*

El tramo de entre 0 y 1,5 veces IPREM comprende la mayoría de los ingresos familiares registrados. Se tratan, en general, de familias con escasos recursos económicos ligados al

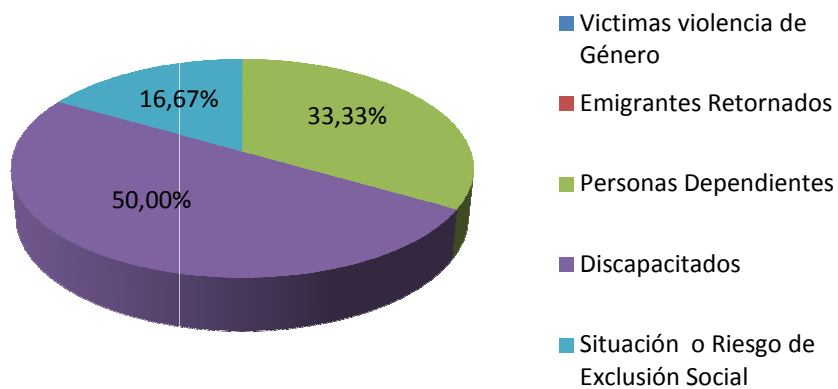
trabajo eventual temporal que se complementan con las diferentes prestaciones sociales que reciben.

### 3.5. SITUACIÓN PERSONAL

En el primer trimestre de 2015, se han registrado dentro del cupo de personas en situación de discapacidad superior al 33%, **3** unidades familiares ó de convivencia, que supone el **3,12%** de la totalidad de las inscripciones, todas ellas en la situación especial de demandantes con movilidad reducida. Estas personas optarían a una vivienda adaptada que será adjudicada conforme la fecha de antigüedad de inscripción en el RPMDVP, teniendo preferencia las personas que necesitan silla de ruedas. La regulación normativa respecto a la reserva de viviendas protegidas para personas con movilidad reducida está recogida en el Anexo II.

Por último, mencionar que se han computado **2** familias que justifican que uno de sus miembros tiene declarada la **situación de dependencia**.

#### SOLICITUDES SITUACIÓN PERSONAL ESPECIAL PROTECCIÓN 2015



Fuente: Ayuntamiento de Villamanrique de la Condesa. RPMDVP.

Los grupos de especial protección deberán tener prioridad para que sus necesidades residenciales puedan ser atendidas en el corto plazo.

### **3.6. RÉGIMEN DE TENENCIA DEMANDANTES RPMDVP**

La mayoría de los/as demandantes de vivienda protegida conviven con otros familiares, generalmente en viviendas de los padres y madres, y en otros casos provienen de una vivienda en alquiler.

De manera general, y sin existir estudios o datos completos de todos los demandantes, se puede afirmar que la mayoría de los/as jóvenes menores de 35 años viven con su unidad familiar de procedencia y justifican la necesidad de vivienda con motivo de independizarse y formar una nueva unidad familiar.

En el caso de los inmigrantes, como hemos visto con anterioridad en el trabajo de campo realizado por los Servicios Sociales en el municipio, a pesar de ser un colectivo muy numeroso en riesgo de exclusión social, no formalizan su necesidad de vivienda en demanda efectiva a través de RPMDVP.

### **3.7. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN EN EL RPMDVP**

El 100% de los/as solicitantes residen el municipio de Villamanrique de la Condesa. El criterio preferente para la adjudicación entre los/as demandantes de vivienda protegida establecido en la Ordenanza municipal que regula el RPMDVP, es la antigüedad de inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida en Villamanrique de la Condesa en el caso de viviendas en régimen de venta. En caso de igualdad en antigüedad en la inscripción prevalecerá la antigüedad de empadronamiento y en caso de seguir el empate se procederá al sorteo.

El criterio de adjudicación para las viviendas de Promoción Pública en Alquiler es la Baremación valorándose los siguientes criterios:

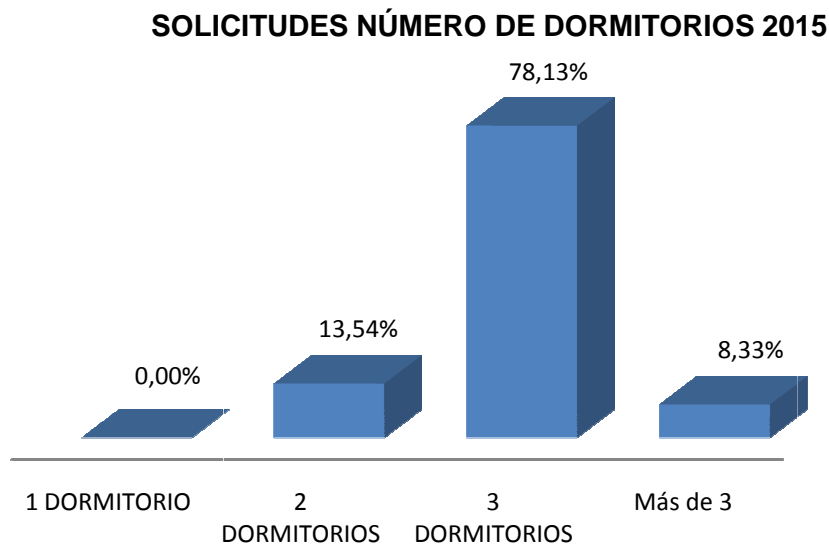
- Antigüedad de empadronamiento ó vinculación laboral
- Antigüedad de inscripción en el RPMDVP
- Composición de unidad familiar en relación con la vivienda solicitada
- Necesidad de vivienda protegida (Desahucio, Vivienda Adaptada, Hacinamiento, Vivienda inadecuada en superficie, etc.)
- Pertenencia a un grupo de especial protección
- Ingresos de la unidad familiar ó de convivencia

### 3.8. CARACTERÍSTICAS DESEABLES DE LA VIVIENDA

#### Numero de dormitorios

Del total de solicitudes de demanda de vivienda, según el RPMDVP las personas han optado en ocasiones por más de una variable o alternativa.

En relación con el parámetro de número de dormitorios, mayoritariamente es deseable, con un **78,13%**, la vivienda con **3 dormitorios**, seguida con un **13,54%** la vivienda de **2 dormitorios**. No es un parámetro vinculante, simplemente recoge la necesidad de los demandantes que queda reflejado en las estadísticas siguientes:



*Fuente: Ayuntamiento de Villamanrique de la Condesa. RPMDVP.*

Las familias que optan por una vivienda de más de tres dormitorios son familias consideradas como numerosas, compuestas generalmente de 5 miembros, que necesitan una vivienda adecuada a su circunstancia.

Las preferencias de números de dormitorios expresadas se pueden convertir, añadiendo al resto de piezas del programa residencial en rangos de superficie útil de vivienda, con objeto de estimar el número de viviendas de cada tamaño que serían precisas construir para atender esta demanda.

- 0 viviendas de un dormitorio 0% viviendas con una superficie útil máxima de 60 m<sup>2</sup>
- 13 viviendas de dos dormitorios 13,54% viviendas con una superficie útil máxima de 70 m<sup>2</sup>

- 75 viviendas de tres dormitorios 78,13% viviendas con una superficie útil máxima de 90 m<sup>2</sup>
- 8 viviendas de cuatro o más dormitorios 8,33% viviendas con una superficie útil máxima permitida o financiable por los Planes de Viviendas vigentes, en aquellos programas en los que se permitan superficies mayores de 90 m<sup>2</sup>

### Régimen de tenencia solicitado en el RPMDVP

De conformidad con los datos facilitados por el RPMDVP en el primer trimestre de 2015, con respecto al régimen de acceso a una vivienda protegida que solicitan los demandantes hay que mencionar que pueden elegir acceder a varios regímenes en el momento de su solicitud, pero como se muestra en el siguiente gráfico, el régimen más solicitado es la compra de vivienda.

SOLICITUDES NIVEL DE INGRESOS-TENENCIA			
Nº de veces IPREM	Alquiler	Alquiler con opción a compra	Compra
Entre 0 y 0,99	0	48	51
Entre 1 y 1,49	0	11	17
Entre 1,5 y 1,99	0	9	11
Entre 2 y 2,49	0	4	6
Entre 2,5 y 2,99	0	2	3
Entre 3 y 3,49	0	0	1
Entre 3,5 y 3,99	0	0	0
Entre 4 y 4,99	0	0	0
Mayor de 4,5	0	0	0
No se calculó	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>74</b>	<b>89</b>

Fuente: Ayuntamiento de Villamanrique de la Condesa. RPMDVP.

Explotando los datos con el nivel de ingresos declarado, IPREM, el régimen de tenencia preferido por las familias con recursos más escasos también resulta ser abrumadoramente **la compra**.

### 3.9. ACCESO OTRA BOLSA DE VIVIENDA

En el año 2013 se puso en marcha el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Viviendas que gestiona una bolsa de viviendas deshabitadas para su arrendamiento a personas con ingresos limitados (PIMA), gestionado por la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía.



Para ser beneficiario/a como inquilino/a de una vivienda recogida en esta bolsa, la persona interesada tiene que estar inscrito en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida y autorizar la cesión de sus datos a la Consejería competente en materia de vivienda.

En el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, de un total de 96 inscripciones, solo 1 solicitud está registrada para acceder a dicho programa, optando por vivienda en régimen de alquiler.

Desde que se puso en marcha el programa, nunca se ha ofrecido una vivienda en esta bolsa localizada en el municipio de Villamanrique de la Condesa. Se demuestra poco interés por acceder a alguna vivienda en alquiler independiente del programa al que pertenezca.

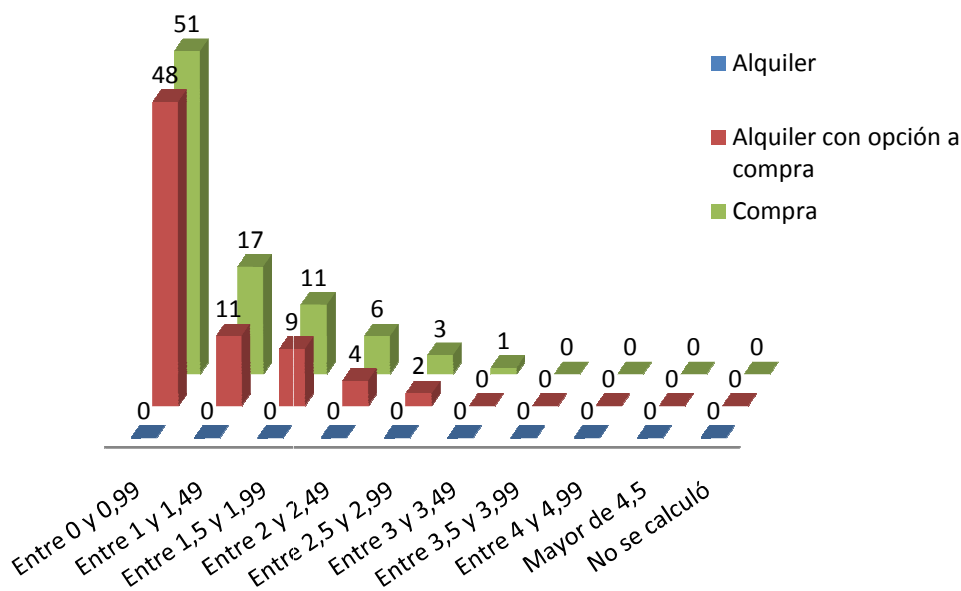
### **3.10. PRECIO, REGIMEN DE TENENCIA Y CONDICIONES DE PAGO**

Del análisis de los apartados anteriores se deduce que la gran mayoría de los casos está lejos de acceder a una vivienda en el régimen deseado.

El grupo más numeroso de demandantes de vivienda son los/as menores de 35 años, con trabajo temporal o desempleado/a, con bajos ingresos aunque con la mayor expectativa de vida. Presenta poca capacidad económica para el acceso a la vivienda. Este grupo de población precisa una vivienda de dimensiones pequeña o mediana.

Por lo tanto, con este perfil de solicitante del RPMDVP la oferta de vivienda debe dirigirse al régimen del alquiler más que a la propiedad por su menor coste mensual, porque no necesita una capacidad de ahorro previa y porque sería más coherente con este sector de población por las posibilidades que tiene que varíen sus circunstancias familiares.

## DEMANDAS VIVIENDAS NIVEL DE INGRESOS IPREM 06/2014



Fuente: Ayuntamiento de Villamanrique de la Condesa. RPMDVP.

Las personas demandantes con edad inferior a 50 años y superiores a 35 años con familia de varios miembros, con ingresos bajos y con trabajo temporal o desempleados, es el segundo grupo más numeroso con un **29,17%** sobre el total. Este grupo de población requiere mayor seguridad y estabilidad y busca garantías de continuidad en la vivienda. No obstante por su capacidad económica el régimen del alquiler o el alquiler con opción a compra con precios que fueran asequibles podrán ser adecuadas.

En la propuesta de actuación del PMVS de Villamanrique de la Condesa, para sus distintos horizontes temporales, se precisará, diferenciada por el régimen de tenencia, la oferta de viviendas apropiadas para atender la demanda de primer acceso a nuevos hogares teniendo en cuenta el precio de la misma y las condiciones de pago.



## 4. ANÁLISIS DEL MERCADO DE VIVIENDA

- 4.1. Situación y evolución del mercado
- 4.2. Viviendas construidas y no vendidas
- 4.3. Análisis del mercado de viviendas protegidas





#### 4.1. SITUACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL MERCADO

Para el análisis sobre la situación y evolución del mercado reciente de la vivienda en el municipio de Villamanrique de la Condesa, hemos solicitado la información disponible en determinados organismos públicos y recabado poca información de organismos privados por la dificultad de acceso a los datos desagregados para municipios de pequeña población.

Con respecto al acceso a la vivienda nos centraremos en el precio de la vivienda, la dificultad de acceso al crédito, y la oferta de vivienda en el municipio, con un análisis específico sobre la vivienda protegida.

La evolución del sector inmobiliario va estrechamente vinculada a la evolución de la situación económica y del sector financiero. Tras el desplome del peso de la actividad inmobiliaria en la economía española durante la crisis económica sufrida a lo largo de casi ocho años, algunos expertos consideran que el año 2015 puede ser el año para el inicio de cierta recuperación del sector inmobiliario.

A nivel nacional, las cifras relativas al sector inmobiliario recogen esta tendencia: el número de transacciones inmobiliarias de viviendas alcanzó las 253.000 en los tres primeros trimestres del 2014, que llegan a representar un 22% más de las realizadas en ese periodo del 2013, según datos del Ministerio de Fomento, y los precios de la vivienda se estabilizaron, tras haber registrado un descenso acumulado del 32% respecto a máximos de 2007, según el Colegio de Registradores de España.

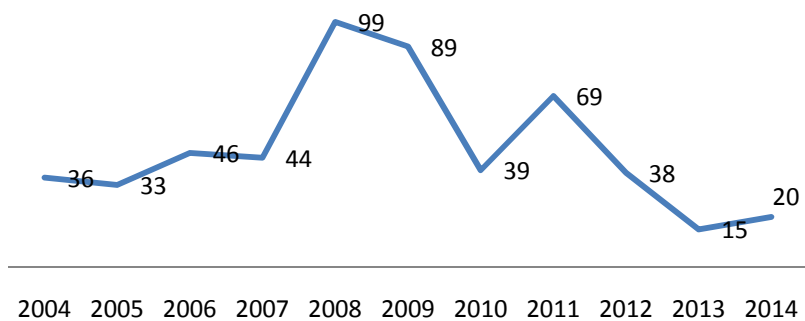
Del estudio de la evolución de las transacciones inmobiliarias en la localidad de Villamanrique de la Condesa, se observa que el mercado evoluciona positivamente desde el año 2004, alcanzando el mayor número de transacciones en el año 2008. A partir del año 2009, se inicia la reducción del número total de transacciones inmobiliarias, siendo el 2013 con 15 transacciones el año más bajo de la serie analizada.

A partir del año 2014, a nivel municipal, se puede observar cierta recuperación con respecto al año anterior, como se representa en el cuadro siguiente:

Año	TOTAL	Vivienda nueva	Vivienda de segunda mano	Vivienda libre	Vivienda protegida
2004	36	5	31	36	0
2005	33	0	33	33	0
2006	46	18	28	46	0
2007	44	5	39	44	0
2008	99	79	20	96	3
2009	89	74	15	86	3
2010	39	29	10	39	0
2011	69	58	11	67	2
2012	38	15	23	38	0
2013	15	1	14	15	0
2014	20	2	18	20	0

Fuente: IECA. Ministerio de Fomento 2014.

### EVOLUCIÓN TRANSACCIONES INMOBILIARIAS

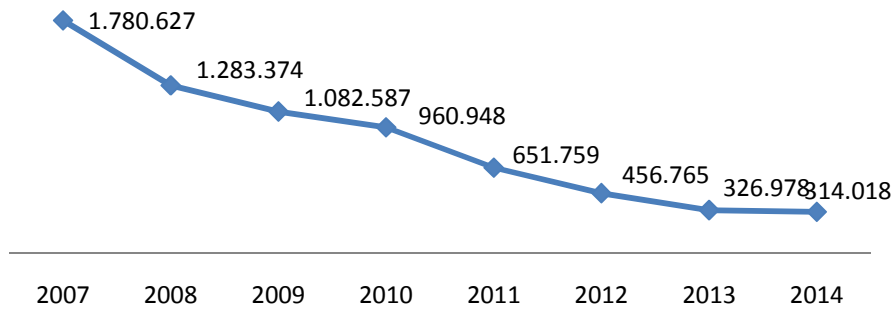


Fuente: IECA. Ministerio de Fomento 2014.

En base a los datos publicados por el IECA y el Ministerio de Fomento, la compraventa de vivienda nueva en la localidad ha descendido notablemente a partir del año 2010, alcanzando su nivel más bajo en el año 2013, con una única transacción de vivienda nueva. No obstante, las compraventas de vivienda de segunda mano se han mantenido durante los años de la serie analizada y han ido aumentando a partir del año 2011 con respecto al año anterior.

La reducción de las ventas de viviendas va unida inexcusablemente a la falta de liquidez y financiación bancaria, tal como muestra el gráfico de evolución de préstamos hipotecarios en España.

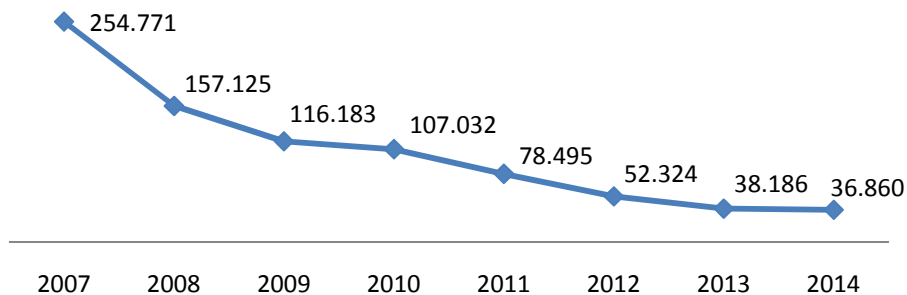
### EVOLUCIÓN PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS EN ESPAÑA



Fuente: INE.

Igualmente para Andalucía, la fuerte tendencia a la baja de la evolución del crédito hipotecario para la vivienda desde el año 2007 se modera en el año 2014. No obstante, no disponemos de estos datos desagregados para el municipio de Villamanrique de la Condesa.

### EVOLUCIÓN HIPOTECA VIVIENDA EN ANDALUCÍA



Fuente: INE.

Este cambio de tendencia que comienza en el año 2014 también se refleja en los precios de la vivienda.

El precio de la vivienda en España, inicia un periodo de estabilización en el segundo semestre de 2013, caracterizado por un descenso interanual cada vez más moderado a medida que avanzan los trimestres, según informe del primer trimestre de Tinsa de 2015.

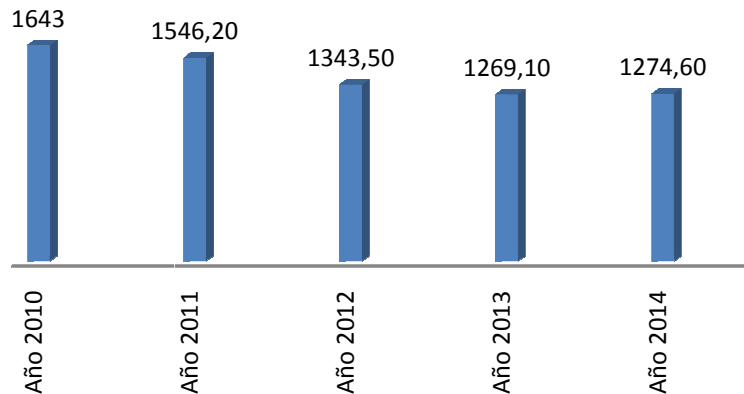
Del estudio de Tinsa sobre “La situación actual del Mercado Inmobiliario y Perspectivas de Andalucía” podemos extraer las siguientes conclusiones sobre el mercado de vivienda de primera residencia:

- “La oferta de vivienda continua siendo abundante. Se observa una paulatina reducción del stock, sin inicio de nuevas promociones.
- La demanda proviene o de jóvenes que buscan su primer acceso o por mejoras de vivienda en hogares con bajas necesidades de financiación. Se ha dejado notar, sobre todo en el primer semestre del año, la influencia del anticipo de compras por el fin de la desgravación fiscal en 2012.
- El ajuste de precios ha continuado en 2013, con desigual intensidad según las zonas. En líneas generales, se ha ido moderando a medida que ha ido avanzando el año.
- Para 2014, el stock continúa su absorción, preferentemente en viviendas de calidad media-alta con buenas ubicaciones, en detrimento de las que tienen mayor antigüedad y calidades más bajas.

