

---

## PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALCALÁ DE GUADAIRA 2018/2023

---

**Versión Documento 2.0**

**Equipo Redactor:** TCA Cartografía y Geomática s.a.

**Autores:**

Gerente TCA y Coordinador del Equipo: José Manuel López Sánchez.

Arquitecto Urbanista: Lamberto Ribera Carreto

Licenciado en Derecho: José María Jiménez Hernández

Licenciado en Geografía Física: Francisco Javier García Ricca

Ingeniera en Geodesia y Cartografía: Lucía Romero Cárdenas

**Contacto:** Avenida Príncipe de Asturias, 9. Edificio TCA

Alcalá de Guadaíra. Sevilla. Tel 95 446 70 49

[www.tcasa.es](http://www.tcasa.es)



## ÍNDICE

<b>1. ANTECEDENTES Y MARCO LEGISLATIVO.....</b>	<b>7</b>
1.1.    Médico físico.....	9
<b>2. CONTENIDO.....</b>	<b>11</b>
<b>3. OBJETO Y ESTRUCTURA .....</b>	<b>13</b>
<b>4. DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO:.....</b>	<b>14</b>
4.1.    Análisis de la Población y Demanda Residencial. ....	14
4.1.1.    Análisis demográfico: Proyecciones de población y hogares.....	14
4.1.2.    Análisis de las necesidades actuales de vivienda. ....	20
4.1.3.    Vivienda protegida. Perfil demandante de vivienda protegida .....	22
4.2.    Análisis del Parque de Viviendas del Municipio, Oferta y Mercado de vivienda. ....	24
4.2.1.    Parque de Viviendas.....	24
4.2.2.    Aspectos a analizar de las características físicas del parque de viviendas y detección de situaciones de infravivienda. ....	27
4.2.3.    Características del régimen de tenencia, titularidad y uso de las viviendas: detección de situaciones anómalas de uso.....	27
4.2.4.    Vivienda pública.....	28
4.2.5.    Vivienda deshabitada.....	28
4.2.6.    Oferta y Mercado de vivienda.....	29
4.3.    Análisis de la incidencia del planeamiento territorial y urbanístico en el sector residencial.....	33
4.3.1.    Planeamiento General.....	33
4.3.2.    Reservas de suelo para VPo.....	34
4.3.3.    Nº Viviendas protegidas previstas PGOU.....	47
4.4.    Descripción de los recursos e instrumentos municipales al servicio de las políticas de vivienda. 48	
4.4.1.    Relación, cuantificación y descripción de los recursos integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo.....	48
<b>5. DEFINICIÓN DE OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS .....</b>	<b>52</b>
5.1.    Como objetivos fundamentales se marcan los siguientes: .....	52
5.2.    Las estrategias para la consecución de estos objetivos pueden agruparse en:.....	52
5.2.1.    Acceso a la vivienda.....	52
5.2.2.    Uso, conservación, mantenimiento, Rehabilitación y adecuación del parque residencial: .....	53
5.2.3.    Información y asistencia a la ciudadanía:.....	54
<b>6. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.....</b>	<b>55</b>
6.1.    Memoria. ....	55
6.1.1.    Memoria justificativa y descriptiva del conjunto de actuaciones previstas y su coordinación con otras estrategias sociales, económicas y medioambientales.....	55
6.2.    Vigencia y revisión del PMVS. ....	63
6.3.    Evaluación económica financiera del plan. ....	63
6.4.    Dotación municipal para el PMVS.....	64
6.5.    Gestión y evaluación del PMVS.....	64
6.5.1.    Agente responsable de la gestión del PMVS.....	64
6.5.2.    Modos e instrumentos de seguimiento.....	65
6.5.3.    Indicadores de gestión, que evalúan el nivel de cumplimiento temporal e Indicadores de resultado o impacto, que evalúan el nivel de desempeño de los objetivos establecidos.....	66
<b>7. PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....</b>	<b>68</b>
7.1.    Fases de la participación ciudadana.....	68
7.2.    Procedimiento de tramitación del plan municipal de vivienda.....	68
<b>8. ANEXOS .....</b>	<b>70</b>
8.1.    Cuadros-resumen de población y vivienda: .....	70
8.1.1.    Población y demanda residencial. ....	70
8.1.2.    Parque de viviendas, oferta y mercado.....	72
8.2.    Acuerdos suscritos con otros entes públicos y privados en materia de vivienda.....	74
8.3.    Planos: .....	75
8.3.1.    Plano de intensidad de uso. Viviendas vacías. ....	75
8.3.2.    Plano de Intensidad de uso. Viviendas Secundarias.....	77
8.3.3.    Infravivienda.....	79

8.3.4.	<i>Plano de viviendas con Necesidad de ascensores (B+2, B+3, &gt;B+4).</i>	80
8.3.5.	<i>Parcelas libres.</i>	81
8.3.6.	<i>Parcelas de titularidad pública.</i>	83
8.4.	<i>Actuaciones previstas.</i>	84
8.4.1.	<i>a) Fichas.</i>	84
8.4.2.	<i>b) Planos de las actuaciones previstas.</i>	85
8.5.	<i>Otros.</i>	87
8.5.1.	<i>Planos de sectores desarrollados o pendientes de desarrollo con reserva de viviendas protegidas del Planeamiento General de Alcalá de Guadaíra.</i>	87

8.5.2.	<i>Fichas de sectores pendientes de desarrollo con reserva de viviendas protegidas del Planeamiento General de Alcalá de Guadaíra</i>	107
8.5.3.	<i>Documentación aportada por el ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra.</i>	116
8.5.4.	<i>Real decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el plan estatal de vivienda 2018/2021. Resumen de programas y ayudas.</i>	117
8.5.5.	<i>Decretos 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 y Real Decreto 233/2013, de 5 de abril. Resumen de programas y ayudas.</i>	123

## ABREVIATURAS

PMVS. Plan Municipal de Vivienda y Suelo

INE. Instituto Nacional de Estadística

IECA. Instituto de Estadística y Cartográfico de Andalucía

LRDVA: Ley 1/2010 reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía

PVRA: Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020

CFV: Consejería de Fomento y Vivienda

OVC: Oficina Virtual del Catastro

OLV. Oficina Local de la Vivienda

TCA. TCA Cartografía y Geomática s.a.

IPREM. Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples

VP: Vivienda pública

M2t: Metro cuadrado techo

## ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Distribución de núcleos de población de Alcalá de Guadaíra. Elaboración propia .....	10
Ilustración 2. Evolución de los habitantes .....	15
Ilustración 3. Pirámide de población de la evolución de la población. 2018 y 2035 .....	17
Ilustración 4. Gráfica de la evolución del crecimiento natural por sexo. ....	18
Ilustración 5. Gráfica de la evolución de las altas y bajas de inmigrantes entre los años 2006 a 2015.....	19
Ilustración 6. Gráfica de evolución de habitantes y hogares. 2018 a 2030 .....	19
Ilustración 7. Distribución de solicitantes registro demandantes vivienda protegida. Rango de IPREM .....	22
Ilustración 8. Gráfica de distribución por sexo del registro de demandantes de vivienda protegida.....	23
Ilustración 9. Plano de Intensidad de Uso de la Vivienda. Viviendas secundarias.....	25
Ilustración 10. Plano de viviendas secundarias .....	25
Ilustración 11. Plano de solares parcelados .....	26
Ilustración 12. Plano de Infraviviendas por secciones censales. Fuente Censo 2011 INE ...	27
Ilustración 13. Gráfica de evolución del precio de la vivienda. 2008 a 2017 .....	30
<i>Ilustración 14. Gráfica de evolución de transacciones de vivienda nueva. 2004-2017. Fuente: INE .....</i>	<i>31</i>

Ilustración 15. Gráfica de evolución de transacciones de vivienda de segunda mano. 2004-2017. Fuente: INE .....	32
---	----

Ilustración 16. Plano de intensidad de uso de las viviendas. Viviendas deshabitadas en casco urbano.....	75
--	----

Ilustración 17. Plano de intensidad de uso de las viviendas. Viviendas deshabitadas en TTMM. ....	76
---	----

## 1. ANTECEDENTES Y MARCO LEGISLATIVO.

**El Plan Municipal de Vivienda y Suelo** se redacta por el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, previa solicitud municipal, mediante Resolución del Delegado Territorial de la Consejería de Fomento y Vivienda de 13 de septiembre de 2017, en base a la concesión al Ayuntamiento de una ayuda económica para la elaboración de dicho Plan Municipal de Vivienda y Suelo, con arreglo a las bases de la convocatoria publicadas en el BOJA nº 83, de 4 de mayo de 2017.

Consta en el expediente resolución de la concejal delegada del Área de Políticas de Igualdad y Gobernanza de **10 de noviembre de 2017** aprobando el expediente de generación de crédito correspondiente al ingreso de la ayuda concedida.

De acuerdo con estos antecedentes, a **fecha 1 de febrero de 2018**, la Concejalía de Urbanismo de Alcalá de Guadaíra se hizo cargo de su desarrollo, contratando a la empresa TCA Cartografía y Geomática, S.A. para su redacción en 33 días, bajo la dirección de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de este municipio. Por tanto durante el mes de febrero se han desarrollado los trabajos y fue entregado al Ayuntamiento en fecha 5 de marzo para su aprobación.

**La Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía**, introduce en nuestro ordenamiento jurídico la figura de los **Planes Municipales de Vivienda y Suelo** estableciendo su contenido y determinaciones y la necesidad de que los mismos se coordinen con los Planes de Vivienda Autonómicos.

Dicha Ley, estableció la obligación para los Ayuntamientos de disponer de PMVS en un plazo de dos años desde la publicación de la misma, aunque por diversos motivos, en la práctica fueron muy pocos los Ayuntamientos que lo aprobaron o iniciaron la tramitación para su aprobación.

Es por ello que el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se aprueba el **Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020** establece en su artículo 7.1 que las distintas órdenes que desarrollen los programas establecidos en el mismo podrán condicionar o establecer como criterio de priorización para la obtención de las ayudas por los beneficiarios el que el Ayuntamiento cuente con Plan Municipal de Vivienda.

Añade la disposición adicional segunda del citado Decreto, que los ayuntamientos dispondrán de un año desde la entrada en vigor del plan autonómico para aprobar el correspondiente plan municipal, y que las órdenes que desarrollen los distintos programas contemplados en el plan autonómico podrán establecer como criterio preferente, o como condición en la selección de actuaciones, que el municipio donde se desarrolle la actuación tenga aprobado el correspondiente PMVS.

Asimismo la **Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, principalmente en su artículo 10**, incorpora algunas determinaciones vinculadas con el planeamiento urbanístico que difieren en cada caso según lo que los Planes Municipales de Vivienda y Suelo hayan establecido al respecto, afectando concretamente al destino de la reserva del 30% del aprovechamiento urbanístico para viviendas protegidas, en función de la demanda que se estime en el diagnóstico del PMVS.

La situación a día de hoy de los planes de vivienda tanto estatal como autonómica no se encuentra coordinada, de manera que el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria, y la Regeneración y Renovación Urbanas 2013-2016 finalizó el año pasado.

Una vez finalizada su vigencia, y sin un nuevo Plan que diera continuidad al anterior, el gobierno central aprobó el 10 de diciembre de 2016 la prórroga por un año del referido Plan, aprobándose para ello el **Real Decreto 637/2016, de 9 de diciembre, por el que se prorroga el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria, y la Regeneración y Renovación Urbanas 2013-2016 regulado por el Real Decreto 233/2013**, de 5 de abril. Recientemente se ha aprobado el Real Decreto 106/2018 por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021. El presente documento del PMVS contiene las determinaciones y ayudas correspondientes al citado nuevo Plan Estatal

En el ámbito regional, la comunidad autónoma de Andalucía ha estado sin plan de vivienda más de tres años, una vez que finalizó el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012 aprobado por Decreto 395/2008, de 24 de junio, y hasta que la aprobación del vigente Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, que entra en vigor el 9 de agosto. También habría que señalar que este año se ha aprobado la Orden de 27 de abril de 2017, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas, en régimen de concurrencia no competitiva, para la elaboración y revisión de los planes

municipales de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Andalucía, a la que se ha acogido el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra.

En el artículo 7.5 del PVRA se prevé la posibilidad de convocar ayudas económicas a los ayuntamientos, destinadas a la elaboración, revisión y adaptación de los planes municipales de vivienda y suelo, siendo el objeto de dicha Orden su regulación, estableciéndose posteriormente su convocatoria mediante Resolución de 4 de mayo de 2017, por la que se convocan para dicho ejercicio.

Por tanto, serán éstas normas y las reglas establecidas en las mismas, las que deberán dar el soporte y el marco general en el que se inserta el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Alcalá de Guadaíra.

Finalmente indicar que se ha tenido también en cuenta la guía-modelo para Planes Municipales elaborada por la Consejería de Fomento y Vivienda, que se encuentra publicada en su espacio web, aunque este documento tiene carácter meramente indicativo y con el mismo se ha pretendido orientar a los Ayuntamientos que se enfrenten con la tarea de redactar y aprobar su Plan de Vivienda y Suelo.

## RESUMEN NORMATIVO

### Estatal

- Ley 38/2003, de 17 de noviembre, general de subvenciones.
- Real Decreto Legislativo núm. 7/2015, de 30 de octubre. Ley de Suelo de 2015
- Real Decreto 233/2013 de 5 de abril por el que se aprueba el Plan Estatal 2013-2016 de Fomento del Alquiler de viviendas, la Rehabilitación edificatoria y la Regeneración urbana.
- Real Decreto núm. 637/2016, de 9 de diciembre por el que se prorroga el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016 regulado por el Real Decreto 233/2013.
- Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021 (BOP de 10 de marzo de 2018).
- Ley 4/2013 de 4 de junio de flexibilización del mercado del alquiler de viviendas.
- Ley 8/2013 de 26 junio Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbana.
- Ley 27/2013 de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local.  
Autonómica
- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Ley 13/2005 de 11 de noviembre de medidas para la vivienda protegida y suelo.
- Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de vivienda protegida de la Comunidad Autónoma de Andalucía, modificado por el Decreto1/2012.
- Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía modificada por la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.
- Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el reglamento regulador del registro público municipal de demandantes de vivienda.
- Ley 4/2013, de 1 de Octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda de Andalucía
- Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.
- Ley 1/2018, de 26 de abril, por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía, mediante la modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y se modifica la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo.
- Decreto núm. 377/2000, de 1 de septiembre por el que se regula el acceso a la propiedad de las viviendas de promoción pública cuyo régimen de tenencia sea el arrendamiento.
- Decreto núm. 237/2007, de 4 de septiembre por el que se dictan medidas referidas a los ocupantes, sin título, de viviendas de promoción pública



pertenecientes a la Comunidad Autónoma de Andalucía y a la amortización anticipada del capital pendiente por los adjudicatarios.

- Decreto núm. 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.
- Ley núm. 19/2009, de 23 de noviembre por la que se establecen medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios.
- Decreto-ley núm. 6/2013, de 9 de abril por el que se establecen medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda.
- Real Decreto núm. 2960/1976, de 12 de noviembre por el que se aprueba el Texto refundido de la legislación de viviendas de protección oficial.
- Convenio de Colaboración entre la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía y la Diputación Provincial de Sevilla para la redacción, puesta en marcha, revisión y actualización de los planes municipales de vivienda y suelo de los municipios pertenecientes a la provincia de Sevilla.

#### Subvenciones autonómicas

- Orden de 24 de mayo de 2017, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia competitiva, de subvenciones para actuaciones acogidas al Programa de Adecuación Funcional Básica de Viviendas del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.
- Orden de 27 de abril de 2017, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas, en régimen de concurrencia no competitiva, para la elaboración y revisión de los planes municipales de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

### 1.1. MÉDIO FÍSICO

El Término Municipal de Alcalá de Guadaíra se encuentra en la Provincia de Sevilla, en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Tiene una superficie de 284,8 km<sup>2</sup> y una densidad de población de 261,7 hab/km<sup>2</sup>.

Se encuentra situada a una altitud de 34 metros sobre el nivel del mar y a una distancia de 17 kilómetros de la capital de provincia, Sevilla.

Alcalá de Guadaíra se sitúa en la comarca de Los Alcores al igual que Carmona, El Viso del Alcor y Mairena del Alcor. Los Alcores constituyen una elevación en forma de meseta inclinada de poca altura que se levanta en medio de la Depresión del Guadalquivir en la provincia de Sevilla. A su misma vez, estos municipios pertenecen administrativamente a dos comarcas distintas, en el caso de Alcalá de Guadaíra pertenece también a la Comarca metropolitana de Sevilla. Es la mayor población de Los Alcores y la tercera tanto del área metropolitana como de toda la provincia, tras la propia capital y la vecina Dos Hermanas.

Cuenta con un patrimonio histórico y natural de considerable interés, donde destaca su castillo, de origen almohade y con posteriores reconstrucciones y ampliaciones cristianas, así como un importante espacio natural articulado a lo largo de las riberas del río Guadaíra - pertenecientes desde diciembre de 2011 a la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, bajo la figura de protección de Monumento Natural - y sus molinos fortificados, donde resalta el conocido parque y pinar de Oromana, y la importantísima zona arqueológica de Gandul, donde se hallan varios dólmenes.

El municipio se encuentra bien comunicado con la capital a través de la Autovía A-92, que articula Andalucía de Este a Oeste. El tramo oeste de la futura ronda de circunvalación SE-40 se encuentra ejecutado y en funcionamiento, favoreciendo la comunicación con la autovía A-4 (Madrid-Cádiz), así como con el Aeropuerto de Sevilla.

La población del Alcalá para el año 2016 era de 75.080 habitantes, de los que 37.297 eran hombres y 37.783 mujeres. La población en núcleos para ese mismo año era de 73.784 habitantes, mientras que en diseminados era de 1.296.

Se distinguen los siguientes núcleos de población:

- Urbanización Torrequinto
- Urbanización Sevilla Golf
- Urbanización Santa Genoveva
- Urbanización Los Pinos Del Nevero
- Urbanización Los Misioneros

- Urbanización Las Encinas
- Urbanización La Galbana
- Urbanización La Alegría
- Urbanización Huerto San Vicente
- Urbanización Huerto San Antonio
- Urbanización Huerta El Cura
- Urbanización El Regidor
- Urbanización El Magistrado
- Urbanización El Eucaliptal
- Camino De San Benito Y Vereda Del Cerero
- Barriada San Rafael
- Barriada Venta La Liebre
- Urbanización La Pirotecnia

Y los siguientes diseminados:

- Diseminado Santa Emilia
- Diseminado Quintanilla
- Diseminado Matachica - Matagrande
- Diseminado Las Tinajas
- Diseminado La Ruana Alta
- Diseminado La Ruana
- Diseminado La Marquesa
- Diseminado La Lapilla
- Diseminado La Lapa
- Diseminado La Calerilla
- Diseminado Hta Fane
- Diseminado El Tomillar
- Diseminado El Manantial
- Diseminado El Junco
- Diseminado El Grullo
- Diseminado El Cercado



Ilustración 1. Distribución de núcleos de población de Alcalá de Guadaíra. Elaboración propia

## 2. CONTENIDO

El contenido del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Alcalá de Guadaíra 2018-2023 responde a los aspectos relacionados en los artículos 10.3, 11, 13.2 y 19.2, de la Ley 1/2010 Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y es conforme con el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

Los aspectos relacionados en la Ley 1/2010 relativos a los planes municipales de vivienda y suelo son los siguientes:

**Art. 13.2:** Los planes municipales de vivienda y suelo tendrán, como mínimo, el siguiente contenido:

- a) La determinación de las necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio, al objeto de concretar la definición y cuantificación de actuaciones protegidas que se deban promover y las soluciones e intervenciones públicas que se deban llevar a cabo.
- b) Las propuestas de viviendas de promoción pública y su localización.
- c) Los alojamientos transitorios que se consideren necesarios y la determinación de 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 y que mejoren la eficiencia de uso de dicho 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 y aplicación del Plan.
- i) Las restantes medidas y ayudas que se consideren necesarias para garantizar la efectividad del derecho a una vivienda digna y adecuada.

**3.** Los planes municipales de vivienda y suelo se adecuarán a las características específicas del municipio e incluirán una programación temporal de las actuaciones que resulten necesarias para satisfacer las necesidades de vivienda en su correspondiente municipio. El

planeamiento urbanístico municipal se realizará en coherencia con el contenido de los planes municipales de vivienda y suelo.

**Art. 19.2** Además de lo anterior, en los planes de vivienda y suelo, tanto autonómicos como municipales, se deberán incluir programas dirigidos a fomentar la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas, así como las medidas tendentes a la progresiva eliminación de la infravivienda y el chabolismo, mediante ayudas, subvenciones o actuaciones convenidas con las personas propietarias o inquilinas, en las condiciones establecidas en los planes.

Asimismo, la Junta de Andalucía y las corporaciones locales podrán acordar convenios u otras fórmulas de colaboración conforme a lo establecido en dichos planes, contando los mismos con financiación de la Junta de Andalucía.

**Art. 10.3.** 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.

**Art. 11.** Artículo 11 Planes de vivienda y suelo

1. La Administración de la Junta de Andalucía y los ayuntamientos elaborarán sus correspondientes planes de vivienda y suelo, conforme a lo dispuesto en la presente Ley y disposiciones que la desarrollen.

2. En la elaboración de los citados planes se fomentará la participación de los agentes económicos y sociales más representativos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3. Asimismo, se fomentará la colaboración con las asociaciones profesionales, vecinales, de los consumidores y de demandantes de vivienda protegida.

Analizados el objeto y contenidos allí recogidos se propone una estructura del Plan Municipal de Vivienda y Suelo con los siguientes bloques diferenciados:

- Fase Analítica en la que se aborda el trabajo de obtención de información para realizar: un análisis y diagnóstico socio-demográfico para conocer las

necesidades de la población en materia de vivienda; y el análisis y diagnóstico del parque de viviendas existente en el municipio, la relación y descripción de los recursos integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo y de las viviendas titularidad del Ayuntamiento, para identificar la parte del mismo que conforma la oferta residencial disponible a corto y medio plazo, junto al análisis de la estructura urbana residencial en base al planeamiento urbanístico de aplicación con objeto de realizar un diagnóstico de la incidencia del mismo en la satisfacción del derecho a la vivienda.

- Fase Estratégica en la que se aborda la definición de aquellos objetivos considerados generales que deriven del cumplimiento de la normativa sectorial y de la reglamentación de referencia, y de las problemáticas detectadas en la fase de análisis del propio Plan Municipal de Vivienda y Suelo.
- Fase Programática en la que se formula el Programa de Actuación y las medidas del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, que contendrán las distintas acciones necesarias para alcanzar los objetivos señalados. Su contenido y la estructura documental recogen la entidad o entidades responsables de su gestión, la fuente de financiación a la que se orienta y la programación temporal de las acciones a llevar a cabo.
- La Financiación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo se propone descompuesta en función de los diferentes Programas de Actuación planteados.
- La Gestión y Ejecución del Plan Municipal de Vivienda y Suelo se corresponde con el tiempo de ejecución del Programa de Actuación diseñado y se llevará a cabo por los diferentes agentes y/o entidades responsables de la ejecución de los mismos.
- El Seguimiento, Evaluación y Revisión del Plan Municipal de Vivienda y Suelo se llevará a cabo de manera coordinada entre el Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento y los principales proveedores de información, donde la evolución de indicadores fijados marcará el grado de consecución de los objetivos propuestos.

### 3. OBJETO Y ESTRUCTURA

El objeto del Plan es, una vez identificadas y cuantificadas las necesidades de vivienda del municipio, articular las medidas necesarias para atenderlas, para lo que se proyectan, presupuestan y programan las actuaciones correspondientes ajustadas a unos plazos establecidos y justificados.

Debe estar incardinado en los procesos de actualización del planeamiento urbanístico y ser coherente con el Plan Andaluz de Vivienda.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo se aborda desde una triple perspectiva:

- **Analítica:** Información y diagnóstico de la problemática municipal en materia de vivienda y suelo. Abordado en el Apartado 4 DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO:
- **Estratégica:** Establecimiento de los objetivos y estrategias en estas materias. Apartado 5 DEFINICIÓN DE OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS
- **Programática:** Definición y programación de las actuaciones del Ayuntamiento a medio plazo (5 años) incluyendo: Financiación, seguimiento y evaluación del Plan. Apartado 6 PROGRAMA DE ACTUACIÓN

El proceso de formulación y desarrollo del PMVS debe estar acompañado de un **Plan de Comunicación y Participación** que posibilite la participación de la ciudadanía y de otros actores implicados (técnicos, servicios sociales, representantes políticos, etc.). Apartado 7 PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

## 4. DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO:

### 4.1. ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL.

Análisis socio-demográfico general realizado a partir de los datos estadísticos básicos existentes, y análisis de la necesidad de vivienda de la población, con un apartado específico sobre personas y colectivos en riesgo de exclusión social y residencial, así como sobre la situación en materia de desahucios.

Fuente de Datos:

- Registro municipal de demandantes de vivienda protegida.
- Información procedente del Área Asuntos Sociales del Ayuntamiento.
- Datos complementarios proporcionados por organismos supramunicipales (Diputación de Sevilla, INE, IECA).

#### 4.1.1. ANÁLISIS DEMOGRÁFICO: PROYECCIONES DE POBLACIÓN Y HOGARES.

Se ha realizado un análisis demográfico municipal, teniendo en cuenta las tasas de crecimiento y decrecimiento natural y de saldo migratorio, orientado a obtener la proyección de población desagregada por grupos de edad y sexo y la estimación de los hogares. Ambas proyecciones se han obtenido para el período de vigencia del Plan y diferenciadas para cada año del período de vigencia.

Además de los medios necesarios para la elaboración ad hoc de estas proyecciones, se ha optado por la utilización de las elaboradas por el IECA, que dispone de proyecciones de población para municipios de más de 10.000 habitantes en el horizonte 2.009-2.035 y para los municipios de menor tamaño en datos agregados por distintos ámbitos supramunicipales (unidades de trabajo social, distritos sanitarios, zonas educativas y otras) realizando el correspondiente ajuste a la realidad del municipio y al período de vigencia del Plan.

Evolución de la Población (2009-2017)	Año									
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
<b>Grupo de edad</b>										
<b>De 0 a 4 años</b>	5.029	5.322	5.577	5.688	5.594	5.382	5.259	5.128	4.991	
<b>De 5 a 9 años</b>	4.045	4.223	4.267	4.533	4.872	5.203	5.392	5.514	5.483	
<b>De 10 a 14 años</b>	3.487	3.509	3.786	3.902	4.007	4.162	4.325	4.353	4.611	
<b>De 15 a 19 años</b>	3.645	3.657	3.565	3.519	3.553	3.567	3.582	3.855	3.963	
<b>De 20 a 24 años</b>	3.992	3.868	3.758	3.774	3.740	3.715	3.718	3.619	3.568	
<b>De 25 a 29 años</b>	5.871	5.513	5.168	4.826	4.489	4.237	4.093	3.973	3.985	
<b>De 30 a 34 años</b>	7.607	7.580	7.445	7.114	6.671	6.245	5.846	5.483	5.124	
<b>De 35 a 39 años</b>	6.341	6.718	7.033	7.354	7.638	7.866	7.803	7.649	7.306	
<b>De 40 a 44 años</b>	5.387	5.590	5.791	5.982	6.225	6.462	6.812	7.114	7.426	
<b>De 45 a 49 años</b>	4.428	4.566	4.798	5.016	5.287	5.428	5.612	5.803	5.988	
<b>De 50 a 54 años</b>	3.933	4.041	4.101	4.228	4.256	4.421	4.547	4.768	4.979	
<b>De 55 a 59 años</b>	3.520	3.595	3.664	3.635	3.785	3.874	3.977	4.031	4.153	

Grupo de edad	Evolución de la Población (2009-2017)								
	Año								
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
De 60 a 64 años	3.146	3.173	3.212	3.353	3.371	3.423	3.490	3.558	3.529
De 65 a 69 años	2.443	2.593	2.772	2.862	2.922	2.983	3.009	3.050	3.183
De 70 a 74 años	1.983	1.961	1.939	1.968	2.097	2.237	2.371	2.537	2.622
De 75 a 79 años	1.628	1.708	1.743	1.765	1.736	1.707	1.692	1.673	1.708
De 80 a 84 años	972	1.030	1.079	1.120	1.220	1.269	1.333	1.360	1.380
De 85 y más años	631	672	731	810	843	916	970	1.033	1.108
<b>TOTAL HABITANTES</b>	<b>68.087</b>	<b>69.319</b>	<b>70.430</b>	<b>71.449</b>	<b>72.307</b>	<b>73.097</b>	<b>73.832</b>	<b>74.500</b>	<b>75.106</b>

Fuente: Proyección de la población de Andalucía por ámbitos subregionales. 2009-2035. (Elaboración propia a partir de datos del INE e Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía).

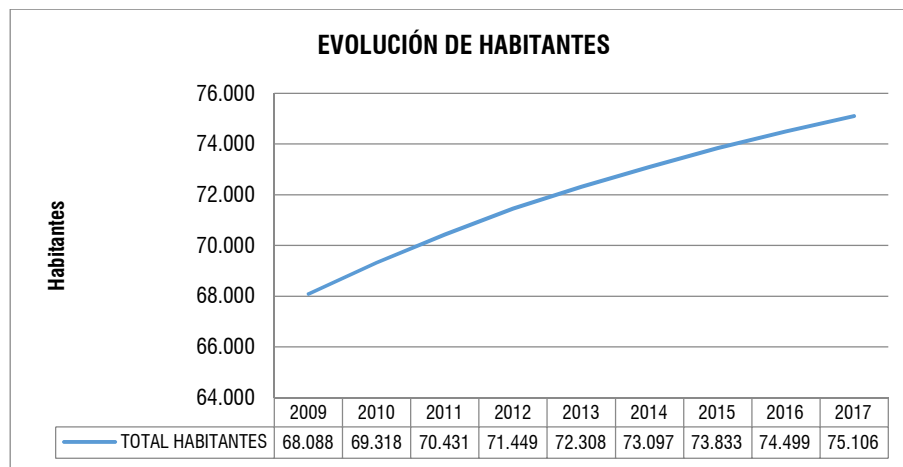


Ilustración 2. Evolución de los habitantes

Se observa en la tabla un crecimiento que disminuye con el paso de los años, dando como resultado un crecimiento interanual medio del 1,20%, porcentaje que se asimilará para calcular las previsiones de crecimiento de la población en el municipio para los años siguientes.

Tabla 1. Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Proyección de la población de Andalucía por ámbitos subregionales. 2009-2035 (Elaboración propia a partir de datos del INE e Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía)

Grupo de edad	Proyección de la Población (2018-2035)																	
	Año																	
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
De 0 a 4 años	4.902	4.770	4.647	4.537	4.435	4.347	4.273	4.218	4.173	4.140	4.111	4.086	4.060	4.040	4.028	4.025	4.030	4.041
De 5 a 9 años	5.505	5.292	5.182	5.065	4.945	4.824	4.709	4.600	4.501	4.410	4.334	4.269	4.220	4.178	4.141	4.107	4.073	4.040
De 10 a 14 años	4.989	5.321	5.506	5.639	5.634	5.490	5.282	5.171	5.052	4.931	4.812	4.697	4.589	4.491	4.401	4.324	4.259	4.210
De 15 a 19 años	4.105	4.259	4.416	4.441	4.699	5.028	5.354	5.514	5.620	5.602	5.496	5.276	5.164	5.045	4.926	4.806	4.692	4.585
De 20 a 24 años	3.640	3.654	3.670	3.945	4.048	4.145	4.292	4.437	4.455	4.704	5.022	5.339	5.499	5.613	5.578	5.474	5.256	5.145
De 25 a 29 años	3.989	3.958	3.949	3.841	3.785	3.815	3.824	3.833	4.100	4.195	4.278	4.408	4.538	4.540	4.774	5.074	5.377	5.550
De 30 a 34 años	4.825	4.568	4.418	4.285	4.285	4.240	4.194	4.176	4.057	3.994	4.018	4.019	4.019	4.277	4.358	4.428	4.543	4.658
De 35 a 39 años	6.920	6.482	6.071	5.690	5.324	4.967	4.701	4.548	4.414	4.404	4.353	4.306	4.283	4.154	4.090	4.108	4.107	4.101
De 40 a 44 años	7.777	8.002	7.936	7.774	7.423	6.962	6.521	6.109	5.727	5.356	4.997	4.731	4.572	4.439	4.432	4.384	4.331	4.304
De 45 a 49 años	6.286	6.519	6.864	7.163	7.469	7.738	7.956	7.886	7.720	7.367	6.912	6.475	6.065	5.687	5.318	4.956	4.694	4.544
De 50 a 54 años	5.292	5.431	5.609	5.795	5.977	6.209	6.431	6.767	7.056	7.352	7.612	7.822	7.750	7.585	7.236	6.790	6.362	5.959
De 55 a 59 años	4.220	4.382	4.502	4.718	4.920	5.176	5.306	5.479	5.657	5.831	6.053	6.268	6.591	6.869	7.155	7.405	7.607	7.537
De 60 a 64 años	3.710	3.798	3.896	3.949	4.070	4.097	4.251	4.364	4.566	4.761	5.002	5.125	5.290	5.461	5.629	5.843	6.048	6.357
De 65 a 69 años	3.236	3.286	3.353	3.419	3.392	3.531	3.616	3.714	3.766	3.881	3.907	4.054	4.162	4.354	4.538	4.769	4.887	5.045
De 70 a 74 años	2.706	2.766	2.794	2.834	2.962	2.983	3.032	3.097	3.160	3.141	3.269	3.351	3.445	3.497	3.605	3.635	3.773	3.873
De 75 a 79 años	1.842	1.967	2.090	2.234	2.310	2.365	2.420	2.449	2.489	2.606	2.629	2.676	2.737	2.798	2.782	2.899	2.976	3.065
De 80 a 84 años	1.373	1.353	1.347	1.334	1.369	1.465	1.574	1.674	1.795	1.855	1.909	1.958	1.988	2.026	2.130	2.157	2.200	2.255
De 85 y más años	1.201	1.278	1.350	1.403	1.460	1.495	1.525	1.567	1.589	1.653	1.747	1.843	1.939	2.040	2.127	2.228	2.330	2.415
<b>TOTAL</b>	<b>76.518</b>	<b>77.087</b>	<b>77.599</b>	<b>78.065</b>	<b>78.507</b>	<b>78.878</b>	<b>79.261</b>	<b>79.602</b>	<b>79.898</b>	<b>80.182</b>	<b>80.460</b>	<b>80.702</b>	<b>80.909</b>	<b>81.095</b>	<b>81.247</b>	<b>81.413</b>	<b>81.546</b>	<b>81.685</b>



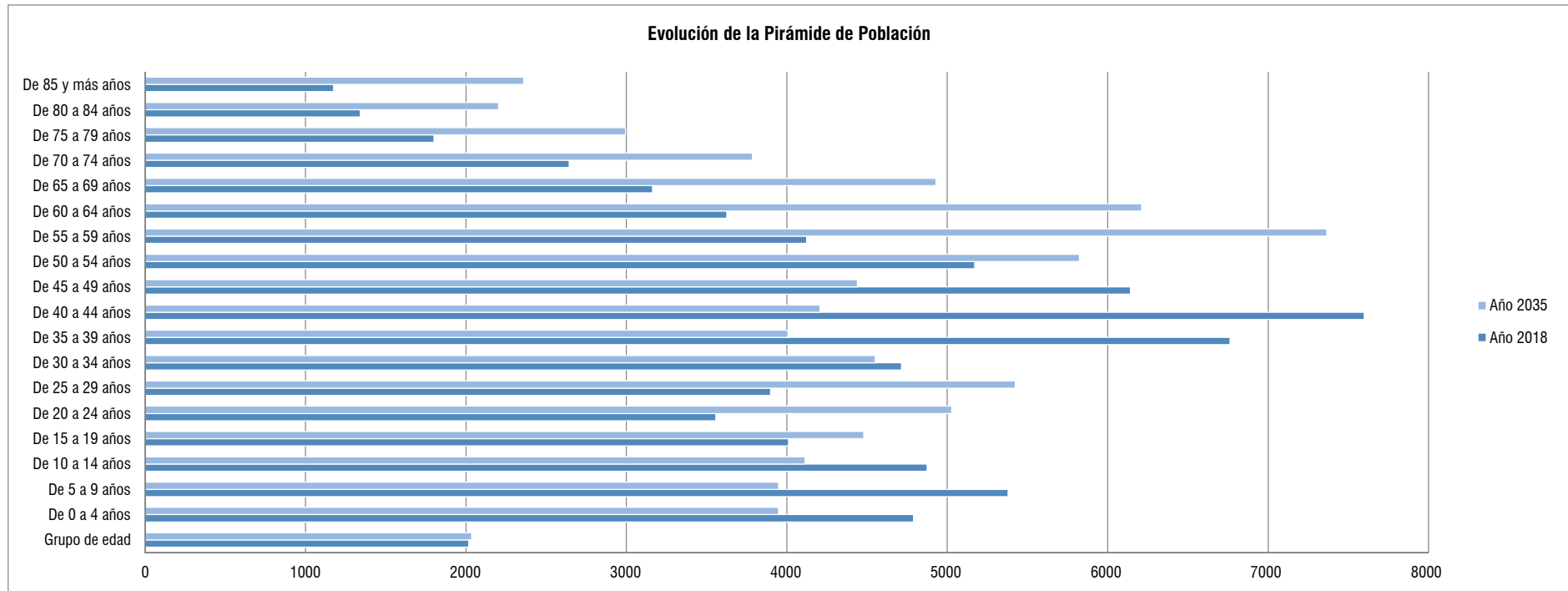


Ilustración 3. Pirámide de población de la evolución de la población. 2018 y 2035

Como puede observarse en la anterior pirámide de población hay un envejecimiento muy importante de la población en la proyección de la población en el año 2035, con un incremento importante de la población de más de 55 años, incluso de los 85 años donde prácticamente se duplican las personas pasando de 1201 habitantes en 2018 a 2415 habitantes en 2035.

## TASA DE CRECIMIENTO NATURAL

Tasa de Crecimiento Natural									
Año	Hombres			Mujeres			Ambos sexos		
	N	D	CN	N	D	CN	N	D	CN
1996	289	216	73	272	206	66	561	422	139
1997	339	198	141	290	172	118	629	370	259
1998	340	240	100	291	220	71	631	460	171
1999	316	245	71	301	218	83	617	463	154
2000	431	230	201	322	235	87	753	465	288
2001	335	217	118	326	220	106	661	437	224
2002	358	251	107	364	192	172	722	443	279
2003	418	228	190	378	213	165	796	441	355
2004	441	235	206	405	213	192	846	448	398
2005	488	244	244	431	245	186	919	489	430
2006	549	254	295	500	231	269	1.049	485	564
2007	551	245	306	511	249	262	1.062	494	568
2008	618	277	341	585	241	344	1.203	518	685
2009	588	246	342	551	246	305	1.139	492	647
2010	513	234	279	525	213	312	1.038	447	591
2011	487	244	243	508	216	292	995	460	535
2012	452	237	215	448	274	174	900	511	389
2013	436	236	200	430	210	220	866	446	420
2014	417	244	173	418	226	192	835	470	365
2015	412	272	140	385	238	147	797	510	287
2016	334	242	92	362	277	85	696	519	177

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. *Movimiento Natural de la Población*

N: Nacimientos

D: Defunciones

CN: Crecimiento Natural

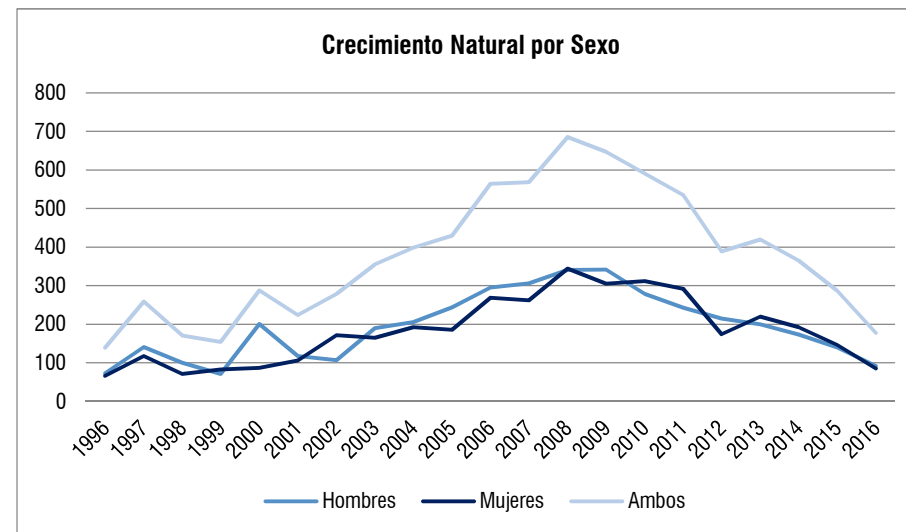


Ilustración 4. Gráfica de la evolución del crecimiento natural por sexo.

Hasta el año 2009 tuvo un crecimiento constante, a partir de este año ha ido descendiendo paulatinamente con excepción de un repunto en 2013.

## TASA DE CRECIMIENTO MIGRATORIO

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
BAJAS	1535	1450	1294	1557	1776	1771	1820	1931	2062	2120
ALTAS	2306	2596	2361	2273	2250	2009	1904	1991	2200	2100
DIFERENCIA	771	1146	1067	716	474	238	84	60	138	-20

Si exceptuamos los datos del año 2015, donde por primera vez en la serie en número de bajas supera a las altas, vemos como desde el año 2009 se va produciendo un descenso en el número de inmigrantes y un aumento en el de emigrantes, como consecuencia fundamental de la crisis económica de 2008.