Los precios moderaran su descenso, pudiendo llegar a tocar suelo en los entornos urbanos más consolidados. En las zonas con mayor volumen de oferta los descensos pueden continuar todo el año.”

Según los datos del Ministerio de Fomento, el valor de tasación de vivienda libre por metro cuadrado en la provincia de Sevilla, se situó en 1.274,6 €/m<sup>2</sup> en el cuarto trimestre de 2014, lo que supone un incremento del 0,4% respecto al mismo trimestre de 2013.

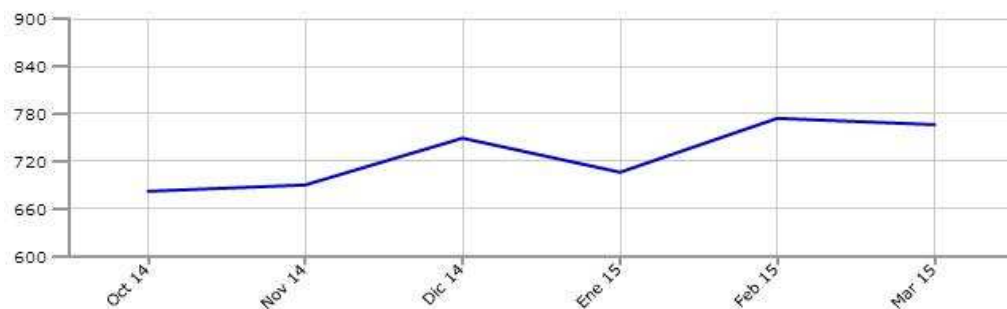
### VALOR TASADO VIVIENDA LIBRE



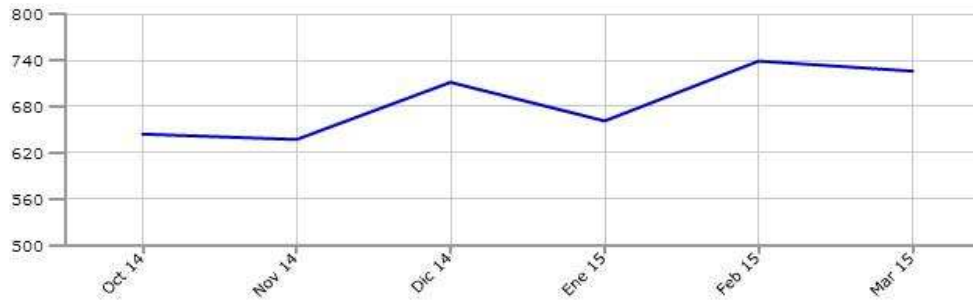
Fuente: Ministerio de Fomento 2014.

No disponemos de los datos del Ministerio de Fomento sobre el precio medio de m<sup>2</sup> de vivienda nueva en Villamanrique de la Condesa.

No obstante, a nivel municipal, según el informe publicado a Marzo de 2015 por el portal inmobiliario ventadepisos.com, el precio de la vivienda de segunda mano en Villamanrique de la Condesa, sobre un total de 117 viviendas, es de 766 €/m<sup>2</sup> lo que supone un descenso del 1,05 % respecto al mes anterior. La variación semestral es de un 12,4 % y la variación anual del -14,3 %.



En el mismo portal, el precio medio de la vivienda de más de 90m<sup>2</sup> y de segunda mano en venta en Villamanrique de la Condesa, sobre un total de 100 viviendas, es de 726 €/m<sup>2</sup>, lo que supone un descenso del 1,74 % respecto al mes anterior. La variación semestral es de un 12,7 % y la variación anual del 6,2 %.



## 4.2. VIVIENDAS CONSTRUIDAS Y NO VENDIDAS

De los datos obrantes en el servicio Municipal de licencias del Ayuntamiento de Villamanrique de la Condesa, las viviendas de nueva planta en propiedad de particulares, con final de obra y licencia de ocupación ascienden a 32 para el intervalo de los años 2012/2014.

Las promotoras y constructoras no han terminado ninguna promoción de viviendas en el intervalo de años 2012/2014.

No hemos podido estimar el número de viviendas en el municipio en poder de las Entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, entidades de gestión de activos y del SAREB.

## 4.3. ANÁLISIS DEL MERCADO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

El derecho a una vivienda digna y adecuada que se recoge en el artículo 47 de la Constitución Española dentro de los denominados derechos económicos, tienen el carácter de principio general de la economía, más que de un derecho propiamente dicho y su exigibilidad a las Administraciones Públicas está vinculada a lo que prescriba el ordenamiento jurídico.

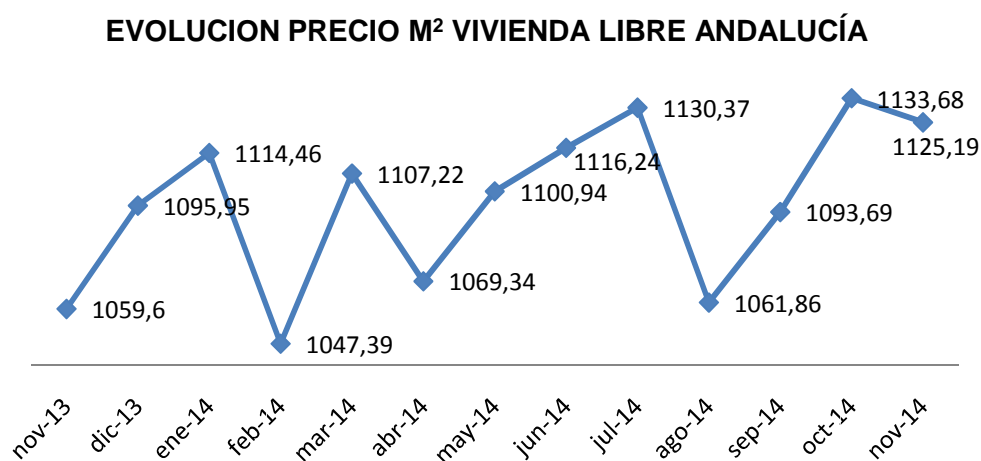
No obstante, la Constitución recoge que “los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho”, de ahí que la Comunidad Autónoma de Andalucía, al amparo de su Estatuto de Autonomía, con la competencia exclusiva en materia de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio y los ayuntamientos con competencias en vivienda pública, han ido desarrollando diferentes sistemas para llevar a la práctica este objetivo, desarrollando viviendas con diferentes tipos de protección, edificadas sobre suelos con diferentes orígenes, pero siempre accesibles a un valor por debajo del valor de mercado.

En el origen de las políticas públicas de vivienda protegida, los/as beneficiarios/as fueron personas y familias con bajos recursos económicos. Pero, debido al incremento de los precios de la vivienda en los años de expansión económica, personas con rentas medias perdieron también la posibilidad de acceder al mercado de vivienda libre, de forma que mediante la introducción de diversos tipos de promoción con grados de protección variable, se les empezó a dar cabida dentro de los Planes Estatales y Autonómicos de Vivienda Protegida.

No obstante, la llegada de la crisis económica obligó a un replanteamiento en las políticas de viviendas protegidas. El número de viviendas cuya construcción se inició en este período disminuyó de un modo muy significativo: según datos del Ministerio de Fomento, las viviendas protegidas iniciadas cayeron desde las 97.617 en 2006 hasta las 6.489 en 2013. En consecuencia, durante este período, experimentaron una fuerte caída los ingresos de derecho público de las Administraciones competentes, así como los ligados al ciclo de desarrollo del suelo, dificultando la financiación ligada a las políticas de vivienda pública.

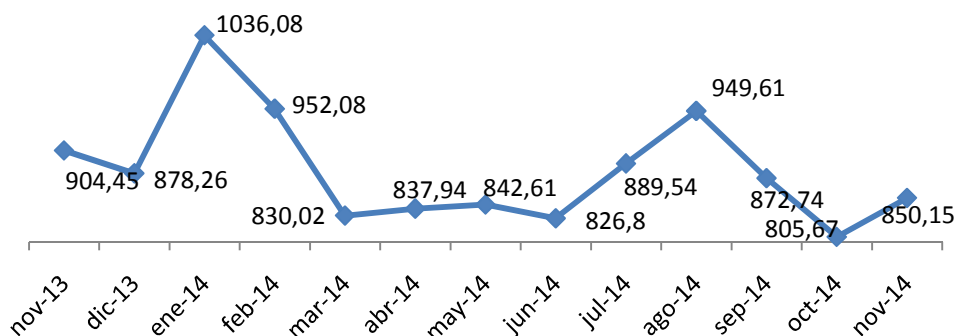
Asimismo, dado que el precio de la vivienda libre se ha venido reduciendo durante los últimos años, se ha estrechado la diferencia que le separaba de los precios de la vivienda protegida. El Ministerio de Fomento calcula que, en el año 2006, los precios de la vivienda protegida eran la mitad de los de la vivienda libre, mientras que en 2013, aquellos llegaron a alcanzar el 75 % de estos.

La evolución de los precios de vivienda libre y protegida en Andalucía queda reflejada en el siguiente gráfico, según los datos publicados por el Consejo General del Notariado.



Fuente: Consejo General del Notariado

## EVOLUCIÓN PRECIO M<sup>2</sup> VIVIENDA PROTEGIDA ANDALUCÍA



Fuente: Consejo General del Notariado

Entre otros aspectos, la reducción del precio de la vivienda libre, introdujo grandes dudas sobre la posibilidad de comercialización de determinadas promociones de vivienda protegidas proyectadas, que vieron reducidas o eliminadas la mayor parte de las ayudas públicas.

En la localidad de Villamanrique de la Condesa, desde el año 2008 se calificaron provisionalmente por la Delegación Territorial de Fomento, Vivienda, Turismo y Comercio de Sevilla seis promociones de viviendas protegidas, que sumaban un total de 104 viviendas a construir. No obstante, cinco de esas seis promociones, que se corresponden con 90 viviendas se han archivado sus expedientes porque sus promotores han desistido de la promoción debido a la grave crisis económica y financiera que convulsionó al país, resultando inviable económica, financiera y comercialmente estas promociones por la dificultad de las entidades financieras de aceptar las posibles subrogaciones de los préstamos hipotecarios cualificados de los compradores de las promociones de vivienda protegida. Queda pendiente de archivo la promoción de 104 viviendas en venta de la promotora Magacons, S.L., para la que ha transcurrido el periodo concedido para su calificación definitiva sin que se haya iniciado la promoción de las viviendas.

Desde el año 2010, por la Ley de Autonomía Local de Andalucía se han delegado las competencias de calificación provisional y definitiva a los Ayuntamientos, no habiéndose producido ninguna calificación provisional por el Ayuntamiento de Villamanrique de la Condesa desde esa fecha.

A partir del año 2013, con la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local, la reforma de las competencias de los ayuntamientos



en materia de vivienda ha limitado sus actuaciones en la promoción de vivienda pública a aquellas que reúnan criterios de sostenibilidad financiera.

Por el lado de la demanda del mercado de vivienda protegida, amplios sectores de las clases medias han sufrido una disminución generalizada de su poder adquisitivo, que, en la práctica, dificulta el acceso a la financiación de las entidades de crédito, y en consecuencia deriva en el aumento en el número de demandantes de vivienda protegida, aunque muchos de estas personas llegan a carecer incluso, de capacidad para conseguir financiación en condiciones favorables, como es el caso de la mayoría de demandantes de vivienda protegida en Villamanrique de la Condesa.

Así, las condiciones del mercado de vivienda protegida, necesita diseñar políticas públicas de vivienda adaptadas a la nueva realidad.

La coyuntura económica general, junto con la evolución de los mercados de vivienda y de financiación, conducen a que el perfil de los demandantes de vivienda protegida esté acercándose al de los años anteriores a la crisis inmobiliaria.

En este segmento de la población, las dificultades para hacer frente a la compra, necesita de un replanteamiento del modelo de alquiler con mayores ventajas para promotores y demandantes, así como mayores posibilidades de eficiencia y equidad para la Administración que con una capacidad de gasto limitada tienen la obligación legal de resolver las situaciones de inequidad en el acceso a la vivienda.

Las claves planteadas en el estudio sobre el sector inmobiliario de la sociedad KPMG apuntan a que las actuaciones de la Administración en 2015 deberían girar en torno a dos ejes fundamentales: el arrendamiento y la rehabilitación de inmuebles; intentando priorizar las problemáticas y urgencias reales de los diferentes segmentos sociales, antes de desarrollar políticas generalizables al conjunto de la población. Se necesitan políticas públicas con alta capacidad de transformación que incentiven el arrendamiento a largo plazo, tanto de carácter protegido como fomentando el desarrollo de un mercado libre y competitivo del alquiler.





## **5. INFORMACIÓN SOBRE EL PARQUE DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO**

- 5.1. Introducción
- 5.2. Análisis del parque de viviendas del municipio
- 5.3. Densidad de viviendas
- 5.4. Análisis características del parque de vivienda
- 5.5. Instalaciones y servicios de los edificios
- 5.6. Detección de infravivienda
- 5.7. Cumplimiento de la normativa de edificación y problemática de conservación
- 5.8. Identificación de actuaciones y de Áreas Susceptibles de Rehabilitación Integral





## 5.1. INTRODUCCIÓN

En este apartado tratamos de analizar 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 de Villamanrique de la Condesa.

Asimismo, se ha analizado la capacidad residencial del parque de viviendas actual del municipio. A esta capacidad residencial podremos sumar 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.

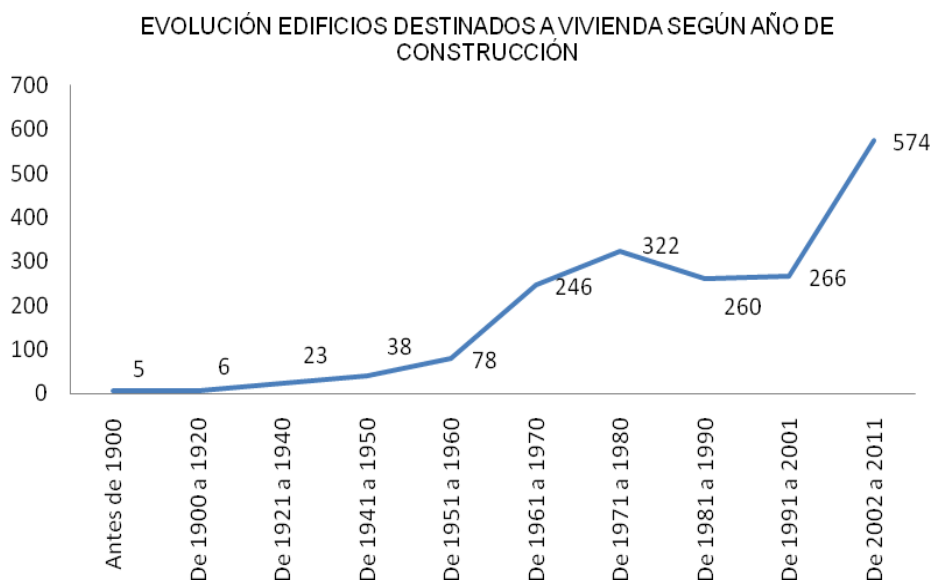
Sobre el estudio de la situación actual fundamentaremos luego las actuaciones a proponer.

## 5.2. ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS DEL MUNICIPIO

De la recopilación de la información facilitada por el censo de Población de viviendas del año 2011, con las rectificaciones de los datos consultados en la página web del Instituto Nacional de Estadística (INE) y del IECA, del trabajo de campo realizado por las técnicas municipales sobre el parque de viviendas existente en el municipio de Villamanrique de la Condesa, podemos elaborar un primer diagnóstico del mismo.

Incluimos 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.

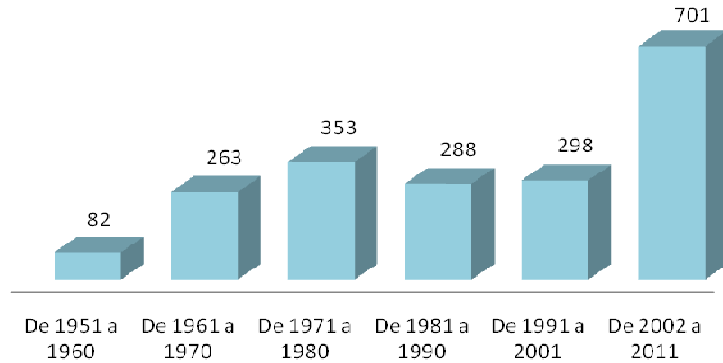
El parque de viviendas de Villamanrique de la Condesa presenta un buen estado de conservación dado que las edificaciones mayoritariamente se construyeron a partir del año 2002.



*Fuente: IECA. Censos de Población y Viviendas 2011*

La evolución de la construcción de los inmuebles en edificios destinados a viviendas en la localidad se expresa en la gráfica siguiente:

### CONSTRUCCIÓN VILLAMANRIQUE



Fuente: IECA e INE. Censo de Población y Viviendas 2011.

### 5.3. DENSIDAD VIVIENDAS

La densidad de población en Villamanrique de la Condesa es de 76,4 habitantes/Km<sup>2</sup>, concentrándose 4.302 habitantes en el núcleo urbano y 104 habitantes en edificación diseminada. La densidad de vivienda es directamente proporcional al número de habitantes.

Municipio	Unidad Poblacional	Población total
41097 Villamanrique de la Condesa	000101 Villamanrique de La Condesa	4302
41097 Villamanrique de la Condesa	000199 Fuera Núcleo Urbano	104

Fuente: INE. Nomenclátor: Población del Padrón Continuo por Unidad Poblacional.

El parque de vivienda, como la población se centra en el núcleo urbano.

Solares	Parcelas edificadas	Total
835	2.224	3.059

Fuente: Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA).

Superficie* parcelas urbanas	Superficie parcelas sin edificar	Superficie parcelas edificadas
121,74	47,67	74,07

\*superficie: hectáreas

Fuente: Catastro Inmobiliario Urbano.

#### 5.4. ANÁLISIS DE CARACTERÍSTICAS DEL PARQUE DE VIVIENDA

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 censadas en Villamanrique de la Condesa según el INE 2011 son de 2.177.

Viviendas principales	Viviendas secundarias	Viviendas vacías
1.508	142	527

*Fuente: INE. Censo de Población y Vivienda 2011.*

##### Antigüedad

De la explotación de los datos sobre la evolución de la construcción en las edificaciones en la localidad se detecta que la antigüedad del parque de viviendas, por períodos decenales, referida al censo de 2011 es la siguiente: un 34% de las viviendas se construyeron con anterioridad a 1980, es decir 698 viviendas tienen más de 34 años y con más de 45 años existen en Villamanrique de la Condesa 345 viviendas.

##### Estado de conservación

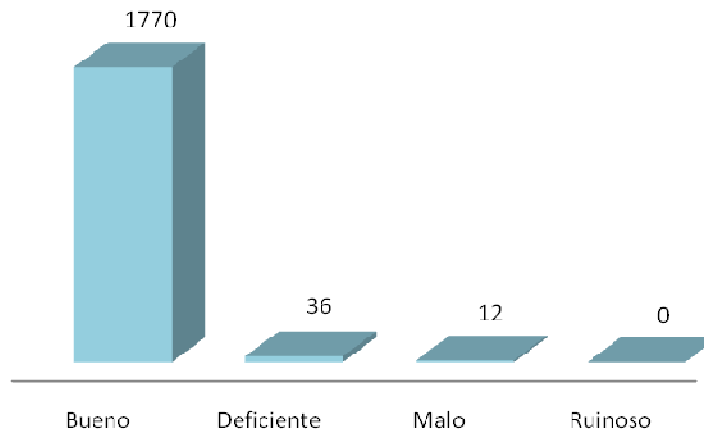
El estado de conservación del parque de viviendas principales en general es bueno. Habría que resaltar un porcentaje de 6,5% que representan a 65 edificios que se encuentran en un estado deficiente, y 25 en estado malo y 2 en estado de ruina en el censo del 2001.