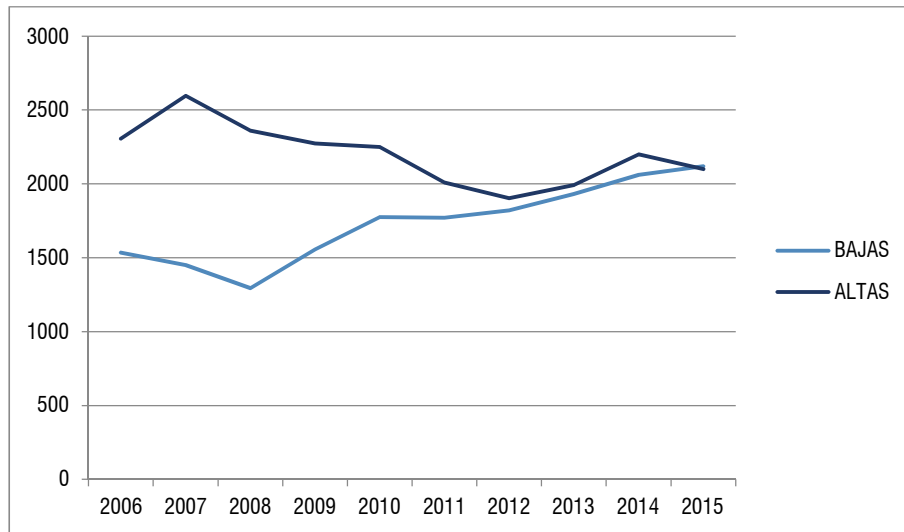


Ilustración 5. Gráfica de la evolución de las altas y bajas de inmigrantes entre los años 2006 a 2015

### PROYECCIÓN DE HOGARES

Proyección de población y hogares			
	Habitantes	Hogares*1	Tamaño medio
actual año 2018	76.518	27.524	2,78
proyección año 2020	77.322	28.202	2,74
proyección año 2025	79.099	30.335	2,61
proyección año 2030	80.372	31.518	2,55

Fuente: IECA. Población proyectada en municipios mayores de diez mil habitantes según sexo, Andalucía, 2013-2035.

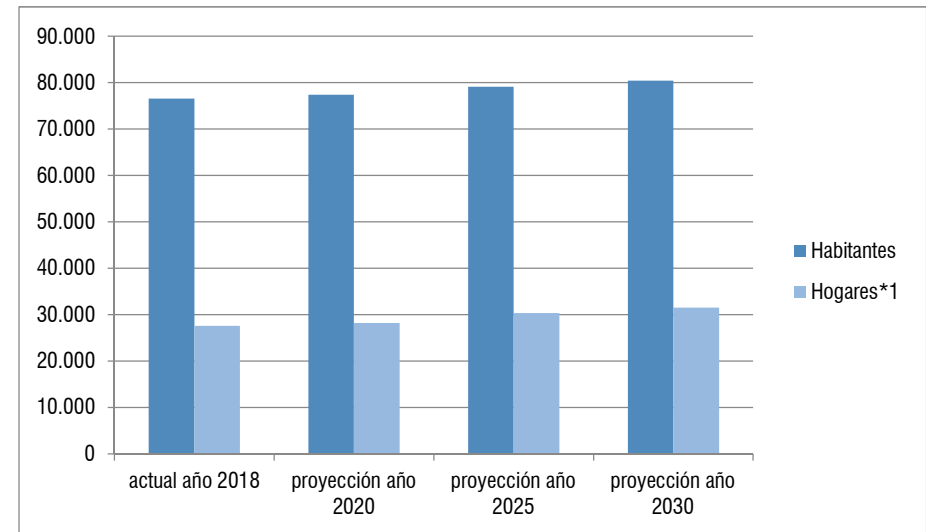


Ilustración 6. Gráfica de evolución de habitantes y hogares. 2018 a 2030

\*1 Los hogares han sido obtenidos a partir del tamaño medio de los hogares en Andalucía generado a partir de los resultados de la proyección de referencia publicados en el documento de **Proyección de hogares en Andalucía 2012-2035**.

### INGRESOS FAMILIARES

El Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) es un índice empleado en España como referencia para la concesión de ayudas, becas, subvenciones o el subsidio de desempleo entre otros.

Este índice nació en el año 2004 para sustituir al Salario Mínimo Interprofesional como referencia para estas ayudas. De esta forma el IPREM fue creciendo a un ritmo menor que el Salario Mínimo Interprofesional (SMI) restringiendo el acceso a las ayudas para las

economías familiares más desfavorecidas. En resumen, los valores fijados para el IPREM para el año 2018 son los siguientes, en relación con los ejercicios anteriores (desde 2010).

Evolución IPREM 2010-2018			
Año	IPREM Mensual	IPREM Anual (12 pagas)	IPREM Anual (14 pagas)
2018	537,84 €	6.454,03 €	7.519,59 €
2017	537,84 €	6.454,03 €	7.519,59 €
2016	532,51 €	6.390,13 €	7.455,14 €
2015	532,51 €	6.390,13 €	7.455,14 €
2014	532,51 €	6.390,13 €	7.455,14 €
2013	532,51 €	6.390,13 €	7.455,14 €
2012	532,51 €	6.390,13 €	7.455,14 €
2011	532,51 €	6.390,13 €	7.455,14 €
2010	532,51 €	6.390,13 €	7.455,14 €

Fuente: Elaboración propia. Presupuestos Generales del Estado

Para conocer qué tipo de viviendas se necesitarán y qué políticas de vivienda se utilizarán en los nuevos hogares de los demandantes de Alcalá de Guadaíra, es necesario tener en cuenta cuáles son sus ingresos.

Es importante recordar que el solicitante o la unidad familiar han de tener unos ingresos anuales que no excedan de 5,5 veces el IPREM. La determinación de los ingresos familiares corregidos depende de las características de la unidad familiar de las personas solicitantes, de los ingresos de la misma, y del municipio donde se ubica la vivienda.

La renta familiar disponible cuantifica la renta de que disponen las familias para gastar o ahorrar, una vez eliminado el efecto de los impuestos que gravan las rentas familiares, pero incorporando a su vez, las transferencias recibidas por las familias procedentes del Sector Público y el del Exterior.

A falta de datos más actualizados, según el Anuario Estadístico de Diputación de Sevilla, la renta media por declaración de IRPF correspondiente al ejercicio 2014 asciende a 16.341 euros.

#### 4.1.2. ANÁLISIS DE LAS NECESIDADES ACTUALES DE VIVIENDA.

La determinación de las necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio se realiza a partir del análisis demográfico, de los datos contenidos en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida y de la información obtenida de los servicios sociales municipales.

La determinación de las necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio se aborda considerando dos componentes fundamentales:

- La necesidad general de vivienda asociada a los procesos de emancipación, necesidad de cambio de vivienda por no adaptarse a sus necesidades (tamaño) accesibilidad, necesidades de adaptación, de rehabilitación, etc.), que no conlleva medidas sociales complementarias.
- La necesidad relacionada con aquellos colectivos que presentan mayores problemas de vulnerabilidad o exclusión residencial y deben ser objeto de una atención especial. Para ello hemos seguido la clasificación establecida por FEANTSA (Federación Europea de Organizaciones Nacionales que Trabajan con "Personas sin Hogar") diferenciando las 4 categorías siguientes según su situación residencial.

#### LA NECESIDAD GENERAL DE VIVIENDA ASOCIADA A LOS PROCESOS DE EMANCIPACIÓN

En este punto es necesario acudir por su importancia al Observatorio de Emancipación de Andalucía del Consejo de la Juventud de Andalucía que reúne algunos de los indicadores cuantitativos clave que definen la situación residencial, laboral y socioeconómica de la población de 16 a 29 años de Andalucía. Debe señalarse que, en términos absolutos, la población de 16 a 29 años en Andalucía y España ha ido disminuyendo de manera paulatina en las últimas décadas, por el efecto del descenso de la natalidad y la estabilización de las inmigraciones. Entre 2006 y 2016, la disminución en Andalucía se ha situado cerca del 20%, ligeramente por debajo de la media estatal.

Existen tres factores clave que afectan a la emancipación que han sido debidamente detallados en los apartados anteriores: los movimientos migratorios, el mercado laboral y por último el mercado de la vivienda.

En Alcalá de Guadaíra, tal como se ha indicado en los datos de población se cuenta con una población (en la franja entre 15 y 29 años) a 2017 de 11.364 habitantes, frente a los 13.329 (14,7% de reducción) de 2.011 con proyección a 2035 de 14.930 habitantes.

Por último es también de destacar a efectos emancipatorios el número de matrimonios anuales. Según los datos suministrados por el Anuario de Diputación 2017 ha tenido la siguiente evolución en los ejercicios 2011/2015.

Evolución de matrimonios anuales en Alcalá de Guadaíra				
2011	2012	2013	2014	2015
316	318	263	283	375

Fuente: Anuario de Diputación de Sevilla

#### NECESIDADES GENERALES SEGÚN DINÁMICA POBLACIONAL. COLECTIVOS DE ATENCIÓN ESPECIAL

Necesidades generales según dinámica poblacional. Colectivos de atención especial		
Categoría	Situación residencial	Tipologías
Sin techo	12 Personas sin alojamiento.	Personas que viven en la calle y a lo sumo pernoctan un albergue nocturno
Sin vivienda	25 Personas alojadas que no disponen de vivienda	Centros dedicados a colectivos vulnerables: personas sin hogar; albergues para mujeres; albergues para trabajadores temporeros, residencias para mayores sin hogar, viviendas tuteladas, etc.
Vivienda insegura	Sin datos Vivienda en situación de inseguridad jurídica	Ocupación ilegal o sin título Inmigrantes en situación irregular
	Sin datos Vivienda en situación de inseguridad económica	En situación o en proceso legal de desahucio. Con graves problemas para hacer frente a los gastos de la vivienda*
	Sin datos Inseguridad por violencia en el ámbito familiar	Situación de maltrato

Vivienda inadecuada	Sin datos	Personas que viven en alojamientos no convencionales	Caravanas, chabolas, estructuras temporales, etc.
	Sin datos	Personas que viven en infravivienda o vivienda indigna**	Viviendas con problemas estructurales o constructivos graves.
	Sin datos	Hogares en situación de grave hacinamiento	Superficie de la vivienda insuficiente para el tamaño familiar
	Sin datos	Vivienda no adecuada a las necesidades	Discapacitados en viviendas no adaptadas.

<b>Necesidades generales según dinámica poblacional</b>	475	
colectivos de atención especial		
sin techo	12	
sin vivienda	25	
vivienda insegura	Sin datos	en proceso legal de desahucio
vivienda inadecuada	Sin datos	

Fuente: Servicios Sociales del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra

#### DESAHUCIOS (DATOS PROVINCIALES)

Sobre el número de desahucios no contamos con datos desagregados por municipio, pero sí tenemos datos por provincia y su evolución en los últimos años, así según estadísticas elaboradas por el Consejo del Poder Judicial, los datos de Ejecuciones hipotecarias en los ejercicios 2014/2015/ y 2016 correspondientes a la provincia de Sevilla son los siguientes:

Datos de evolución de desahucios en la provincia de Sevilla

Ejercicio	General	Vivienda nueva	Vivienda segunda mano
2014	2.974	744	2.230
2015	2.824	485	2.339
2016	2.014	298	1.716

#### 4.1.3. VIVIENDA PROTEGIDA. PERFIL DEMANDANTE DE VIVIENDA PROTEGIDA

##### REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA

Transacciones Inmobiliarias de Vivienda Protegida. 2010-2016

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Demandantes Año	144	102	117	63	67	113	113

Fuente: Anuario Diputación de Sevilla. Año: 2017

Registro de solicitudes de demandantes de vivienda protegida

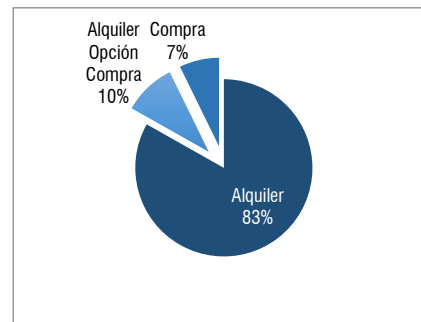
Solicitudes e inscripciones	Solicitudes	Porcentaje
solicitudes	1049	100%
caducadas	447	42,61%
canceladas	256	24,40%
inscripciones	346	32,98%

Fuente: Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Alcalá de Guadaíra. Año 2018.

##### Preferencia en la Forma de Acceso

	Solicitudes	Porcentaje
Alquiler	252	83,17%
Alquiler Opción	29	9,57%
Compra	22	7,26%

Fuente: Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Alcalá de Guadaíra. Año: 2018



##### Iprem Inscritos Registro Público demandantes Vivienda Protegida

RANGO IPREM	INSCRITOS	PORCENTAJE
0-0,49	203	58,67%
0,5 a 0,99	85	24,57%
1 a 1,49	25	7,23%
1,5 a 1,99	17	4,91%
2 a 2,49	4	1,16%
2,5 a 2,99	6	1,73%
Más de 3	6	1,73%

Fuente: Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida año 2018.

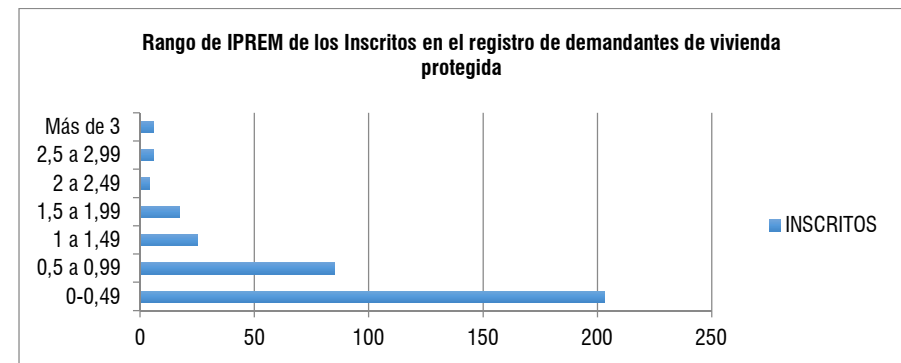


Ilustración 7. Distribución de solicitantes registro demandantes vivienda protegida. Rango de IPREM

Según se puede observar en la gráfica anterior preferentemente el perfil de demandante de vivienda protegida en Alcalá de Guadaíra, se encuentra en un rango inferior al valor de un IPREM. Esto dificulta enormemente la obtención de una vivienda en propiedad y de hecho este valor se alinea con las preferencias de la obtención de vivienda con un alto valor de Viviendas en Alquiler (83 %) frente a la compra (7,29 %) o el alquiler con opción a compra (9,57 %).

#### Composición familiar demandantes de vivienda protegida

	Nº familias	Porcentaje
familia monoparental	94	32,30%
familia numerosa	76	26,12%
Personas con discapacidad	110	37,80%
Necesidad de vivienda adaptada	11	3,78%

Fuente: Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida año 2018.

#### Inscripciones según tamaño unidad familiar

	Nº familias	Porcentaje
1 miembro	78	22,54%
2 miembros	85	24,57%
3 miembros	89	25,72%
4 miembros	51	14,74%
5 miembros	24	6,94%
> 5 miembros	19	5,49%
<b>Total</b>	<b>346</b>	<b>100,00%</b>

Fuente: Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida año 2018.

Preferentemente la tipología familiar de los demandantes de vivienda protegida es inferior a 5 miembros, con un valor creciente de familias de 1 solo miembro, esto tiene su reflejo en el alto porcentaje (20,52 %) de solicitud de viviendas con 1 dormitorio y un alto porcentaje de 2 y 3 dormitorios con una demanda de un 78,61 %.

#### Solicitudes por sexo

Solicitudes	Mujeres		Hombres	
		%		%
Alcalá de Guadaíra	579	57,84 %	422	42,16 %

#### Solicitudes por Sexo

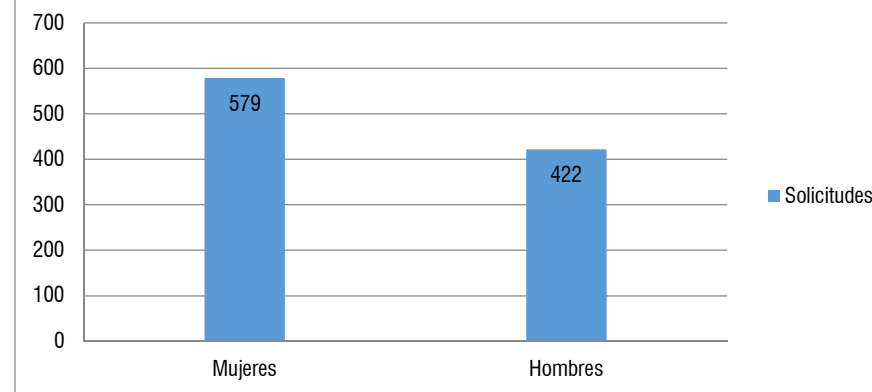
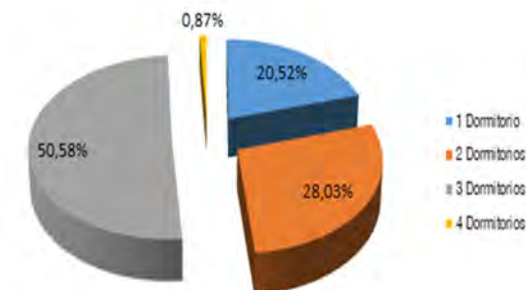


Ilustración 8. Gráfica de distribución por sexo del registro de demandantes de vivienda protegida.

Fuente: Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida año 2018. Consejería de Fomento y Vivienda. Junta de Andalucía

#### CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA SOLICITADA.

Dormitorios	Inscripciones
1	71
2	97
3	175
4	3



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

Se describe la estructura urbana residencial con información y diagnóstico del parque de viviendas existentes en el municipio, incluyendo el análisis sobre su grado de obsolescencia, reflejando el régimen de tenencia, así como las viviendas vacías o en desuso y segundas residencias. Refleja también las situaciones de viviendas inadecuadas e infraviviendas; para ello se ha utilizado como instrumento de análisis y soporte básico el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida y la información procedente del Área de Asuntos Sociales del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, a fin de facilitar la planificación, priorización y evaluación de las actuaciones a desarrollar, que contenga información actualizada sobre la localización geográfica de las zonas urbanas con núcleos de infravivienda.

Respecto al número de viviendas, sus características físicas, categoría, estado de conservación y su antigüedad hemos partido de la información catastral no sensible, distribuida por la Dirección General del Catastro a través de la Oficina Virtual del Catastro.

En cuanto al Parque público de vivienda y suelo hemos partido de un Informe sobre el Patrimonio Público de Suelo realizado en 2017, el Inventario Parcelas de titularidad municipal realizado en 2008, confirmando que no ha tenido cambios desde ese momento, y hemos contado con la información catastral de viviendas de titularidad pública a nombre de AVRA (antigua EPSA), Junta de Andalucía, Ayuntamiento y sobre su suelo disponible residencial.

Para el análisis del mercado de vivienda y su evolución hemos consultado la base de datos catastral de datos no sensibles (fichero CAT) y de datos recogidos tanto del portal inmobiliario Idealista y de otros portales inmobiliarios.

Las fuentes principales de información para este apartado han sido las siguientes:

- Censo de población y Viviendas del año 2011 cuyos datos han sido consultados en las webs del INE.
- Información estadística variada elaborado por el IECA

- Información Catastral no sensible existente en la Oficina Virtual del Catastro (Fichero CAT).
- Los datos de titularidad de los inmuebles de carácter público han sido facilitados por el Ayuntamiento partiendo de la Base de Datos catastral del año 2015.
- Información del Registro Municipal de demandantes de Vivienda Protegida
- Información facilitada por el Área de Asuntos sociales del ayuntamiento
- Anuario estadístico elaborado por la Diputación de Sevilla
- Portal inmobiliario Idealista

### 4.2.1. PARQUE DE VIVIENDAS.

Se hace un estudio de diversos aspectos, como la intensidad del uso, calidad de la edificación y otros aspectos que analizan las características físicas del parque de viviendas como la antigüedad y estado de la edificación, superficie y nº de habitaciones.

#### ASPECTOS FÍSICOS

Antigüedad y estado de conservación	
nº viviendas totales	30.776
nº viviendas de más de 50 años	3.904
nº viviendas anteriores a 1981	13.295

Fuente: Oficina Virtual del Catastro. Datos: 2015

#### INTENSIDAD DEL USO

	Nº viviendas	Fuente
Viviendas principales	26.075	Censo 2011
Viviendas secundarias	2.370	Censo 2011
viviendas deshabitadas	4.075	Censo 2011

Fuente: INE.