Bueno	Deficiente	Malo	Ruinoso
1.320	65	25	2

*Fuente: INE. Censo de Población y Viviendas 2001.*

Para el año 2011 los datos presentan cierta mejoría: se reduce el porcentaje de las viviendas que se encuentran en un estado deficiente a 2,6% que representan a 36 viviendas, así mismo se reduce a 12 el número de viviendas en estado malo y 0 en estado de ruina.

### ESTADO EDIFICACIÓN 2011



Fuente: Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA).

### Nº de habitaciones por vivienda.

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

1 habitación	2 habitaciones	3 habitaciones	4 habitaciones	> 4 habitaciones
*	*	196	347	800

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

Fuente: IECA. Censos de Población y Viviendas 2011.

### Accesibilidad. Edificios sin ascensor con más de 3 alturas. Nº de edificios por número de plantas

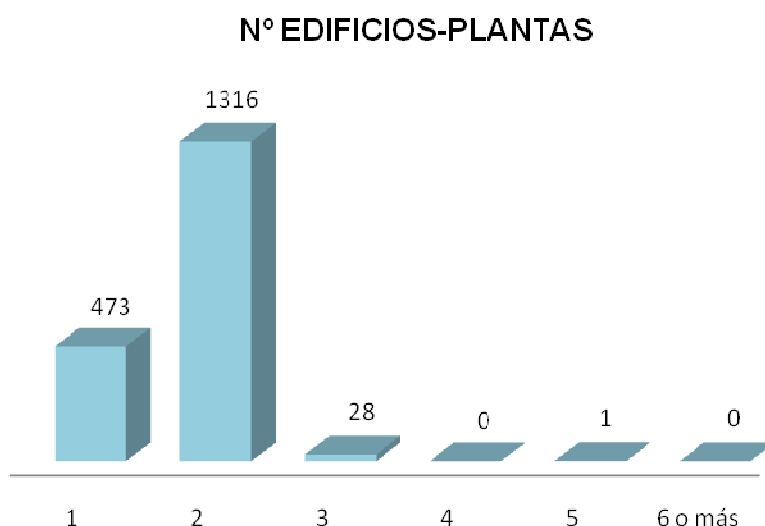
Los edificios destinados principalmente o exclusivamente a vivienda que cuenten con 3 alturas (incluyendo solo las que están sobre rasante) en la localidad de Villamanrique de la Condesa son 28 edificios, más 1 edificio que alcanza las cinco plantas.

Con respecto a la información de edificios de más de 2 plantas para el municipio de Villamanrique de la Condesa, facilitada por el productor responsable del Censo de Población y Viviendas 2011, y contrastada por el IECA con la información del Instituto Nacional de Estadística, fuente oficial del Censo, se puede afirmar la veracidad de los datos publicados, ya que se realizó un Censo de Edificios exhaustivo que permitió la georreferenciación de todos los edificios y conocer sus características. Debemos aclarar que el término inmueble se

corresponde con un hueco o combinación diferente de los valores de planta y puerta del edificio, pudiendo tratarse según su uso de una vivienda o un local.

No obstante aclarar que de la inspección visual de las técnicas municipales, solo existe un edificio de más de tres plantas destinado a viviendas: plurifamiliar de tres plantas (planta baja + 2) que cuenta con ascensor. El resto de edificios destinados a viviendas son plurifamiliares de planta baja + 1. Las edificaciones contabilizadas de tres plantas suelen ser unifamiliares que poseen un castillete de escalera o alguna construcción mínima, que independientemente no puede ser considerado como una planta de la edificación.

Del análisis de los datos estadísticos extraídos por el IECA a fecha 2011 se puede afirmar que del total de edificios destinados a vivienda la mayor parte de la edificación es de 2 plantas lo que representa un 72% del total de los edificios de Villamanrique de la Condesa.



*Fuente: INE. Censos de Población y Viviendas 2011.*

No obstante, de la explotación de los datos del Censo de 2001, podemos observar que el número de edificios destinados a vivienda con una y dos plantas sobre rasante, suponía la práctica totalidad del parque de viviendas en la localidad, representando el 44,6% y 55,31% respectivamente.

Número de plantas					
1	2	3	4	5	6 o más
630	781	1	0	0	0

*Fuente: INE. Censos de Población y Viviendas 2001.*

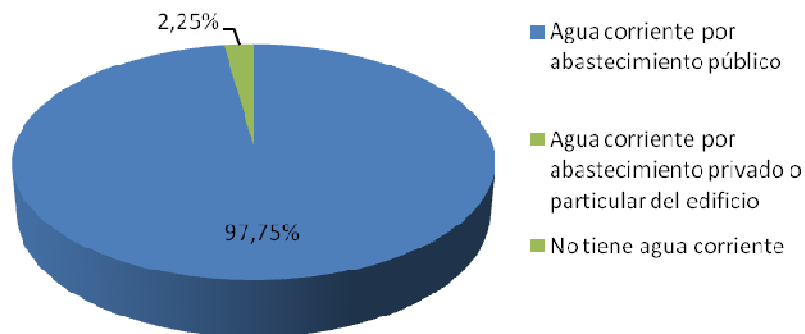
## 5.5. INSTALACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS

### Equipamiento de las viviendas

#### Instalación de Agua Corriente

De los datos extraídos del IECA cuentan con abastecimiento procedente de la red municipal el 97,75% del parque de viviendas. No disponemos 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 ó depósitos o no dispone de agua corriente, que representan en su total un 2,25%.

#### VIVIENDAS INSTALACIÓN AGUA

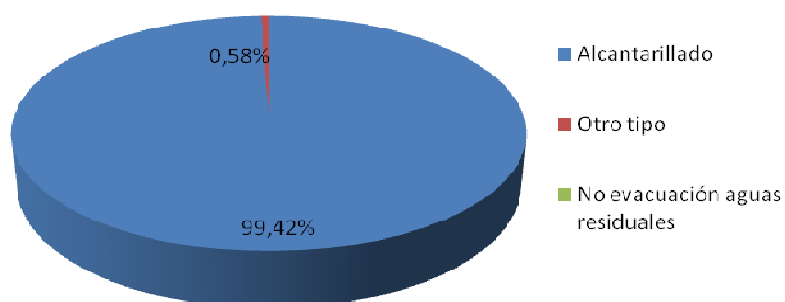


Fuente: IECA. Censos de Población y Viviendas 2011.

#### Evacuación de Aguas Residuales

La gran mayoría cuenta con evacuación a la red de alcantarillado municipal, siendo el 0,58% las que disponen de fosas sépticas ó sistemas autónomos. Sin conexión a la red no se encuentra ninguna vivienda.

### EVACUACIÓN AGUAS RESIDUALES

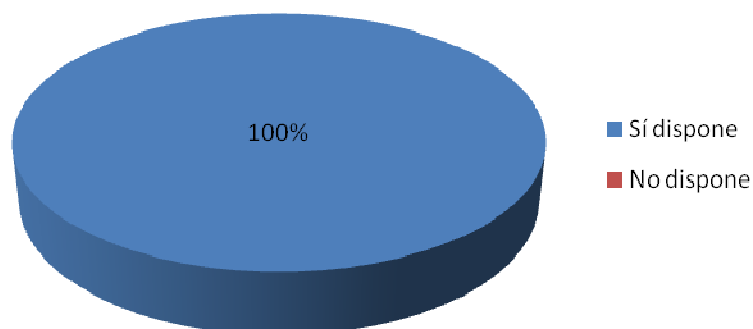


Fuente: IECA. Censos de Población y Viviendas 2011.

### Instalación Servicios Aseos-Baños

El 100% de las viviendas cuenta con baño o aseo en el interior de la vivienda

### VIVIENDAS INSTALACIÓN ASEO



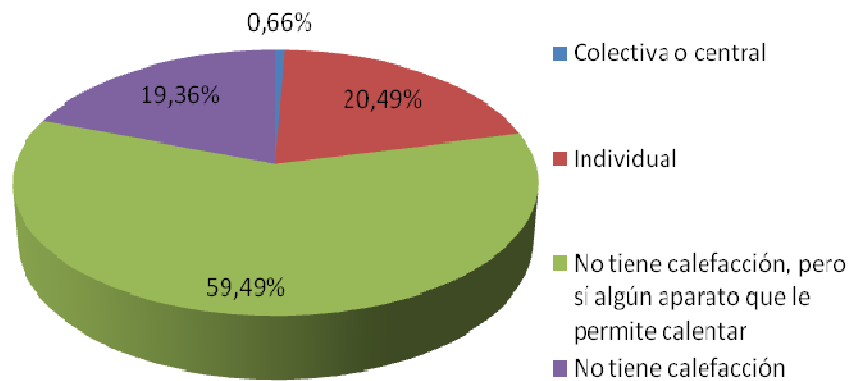
Fuente: IECA. Censos de Población y Viviendas 2011.

### Instalación Calefacción

El número de viviendas que no disponen de ningún tipo de calefacción representan un 19,36% del parque de viviendas. El 59,48% no tiene calefacción, pero si dispone de algún aparato que

le permite calentar. El 20,49% de las viviendas cuenta con un sistema individual de calefacción mientras el 0,66% posee un sistema central o colectivo.

### VIVIENDAS INSTALACIÓN CALEFACCIÓN

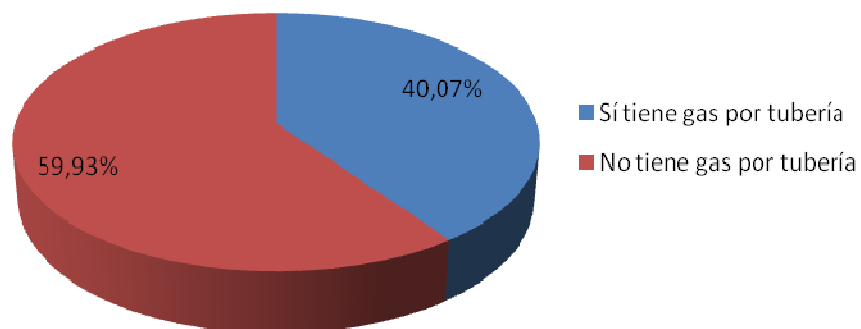


Fuente: IECA. Censos de Población y Viviendas 2011.

### Disponibilidad de gas

De un total de 2.059 inmuebles en edificios destinados a vivienda, 1.234 inmuebles, que representa un 59,93%, no cuenta con instalación de gas suministrado por tubería en el edificio.

### DISPONIBILIDAD DE GAS EN EL EDIFICIO

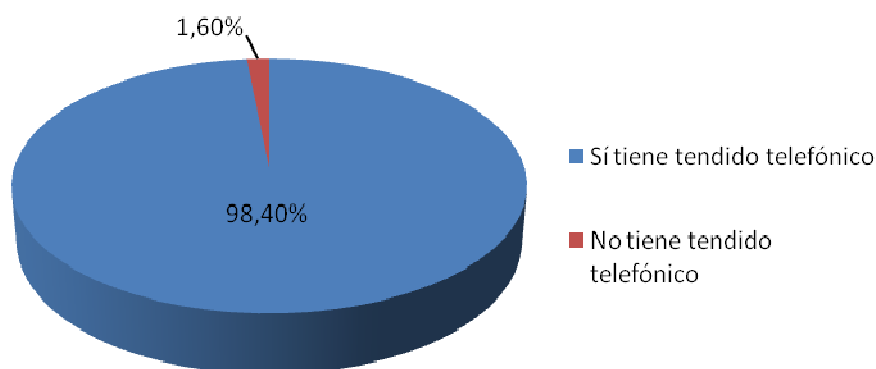


Fuente: IECA. Censos de Población y Viviendas 2011.

### Instalación Tendido Eléctrico

Solamente un total de 33 viviendas, que representa un 1,60% de las viviendas no cuenta con tendido eléctrico hasta la vivienda, lo que les imposibilita contar con una línea fija de teléfono.

### INMUEBLES: TENDIDO TELEFÓNICO

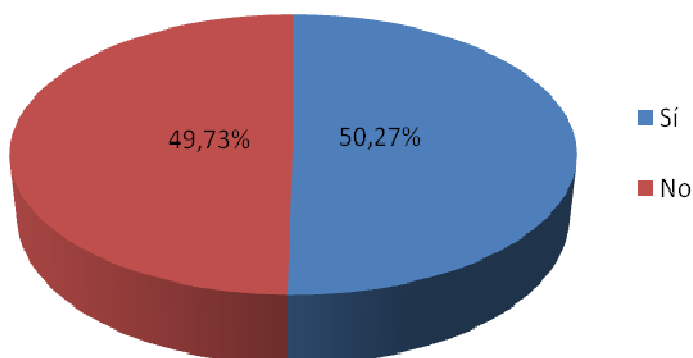


Fuente: IECA. Censos de Población y Viviendas 2011.

### Disponibilidad de Internet

Un total de 758 viviendas, que representa el 50,27% del parque de vivienda, dispone de acceso a internet a través de cableado o por antena.

### DISPONIBILIDAD DE INTERNET



Fuente: IECA. Censos de Población y Viviendas 2011.

## Edificios adaptados

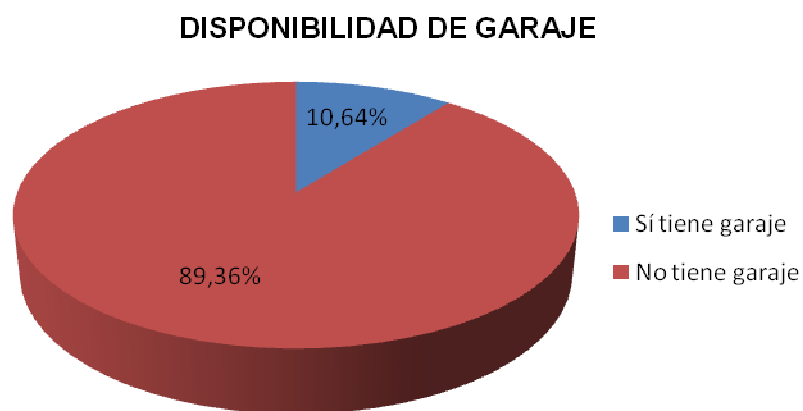
De un total de 2.059 inmuebles de edificios destinados principalmente a vivienda tan solo 27 de ellos están adaptados y no tienen barreras de accesibilidad del entorno. Un edificio es accesible cuando una persona en silla de ruedas puede acceder desde la calle hasta dentro de cada una de sus viviendas sin ayuda de otra persona. Estos datos se deben a que tradicionalmente, la forma de construcción de las edificaciones destinadas a uso residencial en la localidad de Villamanrique de la Condesa presentan un umbral o escalón de acceso a las mismas.

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

Para promover la accesibilidad se hace uso de ciertas facilidades que ayudan a salvar los obstáculos como son los escalones o escaleras de acceso de entrada a un edificio destinado a vivienda con una rampa.

## Garajes

Del parque de vivienda sólo 219 viviendas disponen de garaje o cochera para vehículos que representa un 10,64% del total. Por lo tanto, 1.840 edificios destinados a vivienda no disponen de garaje.



*Fuente: IECA. Censos de Población y Viviendas 2011.*

## **5.6. DETECCIÓN DE INFRAVIVIENDA**

De conformidad con el artículo 155 de la LOUA los propietarios de vivienda tienen el deber de mantenerlas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

La detección e inspección de las viviendas que no reúnen las condiciones mínimas de habitabilidad se inicia de oficio o a instancia de cualquier interesado, a través de una instancia en el Ayuntamiento de Villamanrique de la Condesa o por una denuncia en la policía municipal.

Una vez que se ha registrado la denuncia, desde el Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento, se envía un técnico municipal al inmueble a realizar una visita de inspección, en la que normalmente se ponen en contacto con el titular de la denuncia, que facilita el acceso a la vivienda.

Realizada la inspección, se emite un informe técnico a través del cual, el Ayuntamiento en el ejercicio de sus funciones, ordena la ejecución de las obras necesarias para conservar las viviendas en las condiciones necesarias para su uso efectivo legítimo y le comunica a la propiedad el plazo para su subsanación.

Cumplido el plazo de la notificación correspondiente, el técnico vuelve a visitar el inmueble para asegurarse de que todo se ha subsanado, y en su caso se emite el informe favorable con el que se cierra el expediente.

El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará al Ayuntamiento para adoptar cualquiera de estas medidas: ejecución subsidiaria a costa del obligado, imposición de multas coercitivas ó la expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación.

La infravivienda en el municipio de Villamanrique de la Condesa no tiene una relevancia significativa, pues no existe un gran número de viviendas de este tipo.

No obstante, desde los Servicios Sociales del Ayuntamiento se tiene conocimiento que las condiciones de habitabilidad de las viviendas ocupadas por la población inmigrante en desempleo o en situación irregular, y con problemas de hacinamiento, son deficientes. Los/as inquilinos/as de estas viviendas no son los/as propietarios/as de las mismas, y no tienen



recursos económicos para su adecuación. Este es uno de los mayores problemas que el colectivo de personas inmigrantes presenta en la localidad.

Así mismo, cabe señalar que aunque no se ha realizado por parte de los Servicios Sociales del Ayuntamiento un estudio general sobre las condiciones de habitabilidad de las viviendas de la población, desde los últimos diez años se está trabajando a nivel interdisciplinar con las familias incluidas en el Programa de Atención Familiar de este Servicio, al objeto de disminuir los indicadores de riesgo social de los y las menores, contemplándose en el Plan de Intervención Familiar (PAF), el arreglo y acondicionamiento de la vivienda de siete de las quince familias con las cuales se interviene en este programa, subvencionado con las ayudas económicas de la Diputación Provincial de Sevilla a través del Área de Cohesión Social e Igualdad.

## **5.7. 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 LOUA regula en su artículo 156 la inspección periódica de construcciones y edificaciones y establece que el instrumento de planeamiento, y en su defecto mediante la correspondiente ordenanza, el Ayuntamiento puede delimitar áreas en las que los propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deban realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas.

El municipio de Villamanrique de la Condesa no ha establecido estas ordenanzas, lo cual no impide que el Ayuntamiento actúe de oficio de acuerdo a los criterios que establece la LOUA.

Así mismo, este municipio, no dispone de un Registro Municipal de Inspección Técnica de la Edificación.

Con la Inspección Técnica de Edificios (I.T.E.) 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 Ley 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 de 5 de Abril, en el art. 33.2 se regula 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 del 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 aun un procedimiento específico para la tramitación del informe de evaluación del edificio previsto en el art. 4 de la Ley 8/2013 de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

No obstante, con la publicación de la Orden de 28 de abril de 2015, se aprueba las bases reguladoras para la concesión en régimen de concurrencia competitiva de subvenciones destinadas al fomento de la rehabilitación edificatoria en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y se efectúa su convocatoria para el ejercicio 2015. 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 nos 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.

## **5.8. IDENTIFICACIÓN DE ACTUACIONES Y DE ÁREAS SUSCEPTIBLES DE REHABILITACIÓN INTEGRAL**

Desde el Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Villamanrique de la Condesa se ha tratado de delimitar algún ámbito o ámbitos, por orden de prioridad, que se encuentran en gran parte del casco urbano y que son aptos para favorecer la recuperación, la regeneración urbana, la eficiencia energética y el aislamiento térmico de sus viviendas, que se proponen como Área de Rehabilitación.



Estos ámbitos se consolidan en su mayoría en el casco urbano, y están compuestos por viviendas de más de 40 años de antigüedad, que no cumplen con la eficiencia energética, se encuentran en deterioro bien por abandono o por desconocimiento de sus ocupantes. Se encuentran dentro de éstos ámbitos las zonas de la calle Laberinto, los alrededores de la Plaza de España, y todo el núcleo que se encierra entre las calles Arriba, Espinaderas y Flor.

Algunas cuestiones mejorables en el parque construido de vivienda como la accesibilidad, recuperación de entornos degradados de espacios públicos de especial valor cultural, mejoras de accesos y regeneración de algunos barrios degradados, son aspectos a considerar también en este documento.

De la inspección visual realizada en la totalidad del municipio de Villamanrique de la Condesa por las técnicas municipales, se han detectado un conjunto de inmuebles susceptibles para actuaciones prioritarias de rehabilitación, que se pueden visualizar en el cuadro siguiente.

DENOMINACION	LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE SUELO	UNIF.	NUMERO VIVIENDAS ESTIMADAS	DISPONIBILIDAD A LARGO PLAZO
DUQ03	C/Duque de Orleans, 17	212	X	1	X
DUQ04	C/Duque de Orleans, 19	63	X	1	X
HER06	C/Hermanas de la Cruz, 56	159	X	1	X
MAC03	C/Manuela Macías, 37	125	X	1	X
MRM01	C/Marismas, 11	178	X	1	X
OBI03	C/Obispo José M <sup>a</sup> Márquez, 23	64	X	1	X
OBI04	C/Obispo José M <sup>a</sup> Márquez, 25	80	X	1	X
ROS02	C/Rosa, 12	165	X	1	X
SAN02	C/Santiago, 64	160	X	1	X
SAN03	C/Santiago, 66	215	X	1	X
<b>SUMA NUMERO VIVIENDAS</b>			<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>

Fuente: Elaboración municipal.