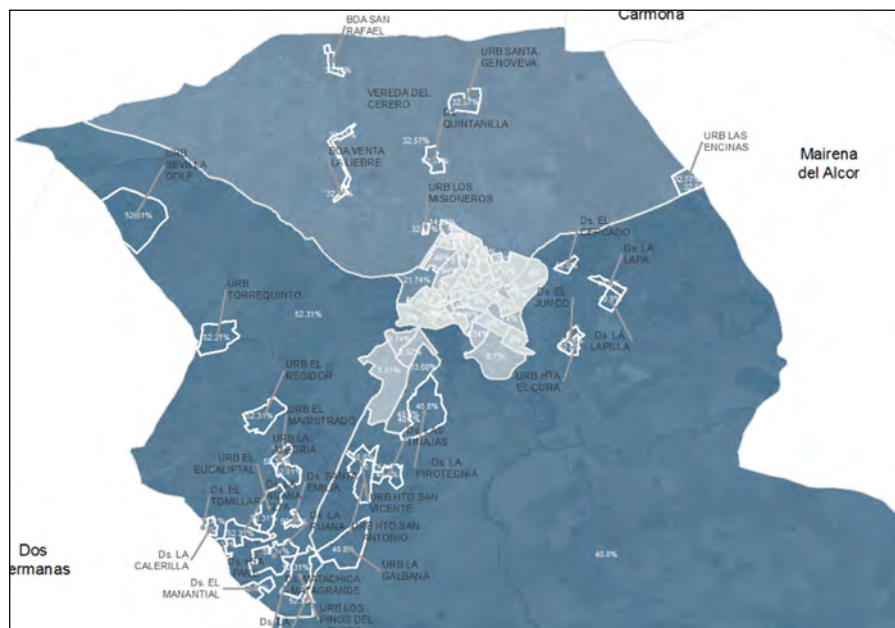
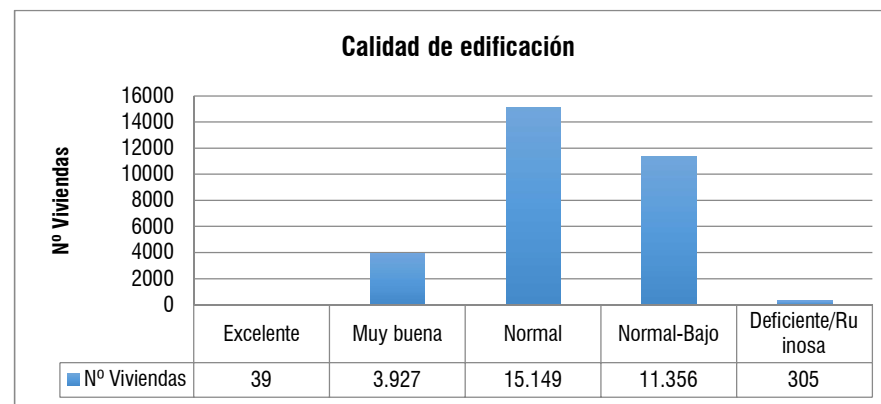


Ilustración 9. Plano de Intensidad de Uso de la Vivienda. Viviendas secundarias.

### CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN

	Nº Viviendas	Porcentaje
Excelente	39	0,13%
Muy buena	3.927	12,76%
Normal	15.149	49,22%
Normal-Bajo	11.356	36,90%
Deficiente/Ruinoso	305	0,99%
<b>TOTAL</b>	<b>30.776</b>	<b>100,00%</b>

Fuente: Catastro año 2015



Superficie y programa	Nº viviendas	Porcentaje
<31 m2	77	0,25%
32-50m2	213	0,69%
51-70m2	2.003	6,51%
71-90m2	5.999	19,49%
>90m2	22.484	73,06%
<b>TOTAL</b>	<b>30.776</b>	<b>100,00%</b>

Fuente: Oficina Virtual del Catastro. Datos: 2015.

Superficie y programa	Nº viviendas	Porcentaje
1 dormitorio	85	0,37%
2 dormitorio	130	0,56%
3 dormitorio	1.375	5,96%
4 dormitorio	3.850	16,70%
>4 dormitorio	17.615	76,40%
<b>Total</b>	<b>23.055</b>	<b>100,00%</b>

Fuente: Censos 2011. INE.

Por último, se efectuará un análisis del mercado de vivienda y su evolución.

#### ESTADÍSTICAS DE SOLARES PARCELADOS.

	Superficie de solares					Total Solares	Superficie (m2)
	0-100 m2	101-500 m2	501-1000 m2	1001-10.000 m2	Más de 10.000		
Parcelas	113	1.662	315	722	157	2.929	728



Ilustración 11. Plano de solares parcelados

	Parcelas edificadas					Total Solares	Superficie Total (m2)
	0-100 m2	101-500 m2	501-1000 m2	1001-10.000 m2	Más de 10.000		
Parcelas	3.270	9.703	1.979	2.810	177	17.939	1.540

#### 4.2.2. ASPECTOS A ANALIZAR DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PARQUE DE VIVIENDAS Y DETECCIÓN DE SITUACIONES DE INFRAVIVIENDA.

En este apartado se analizan las características físicas del parque de viviendas, analizando sus tipologías (unifamiliar o colectiva), accesibilidad y las situaciones de infravivienda.

##### TIPOLOGÍAS DE LAS VIVIENDAS

Tipología de las viviendas	Nº viviendas	Total
nº viviendas unifamiliares totales	13.596	
nº viviendas en plurifamiliares totales	17.180	30776

Fuente: Oficina Virtual del Catastro. Datos: 2015.

##### ACCESIBILIDAD

Accesibilidad	Nº edificios	Nº viviendas
nº viviendas unifamiliares no accesibles		23.727
nº de edificios sin ascensor de 3 o más plantas (B+2)	471	6.271

Fuente viviendas unifamiliares: IECA. Número de inmuebles en edificios destinados a viviendas por accesibilidad al edificio. 2011.

Fuente edificios sin ascensor: ELABORACION PROPIA. Edificios de más de 30 años de antigüedad con más de 2 plantas/ Cargos de vivienda asociados a estos edificios.

##### INFRAVIVIENDA.

Infra vivienda	Nº viviendas	Porcentaje
nº Infra viviendas	319	1%

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la categoría y estado de la edificación de la BD catastral. OVC



Ilustración 12. Plano de Infraviviendas por secciones censales. Fuente Censo 2011 INE

#### 4.2.3. CARACTERÍSTICAS DEL RÉGIMEN DE TENENCIA, TITULARIDAD Y USO DE LAS VIVIENDAS: DETECCIÓN DE SITUACIONES ANÓMALAS DE USO.

##### DATOS BÁSICOS DE POBLACIÓN Y VIVIENDA

	Existente		Previsto	
	Unidades	Unidades	Unidades	% existente
nº habitantes	74.113	76.714		3,51 %
nº inscritos RMDVP	346	519		50 %
viviendas totales	30.776	32.304		5 %

no ocupadas	4075	3875	-4,9 %
a rehabilitar	723	623	-13,83 %
infravivienda	319	219	-31,34 %
protegidas	Sin datos	Sin datos	
públicas	463	563	21,59 %
en alquiler	840	1140	35,51 %
alojamientos transitorios	11	11	0 %
plazas en alojamientos transitorios	667	667	0 %

Fuente: IECA, Catastro2015 y anuario estadístico de Diputación de Sevilla.

#### REGIMEN DE TENENCIA, TITULARIDAD Y USO

	Nº viviendas	Porcentaje	Fuente
nº viviendas totales	30.776	100,00%	Catastro 2015.
en propiedad	22785	74,03%	Censo 2011
en alquiler	840	2,73%	Censo 2011
principales	26075	84,73%	Censo 2011
secundarias	2370	7,70%	Censo 2011
viviendas deshabitadas	4075	13,24%	Censo 2011
vivienda pública	463	1,50%	Catastro 2015

#### RÉGIMEN DE TENENCIA EN VIVIENDA PRINCIPAL

Tipo de tenencia	Nº viviendas	Porcentaje
Viviendas en propiedad, por compra, totalmente pagada	9695	39,15%
Viviendas en propiedad, por compra, con pagos pendientes	12310	49,71%
Viviendas en propiedad, por herencia o donación	780	3,15%
Viviendas en alquiler	840	3,39%
Viviendas cedida gratis o a bajo precio	220	0,89%
Viviendas en otro tipo de régimen de tenencia	920	3,71%

#### 4.2.4. VIVIENDA PÚBLICA

En cuanto a la vivienda pública aportamos dos estadísticas sensiblemente diferentes, por un lado la estadística que se presenta en el IECA y por otro una estadística facilitada por el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra en relación a los titulares catastrales de entidades públicas.

Territorio	VPP	VPA	CV_AD
Alcalá de Guadaíra	352	0	390

Fuente: IECA

Nombre	Viviendas
Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía	350
Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra	88
Junta de Andalucía	27
Dirección Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social	1
<b>TOTAL</b>	<b>466</b>

Fuente: Información suministrada por el Ayuntamiento según la titularidad catastral.

#### 4.2.5. VIVIENDA DESHABITADA

Sobre el concepto de vivienda deshabitada, hemos de distinguir entre la vivienda vacía que designa el INE, (teniendo en cuenta datos censales y datos sobre suministros comunicados por las compañías suministradoras), y la vivienda deshabitada propiamente dicha, que se refiere a una terminología introducida por la Ley 4/2013, Ley de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, refiriéndose a viviendas con una serie de requisitos tanto de las propias viviendas como de sus moradores.

Respecto a las viviendas vacías, Alcalá de Guadaíra presenta un número significativo. En los últimos datos oficiales publicados por el INE, correspondientes al Censo de Población y Viviendas de 2011, esta cifra alcanzaba las **4.097 viviendas**. El desglose por antigüedad de dichas viviendas vacías es el siguiente (Según los datos del censo de viviendas 2011 de INE)

Total	-1900	1900/1920	1921/1940	1941/1950	1951/1960	1960/1970	1971/1980	1981/1990	1991/2001	2002/2011	No consta
4.097	41	74	112	123	181	837	1.042	248	571	694	174

Por otro lado, se puede acudir a los datos estadísticos de los suministros y consumos que permiten determinar el número de viviendas vacías del municipio.

Según la información de las empresas suministradoras, podemos considerar como viviendas vacías aquellas que carecen de suministro o su consumo mensual y anual es inferior a los parámetros mínimos citados a continuación:

a) El consumo de agua que permite considerar como deshabitada la vivienda será (según el Anexo de la ley 4/2013, en defecto de información más específica):

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

b) En cuanto al consumo de electricidad el dato a considerar será (según el Anexo de la ley 4/2013, en defecto de información más específica):

- Inferior a 24 kilovatios/hora por vivienda y mes
- Inferior a 291 kilovatios/hora por vivienda y año.

Según los datos del suministro eléctrico suministrados por el ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, existen **29.381 contratos de viviendas** en situación de alta en el municipio de los cuales **27.873** tienen un consumo superior a la estadística de los consumos mínimos anteriores; por tanto considerando el número total de viviendas en Alcalá de Guadaíra que es de **30.776**, **2.903 viviendas** podrían considerarse vacías. El INE que lo fijaba en **4075 viviendas vacías** para el año 2011.

Para la contabilización de las viviendas deshabitadas debemos hacer referencia a la Ley 4/2013, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, que

manifiesta que se presumirá que la vivienda no está habitada cuando no se destine efectivamente al uso residencial previsto por el ordenamiento jurídico o el planeamiento urbanístico durante más de seis meses consecutivos, o bien, cuando no cuente con contrato de suministro de agua o de electricidad o presente nulo o escaso consumo de suministros, calculados con base en la media habitual de consumo por vivienda y por año.

Existe otro dato que también nos puede hacer presumir el carácter de deshabitado de la vivienda, cual es la titularidad catastral de la misma. La grave crisis económica e inmobiliaria ha hecho que muchas viviendas sean actualmente propiedad de entidades financieras (o instrumentales de las mismas) y de las promotoras (que no se han podido desprender de ellas). Con los datos suministrados por el propio Ayuntamiento se ha elaborado una segmentación de titulares catastrales de las viviendas de Alcalá de Guadaíra, que arroja los siguientes resultados:

Distribución de la titularidad de las Viviendas	
Nombre	Viviendas
Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía	350
Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra	88
Junta De Andalucía	27
Dirección Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social	1
Promotoras	670
Bancos	312
Particulares	29.357
<b>TOTAL</b>	<b>30.776</b>

Es decir, a fecha de datos de 2016, los bancos o empresas vinculadas, tenían en propiedad unas 312 viviendas y las Promotoras Inmobiliarias 670, totalizando un número de 988 viviendas. Es cierto que algunas de ellas estarán alquiladas (no disponemos de dichos datos) pero lo que es evidente es que la mayoría de ellas se encuentran terminadas y deshabitadas a la espera de su posible venta.

#### 4.2.6. OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA

La evolución del mercado de la vivienda de Alcalá de Guadaíra, como no podía ser de otra manera, ha sufrido en la última década una variación ostensible, provocada por la crisis inmobiliaria iniciada en los años 2007/2008. Ello ha traído consigo un cambio absoluto en

el mercado, en cuanto a número de operaciones y en cuanto, lógicamente, a los precios medios de las operaciones.

#### PRECIO DE VENTA MEDIO POR METRO CUADRADO DE VIVIENDA (2008/2017):

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
1T	1.855	1.774	1.602	1.466	1.346	1.232	1.016	963	943	932
2T	1.880	1.700	1.555	1.470	1.273	1.169	988	971	907	930
3T	1.788	1.667	1.536	1.450	1.260	1.216	979	977	933	949
4T	1.790	1.636	1.544	1.408	1.247	1.213	1.003	962	934	960

Fuente: Portal inmobiliario Idealista

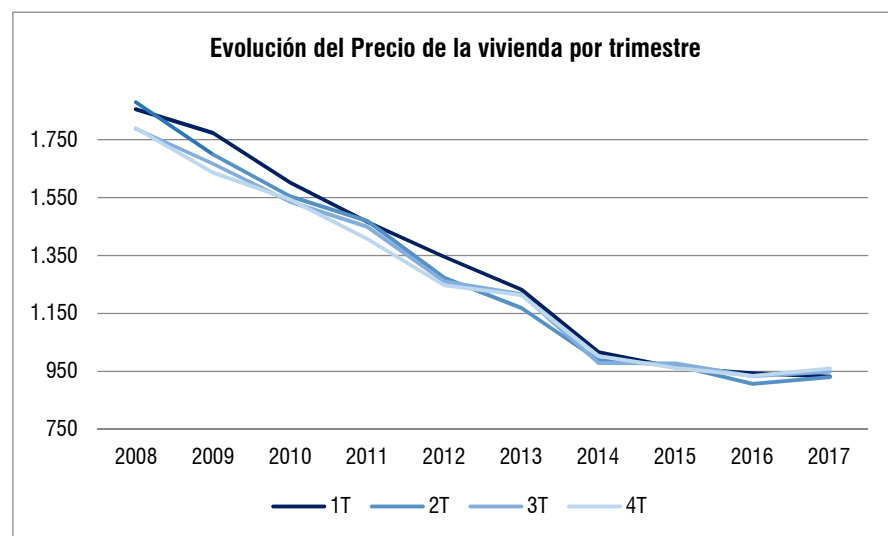


Ilustración 13. Gráfica de evolución del precio de la vivienda. 2008 a 2017

Analizando los datos trimestrales por ejercicio desde 2008 (extraídos por el portal inmobiliario idealista) observamos una caída brusca desde su máximo en el 2º trimestre de 2008, 1.880 euros por metro construido, hasta un precio mínimo de 907 euros en el 2º trimestre de 2016, lo que en porcentaje supone una merma en el precio del 52%. Desde entonces se está viviendo un leve repunte que eleva el precio medio a 960 euros con un crecimiento anual (desde el 4t de 2016) del 2,70%.

Los citados datos, aúnan tanto precios medios de vivienda libre como protegida. Estas cifras contrastan con los importes máximos de precio de venta de la vivienda protegida, pues el precio máximo en la primera transmisión en venta de las viviendas protegidas calificadas al amparo del vigente Plan de Vivienda 2016-2020 es claramente superior. (Alcalá de Guadaíra se encuentra entre los municipios de precio máximo grupo C).

El módulo básico se fija en 758 euros por metro cuadrado útil.

Viviendas Protegidas de Régimen Especial, y Alojamientos Protegidos.		
<b>Municipio de precio máximo superior grupo C</b>	1.307,55 € por m <sup>2</sup> útil	coeficiente 1,5 + 15%
Viviendas Protegidas de Régimen General.		
<b>Municipio de precio máximo superior grupo C</b>	1.394,72 € por m <sup>2</sup> útil	coeficiente 1,6 + 15%
Viviendas Protegidas de Precio Limitado		
<b>Municipio de precio máximo superior grupo C</b>	1.569,06 € por m <sup>2</sup> útil	coeficiente 1,8 + 15%

Es decir, los precios de los módulos de vivienda protegida están a día de hoy muy por encima del precio medio de venta (sea vivienda libre o protegida).

Este hecho ha de tenerse muy en cuenta a la hora de cualquier planificación de promoción pública de viviendas protegidas.

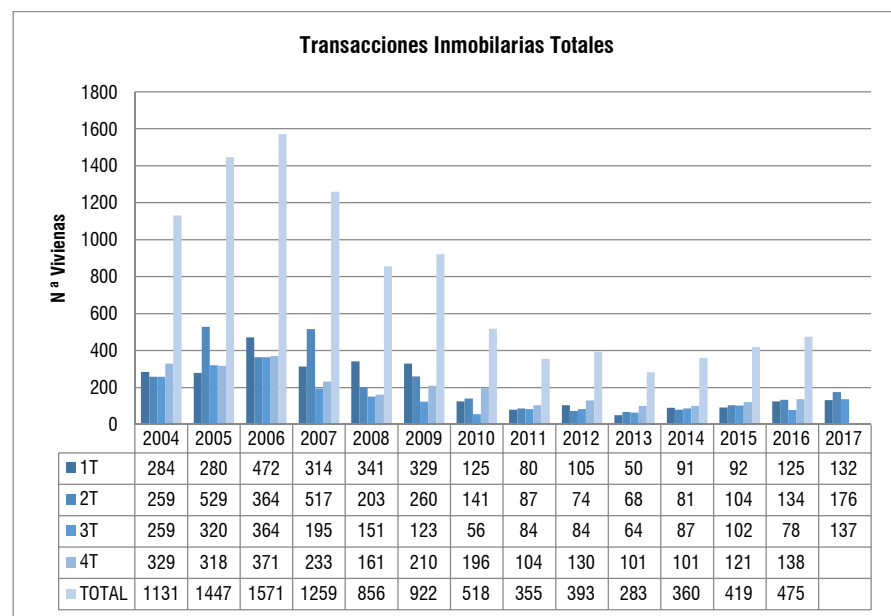
En cuanto al número de operaciones los datos hablan por sí sólo del descalabro sufrido, así como de la incipiente evolución a partir del ejercicio 2016.

### NÚMERO DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS TOTALES (2004/2017):

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
1T	284	280	472	314	341	329	125	80	105	50	91	92	125	132
2T	259	529	364	517	203	260	141	87	74	68	81	104	134	176
3T	259	320	364	195	151	123	56	84	84	64	87	102	78	137
4T	329	318	371	233	161	210	196	104	130	101	101	121	138	
<b>TOTAL</b>	<b>1131</b>	<b>1447</b>	<b>1571</b>	<b>1259</b>	<b>856</b>	<b>922</b>	<b>518</b>	<b>355</b>	<b>393</b>	<b>283</b>	<b>360</b>	<b>419</b>	<b>475</b>	

Fuente: INE

Se ha pasado de un volumen de operaciones máximo de 1571 en 2006 a un mínimo de 283 en 2013 con una bajada del 82% en número de transacciones totales.