Asimismo, en Villamanrique de la Condesa se ha llevado a cabo otro trabajo de campo por las técnicas municipales durante los últimos meses del 2014 y principios de 2015, realizando una encuesta puerta a puerta, con un total de un 30% de la población encuestada, el resto se han dejado para hacerlas vía online pero de momento, no ha tenido buena acogida en la población.

Del estudio de las 285 encuestas realizadas en las viviendas del municipio de Villamanrique de la Condesa, para la realización del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, podemos resaltar que a pesar de que el parque de viviendas de la localidad no es muy antiguo, sobre el 71,93% de las

viviendas objeto de la encuesta no se ha realizado ningún tipo de reforma o rehabilitación en los últimos 10 años.

El 81,40% de personas encuestada tienen dificultad media-alta para afrontar los gastos relacionados con la vivienda (hipoteca o alquiler, suministros, impuestos, mantenimiento) y un 5,61% afirma no puede hacer frente a estos gastos.

Los principales problemas que perciben las personas para hacer uso de sus viviendas son: humedades y goteras (28,07%), escalones (11,23%), grietas y fisuras (9,82%), cubierta de uralita o en mal estado (5,26%), espacio insuficiente (4,21%), no disponen de aire acondicionado (3,86%), escalera de entrada (3,16%) ó el baño no adaptado (1,05%).

En este caso, un 26,6% de la población podría ser beneficiaria de estas políticas según las encuestas realizadas, en un total de 700 viviendas aproximadamente.



## **6. ANÁLISIS DEL RÉGIMEN DE TENENCIA, TITULARIDAD Y USO**

- 6.1. Titularidad de las viviendas protegidas
- 6.2. Régimen de tenencia
- 6.3. Tipos de uso
- 6.4. Viviendas deshabitadas
- 6.5. Vivienda Pública
- 6.6. Viviendas destinadas para la venta
- 6.7. Viviendas rehabilitadas





## 6.1. TITULARIDAD PÚBLICA O PRIVADA DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS. Nº DE VIVIENDAS

Los datos sobre el número de viviendas de titularidad pública han sido facilitados por la Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Fomento y Vivienda e informados por AVRA, antigua Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA), titular de las promociones de vivienda pública en la localidad.

PROMOTORA PÚBLICA	LOCALIZACION	Nº VIVIENDA	CALIFICACIÓN DEF.
AVRA DESDE EL 10/10/2006	Barriada Mures	50	18 /11/1992
AVRA DESDE EL 10/10/.2006	Barrio Cura Francisco Muñiz	10	18/11/1988

Los datos de expedientes calificados como promoción privada de Vivienda Protegida facilitados por la Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Fomento y Vivienda, se reflejan en el siguiente cuadro:

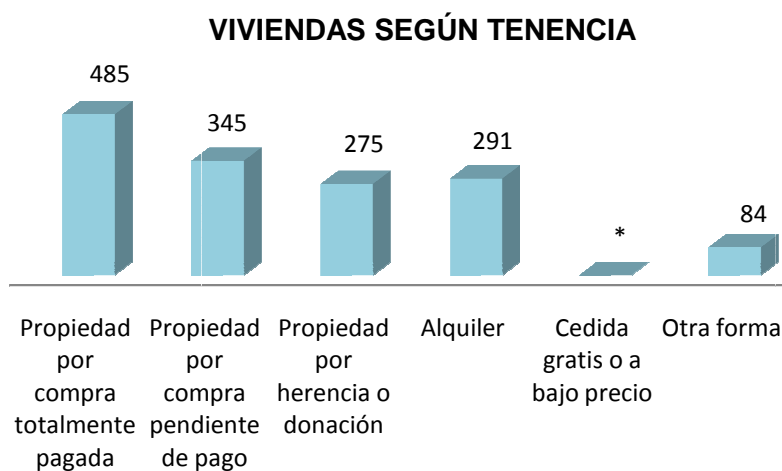
EXPEDIENTE	Nº VIVIENDA	CALIFICACIÓN DEF.
41.1.0221/92	1	21/04/95
41.1.0146/93	1	06/08/97
41.1.0041/98	22 (VENTA)	03/10/01
41-PO-G-00-0021/04	1	23/10/08
41-PO-G-001088/88 41-PO-G-002088/08 41-PO-G-003088/08 41-PO-G-004088/08	104	SIN CALIF. DEFINITIVA

## 6.2. RÉGIMEN DE TENENCIA (CESIÓN DE USO, ALQUILER Y PROPIEDAD). Nº DE VIVIENDAS.

De los datos extraídos del Censo de 2011, el régimen principal de tenencia de la vivienda en el municipio de Villamanrique de la Condesa es propiedad por compra. Un 55,04% de las viviendas principales están adquiridas por compra frente al 19,30% que están arrendadas. De

las compradas el 58,43% se ha pagado totalmente y el 41,57% tiene pagos pendientes con las entidades de crédito.

Las viviendas con préstamo hipotecario representan un 22,88% sobre el total de las viviendas. No disponemos del porcentaje de las viviendas cedidas gratis o bajo precio a causa de fuertes variaciones debidas al error de muestreo. El número de viviendas en propiedad por herencia o donación, que es de 275 viviendas, que representan el 18,24%. Otras formas de tenencia forman el 5,57% del total de viviendas.



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

*Fuente: IECA. Censos de Población y Viviendas 2011*

Dentro de las viviendas adquiridas por compra, sería importante poder resaltar el dato por rango de edad, para saber sobre qué población incide la deuda hipotecaria, el porcentaje por rango de edad de las personas que tiene completamente pagada la vivienda, las viviendas heredadas o legadas y las viviendas de alquiler. No obstante, no podemos facilitar la información correspondiente al número de viviendas según régimen de tenencia por rango de edades, ya que el tamaño de muestra para el municipio de Villamanrique de la Condesa no es suficiente y presenta alto error de muestreo, según explicación facilitada por el IECA.

### **6.3. TIPOS DE USO (PRINCIPAL, SECUNDARIO Y SIN USO O DESHABITADAS)**

El número total de viviendas en el municipio según el último censo de población de 2011 asciende a 2.177 viviendas. De las cuales 1.508 son viviendas habituales, 142 viviendas secundarias y 527 viviendas están vacías.



Viviendas principales	Viviendas secundarias	Viviendas vacías
1508	142	527

Fuente: INE. Censos de Población y Viviendas 2011

Comparando los datos del Censo de 2001 respecto al Censo de 2011, se puede apreciar un incremento considerable tanto del número de las viviendas secundarias como de las viviendas vacías. Las viviendas secundarias se han incrementado en un 6% y las viviendas vacías un 5,5%.

HISTORICO DE VIVIENDAS EN VILLAMANRIQUE DE LA CONDESA 2001-2011	
1ª Vivienda 2001	1281
1ª Vivienda 2011	1508
2ª Vivienda 2001	11
2ª Vivienda 2011	142
Vivienda vacía 2001	298
Vivienda vacía 2011	527

Fuente: INE. Censos de Población y Viviendas 2001-2011

No disponemos de los datos del INE para el 2014 del número total de viviendas familiares. Se considera vivienda familiar aquella vivienda habitada por una o varias personas en general pero no necesariamente unidas por parentesco y que no constituyen un colectivo.

#### 6.4. VIVIENDAS DESHABITADAS

Según la información censal el número de viviendas deshabitadas en el municipio serían:

Vivienda vacía 2001	298
Vivienda vacía 2011	527

Fuente: INE. Censos de Población y Viviendas 2011

No obstante, en Villamanrique de la Condesa se ha llevado a cabo un meticuloso trabajo de campo por las técnicas municipales durante los últimos meses del 2014 y principios de 2015, calle por calle del municipio, realizando una inspección visual de cada parcela, para detectar cuántas de ellas son viviendas o solares, si las viviendas se encuentran habitadas o deshabitadas, cual es el estado de conservación de las mismas, de cuántas plantas disponen

las viviendas, cuantos locales comerciales hay y si externamente algunas de estas viviendas se ofertan en venta o en alquiler.

Terminado el trabajo de campo a finales de febrero de 2015, durante el mes de marzo de 2015 las técnicas municipales han recopilado, actualizado y realizado el recuento final de toda la información obtenida, de la que podemos extraer los siguientes datos totales:

A fecha de 2015, de un total de 2.617 fincas catastrales analizadas, se encuentran habitadas 1.829 viviendas y 274 viviendas están aparentemente deshabitadas, y 514 parcelas son solares.

El estado de conservación de las viviendas en la localidad es mayoritariamente bueno y principalmente son viviendas de dos plantas, con un total de 1.420 viviendas sobre 644 viviendas de una planta y 28 de viviendas de tres plantas. Se han contabilizado 122 locales comerciales. Se han encontrado viviendas en construcción, por lo que no es posible determinar su estado y el número de plantas que disponen.

Con carteles anunciando la oferta de vivienda en la fachada, se han contabilizado 13 viviendas en alquiler.

Asimismo, las viviendas en el municipio de Villamanrique de la Condesa se anuncian en determinados portales de internet para su arrendamiento, no tenemos constancia de que existan corredores oficiales ni administradores de fincas legalmente establecidos en la localidad, lo que dificulta la obtención de la información profesional.

En marzo de 2015, el portal Fotocasa tiene a disposición 3 viviendas en la localidad para su gestión en alquiler y el portal Idealista tiene a disposición 4 viviendas en la localidad para su gestión en alquiler.

## **6.5. VIVIENDA PÚBLICA**

Los datos sobre el parque de vivienda pública han sido facilitados por AVRA y actualizados por los Servicios Sociales del Ayuntamiento.

La promoción pública de las 10 viviendas en el Barrio Cura Francisco Muñiz se encuentra en el extrarradio de la población, en la zona de expansión urbanística, junto al cementerio y el polígono industrial. Situada frente a la otra promoción de EPSA (actualmente AVRA) las 50



viviendas de la Barriada Mures, que se encuentran separadas por una calle. Se accede a ellas desde Sevilla por la carretera que viene de Pilas, cruzando en su totalidad el pueblo hasta encontrar las promociones al final del núcleo de población.

La promoción de “Las diez Viviendas Rurales de la Junta de Andalucía” son viviendas unifamiliares de grandes dimensiones en régimen de alquiler. Las casas disponen de tres dormitorios y están enclavadas en una calle peatonal que desemboca en una plazoleta. Se observa un porcentaje alto de arreglos en las viviendas, mostrando un aceptable estado de conservación.

La promoción de las 50 viviendas públicas son unifamiliares con una antigüedad de veintidós años, disponen de dos, tres y cuatro dormitorios estando dispuestas en torno a 3 plazoletas unidas por un pasillo peatonal. Todas las casas constan de planta baja y otra en altura. Las personas residentes en su mayoría se dedican a las faenas agrícolas estacionales (temporeros/as), cuentan con escasos recursos económicos y un alto nivel de desempleo. Esta promoción necesita actuaciones de mantenimiento. En esta promoción algunas viviendas están en régimen de alquiler y 6 viviendas han sido vendidas a sus adjudicatarios/as.

En el Anexo V se adjuntan fichas facilitadas por AVRA sobre las mismas.

### **Readjudicación de viviendas**

Desde los Servicios Sociales del Ayuntamiento de Villamanrique de la Condesa se atiende a aquellas personas que por sus características de especial vulnerabilidad y/o riesgo de exclusión social precisan del apoyo de la Trabajadora Social de los Servicios Comunitarios en la readjudicación de las viviendas de promoción pública. Este trabajo se realiza en coordinación con las Trabajadoras Sociales responsables de AVRA (anteriormente EPSA).

Los Servicios Sociales del Ayuntamiento han intervenido en una readjudicación de vivienda de una familia con menores a cargo en riesgo de exclusión social y en la reasignación de cuatro viviendas ante casos de fallecimiento y/o modificación en la situación legal del titular.

## **6.6. VIVIENDAS DESTINADAS PARA LA VENTA**

Al igual que hemos señalado anteriormente para las viviendas en alquiler, con carteles anunciado la oferta de vivienda en la fachada, se han contabilizado 95 viviendas en venta. Algunas de las viviendas disponibles para la venta en el municipio de Villamanrique de la Condesa se anuncian en los portales de internet para su compra. Como hemos indicado

anteriormente, no existen corredores oficiales ni administradores de fincas legalmente establecidos en la localidad, con lo que no podemos contar con un análisis de datos profesionalizados.

En marzo de 2015, en el portal Fotocasa se han publicitado 59 viviendas para la venta; en el portal Pisos.com se han publicitado 69 viviendas para la venta y en el portal Idealista se han publicitado 112 viviendas para la venta.

En abril de 2015, en el portal Venta de Pisos se han publicitado en Villamanrique de la Condesa 18 viviendas para la venta, de las cuales 16 son de segunda mano y 2 son de obra nueva.

## 6.7. VIVIENDAS REHABILITADAS

Durante estos últimos diez años, consta en la base de datos SIUSS del Ayuntamiento de Villamanrique de la Condesa, con el código 104062 la cantidad de personas que han solicitado información sobre la convocatoria de Subvenciones de Rehabilitación Autonómica de Viviendas acogido al IV Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007 y al Plan Concertado de Vivienda y Suelo de Andalucía 2008-2012, quedando reflejado en 110 demandas.

No obstante, las personas que se han acogido finalmente a este programa quedan reflejadas en el siguiente cuadro:

REHABILITACIÓN AUTONÓMICA	SOLICITANTES	CONCEDIDAS	ACTUACIONES
PROGRAMA 2004 (2 fases)	139	30	139 informes sociales
PROGRAMA 2005	59	25	59-Informes S
PROGRAMA 2006	33	25	33-Informes S
PROGRAMA 2007	69	25	69-Informes S
PROGRAMA 2008	49	25	49-Informes S
PROGRAMA 2009	20	20	20-Informes S

Desde el Ayuntamiento de Villamanrique de la Condesa se han ido prestando ayudas económicas puntuales diversas a la rehabilitación parcial o programas de accesibilidad, de la que no disponemos de datos exactos.



## **7. ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO EN EL SECTOR RESIDENCIAL**

- 7.1. Introducción
- 7.2. Aspectos generales del planeamiento vigente a considerar
- 7.3. Valoración de la proyección demográfica y las necesidades de vivienda
- 7.4. La estrategia del desarrollo urbanístico de Villamanrique de la Condesa
- 7.5. Estado de desarrollo del planeamiento
- 7.6. Gestión y ejecución, programación temporal
- 7.7. Capacidad residencial vacante en el planeamiento vigente
- 7.8. Cuadro resumen y conclusiones al estado del planeamiento
- 7.9. Reservas de suelo destinado a vivienda protegida
  - Coeficiente de ponderación del uso de vivienda protegida
  - Tipologías asignadas para la vivienda protegida
  - Cuantificación de las reservas de suelo para vivienda
- 7.10. Suelos disponibles provenientes del deber de cesión de suelo
- 7.11. Conclusiones





## **7.1. INTRODUCCIÓN**

En este apartado se analiza la capacidad residencial derivada de la planificación de ordenación del territorio y urbanística y de su incidencia en la satisfacción del derecho a la vivienda, que incluye la promoción de nuevas viviendas y de alojamientos en suelos dotacionales.

El objetivo de este análisis es identificar los suelos residenciales vacantes, las previsiones de suelo destinado a vivienda protegida, las posibilidades de aumento de estas reservas de suelo, y se identifican los suelos dotacionales para alojamientos públicos.

## **7.2. ASPECTOS GENERALES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE A CONSIDERAR**

El PGOU-Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias Municipales de Villamanrique de la Condesa se aprobó definitivamente el 30 de enero de 2009 revisado y adaptado provisionalmente a la Ley 7/2002, y adaptado a la LOUA por la vía del Decreto 11/2008 de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

El POTA fija una limitación al crecimiento del 40% en superficie para el suelo urbano consolidado y del 30% del crecimiento poblacional.

Actualmente se encuentra aprobado inicialmente el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Villamanrique de la Condesa.

El presente análisis se efectúa en base a la ordenación vigente es decir el PGOU Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias Municipales, no obstante de cara al apartado de propuestas se tienen en cuenta las determinaciones del PGOU aprobado inicialmente.

## **7.3. VALORACIÓN DE LA PROYECCIÓN DEMOGRÁFICA Y LAS NECESIDADES DE VIVIENDA**

Los datos estadísticos de 2013 muestran un total de 2.175 viviendas construidas, para una población que en el año 2014 está censada en 4.406 personas. La mayor parte de la población está comprendida entre los 20 y los 64 años, que representa un 63,1% de la población, franja de edad de la población más demandante de vivienda

Para llegar a una estimación del crecimiento poblacional la unidad de Análisis y Prospección de la Diputación de Sevilla ha utilizado el Avance de la Explotación Estadística del Padrón Continuo del INE.

Las proyecciones realizadas en el PMVS para Villamanrique de la Condesa nos muestran que Villamanrique de la Condesa en el año 2020 alcanzaría una población de 4.553 habitantes. En los siguientes quinquenios la proyección de población mostraría para 2025 una población de 4.655 habitantes, en 2030 alcanzaría una población de 4.728 y por último 2035 un volumen de habitantes de 4.789 personas. Las variaciones anuales a partir de 2015 mantienen un ritmo de crecimiento decreciente, es decir que la variación positiva anual será cada vez menor.

Respecto a la estructura de la población a lo largo del tiempo, es el tramo de población más envejecido de 65 y más años donde se observan los cambios más importantes porque sigue una tendencia creciente a lo largo de todo el período proyectado, pasando de suponer el 15,8% del total de la población en 2015, a llegar a un 22,7% en 2035.

Un análisis más detallado de la evolución futura de las estructuras de los hogares nos muestra que el número de hogares mantiene una tendencia positiva creciente a lo largo de todo el período estimado que va desde el año 2012 a 2029. En 2015 se prevé que el número de hogares llegue a 1.635, en 2020 los hogares estimados son 1.714, en 2025 se incrementaría hasta 1.797 hogares y en 2029 en 1.862 hogares.

En el crecimiento en el número de hogares superior al ritmo de crecimiento de la población, influyen los movimientos poblacionales y los cambios en los modelos de familia. Se muestra en general para todos los hogares produciendo un descenso de los hogares de mayor tamaño a favor de los hogares más pequeños, debido a la tendencia de la reducción de número de personas que viven en cada hogar.

#### **7.4. LA ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANÍSTICO DE VILLAMANRIQUE DE LA CONDESA**

Del estudio del PGOU Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias Municipales se estima que el municipio dispone de suelo para la materialización de 1.284 viviendas en el horizonte temporal establecido por la vigencia del actual planeamiento. El 88% de las viviendas corresponderían a suelo urbano (46% en el consolidado y 42% en el no consolidado) con capacidad para 2.839 habitantes.

El 100% del suelo urbanizable sectorizado dispone de ordenación detallada contemplando un total de 148 viviendas para una población alrededor de 370 habitantes.

El municipio actualmente no dispone de suelo urbanizable sectorizado pendiente de desarrollar, por lo que no existen proyecciones provenientes del desarrollo de dicho suelo.



Estas se contemplarán a la entrada en vigor del futuro planeamiento, mediante la revisión del PMVS.

## **7.5. ESTADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO**

A la fecha de Abril de 2015 se ha tramitado un 75% aproximadamente del planeamiento previsto respecto al número de expedientes totales.

Como se detalla posteriormente el análisis del planeamiento arroja que el municipio posee suelo disponible para la ejecución de un total de 1.136 viviendas en suelo urbano (solares y suelo urbano no consolidado) y 148 viviendas en suelo urbanizable ordenado.

El municipio no dispone de suelo urbanizable sectorizado de acuerdo al planeamiento vigente. Este tipo de suelo si está contemplado en el PGOU aprobado inicialmente al que se ha hecho referencia.

## **7.6. GESTIÓN Y EJECUCIÓN, PROGRAMACIÓN TEMPORAL**

El 95% del número total de viviendas tiene su planeamiento gestionado por el Sistema de compensación, lo que denota el tipo de agente que predominantemente ha intervenido en la generación del producto inmobiliario residencial. El Sistema de Compensación se define como aquel en el que los propietarios llevan a cabo la urbanización de toda la unidad de ejecución o ámbito de gestión, aportando los terrenos de cesión obligatoria, con solidaridad de beneficios y cargas.

La gestión urbanística prevista de la mayoría de los sectores y unidades es por iniciativa privada, se han llevado a cabo las urbanizaciones de forma discontinua, por su localización y orografía, favoreciendo en ocasiones las conexiones con las infraestructuras y redes viarias con el núcleo consolidado.

La ejecución de las urbanizaciones en la gran mayoría de los casos se ha realizado con carácter previo a la edificación, a un ritmo pausado desde el año 2006 y ha venido decayendo el número de parcelas urbanizadas y edificadas a partir de 2007.

El grado de cumplimiento de las previsiones del programa de actuación previsto en el PGOU Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias Municipales hasta la fecha es el siguiente:

- Primer Cuatrienio 25%
- Segundo Cuatrienio 25%

- Tercer Cuatrienio 25%

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

Según los datos provisionales el suelo Urbanizable Ordenado cuenta con un grado de tramitación y ejecución casi completo, lo que supone unos 76.000 metros cuadrados urbanizados.

### 7.7. CAPACIDAD RESIDENCIAL VACANTE EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE

Según el PGOU Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias Municipales, el suelo disponible en el municipio de uso residencial se refiere al suelo urbano y al suelo urbanizable. Ambos se localizan en su mayoría en la zona norte del núcleo urbano de este término municipal.

La superficie total del suelo residencial en cualquier categoría es de 361.086 m<sup>2</sup>. Del total de este suelo residencial está disponible un 80% si se consideran los no consolidados, y un 20% más si se incluyen los suelos urbanizables ordenados.

En los siguientes cuadros expresamos en las distintas categorías de suelo, dentro de la clasificación de urbano y urbanizable, la superficie, edificabilidad y número de viviendas. Se hace la observación de que actualmente el municipio no cuenta con suelo clasificado como urbanizable sectorizado.

#### SUELO URBANO CONSOLIDADO

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	NÚMERO DE VIVIENDAS TOTAL	Nº VIVIENDAS		PREVISIÓN TEMPORAL (PLAZO)		UBICACIÓN MUNICIPIO
			PROTEGIDA	LIBRE	CORTO	MEDIO	
			UNIFAMILIAR	UNIFAMILIAR			ALTA
<b>TOTALES</b>	184730	593	21	572	573	20	593

Fuente: PGOU - Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias Municipales y elaboración municipal



**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

DENOMINACIÓN	ZONA	SUPERF. (m <sup>2</sup> )	Nº VIV.	Nº VIVIENDAS		CESION SUELO MUNICIPIO	
				PROT.	LIBRE	SUPERF.	Nº VIV.
				UNIF.	UNIF.		
UE-1 "Álvaro y Blanca"	Noroeste	17.215	70	–	70	Exento	Exento
UE-2 F2 "Laguna Parra"	Oeste	4.291	16	–	16	Exento	Exento
UE-2 F3 "Laguna Parra"	Oeste	3.500	10	–	10	Exento	Exento
UE-6 "Sor M <sup>a</sup> del Coro"	Noreste	52.475	386	301	76	5247,5	9
UE-8 A1 "Era Caeno"	Suroeste	18.500	42	–	42	Exento	Exento
UE-8 A2 "Era Caeno"	Suroeste	2.464	11	–	11	Exento	Exento
UE-8 C "Era Caeno"	Sur	1.481	–	–	–	Exento	Exento
EU-10 "El Mantillo"	Sureste	12.870	8	–	7	1287	1
<b>TOTALES</b>		<b>112.796</b>	<b>543</b>	<b>301</b>	<b>242</b>	<b>6534,5</b>	<b>10</b>

Fuente: PGOU - Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias Municipales y elaboración municipal.

Del estudio de campo realizado en el municipio, se estima que 514 solares se encuentran sin edificar. Estos representan 184.730 m<sup>2</sup> de suelo neto vacante para 593 viviendas.

De acuerdo a esta tabla, en el suelo urbano no consolidado la capacidad teórica máxima de los suelos residenciales es de 543 viviendas.

**SUELO URBANIZABLE ORDENADO**

DENOMIN.	SUP. (m <sup>2</sup> )	Nº VIV. PROT.	Nº VIV. LIBRE	PLAZO		UBICACIÓN		CESION SUELO MUNICIPIO	
		UNIF.	PLUR.	MEDIO	LARGO	ALTA	MEDIA	SUPERFICIE	Nº VIVIENDA
PPR-1 UE-C1	2.565	3	7		X	X		Compensación Ec.	Compensación Ec.
PPR-1 UE-C2	6.633	3	6	X		X		Compensación Ec.	Compensación Ec.
PPR-1 UE-C3	14.784	15	40	X			X	Compensación Ec.	Compensación Ec.
PPR-1 UE-C4	1.627	3	9	X		X		Compensación Ec.	Compensación Ec.
PPR-5 UE-2	37.951	17	38		X		X	3795,1	7
<b>TOTALES</b>	<b>63.560</b>	<b>41</b>	<b>100</b>	<b>76</b>	<b>72</b>	<b>31</b>	<b>117</b>	<b>3795,1</b>	<b>7</b>

Fuente: PGOU - Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias Municipales y elaboración municipal.

El suelo urbanizable ordenado del municipio asciende a 63.560 m<sup>2</sup> que permiten la construcción de 148 viviendas de tipología unifamiliar. De ellas 100 viviendas corresponden a promoción de renta libre y 48 a vivienda protegida.

Actualmente el municipio no dispone de "Suelo Urbanizable Sectorizado pendiente de desarrollo" por no estar vigente el nuevo PGOU. Por ello no se ha tenido en cuenta en el análisis. Como hemos indicado anteriormente, la aprobación definitiva del nuevo PGOU conllevaría una revisión del PMVS.

## 7.8. CUADRO RESUMEN Y CONCLUSIONES AL ESTADO DEL PLANEAMIENTO

En el cuadro siguiente se resumen en las distintas categorías de suelo dentro de la clasificación de urbano y urbanizable, la superficie, edificabilidad, techo de viviendas y población estimada.

CLASIFICACION	CATEGORIA	SUP(m <sup>2</sup> )	VIV	Nº VIVIENDAS		PREVISIÓN TEMPORAL (PLAZO)			CESION SUELO MUNICIPIO		CAP. RESIDEN
				PROT	LIBRE	CORTO	MEDIO	LARGO	SUP	Nº VIV	
				UNIF	UNIF						
S. URBANO	Consolidado	184.730	593	21	572	573	20	0	Exento	Exento	1482
	No Consolidado	112.796	543	301	242	128	21	394	6.534,5	10	1357
	<b>TOTAL POR USO:</b>	<b>297.526</b>	<b>1.136</b>	<b>322</b>	<b>814</b>	<b>701</b>	<b>41</b>	<b>394</b>	<b>6.534,5</b>	<b>10</b>	<b>2.839</b>
S. URBANIZABLE	Ordenado	63.560	148	41	100	0	76	72	3.795,10	7	370
	Sectorizado	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	<b>TOTAL POR USO:</b>	<b>63.560</b>	<b>148</b>	<b>41</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>76</b>	<b>72</b>	<b>3.795,10</b>	<b>7</b>	<b>370</b>

<b>TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL:</b>	<b>361.086</b>	<b>1.284</b>	<b>363</b>	<b>914</b>	<b>701</b>	<b>117</b>	<b>466</b>	<b>10.330</b>	<b>17</b>	<b>3.209</b>
---------------------------------	----------------	--------------	------------	------------	------------	------------	------------	---------------	-----------	--------------

*Fuente. PGOU Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias Municipales.*

De acuerdo a esta tabla, la **capacidad teórica máxima de viviendas** para los suelos residenciales es de:

- 593 viviendas en suelo urbano consolidado
- 543 viviendas estimadas en el suelo urbano no consolidado
- 148 viviendas en suelo urbanizable ordenado

Los datos de población equivalente de la última columna de esta tabla representan la capacidad habitacional que tiene los distintos suelos residenciales y nos aproxima al número de habitantes que podrían contenerse en los mismos a partir del coeficiente 2,5 hab/viv.



## 7.9. RESERVAS DE SUELO DESTINADO A VIVIENDA PROTEGIDA

De la información facilitada por la Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Fomento y Vivienda, las calificaciones para viviendas protegidas en Villamanrique de la Condesa son inexistentes. La última calificación de vivienda protegida de promoción privada es de 2008 y la última promoción protegida de promoción pública es de 1992.

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

### - Coeficiente de ponderación del uso de vivienda protegida

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

Para los sectores donde el característico es el Uso residencial, el coeficiente de ponderación atribuido será de 0,75.

Para el desarrollo de los suelos pendientes de ordenación detallada, de cara a compensar de forma más equilibrada la repercusión del coste y mantenimiento de infraestructuras y urbanización, se podrá aplicar el artículo 61.5 de la Ley 7/2002 que prevé que el instrumento de ordenación detallada, podrá concretar con nuevos coeficientes la ponderación relativa a los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, así como las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.

### - Tipologías asignadas para la vivienda protegida

El PGOU Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias Municipales no ha establecido una tipología específica asignada a la vivienda protegida.

Si bien, lo que se ha venido edificando los últimos años es la tipología unifamiliar entre medianeras.

### **- Cuantificación de las reservas de suelo para vivienda protegida**

El PGOU Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias Municipales exige reserva de suelo para el uso de Vivienda Protegida del 30% de la edificabilidad que en cada ámbito se destine al uso pormenorizado de vivienda y se establece la regulación adaptada sobre la vivienda protegida.

En el cuadro siguiente se muestra el suelo vacante para vivienda protegida, el número de éstas, la superficie media y la edificabilidad reservada para las mismas en el PGOU Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias Municipales por zonas y según la clase de suelo de que se trata.



### VIVIENDA PROTEGIDA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DENOMINACIÓN	ZONA	SUPERFICIE. (m <sup>2</sup> )	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS	PLAZO	UBICACIÓN
IGU01	Igualdad, 2	108	1	CORTO	ALTA
IGU02	Igualdad, 4	88	1	CORTO	ALTA
IGU03	Igualdad, 6	88	1	CORTO	ALTA
IGU04	Igualdad, 8	88	1	CORTO	ALTA
IGU05	Igualdad, 10	88	1	CORTO	ALTA
IGU06	Igualdad, 12	88	1	CORTO	ALTA
IGU07	Igualdad, 14	88	1	CORTO	ALTA
IGU08	Igualdad, 16	88	1	CORTO	ALTA
IGU09	Igualdad, 18	88	1	CORTO	ALTA
IGU10	Igualdad, 20	102	1	CORTO	ALTA
SOL01	Solidaridad, 1	108	1	CORTO	ALTA
SOL02	Solidaridad, 3	88	1	CORTO	ALTA
SOL03	Solidaridad, 5	88	1	CORTO	ALTA
SOL04	Solidaridad, 7	88	1	CORTO	ALTA
SOL05	Solidaridad, 11	88	1	CORTO	ALTA
SOL06	Solidaridad, 13	88	1	CORTO	ALTA
SOL07	Solidaridad, 15	88	1	CORTO	ALTA
SOL08	Solidaridad, 17	88	1	CORTO	ALTA
SOL09	Solidaridad, 19	88	1	CORTO	ALTA
SOL10	Solidaridad, 21	88	1	CORTO	ALTA
SOL11	Solidaridad, 23	84	1	CORTO	ALTA
<b>TOTALES</b>		<b>1.898</b>	<b>21</b>	<b>21</b>	<b>21</b>

Fuente: PGOU - Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias Municipales y elaboración municipal.

**VIVIENDAS PROTEGIDAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

DENOMINACIÓN	ZONA	UNIF.	PLAZO	UBICA.	CESION SUELO MUNICIPIO	
					SUPERF.	Nº VIV.
UE-6 "Sor Mª del Coro"	Noreste	301	LARGO	ALTA	5247,5	9
<b>TOTALES</b>		<b>301</b>	<b>301</b>	<b>301</b>	<b>5247,5</b>	<b>9</b>

**VIVIENDAS PROTEGIDAS EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO**

DENOMIN.	SUP. (m <sup>2</sup> )	Nº VIV. PROT.	PLAZO			UBICACIÓN		CESION SUELO MUNICIPIO	
			UNIF.	MEDIO	LARGO	ALTA	MEDIA	SUPERFICIE	Nº VIVIENDA
PPR-1 UE-C1	2.565	3			X	X		Compensación Ec.	Compensación Ec.
PPR-1 UE-C2	6.633	3	X			X		Compensación Ec.	Compensación Ec.
PPR-1 UE-C3	14.784	15	X				X	Compensación Ec.	Compensación Ec.
PPR-1 UE-C4	1.627	3	X			X		Compensación Ec.	Compensación Ec.
PPR-5 UE-2	37.951	17			X		X	3795,1	7
<b>TOTALES</b>	<b>63.560</b>	<b>41</b>	<b>21</b>	<b>20</b>	<b>9</b>	<b>32</b>		<b>3795,1</b>	<b>7</b>

**RESUMEN VIVIENDAS PROTEGIDAS EN EL MUNICIPIO**

CLASIFICACION	CATEGORIA	Nº VIV. PROT. UNIFAMILIARES	Capacidad residencial (nº personas) Vivx2,5	CESION SUELO MUNICIPIO	
				SUP	Nº VIV
SUELO URBANO	Consolidado	21	52	Exento	Exento
	No Consolidado (Rég. Art.55.2, Art.55.1)	301	752	5.247,5	9
	<b>TOTAL POR USO:</b>	<b>322</b>	<b>804</b>	<b>5.247,5</b>	<b>9</b>
SUELO URBANIZABLE	Ordenado	41	103	3.795,1	7
	Sectorizado	–	–	–	–
	<b>TOTAL POR USO:</b>	<b>41</b>	<b>103</b>	<b>3.795,1</b>	<b>7</b>
<b>TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL:</b>		<b>363</b>	<b>907</b>	<b>9.043</b>	<b>16</b>

Fuente: Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias Municipales y elaboración municipal.



Estimamos que la reserva potencial de suelo para reserva de vivienda protegida serían 322 viviendas en sectores de suelo Urbano y 41 viviendas en sectores de suelo Urbanizable Ordenado.

## 7.10. SUELOS DISPONIBLES PROVENIENTES DEL DEBER DE CESIÓN DEL SUELO

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

Nº PATRIM. MUNICIPAL SUELO	SITUACION	DENOMINACION	SUPERF. SUELO	TIPOL.	Nº VIV.	PLAZO		VENTA
						COR-MED	LARGO	NO APTOS
PMS01	CL Solidaridad – CL Igualdad	Manzana 3 PPR-1 UE-D	1.904	Unif. VPO	21	X		
PMS01	CL Hermanas de la Cruz, 59	Solar	213	Unif. Libre	1		X	X
<b>SUMA NUMERO VIVIENDAS</b>					<b>22</b>			
<b>NUMERO DE VIVIENDAS CORTO MEDIO PLAZO</b>						21	1	1

*Fuente: Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias Municipales y elaboración municipal.*

## 7.11. CONCLUSIONES

Del análisis efectuado se pueden establecer las siguientes conclusiones:

Actualmente el planeamiento vigente en el municipio es el "PGOU Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias Municipales de Villamanrique de la Condesa". Se encuentra aprobado inicialmente el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Villamanrique de la Condesa. El análisis se ha efectuado en base a la ordenación vigente, no obstante de cara al apartado de propuestas se tienen en cuenta las determinaciones del PGOU aprobado inicialmente.

De acuerdo al análisis efectuado, la **capacidad teórica máxima de viviendas** para los suelos residenciales es de 593 viviendas en suelo urbano consolidado, 543 viviendas estimadas en el suelo urbano no consolidado y 148 viviendas en suelo urbanizable ordenado.

Con estos datos la promoción total de estos suelos permitiría la construcción de un total de 1.284 viviendas. En base a la ratio 2,5 hab/viv. la capacidad habitacional vacante que tiene los distintos suelos residenciales es de 3.209 habitantes. El suelo disponible a corto-medio plazo permitiría la promoción de 818 viviendas (701 corto plazo + 117 medio plazo), que en su mayoría esta Urbanizado (suelo urbano consolidado y ordenado con urbanización muy avanzada). Estos valores se estiman suficientes para cubrir la demanda detectada.

La tipología predominante en el municipio es la de vivienda unifamiliar y la superficie media de las viviendas, es superior a la necesaria para cubrir las demandas del PMVS. En cuanto a las reservas de suelo destinado a vivienda protegida, la reserva de suelo permite la construcción de 322 viviendas en sectores de suelo Urbano y 41 viviendas en sectores de suelo Urbanizable Ordenado. El suelo perteneciente al patrimonio municipal proveniente de las cesiones de suelo provenientes del desarrollo urbanístico permite la promoción de 22 viviendas protegidas.

El nuevo PGOU desarrollará el suelo Urbanizable Sectorizado, localizando las zonas en el anillo exterior del municipio, en conexión con las urbanizaciones ya consolidadas. En estos sectores se ha previsto una reserva de suelo residencial para una capacidad de 321 viviendas aproximadamente. Se incluye a continuación la tabla con el desglose de los sectores contemplados por el nuevo PGOU en tramitación.

#### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

ZONA	CATEGORÍA DE SUELO	SUPERF(m <sup>2</sup> )	NÚMERO DE VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS		PREVISIÓN TEMPORAL (PLAZO)	UBICACIÓN MUNICIPIO
				PROTEGIDA	LIBRE		
				UNIFAMILIAR	UNIFAMILIAR	LARGO	MEDIA
PP-R6	Urbanizable Sectorizado	34.192	142	–	142	X	X
PP-R7	Urbanizable Sectorizado	12.133	68	21	47	X	X
PP-R8	Urbanizable Sectorizado	10.081	44	14	30	X	X
PP-R9	Urbanizable Sectorizado	12.364	39	–	39	X	X
PP-R10	Urbanizable Sectorizado	6.528	16	–	16	X	X
PP-R11	Urbanizable Sectorizado	3333,66	12	–	12	X	X
<b>TOTALES</b>		78.632	321	35	286	321	321

*Fuente: Nuevo PGOU en tramitación y elaboración municipal.*

Respecto al Suelo Dotacional en el nuevo PGOU en tramitación se contemplan 7.268 metros cuadrados para Servicios de Interés Público y Social (SIPS) en las áreas de nuevo crecimiento de Villamanrique de la Condesa.



## 8. PATRIMONIO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO





## 8. PATRIMONIO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

En este apartado se realiza una descripción de los recursos e instrumentos municipales al servicio de las políticas de vivienda, los recursos que integran el Patrimonio Municipal del Suelo y la relación de Solares y Edificaciones Ruinosas obtenidos a través de la inspección visual del trabajo de campo realizado.

### Patrimonio municipal de viviendas

El municipio de Villamanrique de la Condesa no es titular de viviendas municipales.

### Patrimonio municipal de suelo

El PMVS de Villamanrique expone una relación de los bienes que integran el Patrimonio Municipal de Suelo.

Al no disponer de la previsión de suelo residencial fruto de las futuras cesiones al municipio en el Suelo Urbanizable Sectorizado desconocemos el potencial de las cesiones de aprovechamiento del futuro planeamiento urbanístico.

PATRIM. MUNICIPAL SUELO	SITUACION	DENOMINACION	SUPERF. SUELO	TIPOL.	Nº VIV.	PLAZO		VENTA
						COR-MED	LARGO	NO APTOS
PMS01	CL Solidaridad – CL Igualdad	Manzana 3 PPR-1 UE-D	1.904	Unif. VPO	21	X		
PMS01	CL Hermanas de la Cruz, 59	Solar	213	Unif. Libre	1		X	X
<b>SUMA NUMERO VIVIENDAS</b>					<b>22</b>			
<b>NUMERO DE VIVIENDAS CORTO MEDIO PLAZO</b>						21	1	1

Fuente: PGOU - Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias Municipales y elaboración municipal.

El Inventario del Patrimonio Municipal de Suelo recoge todos los suelos de titularidad pública que están libres y son aptos para el uso residencial de Vivienda Protegida o alojamientos dotacionales. En aras a obtener recursos para la política municipal de vivienda se podría estudiar la enajenación de aquellos suelos que por tipología, densidad, situación y distancia de los equipamientos existentes no sean viables para el uso de Vivienda Protegida.

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

Para satisfacer las necesidades residenciales de los diferentes grupos de población de Villamanrique 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.

### **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.

### **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, destacando principalmente la Manzana 3 del sector PPR-1 UE-D y la UE-6 "Sor María del coro", en las que se proponen manzanas de VPO de viviendas entre medianeras, con una tipología similar a la de las manzanas que la rodean.



## 9. SOLARES





## 9. SOLARES

En el municipio de Villamanrique de la Condesa no existe un Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, como instrumento complementario de intervención eficaz en el municipio, de conformidad con el artículo 150 y ss de la Ley 7/2002 LOUA mediante “la ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación”, ni hay ningún inmueble con declaración firme de ruina.

En el cuadro siguiente se pueden visualizar los solares.