### NÚMERO DE TRANSACCIONES VIVIENDA NUEVA (2004/2017):

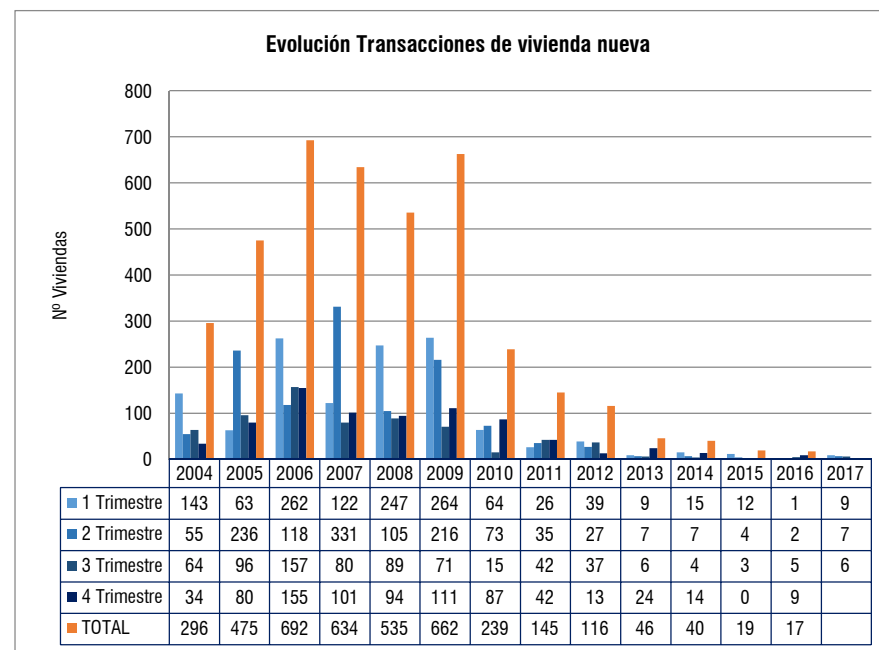


Ilustración 14. Gráfica de evolución de transacciones de vivienda nueva. 2004-2017. Fuente: INE

En vivienda nueva, el contraste es mucho mayor pasando de 692 unidades vendidas en 2006 a 17 en 2016, que refleja una caída del 97,5 %.

El dato de 2016, asimismo refleja que no existe prácticamente producto inmobiliario terminado nuevo a la venta en la actualidad, como así se desprende tanto en las estadísticas oficiales como en las consultas realizadas a los distintos portales inmobiliarios.

### NÚMERO DE TRANSACCIONES SEGUNDA MANO (2004/2017):

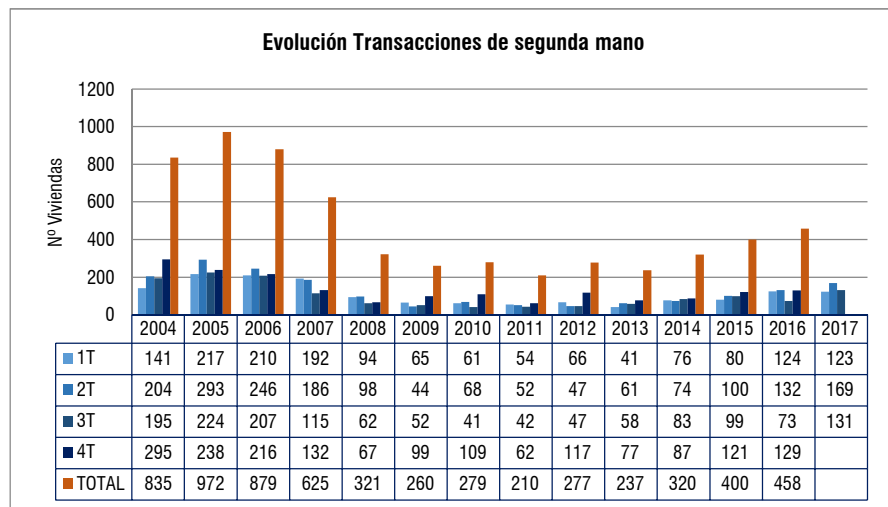


Ilustración 15. Gráfica de evolución de transacciones de vivienda de segunda mano. 2004-2017.  
Fuente: INE

En la vivienda de segunda mano la caída ha sido más gradual y menos aguda, así se ha pasado de 972 viviendas vendidas en 2005 a 237 en 2013, con una caída porcentual del 475,6%. Asimismo se aprecia una clara evolución desde 2013, con un número de viviendas vendidas en 2014, de 320, 2015 de 400 y 2016 de 458, con una evolución, respectivamente del 35% en 2014, del 25% en 2015 y del 14,5% en 2016.

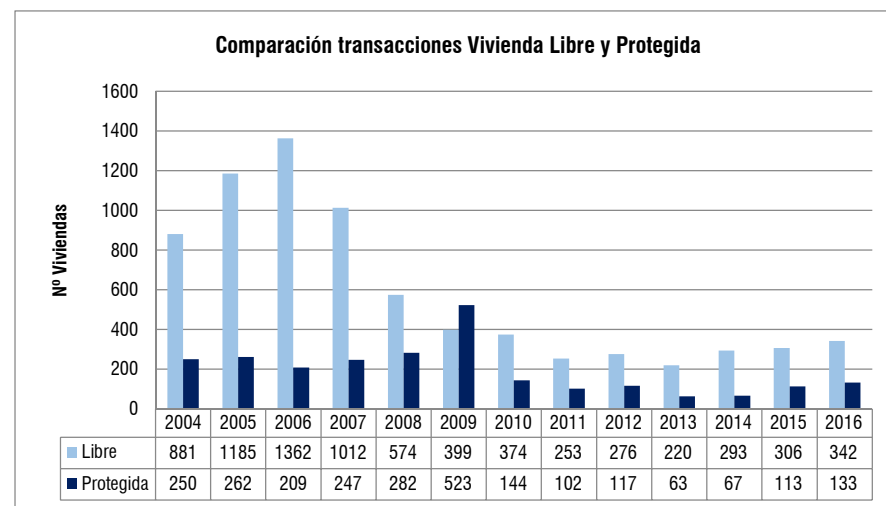
### NÚMERO DE TRANSACCIONES VIVIENDA LIBRE (2004/2017):

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
1T	230	230	443	240	191	110	76	57	55	35	73	74	91	102
2T	190	404	306	457	136	96	98	67	62	51	69	65	93	145
3T	205	283	309	134	115	81	34	47	54	50	67	72	52	98
4T	256	268	304	181	132	112	166	82	105	84	84	95	106	
<b>TOTAL</b>	<b>881</b>	<b>1185</b>	<b>1362</b>	<b>1012</b>	<b>574</b>	<b>399</b>	<b>374</b>	<b>253</b>	<b>276</b>	<b>220</b>	<b>293</b>	<b>306</b>	<b>342</b>	

### NÚMERO DE TRANSACCIONES VIVIENDA PROTEGIDA (2004/2017):

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
1T	54	50	29	74	150	219	49	23	50	15	18	18	34	30
2T	69	125	58	60	67	164	43	20	12	17	12	39	41	31
3T	54	37	55	61	36	42	22	37	30	14	20	30	26	39
4T	73	50	67	52	29	98	30	22	25	17	17	26	32	
<b>TOTAL</b>	<b>250</b>	<b>262</b>	<b>209</b>	<b>247</b>	<b>282</b>	<b>523</b>	<b>144</b>	<b>102</b>	<b>117</b>	<b>63</b>	<b>67</b>	<b>113</b>	<b>133</b>	

Fuente: INE



Las operaciones de vivienda protegida han caído de un máximo de 523 en 2009 a un mínimo de 63 en 2013, representado un porcentaje de bajada del 88%.

En lo que respecta al producto inmobiliario en venta en la venta, la consulta al portal inmobiliario idealista nos arroja los siguientes datos a día de hoy como foto fija.



#### VIVIENDAS ACTUALMENTE EN VENTA.

Viviendas en venta en Alcalá de Guadaíra	
Área	Número unidades en Venta
Centro	320
La Paz	216
Los Molinos	81
Nueva Alcalá	225
Oromana	233
Torrequinto	34
<b>TOTAL</b>	<b>1109</b>

Fuente: Idealista.com

#### NÚMEROS VIVIENDAS ACTUALMENTE EN ALQUILER.

Viviendas en alquiler en Alcalá de Guadaíra	
Área	Número unidades en Alquiler
Centro	40
La Paz	17
Los Molinos	2
Nueva Alcalá	21
Oromana	18
Torrequinto	5
<b>TOTAL</b>	<b>103</b>

Fuente: Idealista.com

Estos datos nos indican que el porcentaje de viviendas en alquiler representan un porcentaje que no llega al 10% de la vivienda en venta, muy alejada de la tendencia actual en el resto de Andalucía y España.

Tras todos estos datos, podemos concluir que a partir de 2016 hay una recuperación tanto en volumen de operaciones como en precio que, aunque leve, permite augurar el comienzo de un ciclo, que, tal como está ocurriendo en otras zonas de España, signifique

el comienzo de una tendencia alcista tanto en operaciones como en precio de la vivienda, en consonancia como la recuperación económica en el resto de sectores productivos españoles.

Es muy de reseñar el escaso, caso residual, volumen de operaciones en cuanto a vivienda nueva que viene debido a la escasez de suelo urbano ya urbanizado en zonas de expansión de la ciudad (aunque sí existente en vacíos interiores de la misma) y a la escasez de entidades promotoras que acometen dichos proyectos en la actualidad, producto de la crisis económica y a la dificultad hasta ahora para el acceso al crédito tanto para Promotores como para clientes finales.

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

#### 4.3.1. PLANEAMIENTO GENERAL

El planeamiento vigente lo constituye:

- Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU 94), cuya Revisión Adaptación fue aprobado Definitivamente según Resolución del Sr. Consejero de Obras Públicas y Transportes de 21 de Marzo 1.994, y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de 26 de Abril de 1.994.
- Documento de Adaptación Parcial del planeamiento vigente en el municipio a las previsiones de Disposición Transitoria Segunda, apartado 2 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), y del Decreto 11/2008, de 22 de enero, documento que fue aprobado por la Corporación municipal en Pleno en sesión celebrada el día 16 de julio de 2009.

El presente PMVS analiza la capacidad residencial derivada de dicha planificación en la ordenación urbanística municipal, y su incidencia en la satisfacción del derecho a la vivienda.

A) ESTIMACIÓN DE LA CAPACIDAD DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN SUELOS YA DESARROLLADOS, O EN SITUACIÓN DE PODER CULMINAR EL DESARROLLO A CORTO PLAZO.

4.3.2. RESERVAS DE SUELO PARA VPO.

Para la estimación de la capacidad de suelos con destino a Viviendas de Protección en el actual Plan General, procederemos a analizar los siguientes escenarios:


A) Estimación de la capacidad de viviendas protegidas en suelos ya desarrollados, o en situación de poder culminar el desarrollo a corto plazo.

B) Estimación de la capacidad de viviendas protegidas en suelos pendientes de desarrollo previstos en el vigente PGOU, o en situación de urbanización paralizada, sin fecha estimada de terminación.

C) Estimación de la capacidad de viviendas protegidas en suelos previstos incorporar al PGOU.

Se procede a recoger los ámbitos de los distintos suelos con capacidad actual o futura para la implantación de viviendas protegidas.

**1º- UE-31: ZONA RABESA, CALLES MAESTRO JOSÉ GANDULFO Y TONELERO.**



UE-31		Zona Rabesa								
Según ordenación PERI	Propiedad del suelo con destino a VP. Nº viviendas protegidas previstas.									
	Manzana	Nº V.P. y m2t suelo privado			Nº V.P. y m2t suelo público			Total nº V.P.		
	M1	24	viv. Col.	2.226	m2t	0	viv. 0	m2t	24	
	M2	28	viv. Col.	2.635	m2t	0	viv. 0	m2t	28	
	M3	44	viv. Col.	4.174	m2t	0	viv. 0	m2t	44	
Total	96	viv. Col.	9.035	m2t	0	viv. 0	m2t	96		

Nota: La Unidad de Ejecución 31 cuenta con proyecto de reparcelación y urbanización, pero no se ha recepcionado, por falta de obra por ejecutar, principalmente la zona verde

## 2º- SECTOR SUP-R1 "MONTECARMELO"



SUP-R1		Montecarmelo						
		Propiedad del suelo con destino a VP. Nº viviendas protegidas previstas.						
Según ordenación Plan Parcial	Manzana	Nº V.P. y m2t suelo privado		Nº V.P. y m2t suelo público		Total nº V.P		
	M1B	0 viv.	0 m2t	100 viv.	10.000 m2t	100		
	M10b	5 viv.	529 m2t	0 viv.	0 m2t	5		
	M12	8 viv.	693 m2t	0 viv.	0 m2t	8		
	M13	5 viv.	445 m2t	0 viv.	0 m2t	5		
	M14	7 viv.	615 m2t	0 viv.	0 m2t	7		
	M18	26 viv.	2.679 m2t	0 viv.	0 m2t	26		
	M19 (*)	Modificación P.P. pendiente urbanización.						
	Total	51 viv.	4.961 m2t	100 viv.	10.000 m2t	151		

Nota: (\*) La parcela M19a de 162 viviendas no tiene la condición de solar, pues viene de una modificación del Plan Parcial que introducía nueva urbanización, por lo que no es suelo finalista

### 3º- SECTOR SUP-R4 "ZACATÍN" "UE-NORTE"



SUP-R4 UE-Norte		Zacatín (UE-Norte)								
Según ordenación Plan Parcial	Propiedad del suelo con destino a VP. Nº viviendas protegidas previstas.									
	Manzana	Nº V.P. y m2t suelo privado				Nº V.P. y m2t suelo público				Total nº V,P
	M16	44 viv	Col	4.406	m2t	0	viv.	0	m2t	44
	Total	44 viv		4.406	m2t	0	viv.	0	m2t	44

### 4º- SECTOR SUP-R4 "ZACATÍN" "UE-SUR".



SUP-R4 UE-Sur		Zacatín (UE-Sur)								
Según ordenación Plan Parcial	Propiedad del suelo con destino a VP. Nº viviendas protegidas previstas.									
	Manzana	Nº V.P. y m2t suelo privado				Nº V.P. y m2t suelo público				Total nº V,P
	M1B	22	viv. Unif.	2.620	m2t	0	viv.	0	m2t	22
	M10b	28	viv. Col.	3.301	m2t	0	viv.	0	m2t	28
	M12	12	viv. Col.	1.490	m2t	0	viv.	0	m2t	12
	M13	18	viv. Col.	2.084	m2t	0	viv.	0	m2t	18
	M14	20	viv. Col.	2.440	m2t	0	viv.	0	m2t	20
	Total	100	viv.	11.905	m2t	0	viv.	0	m2t	100

### 5º- SUP-R3B NORTE. VIRGEN DEL ÁGUILA



SUP-R3-B		Norte Virgen del Águila								
Según ordenación Plan Parcial	Propiedad del suelo con destino a VP. Nº viviendas protegidas previstas.									
	Manzana	Nº V.P. y m2t suelo privado				Nº V.P. y m2t suelo público				Total nº V.P
	MR25	136	viv. Col.	12.902	m2t	0	viv.	0	m2t	136
	MR26	136	viv. Col.	12.902	m2t	0	viv.	0	m2t	136
	MR27	48	viv. Col.	4.554	m2t	0	viv.	0	m2t	48
	MR28	76	viv. Col.	7.590	m2t	0	viv.	0	m2t	76
Total	396	viv.	37.947	m2t	0	viv.	0	m2t	396	

Nota: La urbanización que corresponde a estas manzanas, esta prácticamente terminada y en breve se podrán dar licencias.

### 6º- SECTOR SUP-R3A. VIRGEN DEL ÁGUILA.



SUP-R3-A		Virgen de Águila				
Según ordenación Plan Parcial	Propiedad del suelo con destino a VP. Nº viviendas protegidas previstas.					
	Manzana	Suelo privado		Suelo público		Total V.P
		Viviendas	M2 techo	Viviendas	M2 Techo	Viviendas
	M9	24	2.376	0	0	24
Total	24	2.376	0	0	24	

<b>RESUMEN ESTIMACIÓN DE LA CAPACIDAD DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN SUELOS YA DESARROLLADOS, O EN SITUACIÓN DE PODER CULMINAR EL DESARROLLO A CORTO PLAZO:</b>						
<b>Sectores</b>		<b>Suelo privado</b>		<b>Suelo público</b>		<b>Total VP</b>
		<b>Viviendas</b>	<b>M2 Techo</b>	<b>Viviendas</b>	<b>M2 Techo</b>	<b>Viviendas</b>
UE-31	Zona Rabesa	96	9.035	0	0	96
SUP-R1	Montecarmelo	51	4.961	100	10.000	151
SUP-R4 UE-Norte	Zacatín (UE-Norte)	44	4.406	0	0	44
SUP-R4 UE-Sur	Zacatín (UE-Sur)	100	11.905	0	0	100
SUP-R3.B	Norte Virgen del Águila	396	37.947	0	0	396
SUP-R3.A	Virgen del Águila	24	2.376	0	0	24
<b>Total</b>		<b>711</b>	<b>70.630</b>	<b>100</b>	<b>10.000</b>	<b>811</b>

## B) ESTIMACIÓN DE LA CAPACIDAD DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN SUELOS PENDIENTES DE DESARROLLO PREVISTOS EN EL VIGENTE PGOU CUYO DESARROLLO ESTÁ PENDIENTE.

### ■ B.1 SECTORES PROCEDENTES DE MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO APROBADO



SUP-R1		Montecarmelo (Modificación Plan Parcial)				
Modificación Plan Parcial	Propiedad del suelo con destino a VP. Nº viviendas protegidas previstas.					
	Manzana	Suelo privado		Suelo público		Total V.P
		Viviendas	M2 Techo	Viviendas	M2 Techo	Viviendas
	M19 (*)	162	20.391	0	0	162
Total	162	20.391	0	0	162	

Nota: ámbito sujeto a modificación del Plan Parcial del que trae causa, sin previsión de desarrollo de la urbanización

### ■ B.2 SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO



SUP-R2 UE-1		Los Cercadillos (UE-1)				
Según ordenación Plan Parcial	Manzana	Suelo privado		Suelo público		Total V.P
		Viviendas	M2 Techo	Viviendas	M2	Viviendas
	10	24 Unifamilares	2.957	0	0	24
11	20 Unifamilares	2.388	0	0	20	
13	26 Unifamilares	3.052	0	0	26	
14	20 Unifamilares	2.573	0	0	20	
16	26 Unifamilares	3.070	0	0	26	
17	22 Unifamilares	2.714	0	0	22	
18	21 Unifamilares	2.507	0	0	21	
19Ab	10 Unifamilares	1.142	0	0	10	
20	26 Unifamilares	3.070	0	0	26	
21	25 Unifamilares	2.832	0	0	25	
22	23 Unifamilares	2.827	0	0	23	
23	37 Colectivas	4.122	0	0	37	
24	58 Colectivas	7.000	0	0	58	
<b>Total</b>	<b>338 Viviendas</b>	<b>40.254</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>338</b>	

Nota: P. Parcial Aprobado definitivamente 18/10/2001. Sector desarrollado. Pendiente ajustes urbanización, no previéndose actualmente fecha de terminación a corto plazo.



SUO-7 UE-2		Los Cercadillos		Superficie Total: 56.000 m2		
Uso Global	Densidad	Viviendas				
	Viv/Hs	Nº total	Libre		VP	
		Viviendas	M2 techo	Viviendas	M2 techo	Viviendas
RESIDENCIAL		601	16.139,20	181	54.326,03	420

P. Parcial Aprobado definitivamente 18/10/2001. Pendiente Proyecto de Reparcelación y Urbanización. Gestión por expropiación.



SUO-19 UE-2		S1/SUNP-R2		Zona La Estrella		Sup Total: 99.118,93 m2		
Uso Global	Densidad	Viviendas						
	Viv/Hs	Nº total	Libre		VP			
		viv	M2t	nº viv	M2t	nº viv		
RESIDENCIAL	12,00	106	16.890,95	60	5.067,29	46		





SUO-20	S3/SUNP-R2)	Zona La Estrella	Sup Total: 254.541,34 m2			
Uso Global	Densidad Viv/Hs	Viviendas				
		Nº total viviendas	Libre M2t	VP nº viviendas	M2t	Nº viviendas
RESIDENCIAL	12,00	300	29.192,00	179	19.456,00	121

Plan Parcial Aprobado definitivamente 22/02/2007. Proyecto de Reparcelación y Urbanización (no culminaron tramitación)



SUO-21	SUNP-R3	Zona La Solana	Superficie Total: 117.240,00 m2			
Uso Global	Densidad Viv/Hs	Viviendas				
		Nº total viviendas	Libre M2t	VP nº viviendas	M2t	Nº viviendas
RESIDENCIAL	12,00	138	15.500,00	90	7.400,00	48

Plan Parcial Aprobado definitivamente 21/12/2006. Proyecto de Reparcelación y Urbanización.



SUO-22 UE-2		S1/SUNP-R5 (La Pirotecnia)		Superficie Total: 258.534,47 m2		
Uso Global	Densidad	Viviendas				
	Viv/Hs	Nº total	Libre		VP	
		vivienda	M2 techo	nº viv	M2 techo	nº viv
RESIDENCIAL		2.218	154.309,69	1.430	89.578,98	788

Plan Parcial aprobado definitivamente 24/11/2006. Se dividió en 2 UES. (imagen de la UE-2)

De las dos UES en que se dividió el sector SUO-22, solo tiene reserva de V.P. la UE-2, cuya reserva queda recogida en el cuadro del sector de SUO-22 UE-2



SUS-2	SUP-R7	El Eucaliptal	Superficie Total: 275.235 m2			
Uso Global	Edificabilidad por usos lucrativos (m2)					
	Viviendas Régimen VP		Viviendas Régimen Libre		Terciario	total
RESIDENCIAL	Colectiva	Unifamiliar	Colectiva	Unifamiliar		
Máximo	0,00	0,00	0,00	79.330	2.000	79.770
V. Cálculo (*)	0,00	0,00	0,00	79.330	470	79.770
Mínimo	0,00	0,00	0,00		440	

(\*) La ficha no lo cuantifica pero establece que se reservara el 30% m2t de reserva para VP.