DENOMINACION	LOCALIZACIÓN	SUPERF. SUELO	EDIFICAB.	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	NUMERO VIVIENDAS ESTIMADAS	DISPON. TEMPORAL
				UNIFAMILIAR		CORTO-MEDIO
28F01	28 de Febrero, 2	135	0,65	x	1	x
28F02	28 de Febrero, 4	113	0,65	x	1	x
28F03	28 de Febrero, 6	113	0,65	x	1	x
28F04	28 de Febrero, 8	113	0,65	x	1	x
ALF01	Alferez Carlos Borbón, 23	51	1,2	x	1	x
ALF02	Alferez Carlos Borbón, 47	50	1,2	x	1	x
ANT01	PL PL R-4 Las Pedreras, 5C	379	0,38	x	1	x
ANT02	PL PL R-4 Las Pedreras, 6C	379	0,38	x	1	x
ANT03	PL PL R-4 Las Pedreras, 14B	320	0,38	x	1	x
ANT04	PL PL R-4 Las Pedreras, 15B	320	0,38	x	1	x
ANT05	PL PL R-4 Las Pedreras, 16B	320	0,38	x	1	x
ANT06	PL PL R-4 Las Pedreras, 17B	320	0,38	x	1	x
ANT07	PL PL R-4 Las Pedreras, 18B	320	0,38	x	1	x
ANT08	PL PL R-4 Las Pedreras, 19B	320	0,38	x	1	x
ARR01	Arriba, 12	169	1,2	x	1	x
ARR02	Arriba, 14	116	1,2	x	1	x
ARR03	Arriba, 51	499	1,2	x	2	x
ARR04	Arriba, 57	43	1,2	x	1	x
CAN01	La Cañada, 1	660	1,2	x	2	x
CAN02	La Cañada, 19	837	1,2	x	3	x
CAN01	Candelaria, 11	177	1,2	x	1	x
CAN02	Candelaria, 14	110	1,2	x	1	x
CAN03	Candelaria, 16	138	1,2	x	1	x
CAN04	Candelaria, 38	210	1,2	x	1	x
TRA01	Caño del Travieso, 33	250	1,2	x	1	x
CAN01	Canónigo Bernal Zurita, 27	104	1,2	x	1	x
CLA01	Clara Campoamor, 2 (D)	208	1,2	x	1	x
CLA02	Clara Campoamor, 2	105	1,2	x	1	x
CON01	Concejo, 4	218	1,2	x	1	x
CON02	Concejo, 42	164	1,2	x	1	x
CRI01	Cristobalina Bejar, 2	56	1,2	x	1	x
DOC01	Doctor Mena, 7	296	1,2	x	2	
DOC02	Doctor Mena, 10	551	1,2	x	3	
DOC03	Doctor Mena, 22	150	1,2	x	1	
DOC04	Doctor Mena, 30(D)	2455	1,2	x	8	
DOC05	Doctor Mena, 40	1650	1,2	x	6	
DON01	Doñana, 17	145	1,2	x	1	x
DON02	Doñana, 19	439	1,2	x	2	x
DUQ01	Duque de Orleans, 27	538	1,2	x	2	x
DUQ02	Duque de Orleans, 29	208	1,2	x	1	x
EDU01	Eduardo Dato, 36	27	1,2	x	1	x
EDU02	Eduardo Dato, 49	203	1,2	x	1	x

DENOMINACION	LOCALIZACIÓN	SUPERF. SUELO	EDIFICAB.	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	NUMERO VIVIENDAS ESTIMADAS	DISPON. TEMPORAL
				UNIFAMILIAR		CORTO-MEDIO
EDU03	Eduardo Dato, 55	202	1,2	x	1	x
EDU04	Eduardo Dato, 58	370	1,2	x	2	x
EDU05	Eduardo Dato, 71	1994	1,2	x	7	x
EDU06	Eduardo Dato, 73	220	1,2	x	1	x
CHA01	El Chaparral, 69	181	0,58	x	1	x
CHA02	El Chaparral, 70	145	0,58	x	1	x
CHA03	El Chaparral, 71	145	0,58	x	1	x
CHA04	El Chaparral, 72	141	0,58	x	1	x
CHA05	El Chaparral, 73	133	0,58	x	1	x
ESP01	Espinaderas, 36	13	1,2	x	1	x
ESP02	Espinaderas, 38	25	1,2	x	1	x
ESP03	Espinaderas, 40	34	1,2	x	1	x
ESP04	Espinaderas, 56	110	1,2	x	1	x
ESP05	Espinaderas, 68	150	1,2	x	1	x
FED01	Federico García Lorca, 6	500	0,36	x	1	x
FED02	Federico García Lorca, 7	600	0,36	x	1	x
FED03	Federico García Lorca, 8	1000	0,36	x	2	x
FED04	Federico García Lorca, 12	500	0,36	x	1	x
FED05	Federico García Lorca, 14	1012	0,36	x	2	x
FED06	Federico García Lorca, 17	1000	0,36	x	1	x
FED07	Federico García Lorca, 18	500	0,36	x	1	x
FED08	Federico García Lorca, 20	500	0,36	x	1	x
FED09	Federico García Lorca, 22	500	0,36	x	1	x
FED10	Federico García Lorca, 25	500	0,36	x	1	x
FED11	Federico García Lorca, 27	500	0,36	x	1	x
FED12	Federico García Lorca, 30	500	0,36	x	1	x
FED13	Federico García Lorca, 31	1291	0,36	x	2	x
FED14	Federico García Lorca, 32	763	0,36	x	2	x
FLO01	Flor, 9	76	1,2	x	1	x
FLO02	Flor, 17	430	1,2	x	2	x
FLO03	Flor, 46	327	1,2	x	2	x
FLO04	Flor, 46	327	1,2	x	2	x
FRA01	Francisco Bedoya, 31	164	1,2	x	1	x
FRA02	Francisco Bedoya, 50	216	1,2	x	1	x
FRA03	Francisco Bedoya, 52	130	1,2	x	1	x
FRA04	Francisco Bedoya, 54	121	1,2	x	1	x
CAB01	Francisco Cabello, 17	107	1,2	x	1	x
GAT01	Gatos, 2	126	1,2	x	1	x
GAT02	Gatos, 4	384	1,2	x	2	x
GAT03	Gatos, 7	192	1,2	x	1	x
GAT04	Gatos, 11	100	1,2	x	1	x
GAT05	Gatos, 12	15411	1,2	x	60	x
GAT06	Gatos, 13	789	1,2	x	2	x
GRA01	Granero, 2	59	1,2	x	1	x
GRA02	Granero, 4	80	1,2	x	1	x
GRA03	Granero, 6	81	1,2	x	1	x
GRA04	Granero, 8	61	1,2	x	1	x
GRE01	Gregorio Medina, 23	569	1,2	x	2	x
GRE02	Gregorio Medina, 28	170	1,2	x	1	x
GRE03	Gregorio Medina, 47	210	1,2	x	1	x
GRE04	Gregorio Medina, 53	381	1,2	x	2	x
GRE05	Gregorio Medina, 55	220	1,2	x	1	x
GRE06	Gregorio Medina, 57	55	1,2	x	1	x
HER01	Hermanas de la Cruz, 1	574	1,2	x	2	x
HER02	Hermanas de la Cruz, 59	213	1,2	x	1	x
HER03	Hermanas de la Cruz, 64	340	1,2	x	2	x
HER04	Hermanas de la Cruz, 71	140	1,2	x	1	x
HER05	Hermanas de la Cruz, 81	412	1,2	x	2	x



DENOMINACION	LOCALIZACIÓN	SUPERF. SUELO	EDIFICAB.	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	NUMERO VIVIENDAS ESTIMADAS	DISPON. TEMPORAL
				UNIFAMILIAR		CORTO-MEDIO
HIN01	Hinojos, 5	232	1,2	x	1	x
HIN02	Hinojos, 8	408	1,2	x	2	x
HIN03	Hinojos, 11(H)	213	1,2	x	1	x
HIN04	Hinojos, 11(G)	156	1,2	x	1	x
HIN05	Hinojos, 11(F)	246	1,2	x	1	x
HIN06	Hinojos, 11(E)	220	1,2	x	1	x
HIN07	Hinojos, 11(C)	215	1,2	x	1	x
HIN08	Hinojos, 11(B)	163	1,2	x	1	x
HIN09	Hinojos, 11(A)	163	1,2	x	1	x
HUE01	Huerta Elena, 1	268	1,1	x	1	x
HUE02	Huerta Elena, 13	94	1,1	x	1	x
HUE03	Huerta Elena, 15	575	1,1	x	2	x
HUE04	Huerta Elena, 18	314	1,1	x	2	x
HUE05	Huerta Elena, 19	373	1,1	x	2	x
HUE06	Huerta Elena, 21	381	1,1	x	2	x
HUE07	Huerta Elena, 23	857	1,1	x	3	x
HUE08	Huerta Elena, 25	639	1,1	x	3	x
HUE09	Huerta Elena, 27	8534	1,1	x	28	x
HUE10	Huerta Elena, 28	445	1,1	x	2	x
IGU01	Igualdad, 2	108	0,61	x	1	x
IGU02	Igualdad, 4	88	0,61	x	1	x
IGU03	Igualdad, 6	88	0,61	x	1	x
IGU04	Igualdad, 8	88	0,61	x	1	x
IGU05	Igualdad, 10	88	0,61	x	1	x
IGU06	Igualdad, 12	88	0,61	x	1	x
IGU07	Igualdad, 14	88	0,61	x	1	x
IGU08	Igualdad, 16	88	0,61	x	1	x
IGU09	Igualdad, 18	88	0,61	x	1	x
IGU10	Igualdad, 20	102	0,61	x	1	x
ISL01	Isla Mayor, 2	425	1,2	x	2	x
JOS01	PL PL R-4 Las Pedreras, 12C	379	0,38	x	1	x
JOS02	PL PL R-4 Las Pedreras, 11C	379	0,38	x	1	x
JVE01	José Velez, 10	145	1,2	x	1	x
JVE02	José Velez, 35	445	1,2	x	2	x
JUA01	Juan Lopez Sanchez, 13	203	1,2	x	1	x
JUC01	Juncosilla, 1	196	0,61	x	1	x
JUC02	Juncosilla, 2	92	0,61	x	1	x
JUC03	Juncosilla, 3	91	0,61	x	1	x
JUC04	Juncosilla, 4	93	0,61	x	1	x
JUC05	Juncosilla, 5	90	0,61	x	1	x
JUC06	Juncosilla, 6	36	0,61	x	1	x
JUC07	Juncosilla, 7	253	0,61	x	1	x
JUC08	Juncosilla, 8	132	0,61	x	1	x
JUC09	Juncosilla, 9	263	0,61	x	1	x
JUC10	Juncosilla, 10	132	0,61	x	1	x
JUC11	Juncosilla, 11	132	0,61	x	1	x
JUC12	Juncosilla, 12	120	0,61	x	1	x
JUC13	Juncosilla, 13	120	0,61	x	1	x
JUC14	Juncosilla, 14	132	0,61	x	1	x
JUC15	Juncosilla, 15	132	0,61	x	1	x
JUC16	Juncosilla, 16	132	0,61	x	1	x
JUC17	Juncosilla, 17	132	0,61	x	1	x
JUC18	Juncosilla, 18	132	0,61	x	1	x
JUC19	Juncosilla, 19	132	0,61	x	1	x
JUC20	Juncosilla, 20	132	0,61	x	1	x
LAB01	Laberinto, 4	71	1,2	x	1	x
LAB02	Laberinto, 20	40	1,2	x	1	x
LAG01	Laguna Parra, 4	240	1,2	x	1	x

DENOMINACION	LOCALIZACIÓN	SUPERF. SUELO	EDIFICAB.	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	NUMERO VIVIENDAS ESTIMADAS	DISPON. TEMPORAL
				UNIFAMILIAR		CORTO-MEDIO
LAG02	Laguna Parra, 8	285	1,2	x	1	x
LAG03	Laguna Parra, 9	333	1,2	x	2	x
LAG04	Laguna Parra, 16	288	1,2	x	1	x
LAG05	Laguna Parra, 18	285	1,2	x	1	x
LAG06	Laguna Parra, 19	268	1,2	x	1	x
LAG07	Laguna Parra, 21	236	1,2	x	1	x
LAG08	Laguna Parra, 24	212	1,2	x	1	x
LAG09	Laguna Parra, 24(B)	212	1,2	x	1	x
LAG10	Laguna Parra, 30	226	1,2	x	1	x
LAG11	Laguna Parra, 32	284	1,2	x	1	x
LAG12	Laguna Parra, 40	647	1,2	x	3	x
LAZ01	Laguna San Lázaro, 1	387	0,61	x	2	x
LAZ02	Laguna San Lázaro, 3	216	0,61	x	1	x
SAN01	Santas Marías del Mar, 12	31	1,2	x	1	x
LIB01	Libertad, 1(D)	432	0,61	x	2	x
LUI01	Luis Cernuda, 2	665	0,36	x	1	x
LUI02	Luis Cernuda, 3	1000	0,36	x	2	x
LUI03	Luis Cernuda, 4	531	0,36	x	1	x
LUI04	Luis Cernuda, 6	627	0,36	x	1	x
LUI05	Luis Cernuda, 7	500	0,36	x	1	x
LUI06	Luis Cernuda, 10	755	0,36	x	1	x
LUI07	Luis Cernuda, 11	600	0,36	x	1	x
LUI08	Luis Cernuda, 14	1542	0,36	x	2	x
LUI09	Luis Cernuda, 16	616	0,36	x	1	x
LUI10	Luis Cernuda, 17	700	0,36	x	1	x
LUI11	Luis Cernuda, 18	3331	0,36	x	4	x
LUI12	Luis Cernuda, 19	500	0,36	x	1	x
LUI13	Luis Cernuda, 20	501	0,36	x	1	x
LUI14	Luis Cernuda, 21	500	0,36	x	1	x
LUI15	Luis Cernuda, 24	1100	0,36	x	2	x
LUI16	Luis Cernuda, 29	628	0,36	x	1	x
LUI17	Luis Cernuda, 31	523	0,36	x	1	x
MAN01	El Mantillo, 1	4585	1,2	x	15	
MAN02	El Mantillo, 3	292	1,2	x	1	x
MAN03	El Mantillo, 5	6650	1,2	x	22	x
MAN04	El Mantillo, 14	344	1,2	x	2	x
MAC01	Manuela Macías, 5	179	1,2	x	1	x
MAC02	Manuela Macías, 35	119	1,2	x	1	x
MAZ01	PL PL R-4 Las Pedreras, 1(D)	1008	0,38	x	2	x
MAZ02	PL PL R-4 Las Pedreras, 1(A)	275	0,38	x	1	x
MAZ03	PL PL R-4 Las Pedreras, 2(A)	275	0,38	x	1	x
MAZ04	PL PL R-4 Las Pedreras, 3(A)	275	0,38	x	1	x
MAZ05	PL PL R-4 Las Pedreras, 4(A)	280	0,38	x	1	x
MAZ06	PL PL R-4 Las Pedreras, 5(A)	280	0,38	x	1	x
MAZ07	PL PL R-4 Las Pedreras, 6(A)	280	0,38	x	1	x
MAZ08	PL PL R-4 Las Pedreras, 7(A)	280	0,38	x	1	x
MAZ09	PL PL R-4 Las Pedreras, 8(A)	280	0,38	x	1	x
MAZ10	PL PL R-4 Las Pedreras, 9(A)	280	0,38	x	1	x
MAZ11	PL PL R-4 Las Pedreras, 10(A)	280	0,38	x	1	x
MAZ12	PL PL R-4 Las Pedreras, 11(A)	280	0,38	x	1	x
MAZ13	PL PL R-4 Las Pedreras, 12(A)	336	0,38	x	1	x
MAZ14	PL PL R-4 Las Pedreras, 6(B)	320	0,38	x	1	x
MAZ15	PL PL R-4 Las Pedreras, 7(B)	320	0,38	x	1	x
MAZ16	PL PL R-4 Las Pedreras, 8(B)	320	0,38	x	1	x
MAZ17	PL PL R-4 Las Pedreras, 9(B)	320	0,38	x	1	x
MAZ18	PL PL R-4 Las Pedreras, 10(B)	332	0,38	x	1	x
MAZ19	PL PL R-4 Las Pedreras, 11(B)	332	0,38	x	1	x
MAZ20	PL PL R-4 Las Pedreras, 12(B)	346	0,38	x	1	x



DENOMINACION	LOCALIZACIÓN	SUPERF. SUELO	EDIFICAB.	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	NUMERO VIVIENDAS ESTIMADAS	DISPON. TEMPORAL
				UNIFAMILIAR		CORTO-MEDIO
MAZ21	PL PL R-4 Las Pedreras, 13(B)	357	0,38	x	1	x
MAZ22	PL PL R-4 Las Pedreras, 7(C)	376	0,38	x	1	x
MAZ23	PL PL R-4 Las Pedreras, 8(C)	378	0,38	x	1	x
MAZ24	PL PL R-4 Las Pedreras, 9(C)	380	0,38	x	1	x
MAZ25	PL PL R-4 Las Pedreras, 10(C)	387	0,38	x	1	x
MAQ01	Marquesa, 2	151	1,2	x	1	x
MAQ02	Marquesa, 3	154	1,2	x	1	x
MAQ03	Marquesa, 8	326	1,2	x	2	x
MIG01	Miguel Hernandez, 2	500	0,36	x	1	x
MIG02	Miguel Hernandez, 5	500	0,36	x	1	x
MIG03	Miguel Hernandez, 6	500	0,36	x	1	x
MIG04	Miguel Hernandez, 7	500	0,36	x	1	x
MIG05	Miguel Hernandez, 14	500	0,36	x	1	x
MIG06	Miguel Hernandez, 15	511	0,36	x	1	x
MIG07	Miguel Hernandez, 16	500	0,36	x	1	x
MIG08	Miguel Hernandez, 23	500	0,36	x	1	x
MIG09	Miguel Hernandez, 24	500	0,36	x	1	x
MIG10	Miguel Hernandez, 29	900	0,36	x	1	x
MIG11	Miguel Hernandez, 30	700	0,36	x	1	x
MIG12	Miguel Hernandez, 31	523	0,36	x	1	x
OBI01	Obispo José M <sup>a</sup> Marquez, 3	196	1,2	x	1	x
OBI02	Obispo José M <sup>a</sup> Marquez, 18	1073	1,2	x	4	x
PAS01	Pascual Marquez, 4	215	1,2	x	1	x
PAS02	Pascual Marquez, 22	391	1,2	x	2	x
PAS03	Pascual Marquez, 24	264	1,2	x	1	x
PAS04	Pascual Marquez, 26	184	1,2	x	1	x
PAS05	Pascual Marquez, 45	234	1,2	x	1	x
PAS06	Pascual Marquez, 50	2420	1,2	x	8	x
PAS07	Pascual Marquez, 59	146	1,2	x	1	x
PAS08	Pascual Marquez, 85	5835	1,2	x	20	x
PAS09	Pascual Marquez, 87	602	1,2	x	3	x
PIL01	Pilas, 24	98	1,2	x	1	x
PIL02	Pilas, 26	154	1,2	x	1	x
PAR01	Párroco Fernandez Santiago,16	77	1,2	x	1	x
RAF01	Rafael Alberti, 6	500	0,36	x	1	x
RAF02	Rafael Alberti, 7	501	0,36	x	1	x
RAF03	Rafael Alberti, 17	500	0,36	x	1	x
RAF04	Rafael Alberti, 18	1000	0,36	x	2	x
RAF05	Rafael Alberti, 24	500	0,36	x	1	x
RAF06	Rafael Alberti, 27	539	0,36	x	1	x
RAF07	Rafael Alberti, 28	500	0,36	x	1	x
RAF08	Rafael Alberti, 30	500	0,36	x	1	x
RAF09	Rafael Alberti, 32	710	0,36	x	1	x
ROC01	Rocío, (suelo 1)	121	1,2	x	1	x
ROC02	Rocío, (suelo 2)	127	1,2	x	1	x
ROC03	Rocío, 15	92	1,2	x	1	x
ROC04	Rocío, 23	130	1,2	x	1	x
ROS01	Rosa, 4	142	1,2	x	1	x
SAN01	Santiago, 33B	50	1,2	x	1	x
SOL01	Solidaridad, 1	108	0,61	x	1	x
SOL02	Solidaridad, 3	88	0,61	x	1	x
SOL03	Solidaridad, 5	88	0,61	x	1	x
SOL04	Solidaridad, 7	88	0,61	x	1	x
SOL05	Solidaridad, 11	88	0,61	x	1	x
SOL06	Solidaridad, 13	88	0,61	x	1	x
SOL07	Solidaridad, 15	88	0,61	x	1	x
SOL08	Solidaridad, 17	88	0,61	x	1	x
SOL09	Solidaridad, 19	88	0,61	x	1	x