V. Cálculo (*)	23.799,00	55.531,00 m2t estimación VP
Se estima una reserva mínima de Vivienda Protegida de:	216 uds.	

Nota: Sector de difícil desarrollo por la incidencia VP.



SUS-3	S2/SUNP-R2	La Estrella	Superficie Total: 178.373,00 m2			
Uso Global	Edificabilidad por usos lucrativos (m2)					
	Vivienda Régimen VP		Viviendas Régimen Libre		Terciario	Total
RESIDENCIAL	Colectiva	Unifamiliar	Colectiva	Unifamiliar		
Máximo	0,00	31.890,00	0,00	32.653,00	22.653,00	41.890,00
V. Cálculo (*)	0,00	9.237,00	0,00	21.552,00	11.101,00	41.890,00
Mínimo	0,00	9.237,00	0,00	10.000,00	0,00	20.230,00

Se estima una reserva mínima de Vivienda Protegida de: 84 unidades.

Sector no desarrollado



SUS-4	S2/SUNP-R5	Pirotecnia	Superficie Total: 95.199,47 m2			
Uso Global	Edificabilidad por usos lucrativos (m2)					
	Vivienda Régimen VP		Viviendas Régimen Libre		Terciario	Total
RESIDENCIAL	Colectiva	Unifamiliar	Colectiva	Unifamiliar		
Máximo	0,00	0,00	9.742,16	12.120,00	0,00	32.791,68
V. Cálculo (*)	9.837,52	0,00	9.742,16	12.120,00	1.092,00	32.791,78
Mínimo	9.837,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Se estima una reserva mínima de Vivienda Protegida de: 98 unidades

Sector no desarrollado



SUS-5	SUS-R9	La Isla	Superficie Total:		647.739,00	m2
Uso Global	Densidad	Viviendas				
	Viv/Ha	Nº total	Libre		VP	
		Viviendas	M2t	Nº Viviendas	M2t	Nº Viviendas
RESIDENCIAL		3.711	267.726,33	2.670	93.729,87	1.041

Plan Parcial Aprobado definitivamente 21/07/2008. Pendiente proyecto Reparcelación y Urbanización

Nota: La reserva de Vivienda Protegida es la recogida en el Plan Parcial Aprobado.

■ B.3 SECTORES EN SUELO NO URBANIZABLE EN PROCESO DE RECLASIFICACIÓN



MOD PGOU AREA OP. ZACATÍN. "SUS-6"			Sup Total:		720.340,00	m2
Uso Global	Densidad Viv/Hs	Viviendas	Libre		VP	
		Nº total	M2t	nº viv	M2t	nº viv
RESIDENCIAL	62,47	4.500	247.500,00	2.250	225.000,00	2.250

Innovación PGOU para clasificación SNU en SUS en tramitación.

RESUMEN ESTIMACIÓN DE LA CAPACIDAD DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN SUELOS PENDIENTES DE DESARROLLO EN EL VIGENTE PGOU						
Sectores		Suelo privado		Suelo público		Total VP
		Viviendas	M2 Techo	Viviendas	M2 Techo	Viviendas
SUO-7 UE-1	Los Cercadillos	338	40.254			338
SUO-7 UE-2	Los Cercadillos			420	54.326	420
SUS-5	La Isla	1.041	93.729,87			1041
SUO19 –UE2	Zona La Estrella	46	16.890,95			46
SUO-20	Zona La Estrella	121	19.456,00			121
SUO-21	Zona La La Solana	48	7.400,00			48
SUO-22 UE-2	La Pirotecnia	788	89.578,98			788
SUS-2	El Eucaliptal	216	23.799,00			216
SUS-3	La Estrella	84	9.237,00			84
SUS-4	Pirotecnia	98	9.837,52			98
SUS-6	A. Op. El Zacatín	2.250	225.000,00			2250
		5.030	535.183	420	54.326	5.450

### C) ESTIMACIÓN DE LA CAPACIDAD DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN SUELOS PREVISTOS INCORPORAR AL PGOU.

Además de los sectores relacionados, con planeamiento de desarrollo con previsión de reserva de suelo con destino a viviendas de protección, está el sector SUNS-3 "SUNP- R4 HUERTA EL CURA" único ámbito de suelo urbanizable no sectorizado de uso residencial, y al que por tanto será de aplicación en su sectorización la previsión de viviendas de protección oficial y otros regímenes de protección pública conforme se señala en el artículo 12.4.b) de la LOUA, su programación resultará de las determinaciones que se contengan en el Plan de Sectorización que se apruebe en base a lo dispuesto en el artículo 12.4.d) de la LOUA.

Y dentro del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS), en las distintas Áreas de Oportunidad previstas, aparte de la ya recogida en los cuadros correspondientes a El Zacatín, se prevé:

- El sector R2. Residencial Alcalá de Guadaíra Sur, sito junto la carretera de Dos Hermanas y la variante sureste de Alcalá, previéndose una capacidad de 3.500 viv, de las cuales al menos el 60% serán protegidas (2.500 ud).
- El sector T1- Parque de Actividades, en la zona denominada Palmetillo, entre los suelos industriales a pie de la A-92 y la universidad de Pablo Olavide, y lindando con el Parque Metropolitano del Guadaíra, con uso global Industrial, y se prevé la posibilidad de implantación de hasta 2.500 viviendas,



RESUMEN ESTIMACIÓN DE LA CAPACIDAD DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN SUELOS PREVISTOS INCORPORAR AL PGOU						
Sectores		Suelo privado		Suelo público		Total VP
		Viviendas	M2 Techo	Viviendas	M2 Techo	Viviendas
Sector R2	Residencial Alcalá de Guadaíra Sur	2.500				2.500
Sector T1	Palmetillo	1.500				1.500
		4.000				4.000

## SUELOS DOTACIONALES PARA ALOJAMIENTOS

El artículo 20 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía, define y regula los alojamientos transitorios en suelo dotacional. Así, dispone:

“Artículo 20. Situaciones de alojamiento transitorio.

1. Las Administraciones Públicas andaluzas favorecerán el alojamiento transitorio de las personas físicas con riesgo o en situación de exclusión social y vecindad administrativa en la Comunidad Autónoma de Andalucía, que no puedan acceder a una vivienda protegida y respecto de las cuales quede acreditada su necesidad habitacional a través de los correspondientes servicios sociales de los ayuntamientos de los municipios en los que residan.

2. El alojamiento podrá satisfacerse mediante edificaciones que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva.

3. Los alojamientos deberán incluir servicios comunes que faciliten la plena realización de su finalidad social. Las distintas unidades habitacionales que formen parte de los mismos no serán susceptibles de inscripción independiente en el Registro de la Propiedad.

4. Los alojamientos de promoción pública que se ubiquen en suelos de equipamientos públicos tendrán la consideración de equipamientos públicos.

5. Los planes de vivienda y suelo autonómicos y locales, en su correspondiente ámbito de competencia territorial, deberán regular los programas de actuación que se correspondan con estas situaciones de alojamiento.”

Por tanto, nos encontramos con otra alternativa para hacer frente a situaciones de exclusión social que habrá que plantearse, en aquellos casos, que no se dispongan de alternativas sin el carácter de transitorias.

### 4.3.3. Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS PREVISTAS PGOU

De los suelos previstos en el PGOU de Alcalá de Guadaíra en base a los desarrollos previstos en el tiempo, se procede a establecer la capacidad de disposición del número de vivienda de protección en distintos periodos de tiempo:

CORTO PLAZO			Suelo Privado	Suelo Público
	m2t VP	nº VP	nº VP	nº VP
M1B de la UE Oeste del SUP R1 "SUO 6 Montecarmelo"	10.000,00	100		100
Total Viviendas Protección en suelo privado	70.629,99	711	711	
<b>Total actuaciones posibles a corto plazo</b>	<b>80.629,99</b>	<b>811</b>	<b>711</b>	<b>100</b>

MEDIO PLAZO (3 a 5 años)				Suelo Privado	Suelo Público
		m2t VP	nº VP	nº VP	nº VP
SUO-7 UE-1	Los Cercadillos	40.254	338	338	
SUO-7 UE-2	Los Cercadillos	54.326	420		420
<b>Total actuaciones posibles a medio plazo</b>		<b>94.580</b>	<b>758</b>	<b>338</b>	<b>420</b>

Lo que supone que en el primer quinquenio de aplicación del PMVS, en desarrollado del PGOU, se puede estimar la disponibilidad de unas 1.569 viviendas, que además corresponden a sectores donde la previsión de Vivienda Pública ya está determinada en sus planeamientos, y el reparto de partida de la adjudicación, correspondería unas 1.049 viviendas al sector privado y 520 a la administración actuante.

RESUMEN POSIBILIDADES DISPOSICIÓN VIVIENDAS DE PROTECCIÓN EN 5 AÑOS POR DESARROLLO PGOU	Privado	Público
Capacidad de actuación a corto y medio (nº viviendas)	1049	520
<b>TOTAL</b>	<b>1.569</b>	

A largo plazo, sin contar con los sectores el sector SUNS-3 "SUNP- R4 HUERTA EL CURA", y las Áreas de Oportunidad R2. Residencial Alcalá de Guadaíra Sur, y T1- Parque de Actividades, se estima una capacidad en el desarrollo del PGOU para unas 4.692 viviendas de Protección.

<b>LARGO PLAZO (= &gt; 5 años)</b>				
		<b>Fecha Aprobación Definitiva</b>	<b>m2t VP</b>	<b>nº VP</b>
SUS-5	La Isla	21/07/2008	93.729,87	1.041
SU019 –UE2	Zona La Estrella	21/12/2006	16.890,95	46
SUO-20	Zona La Estrella	22/02/2007	19.456,00	121
SUO-21	Zona La La Solana	21/12/2006	7.400,00	48
SUO-22 UE-2	La Pirotecnica	24/11/2006	89.578,98	788
<b>Total Sectores Ordenados</b>			<b>227.055,80</b>	<b>2.044</b>

			<b>m2t VP</b>	<b>nº VP</b>
SUS-2	El Eucaliptal	Sectores sin desarrollar	23.799,00	216
SUS-3	La Estrella	Sectores sin desarrollar	9.237,00	84
SUS-4	Pirotecnica	Sectores sin desarrollar	9.837,52	98
<b>Total sectores sin desarrollar</b>			<b>42.873,52</b>	<b>398</b>

			<b>m2t VP</b>	<b>nº VP</b>
SUS-6	A. Op. El Zacatín	Innovación PGOU SNU a SUS.	225.000,00	2.250
<b>Total sectores en cambio clasificación SNU a SUS</b>			<b>225.000,00</b>	<b>2.250</b>

<b>TOTAL</b>			<b>494.929,32</b>	<b>4.692</b>
--------------	--	--	-------------------	--------------

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

##### 4.4.1. RELACIÓN, CUANTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS RECURSOS INTEGRANTES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.

El Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra (según datos suministrados de fecha 19 de mayo de 2017), es titular de los siguientes bienes inmuebles y valores integrantes de su Patrimonio Municipal del Suelo:

A) Como bienes integrantes del patrimonio municipal del suelo por haber sido adquiridos con ingresos procedentes del mismo tenemos:

<b>Relación de suelos dotacionales para viviendas</b>	
<b>Descripción</b>	<b>Valor</b>
Vivienda en Avda. El Águila, nº 6	21.897,11 €
Vivienda en calle Almena nº 26	19.008,21 €
Vivienda en Arrabal nº 2	28.797,49 €
Vivienda en calle Fortaleza nº 3	17.456,47 €
Vivienda en calle San Fernando nº 40	33.157,87 €
Vivienda en calle San Miguel nº 28	28.588,60 €
Vivienda en calle Arrabal nº 4	34.560,05 €
Vivienda en calle Arrabal nº 23	23.647,26 €
Vivienda en calle Fuentes nº 11	15.895,50 €
Vivienda en calle Fortaleza nº 15	22.577,19 €
Finca calle Cadoso nº 38	22.803,63 €
Finca calle Jardinillos nº 1 (actual Mercado)	590.816,72 €
Finca Nicolás Alperis	992.409,00 €
Solar adquirido en la permuta con Pelayo Escribano	307.630,61 €
El Puntal de Oromana	1.040.611,20 €
	<b>3.199.856,91 €</b>



- B) Bienes integrantes de este patrimonio como resultado de cesiones que corresponden a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico por ministerio de la ley o en virtud de convenio urbanístico:

Bienes inmuebles integrantes en el Patrimonio Municipal de Suelo		
Descripción	Superficie m2	Valor
Parcela F2 de la UE-1R SUP-I4	15.450	2.720.000,00 €
Parcela C de la UE-2R SUP-I4	7.455,56	1.200.000,00 €
Parcela M3B de la UE-65	378	66.120,34 €
Parcela M6-A de la UE-3 SUP-I2	4.472	1.040.210,30 €
Parcela M1 de la UE-1 SUP-I3	1.083	154.587,42 €
Parcela M6 de la UE-1 SUP-I3	3.909,29	525.711,42 €
Parcela P 11 de la UE-1 SUNP I7	2.003,95	286.046,82 €
Parcela 4r-4 de la UE-1ª SECTOR SUP-I5	2.483	520.188,48 €
Parcela número 58 de la UE-44.	841,16	133.438,11 €
Parcela número 59 de la UE-44	1.027,20	109.271,13 €
Parcela P2M6-b de la UE4		154.738,28 €
Parcela M44 de la UE5, del SUNP-I11, El Cuartel,	3.260,27	758.355,75 €
Parcela M8B1 del SUP-I1, Peromingo	2.430,70	480.403,54 €
Parcela M8B2 del SUP-I1, Peromingo	2.014,37	398.120,08 €
Parcela M9 del SUP-I1, Peromingo	6.406	1.266.081,80 €
Parcela M10 del SUP-I1	4.351	859.931,64 €
Parcela nº 2.1 de la U.E. nº 56	4.519,70	893.273,50 €
Parcela nº 2.3 de la U.E. nº 56	379,03	74.911,49 €
Parcela con referencia e-2, de la U.E. 76	749,30	169.939,74 €
Parcela M-23 A del SUNP-I11	1.755,11	408.247,71 €
Parcela M-23 B del SUNP-I11	1.140,28	265.235,05 €
Parcela M-29 del SUNP-I11	1.728	401.941,78 €
Parcela nº 10 de la U.E. nº 6, del SUNP-I11	1.614,33	375.501,55 €
		<b>13.262.255,93 €</b>

Es importante reseñar, que de todas las parcelas indicadas, sólo tienen carácter residencial la siguiente:

#### Parcelas número 58 y 59 de la UE-44.

Superficie de la parcela número 58: 841,16 metros cuadrados, sita en calle Sierra Mágina nº 19, y valorada en 133.438,11 €

Superficie de la parcela número 59: 1.027,20 metros cuadrados, sita en calle Sierra Mágina nº 21, y valorada en 109.271,13 €

Calificación urbanística: 3-1ª. Edificación aislada en ciudad jardín. Grado 1.

Plano: Plano de parcelación del correspondiente Proyecto de Reparcelación de la UE-44.

- C) Bienes expropiados por estar incluidos en reservas de terrenos de posible adquisición para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos del suelo, concretamente en el Área de Reserva de "La Isla".

Descripción	Superficie	Valor
4,4% de la finca inscrita en el Registro de la Propiedad con el nº 8.352	5.527 m2	9.523,48 €
Vivienda sita en calle General Dávila de la Barriada de los cercadillos de Santa Lucía	250 m2	78.647,59 €
		<b>88.171,07 €</b>

Dichas Fincas tienen un uso residencial.

Asimismo, según datos suministrados por el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, a cierre del ejercicio 2017 la cuenta de liquidación del Patrimonio Municipal del Suelo arroja un saldo de 11.126.301,21 euros.

**- Relación, cuantificación y descripción y de las vivienda/parcelas de titularidad del Ayuntamiento con posible uso residencial.**

Las parcelas titularidad del Ayuntamiento, y con un posible uso residencial, a fecha 15 de abril de 2008 (sin variación a la fecha), serían las siguientes:

1.- El Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra es propietario de 55 inmuebles que estuvieron en su momento, o se encuentran en la actualidad, destinados a viviendas de maestros, los cuales se relacionan en el siguiente cuadro:

Inmuebles residenciales destinados a maestros		
Orden	Dirección	Calificación Urbanística
1	Vascongadas, Nº 2.	1-1ª: Edificación entre medianeras. Grado 1
2	Vascongadas, Nº 4	1-1ª: Edificación entre medianeras. Grado 1
3	Vascongadas, Nº 6	1-1ª: Edificación entre medianeras. Grado 1
4	Vascongadas, Nº 8	1-1ª: Edificación entre medianeras. Grado 1
5	Vascongadas, Nº 10	1-1ª: Edificación entre medianeras. Grado 1
6	Vascongadas, Nº 12-C	1-1ª: Edificación entre medianeras. Grado 1
7	Vascongadas, Nº 14	1-1ª: Edificación entre medianeras. Grado 1
8	Vascongadas, Nº 16	1-1ª: Edificación entre medianeras. Grado 1
9	Manuel Sancho de la Fuente, Nº 1	1-1ª: Edificación entre medianeras. Grado 1
10	Manuel Sancho de la Fuente, Nº 3	1-1ª: Edificación entre medianeras. Grado 1
11	Manuel Sancho de la Fuente, Nº 5	1-1ª: Edificación entre medianeras. Grado 1
12	Manuel Sancho de la Fuente, Nº 7	1-1ª: Edificación entre medianeras. Grado 1
13	Manuel Sancho de la Fuente, Nº 9	1-1ª: Edificación entre medianeras. Grado 1
14	Manuel Sancho de la Fuente, Nº 11	1-1ª: Edificación entre medianeras. Grado 1
15	Manuel Sancho de la Fuente, Nº 13	1-1ª: Edificación entre medianeras. Grado 1
16	Manuel Sancho de la Fuente, Nº 15	1-1ª: Edificación entre medianeras. Grado 1
17	Rafael Beca, 24	1-1ª: Edificación entre medianeras. Grado 1
18	Rafael Beca, 26	1-1ª: Edificación entre medianeras. Grado 1
19	Rafael Beca, 28	1-1ª: Edificación entre medianeras. Grado 1
20	Rafael Beca, 30	1-1ª: Edificación entre medianeras. Grado 1
21	Plaza de la Industria, 7	1-1ª: Edificación entre medianeras. Grado 1

22	Plaza de la Industria, 8	1-1ª: Edificación entre medianeras. Grado 1
23	Plaza de la Industria, 9	1-1ª: Edificación entre medianeras. Grado 1
24	Plaza de la Industria, 10	1-1ª: Edificación entre medianeras. Grado 1
25	Ceuta, Nº 3	1-1ª: Edificación entre medianeras. Grado 1
26	Ceuta, Nº 5	1-1ª: Edificación entre medianeras. Grado 1
27	Ceuta, Nº 7	1-1ª: Edificación entre medianeras. Grado 1
28	Ceuta, Nº 9	1-1ª: Edificación entre medianeras. Grado 1
29	Domínguez Gomez, Nº 1	1-1ª: Edificación entre medianeras. Grado 1
30	Domínguez Gomez, Nº 3	1-1ª: Edificación entre medianeras. Grado 1
31	Domínguez Gomez, Nº 5	1-1ª: Edificación entre medianeras. Grado 1
32	Silos, Nº 2	1-1ª: Edificación entre medianeras. Grado 1
33	Silos, Nº 4	1-1ª: Edificación entre medianeras. Grado 1
34	Silos, Nº 6	1-1ª: Edificación entre medianeras. Grado 1
35	Silos, Nº 8	1-1ª: Edificación entre medianeras. Grado 1
36	Silos, Nº 10	1-1ª: Edificación entre medianeras. Grado 1
37	Pelay Correa, Nº 2	1-1ª: Edificación entre medianeras. Grado 1
38	Pelay Correa, Nº 4	1-1ª: Edificación entre medianeras. Grado 1
39	Rosal, Nº 1	1-1ª: Edificación entre medianeras. Grado 1
40	Rosal, Nº 3	1-1ª: Edificación entre medianeras. Grado 1
41	Antonio Alvarez Alba, Nº 2	1-1ª: Edificación entre medianeras. Grado 1
42	Antonio Alvarez Alba, Nº 4	1-1ª: Edificación entre medianeras. Grado 1
43	Antonio Alvarez Alba, Nº 6	1-1ª: Edificación entre medianeras. Grado 1
44	Antonio Alvarez Alba, Nº 8	1-1ª: Edificación entre medianeras. Grado 1
45	Blanca De Los Rios, Bajo Derecha	Educativo
46	Blanca De Los Rios, Bajo Izquierda	Educativo
47	Blanca de los Rios, 1º derecha	Educativo
48	Blanca de los Rios, 1º izquierda	Educativo
49	Blanca de los Rios, Bajo Derecha	Educativo
50	Concepción, Nº 23 Bajo Derecha	Educativo
51	Concepción, Nº 23 Bajo Izquierda	Educativo
52	CONCEPCION, Nº 23 1º DERECHA	Educativo
53	CONCEPCION, Nº 23 1º IZQUIERDA	Educativo