DENOMINACION	LOCALIZACIÓN	SUPERF. SUELO	EDIFICAB.	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	NUMERO VIVIENDAS ESTIMADAS	DISPON. TEMPORAL
				UNIFAMILIAR		CORTO-MEDIO
SOL10	Solidaridad, 21	88	0,61	x	1	x
SOL11	Solidaridad, 23	84	0,61	x	1	x
SOR01	Sor María del Coro, 21	35	1,2	x	1	x
SOR02	Sor María del Coro, 23	400	1,2	x	2	x
SOR03	Sor María del Coro, 31	7658	1,2	x	26	
SOR04	Sor María del Coro, 33	2640	1,2	x	9	
SOR05	Sor María del Coro, 35	2033	1,2	x	7	
SOR06	Sor María del Coro, 37	16763	1,2	x	56	
VIC01	Vicente Aleixandre, 1	600	0,36	x	1	x
VIC02	Vicente Aleixandre, 3	600	0,36	x	1	x
VIC03	Vicente Aleixandre, 7	723	0,36	x	1	x
VIC04	Vicente Aleixandre, 8	500	0,36	x	1	x
VIC05	Vicente Aleixandre, 10	500	0,36	x	1	x
VIC06	Vicente Aleixandre, 11	789	0,36	x	1	x
VIC07	Vicente Aleixandre, 15	4457	0,36	x	6	x
AVA01	Avenida Andalucía, 30	12	1,2	x	1	x
AVA02	Avenida Andalucía, 37	172	1,2	x	1	x
AVA03	Avenida Andalucía, 41	125	1,2	x	1	x
AVA04	Avenida Andalucía, 57	189	1,2	x	1	x
AVA05	Avenida Andalucía, 59	482	1,2	x	2	x
AVA06	Avenida Andalucía, 76	232	1,2	x	1	x
AVC01	Avenida de la Constitución, 7(A)	2700	1,2	x	9	x
AVC02	Avenida de la Constitución, 10(C)	166	1,2	x	1	x
AVC03	Avenida de la Constitución, 10(A)	170	1,2	x	1	x
AVC04	Avenida de la Constitución, 15	187	1,2	x	1	x
AVC05	Avenida de la Constitución, 25(A)	602	1,2	x	3	x
AVC06	Avenida de la Constitución, 35	183	1,2	x	1	x
AVC07	Avenida de la Constitución, 39	236	1,2	x	1	x
AVH01	Avenida Hermanos Machado, 1	466	0,36	x	1	x
AVH02	Avenida Hermanos Machado, 5	478	0,36	x	1	x
AVH03	Avenida Hermanos Machado, 7	485	0,36	x	1	x
AVH04	Avenida Hermanos Machado, 11	501	0,36	x	1	x
AVH05	Avenida Hermanos Machado, 13	600	0,36	x	1	x
AVH06	Avenida Hermanos Machado, 15	500	0,36	x	1	x
AVH07	Avenida Hermanos Machado, 17	500	0,36	x	1	x
AVH08	Avenida Hermanos Machado, 19A	500	0,36	x	1	x
AVH09	Avenida Hermanos Machado, 119B	100	0,36	x	1	x
AVH10	Avenida Hermanos Machado, 23	539	0,36	x	1	x
AVH11	Avenida Hermanos Machado, 25	589	0,36	x	1	x
AVM01	Avenida Miguel de Cervantes, 9	500	0,36	x	1	x
AVM02	Avenida Miguel de Cervantes, 10	500	0,36	x	1	x
AVM03	Avenida Miguel de Cervantes, 11	500	0,36	x	1	x
PVI01	Plaza Virgen del Rocio, 5A	98	1,2	x	1	x
PVI02	Plaza Virgen del Rocio, 6	120	1,2	x	1	x
CAM01	Camino de las Monjas, 64	93	0,61	x	1	x
CAM02	Camino de las Monjas, 65	204	0,61	x	1	x
CAM03	Camino de las Monjas, 66	129	0,61	x	1	x
DEH01	Dehesa de Boya, suelo	1350	0,61	x	5	x
DEH02	Dehesa de Boya, 2	141	0,61	x	1	x
DEH03	Dehesa de Boya, 6	138	0,61	x	1	x
DEH04	Dehesa de Boya, 8	138	0,61	x	1	x
DEH05	Dehesa de Boya, 10	134	0,61	x	1	x
DEH06	Dehesa de Boya, 12	129	0,61	x	1	x
DEH07	Dehesa de Boya, 35	184	0,61	x	1	x
DEH08	Dehesa de Boya, 36	134	0,61	x	1	x
DEH09	Dehesa de Boya, 78	165	0,61	x	1	x
DEH10	Dehesa de Boya, 79	161	0,61	x	1	x
DEH11	Dehesa de Boya, 80	163	0,61	x	1	x



DENOMINACION	LOCALIZACIÓN	SUPERF. SUELO	EDIFICAB.	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	NUMERO VIVIENDAS ESTIMADAS	DISPON. TEMPORAL
				UNIFAMILIAR		CORTO-MEDIO
DEH12	Dehesa de Boya, 81	162	0,61	x	1	x
DEH13	Dehesa de Boya, 82	158	0,61	x	1	x
DEH14	Dehesa de Boya, 88	137	0,61	x	1	x
DEH15	Dehesa de Boya, 89	92	0,61	x	1	x
BAB01	Barriada Álvaro y Blanca, 6	312	1,2	x	2	x
BAB02	Barriada Álvaro y Blanca, 7	160	1,2	x	1	x
BBI01	Barriada Blas Infante, 2	127	1,2	x	1	x
BBI02	Barriada Blas Infante, 20	130	1,2	x	1	x
BBI03	Barriada Blas Infante, 45B	21	1,2	x	1	x
BBI04	Barriada Blas Infante, 77	270	1,2	x	1	x
BBI05	Barriada Blas Infante, suelo	246	1,2	x	1	x
BBI06	Barriada Blas Infante, suelo	210	1,2	x	1	x
BFV01	Barriada Fernandez Viagas, 1	144	1,2	x	1	x
BFV02	Barriada Fernandez Viagas, 8	160	1,2	x	1	x
BFV03	Barriada Fernandez Viagas, 13	150	1,2	x	1	x
BFV04	Barriada Fernandez Viagas, 20	160	1,2	x	1	x
BFV05	Barriada Fernandez Viagas, 21	160	1,2	x	1	x
BFV06	Barriada Fernandez Viagas, 28	188	1,2	x	1	x
BFV07	Barriada Fernandez Viagas, 29	116	1,2	x	1	x
BFV08	Barriada Fernandez Viagas, 30	124	1,2	x	1	x
BFV09	Barriada Fernandez Viagas, 32	190	1,2	x	1	x
BLF01	Barriada La Francesa, 4	244	1,2	x	1	x
BLF02	Barriada La Francesa, 17	185	1,2	x	1	x
BLF03	Barriada La Francesa, 19	200	1,2	x	1	x
BLF04	Barriada La Francesa, 27	275	1,2	x	1	x
BLF05	Barriada La Francesa, 29	162	1,2	x	1	x
BLF06	Barriada La Francesa, 30	120	1,2	x	1	x
BLF07	Barriada La Francesa, 35	188	1,2	x	1	x
BLF08	Barriada La Francesa, 54	65	1,2	x	1	x
BLF09	Barriada La Francesa, suelo	178	1,2	x	1	x
BLF10	Barriada La Francesa, suelo	188	1,2	x	1	x
PAB01	PP. UE-1 Alvaro y Blanca, 1A	1195	1,4	x	4	x
PAB02	PP. UE-1 Alvaro y Blanca, 1B	32	1,4	x	1	x
PAB03	PP. UE-1 Alvaro y Blanca, 4	75	1,4	x	1	x
PAB04	PP. UE-1 Alvaro y Blanca, 5	99	1,4	x	1	x
PAB05	PP. UE-1 Alvaro y Blanca, 6	105	1,4	x	1	x
PAB06	PP. UE-1 Alvaro y Blanca, 14	94	1,4	x	1	x
PAB07	PP. UE-1 Alvaro y Blanca, 15	88	1,4	x	1	x
PAB08	PP. UE-1 Alvaro y Blanca, 18	124	1,4	x	1	x
PAB09	PP. UE-1 Alvaro y Blanca, 21	155	1,4	x	1	x
PAB10	PP. UE-1 Alvaro y Blanca, 21D	144	1,4	x	1	x
PAB11	PP. UE-1 Alvaro y Blanca, 22	155	1,4	x	1	x
PAB12	PP. UE-1 Alvaro y Blanca, 24	142	1,4	x	1	x
PAB13	PP. UE-1 Alvaro y Blanca, 25	172	1,4	x	1	x
PAB14	PP. UE-1 Alvaro y Blanca, 33	142	1,4	x	1	x
PAB15	PP. UE-1 Alvaro y Blanca, 37	168	1,4	x	1	x
PAB16	PP. UE-1 Alvaro y Blanca, 38	145	1,4	x	1	x
PAB17	PP. UE-1 Alvaro y Blanca, 39	142	1,4	x	1	x
PAB18	PP. UE-1 Alvaro y Blanca, 41	144	1,4	x	1	x
PAB19	PP. UE-1 Alvaro y Blanca, 42	210	1,4	x	1	x
PAB20	PP. UE-1 Alvaro y Blanca, 45	200	1,4	x	1	x
PAB21	PP. UE-1 Alvaro y Blanca, 51	124	1,4	x	1	x
PAB22	PP. UE-1 Alvaro y Blanca, 52	155	1,4	x	1	x
PAB23	PP. UE-1 Alvaro y Blanca, 53	100	1,4	x	1	x
PAB24	PP. UE-1 Alvaro y Blanca, 56	88	1,4	x	1	x
PAB25	PP. UE-1 Alvaro y Blanca, 63	145	1,4	x	1	x
PAB26	PP. UE-1 Alvaro y Blanca, 64	144	1,4	x	1	x
PAB27	PP. UE-1 Alvaro y Blanca, 65	141	1,4	x	1	x

DENOMINACION	LOCALIZACIÓN	SUPERF. SUELO	EDIFICAB.	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	NUMERO VIVIENDAS ESTIMADAS	DISPON. TEMPORAL
				UNIFAMILIAR		CORTO-MEDIO
PAB28	PP. UE-1 Alvaro y Blanca, 210	151	1,4	x	1	x
PAB29	PP. UE-1 Alvaro y Blanca, 211	151	1,4	x	1	x
PAB30	PP. UE-1 Alvaro y Blanca, 212	151	1,4	x	1	x
PAB31	PP. UE-1 Alvaro y Blanca, 213	151	1,4	x	1	x
PAB32	PP. UE-1 Alvaro y Blanca, 214	142	1,4	x	1	x
PAB33	PP. UE-1 Alvaro y Blanca, 215	155	1,4	x	1	x
PAB34	PP. UE-1 Alvaro y Blanca, 216	155	1,4	x	1	x
PAB35	PP. UE-1 Alvaro y Blanca, 310	135	1,4	x	1	x
PAB36	PP. UE-1 Alvaro y Blanca, 311	148	1,4	x	1	x
PAB37	PP. UE-1 Alvaro y Blanca, 312	131	1,4	x	1	x
PAB38	PP. UE-1 Alvaro y Blanca, 313	159	1,4	x	1	x
PAB39	PP. UE-1 Alvaro y Blanca, 314	168	1,4	x	1	x
PAB40	PP. UE-1 Alvaro y Blanca, 315	168	1,4	x	1	x
PAB41	PP. UE-1 Alvaro y Blanca, 316	168	1,4	x	1	x
PAB42	PP. UE-1 Alvaro y Blanca, 610	187	1,4	x	1	x
PAB43	PP. UE-1 Alvaro y Blanca, 611	268	1,4	x	1	x
SES01	PP UE1 Sector PPR5, 112	474	0,3	x	1	x
SES02	PP UE1 Sector PPR5, 113	530	0,3	x	1	x
SES03	PP UE1 Sector PPR5, 114	538	0,3	x	1	x
SES04	PP UE1 Sector PPR5, 115	545	0,3	x	1	x
SES05	PP UE1 Sector PPR5, 117	558	0,3	x	1	x
SES06	PP UE1 Sector PPR5, 118	566	0,3	x	1	x
SES07	PP UE1 Sector PPR5, 119	575	0,3	x	1	x
SES08	PP UE1 Sector PPR5, 1110	585	0,3	x	1	x
SES09	PP UE1 Sector PPR5, 1111	593	0,3	x	1	x
SES10	PP UE1 Sector PPR5, 1112	602	0,3	x	1	x
SES11	PP UE1 Sector PPR5, 1113	612	0,3	x	1	x
SES12	PP UE1 Sector PPR5, 1114	603	0,3	x	1	x
SES13	PP UE1 Sector PPR5, 1115	567	0,3	x	1	x
SES14	PP UE1 Sector PPR5, 1116	531	0,3	x	1	x
SES15	PP UE1 Sector PPR5, 1117	517	0,3	x	1	x
SES16	PP UE1 Sector PPR5, 1118	531	0,3	x	1	x
SES17	PP UE1 Sector PPR5, 1119	670	0,3	x	1	x
SES18	PP UE1 Sector PPR5, 312	594	0,3	x	1	x
SES19	PP UE1 Sector PPR5, 313	500	0,3	x	1	x
SES20	PP UE1 Sector PPR5, 314	500	0,3	x	1	x
SES21	PP UE1 Sector PPR5, 315	500	0,3	x	1	x
SES22	PP UE1 Sector PPR5, 316	500	0,3	x	1	x
SES23	PP UE1 Sector PPR5, 511	500	0,3	x	1	x
SES24	PP UE1 Sector PPR5, 512	500	0,3	x	1	x
SES25	PP UE1 Sector PPR5, 513	500	0,3	x	1	x
SES26	PP UE1 Sector PPR5, 514	500	0,3	x	1	x
SES27	PP UE1 Sector PPR5, 515	597	0,3	x	1	x
SUB01	PP UE1 Sector PPR5, 311	719	0,3	x	1	x
SUB02	PP UE1 Sector PPR5, 3210	357	0,3	x	1	x
SUB03	PP UE1 Sector PPR5, 328	357	0,3	x	1	x
SUB04	PP UE1 Sector PPR5, 326	357	0,3	x	1	x
SUB05	PP UE1 Sector PPR5, 324	357	0,3	x	1	x
SUB06	PP UE1 Sector PPR5, 523	357	0,3	x	1	x
SUB07	PP UE1 Sector PPR5, 522	357	0,3	x	1	x
SUB08	PP UE1 Sector PPR5, 517	563	0,3	x	1	x
SUB09	PP UE1 Sector PPR5, 616	516	0,3	x	1	x
SUB10	PP UE1 Sector PPR5, 622	301	0,3	x	1	x
SUB11	PP UE1 Sector PPR5, 625	301	0,3	x	1	x
SUB12	PP UE1 Sector PPR5, 626	301	0,3	x	1	x
SUB13	PP UE1 Sector PPR5, 627	301	0,3	x	1	x
SUB14	PP UE1 Sector PPR5, 727	301	0,3	x	1	x
SUB15	PP UE1 Sector PPR5, 726	300	0,3	x	1	x



DENOMINACION	LOCALIZACIÓN	SUPERF. SUELO	EDIFICAB.	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	NUMERO VIVIENDAS ESTIMADAS	DISPON. TEMPORAL
				UNIFAMILIAR		CORTO-MEDIO
SUB16	PP UE1 Sector PPR5, 725	300	0,3	x	1	x
SUB17	PP UE1 Sector PPR5, 724	301	0,3	x	1	x
SUB18	PP UE1 Sector PPR5, 723	300	0,3	x	1	x
SUB19	PP UE1 Sector PPR5, 722	300	0,3	x	1	x
SUB20	PP UE1 Sector PPR5, 717	513	0,3	x	1	x
SAL01	PP UE1 Sector PPR5, 615	802	0,3	x	1	x
SAL02	PP UE1 Sector PPR5, 614	495	0,3	x	1	x
SAL03	PP UE1 Sector PPR5, 613	495	0,3	x	1	x
SAL04	PP UE1 Sector PPR5, 612	495	0,3	x	1	x
SAL05	PP UE1 Sector PPR5, 611	495	0,3	x	1	x
SAL06	PP UE1 Sector PPR5, 711	495	0,3	x	1	x
SAL07	PP UE1 Sector PPR5, 712	495	0,3	x	1	x
SAL08	PP UE1 Sector PPR5, 713	495	0,3	x	1	x
SAL09	PP UE1 Sector PPR5, 714	495	0,3	x	1	x
SAL10	PP UE1 Sector PPR5, 715	495	0,3	x	1	x
SAL11	PP UE1 Sector PPR5, 716	463	0,3	x	1	x
SAL12	PP UE1 Sector PPR5, 811	500	0,3	x	1	x
SAL13	PP UE1 Sector PPR5, 812	495	0,3	x	1	x
SAL14	PP UE1 Sector PPR5, 813	495	0,3	x	1	x
SAL15	PP UE1 Sector PPR5, 814	495	0,3	x	1	x
SAL16	PP UE1 Sector PPR5, 915	495	0,3	x	1	x
SAL17	PP UE1 Sector PPR5, 916	495	0,3	x	1	x
SAL18	PP UE1 Sector PPR5, 918	495	0,3	x	1	x
SAL19	PP UE1 Sector PPR5, 919	693	0,3	x	1	x
REP01	PP UE1 Sector PPR5, 8111	423	0,3	x	1	x
REP02	PP UE1 Sector PPR5, 8110	495	0,3	x	1	x
REP03	PP UE1 Sector PPR5, 819	495	0,3	x	1	x
REP04	PP UE1 Sector PPR5, 9111	495	0,3	x	1	x
REP05	PP UE1 Sector PPR5, 9110	495	0,3	x	1	x
REP06	PP UE1 Sector PPR5, 919	599	0,3	x	1	x
REP07	PP UE1 Sector PPR5, 1011	586	0,3	x	1	x
REP08	PP UE1 Sector PPR5, 1113	709	0,3	x	1	x
PEP01	PP UE1 Sector PPR5, 1021	770	0,3	x	1	x
PEP02	PP UE1 Sector PPR5, 1013	496	0,3	x	1	x
PEP03	PP UE1 Sector PPR5, 1012	495	0,3	x	1	x
PEP04	PP UE1 Sector PPR5, 818	495	0,3	x	1	x
PEP05	PP UE1 Sector PPR5, 817	495	0,3	x	1	x
PEP06	PP UE1 Sector PPR5, 816	495	0,3	x	1	x
PEP07	PP UE1 Sector PPR5, 815	495	0,3	x	1	x
PEP08	PP UE1 Sector PPR5, 6212	303	0,3	x	1	x
PEP09	PP UE1 Sector PPR5, 6211	303	0,3	x	1	x
PEP10	PP UE1 Sector PPR5, 6210	303	0,3	x	1	x
PEP11	PP UE1 Sector PPR5, 629	303	0,3	x	1	x
PEP12	PP UE1 Sector PPR5, 628	303	0,3	x	1	x
PEP13	PP UE1 Sector PPR5, 625	300	0,3	x	1	x
PEP14	PP UE1 Sector PPR5, 324	300	0,3	x	1	x
PEP15	PP UE1 Sector PPR5, 323	300	0,3	x	1	x
PEP16	PP UE1 Sector PPR5, 322	300	0,3	x	1	x
PEP17	PP UE1 Sector PPR5, 321	300	0,3	x	1	x
PEP18	PP UE1 Sector PPR5, 1121	845	0,3	x	1	x
PEP19	PP UE1 Sector PPR5, 1111	495	0,3	x	1	x
PEP20	PP UE1 Sector PPR5, 1112	495	0,3	x	1	x
PEP21	PP UE1 Sector PPR5, 911	495	0,3	x	1	x
PEP22	PP UE1 Sector PPR5, 912	495	0,3	x	1	x
PEP23	PP UE1 Sector PPR5, 913	495	0,3	x	1	x
PEP24	PP UE1 Sector PPR5, 914	495	0,3	x	1	x
PEP25	PP UE1 Sector PPR5, 7211	379	0,3	x	1	x
PEP26	PP UE1 Sector PPR5, 7210	378	0,3	x	1	x

DENOMINACION	LOCALIZACIÓN	SUPERF. SUELO	EDIFICAB.	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	NUMERO VIVIENDAS ESTIMADAS	DISPON. TEMPORAL
				UNIFAMILIAR		CORTO-MEDIO
PEP27	PP UE1 Sector PPR5, 729	379	0,3	x	1	x
PEP28	PP UE1 Sector PPR5, 728	378	0,3	x	1	x
PEP29	PP UE1 Sector PPR5, 527	300	0,3	x	1	x
PEP30	PP UE1 Sector PPR5, 528	300	0,3	x	1	x
PEP31	PP UE1 Sector PPR5, 529	300	0,3	x	1	x
PEP32	PP UE1 Sector PPR5, 5210	300	0,3	x	1	x
PEP33	PP UE1 Sector PPR5, 5211	300	0,3	x	1	x
SUMA NUMERO VIVIENDAS					<b>854</b>	<b>720</b>

Fuente: Elaboración municipal.



## **10. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS**

10.1. Análisis

10.2. Objetivos y estrategias de carácter general





## 10.1. ANÁLISIS

Se sintetizan en este cuadro DAFO las debilidades, fortalezas, amenazas y oportunidades.