54	CONCEPCION, Nº 23 2º DERECHA	Educativo
55	CONCEPCION, Nº 23 2º IZQUIERDA	Educativo

2- Asimismo el Ayuntamiento es propietaria de las siguientes parcelas con uso residencial:

Descripción	Superficie (m2)	Calificación urbanística
Finca calle Camero esquina calle Malvaloca	147,46	1-1ª. Edificación entremedianera
Finca calle Camero esquina calle Cancionera	79	1-1ª. Edificación entremedianera
Finca Confluencia calle Mar del Norte con calle Mar Báltico	2.000	Área Ajardinada
Finca sita en SUP R-4, Zacatín	1.469	Vivienda Colectiva Régimen Protegido
solar existente entre las casas de maestros del Colegio Concepción Vázquez	691	1-1ª. Edificación entremedianera
Antiguo depósito de agua del Campo de las Beatas	188	Servicios Urbanos
Finca sita en campo de las Beatas, antigua microescuela, calle Guadajoz	1.447	Sanitario Asistencial o deportivo por Modificación Puntual.
Finca sita en calle José Lafita, nº 8, junto a Iglesia de Santiago	250	Área de Juego
Finca sita en calle Molino del Arrabal	342,50	Sociocultural
Finca sita en calle Molino del Arrabal-2	330	Sociocultural
Finca calle Molino de Benarosa	483,80	Áreas Ajardinadas
Finca situada trasera calle Molino de Benarosa	262,96	Áreas Ajardinadas
Finca sita nº 58 calle Molino de Benarosa	146	Áreas Ajardinadas
Finca sita en Avda. Santa Lucía	2.212	Público Administrativo
Finca sita en calle Oviedo nº 11	360	1-1ª. Edificación entremedianera
Finca sita en calle Almería nº 1	216	1-1ª. Edificación

## 5. DEFINICIÓN DE OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

### 5.1. COMO OBJETIVOS FUNDAMENTALES SE MARCAN LOS SIGUIENTES:

- Hacer efectivo el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades, en unas condiciones económicas proporcionales a los ingresos del hogar.
- Determinar la demanda de vivienda no satisfecha y/o el potencial de demanda, clasificándola por niveles de renta, y la capacidad de respuesta con las viviendas disponibles en el municipio.
- Eliminar situaciones de ocupación anómala de viviendas: viviendas deshabitadas existentes en el municipio que puedan incluirse en el mercado del alquiler.
- Erradicar los asentamientos chabolistas.
- Facilitar el cambio o permuta de vivienda a aquellas familias que posean una inadecuada a sus necesidades personales o familiares.
- Establecer una oferta de vivienda protegida de nueva construcción en alquiler que satisfaga la demanda en el marco temporal pertinente, apoyándose en los programas que se regulen en los Planes Estatal y Autonómico de Vivienda y en el propio Plan Municipal.
- Promover la cohesión social en materia de vivienda y evitar y prevenir los fenómenos de discriminación, exclusión, segregación o acoso sobre los colectivos más vulnerables, así como la pérdida de su vivienda, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler.
- Mejorar la gestión del Parque Público de Viviendas.
- Impulsar las medidas suficientes para la rehabilitación, conservación y adecuación funcional y de ahorro energético de las viviendas y edificios, así como la eliminación de la infravivienda.
- Determinar las necesidades de suelo para completar la oferta residencial, en el caso de que sea necesario, cuantitativa y cualitativamente, y diseñar e

implementar en su caso, los instrumentos urbanísticos para su localización, clasificación, ordenación, gestión y ejecución.

- Activar los suelos con reserva para vivienda protegida en el Planeamiento Urbanístico vigente.

### 5.2. LAS ESTRATEGIAS PARA LA CONSECUCCIÓN DE ESTOS OBJETIVOS PUEDEN AGRUPARSE EN:

#### 5.2.1. ACCESO A LA VIVIENDA

- Estrategias en relación con el uso adecuado de las viviendas.

En atención a la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda se propone:

- Priorizar la utilización y ocupación del parque de viviendas existente o en desarrollo, que se encuentren deshabitadas, en construcción, o precisen de reformas para su adecuación.
- Incentivar la incorporación al parque público de vivienda de activos inmobiliarios mediante la aplicación de medidas de fomento y protección que se puedan regular desde el PMVS, como la
- Intermediación para el alquiler a los colectivos más desfavorecidos.

- Estrategias relacionadas con la promoción de viviendas.

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

- Impulsar la promoción de viviendas protegidas para alquiler y promoción de viviendas, destinados a los colectivos más desfavorecidos, en el suelo municipal, considerando la capacidad de promoción directa del ayuntamiento y las posibles concertaciones con otros promotores sociales públicos o privados.

■ 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:

- Vincular prioritariamente a vivienda protegida, hasta cubrir las necesidades detectadas en el horizonte temporal del PMVS, las cesiones correspondientes al 10% del aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento en desarrollo del futuro planeamiento en redacción.
- Utilización, enajenación y gestión del PMS y del fondo económico a él vinculado al servicio de las actuaciones del PMVS.
- Monetización y venta de terrenos del PMS que se consideren no aptos o incompatibles para la promoción de vivienda protegida para su posterior reinversión en actuaciones del PMVS.
- Determinar actuaciones sujetas al derecho de tanteo y retracto para el suelo y la edificación al objeto de acometer soluciones a la demanda de vivienda protegida.

■ Estrategias relacionadas con el planeamiento y gestión urbanísticos.

Sobre el Planeamiento y Gestión Urbanística se plantean algunos ajustes o cambios del planeamiento urbanísticos. Entre ellos:

- Adecuación y coordinación del futuro planeamiento urbanístico en tramitación, a fin de que dé respuesta a las necesidades de vivienda detectadas, promoviendo medidas que aseguren el desarrollo de las actuaciones tanto públicas como privadas en los plazos previstos.
- Modificación o revisión parcial de algunos sectores residenciales de sus determinaciones de ordenación (densidad, tipología edificatoria, reserva de vivienda protegida, etc.) como de las de gestión y programación, a fin de adecuarlos a las necesidades de vivienda detectadas y, si fuera necesario, su incremento o disminución, de forma justificada.

## 5.2.2. USO, CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO, REHABILITACIÓN Y ADECUACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL:

Las estrategias en materia de rehabilitación residencial incluyen actuaciones que van desde la escala urbana a la rehabilitación de edificios y viviendas. Así mismo se establecerá el asesoramiento y ayuda municipal para la gestión de la conservación y mantenimiento de las viviendas existentes.

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

Una vez analizada la situación del parque de vivienda existente, tanto público como privado, se deberá fomentar su conservación y facilidad de financiación por parte del municipio.

- Estrategias para fomentar la rehabilitación residencial.

Vincular al PMVS todos los programas de actuación de las distintas administraciones que generen mejoras de conservación, accesibilidad y eficiencia energética en el parque de vivienda existente.

- Estrategias para la rehabilitación urbana sostenible.

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

### 5.2.3. INFORMACIÓN Y ASISTENCIA A LA CIUDADANÍA:

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

En relación también a las estrategias establecidas en este PMVS, además de lo expresado anteriormente, resultan prioritarias las relacionadas con la información y asistencia a la ciudadanía para el buen desarrollo de la propuesta de actuación.

Se propone dotar de mayores recursos a medio plazo al Área de Vivienda, que contará con más funciones para el desarrollo del PMS, de coordinación, de difusión de programas, ayudas, de observatorio y de concertación con las distintas administraciones con competencias en la materia, con dos posibles instrumentos:

- Creación de una Oficina Local de Vivienda en el municipio, para realizar funciones de coordinación, divulgación y observatorio en materia de vivienda y seguimiento del PMVS.
- 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.

#### ■ 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 los ciudadanos:

- Información sobre normativa, ayudas, programas y políticas de vivienda del Ayuntamiento, de la Junta de Andalucía y otras administraciones públicas en materia de vivienda, así como aquella que favorezca las labores de uso, mantenimiento y conservación del parque de viviendas del municipio, y recuerde las obligaciones de los propietarios.
- Asesoramiento y mediación entre propietarios y demandantes de vivienda de alquiler social.
- Prevención y asistencia a colectivos en riesgo de exclusión residencial y social, priorizando situaciones de urgencia como pérdida de domicilio habitual como

consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler.

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

Igualmente, desde dicha oficina se prestará asistencia técnica referente a:

- Información a la ciudadanía que favorezca las labores de uso, mantenimiento y conservación del parque de viviendas del municipio, y recuerde las obligaciones de los propietarios.
- Asesoramiento técnico y legal en materia de conservación y rehabilitación: se prestará servicio personalizado, integral, público y gratuito de información y asesoramiento con el objetivo de fomentar la realización de acciones preventivas y de intervención en los edificios residenciales y las viviendas con el objetivo de evitar la pérdida de sus condiciones de calidad.
- Gestión del Registro de oferta de viviendas además del registro de demandantes: para facilitar la permuta de viviendas a familias que ocupen una inadecuada a sus necesidades u otras iniciativas para un uso más eficiente.

Esta oficina deberá tener estas funciones autónomas para el desarrollo del PMVS, además de la concertación con la administración de la CCAA en materia de vivienda.

## 6. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

El programa de actuación contiene la definición detallada, la programación y la evaluación económica de las actuaciones provenientes del análisis y diagnóstico realizado, así como la descripción de la financiación que posibilite económicamente las actuaciones, las cuales estarán acreditadas por la definición de los objetivos y estrategias del presente Plan.

La planificación prevista en este apartado tiene un carácter orientador que deberá concretarse en los Planes anuales o bianuales y contar para su ejecución con la suscripción de convenios interadministrativos.

La financiación de los programas de actuación y sus ayudas económicas no tiene carácter vinculante, pues su cronograma va a depender de las enajenaciones onerosas del PMS y/o de la inyección de fondos públicos previstos de otras administraciones.

Por tanto, la secuencia debe ser primeramente obtener los recursos y después comprometerlos a los subsiguientes programas, sirviendo el presente Programa de Actuación de guía para ordenar la planificación anual. Para fijar las cuantías y requisitos de cada una de las convocatorias se seguirán las pautas del presente programa y de la normativa de Protección Local VPL, formulándose desde la Oficina Local y la Comisión Municipal de Seguimiento las propuestas al Ayuntamiento.

Para conseguir la adecuación del Programa de Actuación a la realidad social, se debe procurar la máxima cooperación y la coordinación entre las Administraciones competentes y suscribir los Convenios-programas precisos.

La coordinación y ejecución de las actuaciones previstas se sustentan bajo las distintas áreas implicadas, tanto directamente como indirectamente, como pueden ser la Oficina de los Servicios Técnicos Municipales, así como las áreas de participación ciudadana, vivienda, Asuntos Sociales, Familia y Salud, todas estas áreas, mantienen una estrecha colaboración de manera que se garantiza el planteamiento de unas estrategias sociales, económicas y medioambientales acordes con la demanda social y racional que se plantea tras el análisis de todos los factores a tener en cuenta.

### 6.1. MEMORIA.

#### 6.1.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DEL CONJUNTO DE ACTUACIONES PREVISTAS Y SU COORDINACIÓN CON OTRAS ESTRATEGIAS SOCIALES, ECONÓMICAS Y MEDIOAMBIENTALES.

Alcalá de Guadaíra, con las especialidades y singularidades relativas a la oferta y demanda de vivienda protegida que se han ido detallando a lo largo de todos los apartados anteriores de diagnóstico, debe hacer frente al problema de ofrecer una vivienda digna al conjunto de sus ciudadanos y en especial aquellos en situación de vulnerabilidad económica, por lo que hay que plantear, bajo la hipótesis de un crecimiento previsible de la demanda de vivienda protegida, mecanismos necesarios para actuar con eficacia y urgencia para hacer frente a dichas necesidades

Las actuaciones previstas en el Programa de Actuación del PMVS en el municipio de

Alcalá de Guadaíra se enfocan desde dos perspectivas que permitirán abordar el problema en su conjunto: el conocimiento de la demanda y la promoción de la oferta, y se estructuran en dos ámbitos diferenciados: vivienda y rehabilitación.

A modo de resumen se adjunta cuadro resumen de las actuaciones previstas agrupadas por programas y subprogramas.

Cuadro resumen de programas y subprogramas. Viviendas a las que afectan

ACTUACIONES PREVISTAS		
PROGRAMAS Y SUBPROGRAMAS		VIV. QUE AFECTAN
<b>A</b>	VIVIENDA	
<b>A.1</b>	ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL	
<b>A.1.1</b>	Creación de Oficina Local de la Vivienda	
<b>A.1.2.</b>	Acciones relacionadas con la defensa de la Vivienda	100

<b>A.1.3</b>	Acciones relacionadas con la puesta en el mercado de vivienda deshabitada	100
<b>A.1.4</b>	Acciones para facilitar el acceso al alquiler. Intermediación	
<b>A.1.5</b>	Acciones para facilitar el acceso al alquiler	200
<b>A.1.6</b>	Acciones dirigidas a facilitar la permuta de viviendas a familias por resultar las que poseen inadecuadas	50
<b>A.2</b>	<b>PROMOCIÓN DE VIVIENDA</b>	
<b>A.2.1</b>	Acciones para la construcción de viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción mediante Cooperativas.	50
<b>A.2.2</b>	Acciones para el fomento del parque de vivienda en alquiler	100
<b>A.3</b>	<b>GESTIÓN DE SUELO</b>	
<b>A.3.1</b>	Gestión del sector SUO-7 UE-2 Los Cercadillos.	420
<b>B.</b>	<b>REHABILITACIÓN</b>	
<b>B.1</b>	<b>ACTUACIONES PARA LA ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA</b>	
<b>B.1.1</b>	Programa de eliminación o transformación de la infravivienda	100
<b>B.2</b>	<b>REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL</b>	
<b>B.2.1</b>	Programa de fomento de la rehabilitación de viviendas y edificios	100
	<b>TOTAL VIVIENDAS BENEFICIADAS POR PROGRAMAS, AYUDAS, ETC</b>	<b>1.220</b>

## A.- PROGRAMA DE VIVIENDA.

### A1.- ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE:

#### CREACIÓN DE LA OFICINA LOCAL DE LA VIVIENDA

La primera de las actuaciones prioritarias en el tiempo es la **creación de la Oficina Local de la Vivienda**, que será imprescindible para la gestión y ejecución del PMVS, desde la que se realice la planificación de las convocatorias, la gestión del PMS, funciones de observatorio y concertación con la Junta de Andalucía, así como el control del registro 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 vivienda.

#### A.1.1. Creación de Oficina Local de la Vivienda.

Objetivos: Gestión, mantenimiento, intermediación y control del PMVS, así como su el desarrollo en la puesta en marcha de la convocatoria de planes periódicos, del parque municipal de vivienda, convocatorias de ayuda y seguimiento. Igualmente coordinará y propondrá los cambios necesarios en el planeamiento urbanístico para la coherencia del mismo con la planificación de vivienda y suelo.

Programación temporal:

Implantación urgente de la oficina, con recursos complementarios suficientes, tras la aprobación del PMVS.

Evaluación económica financiera estimada: 75.000 € Mínimo, a compensar con fondos directos y gestión de PMS.

Número de viviendas a las que puede afectar:

Gestión: Autonomía de recursos y coordinación con técnicos de Servicios Sociales, Junta de Andalucía, AVRA, Empresas Colaboradoras de fomento de alquiler, etc.

Indicadores de seguimiento y evaluación:

- Nº de asistencias realizadas/año
- Nº de familias procedentes de desahucios realojadas
- Nº de viviendas de emergencia social disponibles
- Nº de viviendas vacías puestas en el mercado

Beneficiarios de la acción: Residentes en el municipio. Información personalizada y gratuita a

Coste de Infraestructura:



familias con ingresos inferiores a 2,5 veces el IPREM. Equipo multidisciplinar IPREM.

### LA INTERMEDIACIÓN EN LAS SITUACIONES DE FAMILIAS AFECTADAS POR DESAHUCIOS

La intermediación en las situaciones de familias afectadas por desahucios, así como la propuesta de medidas de exención de Impuestos Municipales, a las personas que pudieran llegar a perder su vivienda es otra de las actuaciones que el presente PMVS establece en previsión de futuro. Estas actuaciones serán propuestas por los Servicios Sociales, en coordinación de la Oficina Local de la Vivienda.

#### A.1.2. Acciones relacionadas con la defensa de la Vivienda

Objetivos: Impulso de medidas de protección de las personas afectadas por procedimientos que conlleven la pérdida de la vivienda, medidas de prevención y negociación. Programación temporal: 1 año de exención de Impuestos Municipales (IBI/Plusvalía)

Evaluación económica financiera estimada: 150.000 € Número de viviendas a las que puede afectar: Se estima que en el periodo de vigencia del PMVS no se superarán las 100 viviendas.

Gestión: Servicios Sociales, Oficina Local de la Vivienda, Agencias colaboradoras de Fomento de Alquiler, Junta de Andalucía. Indicadores de seguimiento y evaluación: - Nº de familias atendidas en riesgo de desahucios/año - Nº total de hogares auxiliados/conservados

Beneficiarios de la acción: Familias con ingresos inferiores a 2,5 veces el IPREM Ayudas: 1.500€ Por vivienda afectada

#### PROGRAMA DE AYUDA A LOS DESAHUCIADOS

Programa de ayuda a los desahuciados de su vivienda habitual mediante el ofrecimiento de viviendas a quienes han sido desahuciados judicialmente de su vivienda habitual.

#### A.1.3. Acciones relacionadas con la puesta en el mercado de vivienda deshabitada. Art. 19 Plan Estatal. Creación Fondo de Vivienda para alquiler social. Art. 56 Ley Andaluza

Objetivos: El objeto de este programa es poder ofrecer una vivienda a quienes sean objeto de desahucio judicial de su vivienda habitual y, encontrándose en situación de vulnerabilidad, no dispongan de medios económicos para acceder al disfrute de una nueva vivienda. El programa se articula mediante colaboración público-privada, con la constitución, por la SAREB y las entidades financieras como propietarias de viviendas disponibles, de fondos de viviendas para alquiler social. Programación temporal: 5 años

Evaluación económica financiera estimada: A una media estimada de 250 euros (3.000 anuales) el volumen total estimada es de 1.500.000 (a pagar 80% el Estado Y EL 20% la Comunidad Autónoma) Número de viviendas a las que puede afectar: Estimamos en unas 100 familias.

Gestión: Servicios Sociales, Oficina Local de la Vivienda, Junta de Andalucía, Entidades Financieras Indicadores de seguimiento y evaluación: - Nº de familias atendidas desahuciadas - Nº total de alquileres realizados.

Beneficiarios de la acción: Familias en causa de vulnerabilidad económica Ayudas: Las entidades financieras indicarán la renta que, sin perjuicio del acuerdo posterior, fijan para la misma; renta que deberá oscilar en todo caso entre un mínimo de 150 euros al mes y un máximo de 400 euros al mes. Deben ser viviendas en propiedad de las entidades financieras, y hallarse en condiciones de habitabilidad para su uso inmediato. El importe de la ayuda o subvención pública a recibir con cargo a este programa, será de hasta el 100% del alquiler, importe que será abonado en un 80% con cargo al Ministerio de Fomento y en un 20% con cargo a la Comunidad Autónoma de que se trate.

## MERCADO DE ALQUILER EL MAYOR NÚMERO DE VIVIENDAS DESHABITADAS

Desde el PMVS se tratará de **favorecer la puesta en el mercado de alquiler el mayor número de viviendas deshabitadas**, y con esta actuación pretende dar confianza al propietario y las agencias inmobiliarias mediante la suscripción de un seguro gratuito para garantizar al arrendador el pago de los recibos impagados del arrendatario hasta 1 año, un seguro jurídico y un seguro multirriesgo de hogar.

### A.1.4. Acciones para facilitar el acceso al alquiler. Art. 41 Plan Andaluz

Objetivos: Impulso de medidas de intermediación y actuaciones de fomento dirigidas a las personas propietarias y ayudas a las inquilinas para ofrecer garantía ante los contratos y favorecer la puesta en el mercado de las viviendas deshabitadas.

Programación temporal:  
1- 5 años Por convocatoria y a petición de particulares y propietarios

Evaluación económica financiera estimada: 60.0000 €

Número de viviendas a las que puede afectar: 100 familias

Gestión: Servicios Sociales, Oficina Local de la Vivienda, Agencias colaboradoras de Fomento de Alquiler, Junta de Andalucía.