DEBILIDADES	FORTALEZAS
102 solicitudes de demandantes de vivienda protegida VP con renta económica baja o muy baja.	Ayudas puntuales para paliar situaciones de riesgo de exclusión social. Incremento del número de personas que demandan ante los Servicios Sociales viviendas de alquiler social.
Oferta inexistente de viviendas públicas en el municipio.	Suelo urbanizado para 21 viviendas de PMS (1.904m <sup>2</sup> )
No hay oferta de viviendas protegidas acorde a la que la demanda quiere o puede acceder.	Importante bolsa de suelo para reserva de VP (con 97.493 m <sup>2</sup> de suelo para más de 393Viviendas), en base al 30% de reserva en SUNC y SUS pendientes de desarrollo.
Salarios bajos, precios altos de viviendas y necesidades de vivienda no demandadas en alquiler de baja renta. Desconfianza del propietario para sacar su vivienda a alquiler.	Caída del mercado inmobiliario, stock de viviendas vacías.
En relación a la población inmigrante de la localidad: falta de regulación de contratos de alquiler, que dificulta su acceso al empadronamiento y hacinamiento en viviendas ocupadas por este colectivo.	Buena infraestructura viaria supramunicipal Plan Especial de Protección del Centro Histórico y estudios para mejorar la movilidad del municipio
	Zona urbana compacta que favorece la dotación de equipamientos e infraestructuras y la conectividad
Parque de viviendas sin mantenimiento adecuado y baja eficiencia energética. Baja accesibilidad del parque de viviendas por la existencia de muchos escalones en entrada y cambio de nivel entre estancias en viviendas antiguas.	Elaborar y poner en marcha una Normativa de Evaluación e Inspección Técnica de Edificios
	Concienciación a la población hacia modos de transporte más sostenibles, menos contaminantes y eficientes.
Falta de calidad ambiental de algunos espacios públicos y estanciales y de rehabilitación del parque de viviendas.	Propuesta de un Plan de recuperación y reurbanización
Población flotante temporera necesitada de alojamiento transitorio y que utiliza todos los servicios.	Nuevos modelos de alojamiento y vivienda
Dificultad para localizar datos estadísticos de viviendas del municipio	Creación de registros relativos a la gestión de vivienda y suelo e impulsar la participación ciudadana
AMENAZAS	OPORTUNIDADES
Aumento de la población temporera descompensado con la oferta de alojamiento de vivienda	Desarrollo agrícola de la zona
Aumento del número del personas en riesgo de exclusión social	Creación de Oficina Local de la Vivienda para poner en el mercado más de 274 viviendas en venta y alquiler en el horizonte del PMVS, así como la gestión de ayudas de alquiler de vivienda para personas con pocos recursos.
Falta de crédito hipotecario para promotor y adquirente y paralización de la actividad promotora	Generar recursos a partir del PMS y las Cesiones obligatorias para implicación en la promoción de VP municipal que complete la oferta de la promoción privada
Aumento de la población de mayores y de las dificultades para poder acceder la vivienda a los y las jóvenes sin empleo	Apartamentos dotacionales para jóvenes a medio plazo y apartamentos dotacionales para mayores a largo plazo.
Falta de calidad ambiental de algunos espacios públicos y estanciales y deterioro del parque de viviendas y viviendas inadaptadas	Propuesta de un Plan de recuperación y reurbanización, así como programas de rehabilitación, regeneración urbana
Falta de implicación de la población por el tema de la vivienda	Compromiso de la Participación ciudadana y de las asociaciones sectoriales
Existencia de construcciones en SNU y paralización de la actividad inmobiliaria privada	Revisión parcial del PGOU para Sectores residenciales (densidad y tipología) y revisión del PGOU para adaptación del crecimiento y áreas de centralidad
Situación de crisis generalizada <b>con la</b> falta de creación y diversidad en el empleo	Nuevas áreas de oportunidad estratégicos: polígono industrial y ciudad del caballo
Necesidad de un cambio de conducta sobre el uso del coche privado	Concienciación de la población hacia modos de transporte más sostenibles. Acciones de Movilidad Sostenible AGENDA 21 LOCAL
Dificultades económicas para la dotación de subvención para fomentar el alquiler, la autoconstrucción, la rehabilitación y la eficiencia energética.	Ayudas estatales, autonómicas, europeas y municipales.

## **10.2. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE CARÁCTER GENERAL**

Tras el estudio de la población y sus necesidades en materia de vivienda, el parque de viviendas existente y su estado de conservación y los suelos disponibles, procede la definición de los objetivos y estrategias por el Ayuntamiento de Villamanrique de la Condesa, para posteriormente elaborar el programa de actuación.

### **OBJETIVOS**

Como objetivos fundamentales se marcan los siguientes:

1. Hacer efectivo el acceso de la ciudadanía manriqueña a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades, en unas condiciones económicas proporcionales a los ingresos del hogar.
2. Determinar la demanda actual 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.
3. En el caso de no poder cubrirse la necesidad de vivienda con las existentes en el municipio, establecer una oferta de vivienda protegida de nueva construcción en alquiler o venta, que satisfaga la demanda en el marco temporal pertinente (cinco, diez años, o plazo de vigencia del PGOU), apoyándose en los programas que se regulen en los Planes Estatal y Autonómico de Vivienda y en el propio Plan Municipal.
4. Determinar las necesidades de suelo para completar la oferta de vivienda protegida y satisfacer la oferta residencial, cuantitativas y cualitativamente, y diseñar e implementar instrumentos urbanísticos para su localización, clasificación, ordenación, gestión y ejecución.
5. Favorecer que las viviendas deshabitadas existentes en el municipio que puedan incluirse en el mercado del alquiler, así como proponer medidas conducentes a la disminución de stock de viviendas vacías.
6. 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.



7. 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, así como, la pérdida de vivienda, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler; procurar un alojamiento alternativo a aquellas personas que han sido desahuciadas de sus viviendas; y facilitar el cambio o permuta de vivienda a aquellas familias que posean una inadecuada a sus necesidades personales o familiares.

## **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:

### **I. 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 especialmente los inmigrantes, en el suelo municipal, teniendo en cuenta las capacidades de promoción directa del Ayuntamiento y/o las posibles 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 (PMS) 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 VP 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.

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

- Adquisición, ampliación y cesión del PMS para la puesta a disposición de los terrenos a los agentes públicos y privados que hayan de asumir la promoción de las viviendas protegidas.
- Monitorización y venta de aquellos terrenos del PMS 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 relacionadas con el planeamiento y gestión urbanísticos.**

Sobre el Planeamiento y Gestión Urbanística se podrá plantear algunos posibles ajustes o cambios del planeamiento urbanístico, tanto de sus determinaciones de ordenación como de las de gestión y programación, a fin de adecuarlo a las necesidades de vivienda detectadas.

Entre ellos:

- Modificación o revisión parcial de algunos sectores residenciales con uso pormenorizado de vivienda protegida, de sus determinaciones de ordenación (densidad, tipología edificatoria)



como de las de gestión y programación, a fin de adecuarlo a las necesidades de vivienda detectadas y, si fuera necesario, su incremento o disminución, de forma justificada.

- Posibles ajustes sobre las viviendas de protección pública y dotacional en el planeamiento urbanístico, proponiendo su concreción (régimen de protección, venta o alquiler, localización, etc.) de cara a la revisión de del PGOU.
- Medidas que aseguren el desarrollo, gestión y ejecución de las actuaciones urbanísticas de iniciativa privada y la edificación de los solares destinados a vivienda protegida de modo que se garantice que los propietarios las ejecutarán en los plazos previstos.

### **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, de las viviendas en construcción, de las viviendas procedentes del SAREB, así como de desahucios y 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.

## **II. 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 a la rehabilitación de edificios y viviendas, contemplado la mejora de su habitabilidad y de su eficiencia energética, así como de la calidad medioambiental y la sostenibilidad 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.**

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.

### **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.

### **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, con la inclusión de programas, particularmente en su rehabilitación energética, como estrategia para impulsar la reconversión del sector de la construcción y la generación de nuevos yacimientos de empleo.

### **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.



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

Se propone dotar de mayores recursos a medio plazo al Área de Urbanismo y Vivienda, que contará con más funciones para el desarrollo del PMS, 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 dicha Oficina se concentrarán o coordinarán los diversos Servicios Municipales para prestar 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 de energética.

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

Se proponen dos posibles instrumentos:

- Creación de una Oficina Local de Vivienda dentro del Área de Urbanismo desde la que realicen funciones de coordinación, de divulgación, y de observatorio.
- 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.

## **Objetivos Específicos**

### **Con referencia a los objetivos de naturaleza urbanística:**

- Determinar para el horizonte del Plan un Número de Viviendas Protegidas de nueva construcción o construidas y rehabilitadas para cada una de las categorías tanto en régimen de alquiler como de venta (oferta suficiente de viviendas protegidas, según disponibilidades de suelo y la política urbanística y de vivienda municipal).
- Reflejar las ayudas en materia de vivienda reconocidas legalmente para posibilitar el acceso a la vivienda a las personas con mayores dificultades económicas, como medida complementaria al ofrecimiento de vivienda protegida, en especial para las de alquiler.
- Fijar y garantizar para un periodo de cinco años una Dotación de Ayudas al pago del alquiler para un determinado número de Hogares.
- Prever las medidas suficientes para la rehabilitación y adecuación a la normativa de las viviendas y edificios de viviendas existentes que lo necesiten, dentro de las posibilidades y políticas de las administraciones públicas y con una participación proporcional de los/as propietarios/as:

Actuaciones sobre edificios de vivienda, mediante mecanismos propios de carácter local: ordenanzas específicas que regulen las condiciones técnicas básicas y los apoyos económicos (reducción de tasas o licencia, subvenciones a fondo perdido...), con las necesidades siguientes:



- Rehabilitación energética (mejora de eficiencia energética, aislamiento, incorporación de tecnologías de producción de energías renovables)
- Rehabilitación de fachadas
- Accesibilidad a la vivienda
- Rehabilitación estructural
- Adecuación de las instalaciones a la normativa
- Mejora habitabilidad y transformación en infraviviendas

Eliminación de situaciones de utilización anómala:

- Dinamización sobre viviendas desocupadas para oferta de alquiler, fomentando su puesta en el mercado mediante formulas de alquiler tutelados por las Administraciones Públicas y/o estudiando posibilidades de imposición de gravámenes fiscales que penalicen las viviendas habitables que permanezcan vacías.
- Actuación sobre viviendas sobreocupadas a fin de adecuar a la normativa de uso.

Otras propuestas:

- Elaborar 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 Centro Histórico.





## **11. PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN**

11.1. Introducción

11.2. Objetivos del plan de comunicación y participación

11.3. Propuestas de acciones de comunicación

11.4. Cronograma





## 11.1. INTRODUCCIÓN

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

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

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

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

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

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.

## **11.2. OBJETIVOS DEL PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN**

### **Objetivos principales**

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

### **Objetivos específicos**

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

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



---

### **11.3. PROPUESTAS DE ACCIONES DE COMUNICACIÓN.**

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

## ACCIONES DE COMUNICACIÓN PROPUESTAS

<b>PCP-1. DIFUSIÓN DEL PROYECTO DEL PLAN</b>	
Descripción:	Presentación del proyecto de elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo por el Ayuntamiento en la 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 Plan Municipal de vivienda y suelo, de conocer la situación actual de la población y la vivienda, la necesidad de la participación ciudadana, y los objetivos municipales en materia de vivienda en la población de.....
Responsables	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alcaldía, Delegación de Urbanismo y Gabinete de Prensa.</li> <li>- Sevilla Activa S.A.U.</li> </ul>
Audiencia objetivo	La ciudadanía de Villamanrique de la Condesa 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	<p>La campaña será preparada conjuntamente con el gabinete de prensa y el equipo designado por el ayuntamiento que aportará los medios y los conocimientos necesarios, con el acompañamiento y coordinación de Sevilla Activa S.A.U.</p> <p>Se realizará con el apoyo de herramientas adecuadas para dar visibilidad global a través de las redes sociales y presencia física en la población.</p>
Canales de comunicación	<p>Página web municipal</p> <p>Díptico informativo</p> <p>Nota de prensa</p> <p>Medios de comunicación (Prensa, radio y TV en su caso)</p> <p>Redes sociales</p>
Observaciones	<p>Coste Municipal: recursos propios. Medios de Comunicación</p> <p>Coste Diputación: Impresión de dípticos, saluda alcalde y creación banner página web a través de INPRO.</p>



<b>PCP-2. ENCUESTA A DEMANDANTES</b>	
Descripción:	<p>Diseño de un cuestionario individual, para su cumplimentación voluntaria, en papel o través del sitio web del Ayuntamiento desde donde rellenar de forma online las encuestas.</p> <p>Los datos de la encuesta serán volcados a una base de datos que nos permitirá cruzar multitud de variables que se convertirán en informes para evaluar y sacar conclusiones para elaborar el PMVS. Es importante, que todas las encuestas se hagan o vuelquen en la red.</p> <p>Con el objetivo de conocer la situación de partida respecto al perfil del demandante y las necesidades de vivienda en la localidad.</p> <p>Se trata de una serie de preguntas muy simples cuya evaluación se incluirá en el informe del Plan de Comunicación y del documento para aprobación definitiva.</p>
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	<ul style="list-style-type: none"><li>- Técnicos Municipales</li><li>- Sevilla Activa S.A.U.</li><li>- INPRO</li></ul>
Audiencia objetivo	Demandantes potenciales de vivienda. Población en general.
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	Se ejecutará desde el inicio de elaboración del PMVS hasta momentos previos de su aprobación.
Recursos y materiales	Personal responsable del Registro Municipal de Demandantes VP Informático municipal en su caso INPRO Recursos de Sevilla Activa S.A.U.
Canales de comunicación	Encuesta en papel Encuesta on-line en la página web municipal Medios de comunicación Redes sociales
Observaciones	Coste Municipal: recursos propios para su difusión y recogida de datos. Coste Diputación: Impresión encuestas y Creación base de datos

<b>PCP-3. DIVULGACIÓN DEL DOCUMENTO PREVIO DEL PLAN</b>	
Descripción:	Presentación del <b>Documento</b> de Análisis, Objetivos y estrategias del Plan Municipal de Vivienda y Suelo por el Ayuntamiento en la web municipal y en los medios de comunicación (Prensa, TV en su caso ...) para comenzar la campaña de divulgación del Plan.
Objetivos	Divulgar la situación actual, el análisis, objetivos y estrategias municipales en materia de vivienda entre la población de Villamanrique de la Condesa  Informar y regenerar expectativas en la ciudadanía sobre la problemática de acceso a la vivienda y el suelo en el municipio.
Responsables	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alcaldía, Delegación de Urbanismo y Gabinete de Prensa.</li> <li>- Sevilla Activa S.A.U.</li> </ul>
Audiencia objetivo	La ciudadanía manriqueña en general con acceso a la prensa, radio, redes sociales y TV en su caso.
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	La divulgación se hará una vez se haya dado conformidad al <b>Documento</b> por el Ayuntamiento Villamanrique de la Condesa hasta la presentación del documento de aprobación inicial.
Recursos y materiales	La campaña será preparada conjuntamente con el gabinete de prensa y el equipo designado por el ayuntamiento junto con la participación de Sevilla Activa S.A.U.  Se realizará con el apoyo de herramientas adecuadas para dar visibilidad global a través de las redes sociales, prensa, radio y TV local.
Canales de comunicación	Página web municipal Nota de prensa Medios de comunicación (TV, radio, Prensa) Redes sociales
Observaciones	Coste Municipal: recursos propios. Medios de Comunicación



<b>PCP-4. DIVULGACIÓN PÚBLICA DEL PLAN EN LOS MEDIOS</b>	
Descripción:	Divulgación de información básica del Plan de Vivienda en los distintos canales de comunicación, medios de prensa, web municipal y TV en su caso.
Objetivos	Ofrecer información en materia de vivienda y suelo de interés para la ciudadanía favoreciendo el conocimiento de oportunidades, ayudas y subvenciones a los demandantes de vivienda, a los promotores y constructoras locales.
Responsables	Supervisión y coordinación: <ul style="list-style-type: none"><li>- Gabinete de prensa</li><li>- Sevilla Activa S.A.U.</li></ul>
Audiencia objetivo	La ciudadanía manriqueña en general con acceso a la prensa, radio, redes sociales y TV en su caso.
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	De forma continuada o intermitente desde la presentación pública del Alcalde hasta la aprobación del Plan. A través de los medios municipales.
Recursos y materiales	<ul style="list-style-type: none"><li>- Periodista de Gabinete de Prensa Municipal</li><li>- Informático municipal e INPRO en su caso.</li></ul>
Canales de comunicación	Página web municipal Medios de comunicación
Observaciones	Coste Municipal: Recursos propios.

<b>PCP- 5. PAGINA FACEBOOK DEL PMVS</b>	
Descripción:	Diseño y puesta en marcha de un perfil de Facebook para reforzar la campaña de información del PMVS de Villamanrique de la Condesa con sus 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	Supervisión y coordinación:
Audiencia objetivo	Ciudadanía en general que tiene acceso a las redes sociales.
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	Seguimiento durante los procesos de participación pública en la elaboración del PMVS.
Recursos y materiales	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Periodista de gabinete de Prensa Municipal</li> <li>- Informático municipal</li> </ul>
Canales de comunicación	Página web municipal Medios de Comunicación Redes Sociales
Observaciones	.....



<b>PCP-6. JORNADAS TECNICAS SOBRE EL PLAN DE VIVIENDA</b>	
Descripción:	<p>Mesa Técnica en la que se expone el PMVS coordinada por la concejala de urbanismo y presentada por el Alcalde.</p> <p>Con exposición técnica realiza por técnicos/as municipales y de Sevilla Activa S.A.U. con una presentación de Power Point para incorporarla posteriormente en la web municipal y en los canales de internet. Debates y propuestas en una actividad participativa.</p>
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	<ul style="list-style-type: none"><li>- Alcalde y Concejala de urbanismo</li><li>- Sevilla Activa S.A.U.</li></ul>
Audiencia objetivo	Asociaciones profesionales, vecinales, promotores y constructores locales, asociaciones de consumidores y demandantes potenciales de vivienda, entidades privadas y administraciones públicas relacionadas con la vivienda.
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	Se pueden proponer en <b>dos momentos</b> : <ul style="list-style-type: none"><li>- Un encuentro sobre el PMVS una vez se haya terminado la redacción del Documento.</li><li>- Una segunda Jornada Técnica se podrá organizar antes de la aprobación definitiva del PMVS.</li></ul>
Recursos y materiales	La presentación se preparará de forma conjunta entre el gabinete de Prensa, el equipo designado por el Ayuntamiento y Sevilla Activa S.A.U. <ul style="list-style-type: none"><li>- Personal responsable</li><li>- Informático municipal</li></ul>
Canales de comunicación	Notas de prensa Medios de comunicación (Prensa, radio y TV en su caso) Redes sociales Enviar invitaciones <b>al menos 15 días antes desde Alcaldía.</b>
Observaciones	Recepción posterior de propuestas a través de correo electrónico. Podrán realizarse actos complementarios de divulgación previstos con antelación para programarse conjuntamente con Sevilla Activa S.A.U

<b>PCP-7. PRESENTACION Y PUBLICACIÓN DEL PMVS</b>	
Descripción:	Presentación del Alcalde en rueda de prensa, ante los medios de comunicación, de la publicación del documento aprobado definitivamente del PMVS.
Objetivos	<p>Difundir a la ciudadanía la futura política de vivienda en la localidad.</p> <p>Dar a conocer los detalles del PMVS una vez se haya publicado en el BOP.</p> <p>Exponer el programa de Actuación del Plan, Cronograma y la fecha de inicio del Plan de actuaciones y las medidas propuestas por el Ayuntamiento.</p>
Responsables	- Alcalde y Concejal de Urbanismo
Audiencia objetivo	Promotores de vivienda y suelo, demandantes potenciales de vivienda y ciudadanía en general.
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	<p>La presentación se podrá hacer tras la aprobación definitiva por el ayuntamiento.</p> <p>Acto municipal de Rueda de Prensa.</p>
Recursos y materiales	<p>La presentación será preparada por el Gabinete de Prensa y el equipo designado por el Ayuntamiento que aportará los medios necesarios.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Personal responsable</li> <li>- Informático municipal</li> </ul>
Canales de comunicación	<p>Nota de prensa</p> <p>Medios de Comunicación (TV, radio, Prensa)</p> <p>Redes sociales (Ayuntamiento)</p>
Observaciones	Podrán realizarse acciones complementarias de divulgación, nuevos dpticos, folletos, carteles.



**PCP. FICHA MODELO A SEGUIR PARA PROGRAMAR NUEVAS ACCIONES**

Descripción:	
Objetivos	
Responsables	
Audiencia objetivo	
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	
Recursos y materiales	
Canales de comunicación	
Observaciones	

#### 11.4. CRONOGRAMA

Código	ACCIONES	Fecha estimada inicio	Fecha estimada fin