Indicadores de seguimiento y evaluación:  
- Nº de solicitudes con ayuda para pago de alquiler/año  
- Nº total de actuaciones de intermediación

Beneficiarios de la acción: Familias con ingresos inferiores a 5,5 veces el IPREM que alquilen viviendas hasta entonces deshabitadas, con límite de 7,200€ de precio anual de arrendamiento.

Ayudas: Importe de los seguros de arrendamiento que cubran hasta 1 año de cuotas y desperfectos

## PROGRAMA DE AYUDAS A PERSONAS INQUILINAS

### A.1.5. Acciones para facilitar el acceso al alquiler. Art. 41 Plan Andaluz/Art.10 Plan Estatal

Objetivos: Este programa tiene por objeto facilitar el disfrute de

Programación temporal: 1- 5 años

una vivienda en régimen de alquiler a sectores de población con escasos medios económicos, mediante el otorgamiento de ayudas directas a los inquilinos.

A solicitud de arrendatarios

Evaluación económica financiera estimada: Calculada la ayuda a 240 euros mensuales por vivienda, con el límite máximo de 3 años arroja de un importe por vivienda de 8640 y total para la estimación de 200 viviendas de 1.728.000 euros

Número de viviendas a las que puede afectar: 200 viviendas alquiladas

Gestión: Servicios Sociales, Oficina Local de la Vivienda, Agencias colaboradoras de Fomento de Alquiler, Junta de Andalucía.

Indicadores de seguimiento y evaluación:  
- Nº de solicitudes con ayuda para pago de alquiler/año  
- Nº total de actuaciones

Beneficiarios de la acción: Familias con ingresos inferiores a 2,5 veces el IPREM (Normativa Andaluza) y 3 (estatal)

Ayudas: Se concederá a los beneficiarios una ayuda de hasta el 40% de la renta mensual que deban satisfacer por el alquiler de su vivienda habitual y permanente. Renta inferior a 600 euros mensuales. Plazo de 3 años

## PROGRAMA DE PERMUTAS DE VIVIENDA Y BOLSA DE OFERTA DE VIVIENDAS

### A.1.6. Acciones dirigidas a facilitar la permuta de viviendas a familias por resultar las que poseen inadecuadas. (Art. 49 Plan Andaluz)

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

Programación temporal: 1- 5 años Por convocatoria y a petición de particulares y propietarios

Evaluación económica financiera estimada:

Número de viviendas a las que puede afectar:

Gestión: Servicios Sociales, Oficina Local de la Vivienda, Agencias colaboradoras de Fomento de Alquiler, Junta de Andalucía.

Indicadores de seguimiento y evaluación:  
- Nº de solicitudes de permutas solicitadas  
- Nº total de permutas realizadas

Beneficiarios de la acción: Creación y regulación de una bolsa de oferta de viviendas, donde se registrarán aquellas cuyas personas titulares necesiten permutarlas por otra más adecuada a sus circunstancias personales o familiares

El costo aproximado para la ejecución del Proyecto sería de unos 7.000.000 euros, disponiendo de una ayuda del Plan Estatal con un límite máximo de entre el 40 y el 50% de la inversión (entre 31.500 y 36.750 euros por vivienda).

## A2.- PROMOCIÓN DE VIVIENDA

### PROGRAMA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN RÉGIMEN DE AUTOCONSTRUCCIÓN

#### A.2.1. Acciones para la construcción de viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción mediante Cooperativas y autopromoción. (Art. 44 Plan Andaluz)

Objetivos: Construcción de viviendas protegidas por sus futuras personas usuarias mediante aportación de trabajo personal, con la colaboración de la Administración local en el proceso.	Programación temporal: 1- 5 años Por convocatoria y a petición de particulares y propietarios
Evaluación económica financiera estimada: 1.000.000 euros estimados de ayuda para compra de materiales	Número de viviendas a las que puede afectar: 50 viviendas
Gestión: Servicios Sociales, Oficina Local de la Vivienda, Agencias colaboradoras de Fomento de Alquiler, Junta de Andalucía.	Indicadores de seguimiento y evaluación: - Nº de solicitudes ayuda/año - Nº de viviendas iniciadas
Beneficiarios de la acción: Familias con ingresos inferiores a 2,5 veces el IPREM (Normativa Andaluza) y 3 (estatal)	Ayudas: 20.000 euros por vivienda para la compra de materiales.

#### PROGRAMA DE FOMENTO DEL PARQUE DE VIVIENDA EN ALQUILER (ART 23 LEY ESTATAL).

En este programa se plantea el desarrollo y ejecución de la manzana M1 B de la UE Oeste del SUP R1 "SUO6 Montecarmelo". Analizando los datos del Registro de Demandantes, de los 346 inscritos vigentes, 252 indicaron que buscaban una vivienda en alquiler y además el 82% de los inscritos están en un rango del IPREM inferior al 1, por lo que se hace absolutamente necesario el desarrollo de viviendas en alquiler que atiendan esa evidente demanda.



### A.2.2. Acciones para el fomento del parque de vivienda en alquiler

El objeto de este programa es el fomento del parque de vivienda en alquiler ya sea de titularidad pública o privada. Podrán obtener financiación con cargo a las ayudas de este programa las promociones de viviendas de nueva construcción o de viviendas procedentes de la rehabilitación de edificios, que se vayan a destinar por un plazo de al menos 25 años al arrendamiento. Limitación posterior del precio de alquiler.

Programación temporal: 1- 5 años Por convocatoria y a petición de particulares y propietarios.

Evaluación económica financiera estimada:  
7.000.000 euros

Número de viviendas a las que puede afectar:  
100

Gestión:

Indicadores de seguimiento y evaluación:

Servicios Sociales, Oficina Local de la Vivienda,  
Agencias colaboradoras de Fomento de Alquiler,  
Junta de Andalucía.

- Nº de solicitudes ayuda/año  
- Nº de viviendas iniciadas

Beneficiarios de la acción:  
Familias con ingresos inferiores a 2,5 veces el  
IPREM

Ayudas  
1.- Una ayuda directa, proporcional a la superficie útil de cada vivienda, hasta un máximo de 300 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 40% de la inversión de la actuación, con un límite máximo de 31.500 euros por vivienda.  
2.- Una ayuda directa, proporcional a la superficie útil de cada vivienda, hasta un máximo de 350 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 50% de la inversión de la actuación, con un límite máximo de 36.750 euros por vivienda.

### A3.- SUELO

**1.- Planeamiento y gestión urbanística.** Reserva de suelo para vivienda protegida (artículo 10.1 A) b) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía).

Tal como se ha detallado en el apartado dedicado a Planeamiento Urbanística, Alcalá de Guadaíra tiene reservas futuras de viviendas protegidas provenientes de desarrollos urbanísticos unas 4.646 viviendas distribuidas en los siguientes sectores:

Sector	Denominación	M2t VP	Nº vp
SUS-5	La Isla	93.729,87	1.041,00
SUO-19. UE2	Zona La Estrella	16.890,95	46
SUO-20	Zona La Estrella	19.456,00	121,00
SUO-21	Zona La La Solana	7.400,00	48,00
SUO-22 UE-2	La Pirotecnia	89.578,98	788,00
SUS-2	El Eucaliptal	23.799,00	216,00
SUS-3	La Estrella	9.237,00	84,00
SUS-4	Pirotecnia	9.837,52	98,00
SUS-6	Área Oportunidad Zacatín	225.000,00	2.250,00
<b>TOTAL</b>			<b>4.692,00</b>

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

En los sectores urbanísticos desarrollados, el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, en la mayoría de los casos, ha procedido a la monetización del 10% de aprovechamiento urbanístico.

Si dispone el Ayuntamiento del 10% de aprovechamiento en la Manzana M1 B de la UE Oeste del SUP R1 "SUO6 Montecarmelo, que se va a concretar en una edificabilidad de 10.000 m<sup>2</sup> para 100 viviendas protegidas. Actualmente se encuentra en tramitación el Proyecto de Reparcelación, teniendo aprobado el Proyecto de Urbanización.

### 3.- Gestión de suelo.

Se plantea la continuación de la gestión del sector SUO-7 UE-2 Los Cercadillos. El sector cuenta con una edificabilidad para vivienda protegida de 54.326,03 m<sup>2</sup> para un número máximo de 420 viviendas protegidas. Se encuentra pendiente de Proyecto de Urbanización y de Reparcelación.

El sistema de actuación es el de expropiación.

Los costes para el desarrollo del suelo para estas 420 viviendas protegidas públicas englobarían, los costes de expropiación, culminación gestión urbanística, urbanización, , con un coste aproximado 8.100.000 euros.



## A.3 GESTIÓN DE SUELO

### A.3.1. Gestión del sector SUO-7 UE-2 Los Cercadillos.

Objetivos: Se plantea la continuación de la gestión del sector SUO-7 UE-2 Los Cercadillos. El sector cuenta con una edificabilidad para vivienda protegida de 54.326,03 m<sup>2</sup> para un número máximo de 420 viviendas protegidas. Se encuentra pendiente de Proyecto de Urbanización y de Reparcelación. El sistema de actuación es el de expropiación.

Programación temporal:  
5 años

Evaluación económica financiera estimada:  
8.100.000 euros incluyendo expropiación, gestión y urbanización.

Número de viviendas a las que puede afectar:  
420

Gestión:  
Servicios Sociales, Oficina Local de la Vivienda,  
Agencias colaboradoras de Fomento de Alquiler,

Indicadores de seguimiento y evaluación:  
- Nº de solicitudes ayuda/año  
- Nº de viviendas iniciadas

Junta de Andalucía. Convenios con AVRA

Beneficiarios de la acción:  
Familias con ingresos inferiores a 2,5 veces el IPREM

### B-REHABILITACIÓN:

Con este programa se establecen las actuaciones para la eliminación de la infravivienda, posibilitando ayudas de emergencia social y la colaboración con otras administraciones.

#### B. PROGRAMA DE REHABILITACIÓN

##### B.1. ACTUACIONES URGENTES Y PARA LA ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA

###### B.1.1. Programa de eliminación o transformación de la infravivienda

Objetivos: Propiciar la mejora de las condiciones de alojamiento en infraviviendas mediante la supresión o rehabilitación que persigan su transformación en viviendas dignas y adecuadas.	Programación temporal: Estimación de supresión de 20 viviendas anuales durante los 5 años.
--	---

Evaluación económica financiera estimada: 350.000 €	Número de viviendas a las que puede afectar: 100
--	---

Gestión: Oficina Local de la Vivienda, Delegación de Urbanismo, Servicio de Policía Local	Indicadores de seguimiento y evaluación: - Nº de infravivienda eliminadas/año - Nº de viviendas mejoradas/sustituidas
--	---

Beneficiarios de la acción: Familias con ingresos inferiores a 1,5 IPREM	Ayudas: A determinar por resolución
---	--

#### B.2.- REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL.

##### B.2. REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL

###### B.2.1. Programa de fomento de la rehabilitación de viviendas y edificios Art. 72 Y 78 ley andaluza /47 Plan Estatal

Objetivos: Impulso de la rehabilitación y adecuación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar	Programación temporal: 1- 5 años Por convocatoria anual Convenio con Programa de Fomento de la Rehabilitación Edificatoria del Plan Estatal y planes
--	--

su eficiencia energética.

Autonómicos.

Evaluación económica financiera estimada:  
1.200.0000 €

Número de viviendas a las que puede afectar:  
100

Gestión:  
Promotor privado/particular

Indicadores de seguimiento y evaluación:  
- Nº de solicitudes ayuda/año  
- Nº de viviendas rehabilitadas

Beneficiarios de la acción:  
Familias con ingresos inferiores a 2,5 veces el IPREM prioritariamente

Ayudas:  
Máxima 12.000€ para familias con ingresos inferiores. Con un límite del 40% del Presupuesto de Contrata

## 6.2. VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PMVS.

El PMVS tendrá una vigencia de cinco años, de 2018 a 2023, teniendo una programación progresiva para dicho período y siendo revisable anualmente para ajustarlo lo máximo posible a las necesidades reales del municipio y cumplir así con el principio de progresividad y adaptabilidad, o cuando precise su adecuación al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo (Art. 13.1 de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda). Las actuaciones previstas en el apartado anterior se programan, con carácter orientativo, para la ejecución de las propuestas y se incorpora una relación temporal con indicación de las prioridades que se establecen y determinando para cada plazo sus datos económicos y la iniciativa pública o privada según corresponda.

## 6.3. EVALUACIÓN ECONÓMICA FINANCIERA DEL PLAN.

Este apartado se conforma a partir de los datos de cada una de las actuaciones, se resumen todas las propuestas y se cuantifica el alcance del PMVS desde el punto de vista económico y financiero.

En las fichas detalladas de las diferentes actuaciones se ha realizado una estimación de los gastos ocasionados por su ejecución, se cuantifican globalmente en los cuadros de resumen y se determina el operador público o privado en cada una de ellas.

En el presupuesto global del PMVS se ha de tener en cuenta la inversión municipal, que con carácter máximo se ha determinado en las fichas de los apartados anteriores, junto a la inversión de las distintas administraciones, así como el esfuerzo de los particulares.

En el siguiente cuadro se recogen los costes estimados inicialmente por cada programa y subprograma, distinguiendo los costes estimados municipales y del resto de administraciones:

Cuadro de costes por programa: municipales y resto administraciones

ACTUACIONES PREVISTAS	PLAZO 2018-2023			
	PROGRAMAS Y SUBPROGRAMAS	VIV.	€	€ Municipal

<b>A</b>	<b>VIVIENDA</b>			
<b>A.1</b>	<b>ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL</b>			
<b>A.1.1</b>	Creación de Oficina Local de la Vivienda		75.000	75.000
<b>A.1.2.</b>	Acciones relacionadas con la defensa de la Vivienda	100	150.000	150.000
<b>A.1.3</b>	Acciones relacionadas con la puesta en el mercado de vivienda deshabitada	100	1.500.000	1.500.000
<b>A.1.4</b>	Acciones para facilitar el acceso al alquiler. Intermediación		60.000	60.000
<b>A.1.5</b>	Acciones para facilitar el acceso al alquiler	200	1.728.000	1.728.000
<b>A.1.6</b>	Acciones dirigidas a facilitar la permuta de viviendas a familias por resultar las que poseen inadecuadas	50		
<b>A.2</b>	<b>PROMOCIÓN DE VIVIENDA</b>			
<b>A.2.1</b>	Acciones para la construcción de viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción mediante Cooperativas.	50	1.000.000	1.000.000
<b>A.2.2</b>	Acciones para el fomento del parque de vivienda en alquiler	100	7.000.000	3.500.000 3.500.000
<b>A.3</b>	<b>GESTIÓN DE SUELO</b>			
<b>A.3.1</b>	Gestión del sector SUO-7 UE-2 Los Cercadillos.	420	8.100.000	8.100.000
<b>B.</b>	<b>REHABILITACIÓN</b>			
<b>B.1</b>	<b>ACTUACIONES PARA LA ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA</b>			
<b>B.1.1</b>	Programa de eliminación o transformación de la infravivienda	100	350.000	350.000
<b>B.2</b>	<b>REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL</b>			

<b>B.2.1</b>	Programa de fomento de la rehabilitación de viviendas y edificios	100	1.200.000	1.200.000
<b>TOTAL PROGRAMAS</b>		<b>1.220</b>	<b>21.163.000</b>	<b>12.235.000</b>
				<b>8.928.000</b>

La inversión total que el municipio de Alcalá de Guadaíra habrá de realizar para la puesta en marcha y ejecución del PMVS es por tanto de 12.235.000 € repartidos en cinco anualidades, que habrán de concretarse en los planes anuales para poder reconocerse y presupuestarse.

El resto, corresponde al resto de Administraciones en base a los programas de ayudas, tanto del Plan Estatal como del autonómico.

#### 6.4. DOTACIÓN MUNICIPAL PARA EL PMVS

Una vez establecida la cantidad total a invertir por el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra en el periodo de vigencia del PMVS y las necesidades económicas anuales para llevar a cabo las actuaciones previstas, se han de establecer los medios para equilibrar dichas partidas.

La fórmula más habitual de financiación de los planes municipales viene siendo vía los ingresos obtenidos por la enajenación de parcelas integrantes del PMS; existiendo también la posibilidad de destinar un porcentaje de los ingresos provenientes del Impuesto de Bienes Inmuebles, que en el año 2016 rondó los 21 millones de euros.

El total de las inversiones municipales a realizar durante el periodo de vigencia del PMVS es, como se vio anteriormente, de 12.235.000€; cantidad que será necesaria asignar repartida en los 5 años de ejecución para su completo desarrollo.

Asimismo, según datos suministrados por el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, a cierre del ejercicio 2017 la cuenta de liquidación del Patrimonio Municipal del Suelo arroja un saldo de 11.126.301,21 euros.

#### 6.5. GESTIÓN Y EVALUACIÓN DEL PMVS.

La gestión del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Alcalá de Guadaíra se realizará mediante la implantación de mecanismos de desarrollo, seguimiento y evaluación del Plan, llevados a cabo por el Ayuntamiento a través de la creación de la Oficina Local de la

Vivienda, contando a su vez con la implicación de las distintas áreas municipales, así como con la Consejería de Fomento y Vivienda.

Los agentes responsables de la gestión del PMVS, como órganos municipales que tienen responsabilidad en la materia de vivienda, suelo y población a proteger se encuentran actualmente dispersos en varias áreas municipales.

En la actualidad existentes competencias relacionadas con la demanda y la vivienda en distintos ámbitos:

- Teniente alcalde \_ Concejal de Urbanismo
- La Delegación de Igualdad Bienestar Social
- La Delegación de Patrimonio
- La Policía Local

##### 6.5.1. AGENTE RESPONSABLE DE LA GESTIÓN DEL PMVS

El responsable del PMVS será el Alcalde del municipio de Alcalá de Guadaíra. Para la adecuada puesta en marcha y gestión del PMVS se propone un equipo de trabajo en el Ayuntamiento y la creación de un nuevo departamento técnico municipal: la Oficina Local de Vivienda (OLV) en sustitución o ampliación de la estructura actual.

La Oficina Local de la Vivienda será la encargada de la gestión directa de todas las cuestiones del PMVS y tendrá el carácter de servicio u oficina municipal.

Su composición se establecerá con un equipo multidisciplinar y estará apoyado en la estructura existente en el municipio que tengan relación con la vivienda, suelo, bienestar social e igualdad, o según determine el Alcalde en su resolución de creación.

Las funciones de la OLV serán:

- La gestión de suelo, edificios y urbanización de terrenos del patrimonio municipal de suelo.



Dicha gestión deberá dirigirse a favorecer la promoción y construcción de viviendas en alquiler o en venta y sus dotaciones complementarias, bajo el nuevo régimen de VPL.

- La gestión de los PMVS, favoreciendo los proyectos técnicos necesarios para el desarrollo de una política municipal de vivienda, a través de cualquiera de los sistemas de actuación.
- Impulso a la promoción tanto pública como privada de la rehabilitación de edificaciones y ámbitos de especial problemática mediante la renovación y regeneración urbana.
- Asesoramiento en las acciones a ejecutar, estableciendo las prioridades de las intervenciones necesarias en cada caso, de forma que se favorezca prioritariamente a las personas con menos recursos y las actuaciones que mejoren la eficiencia energética.
- Tramitación, asesoramiento y gestión de ayudas, subvenciones en desarrollo del PMVS, de todas las administraciones implicadas.
- Impulsar el Plan de participación ciudadana.
- Incentivar propuestas de actuación de acuerdo a los presupuestos municipales.
- Elaborar informes de evaluación anual del Plan y del seguimiento de la ejecución de la normativa del régimen de adjudicación.
- Coordinación con la Intervención municipal y asesoría jurídica para el correcto seguimiento del desarrollo del PMVS.

La propuesta de composición de la OLV contará, como se ha mencionado, con un equipo multidisciplinar con las siguientes personas como mínimo:

- Un arquitecto
- Un arquitecto técnico
- Un administrativo
- Un auxiliar administrativo

Este equipo deberá apoyarse en la estructura existente del municipio y en los servicios y departamentos que tengan relación con la vivienda y suelo.

### 6.5.2. MODOS E INSTRUMENTOS DE SEGUIMIENTO

Para llevar a cabo las directrices y programas, así como los reajustes normativos en el PMVS, será necesario un análisis periódico de las circunstancias que se produzcan.

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

- El Alcalde de Alcalá de Guadaíra o persona en quien delegue.
- El Secretario del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra o persona en quien delegue.
- El Jefe del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra.
- Un representante de los promotores privados.
- Un representante de las asociaciones de vecinos del Municipio.
- El asistente social del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra.

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

La evaluación del PMVS será anual y se efectuará por el equipo técnico de la OVL, que redactará un informe de evaluación con el fin de elevarlo a la CMS y que contendrá como mínimo:

- Resumen de las actuaciones iniciadas en el año.

- Coordinación con la normativa urbanística.
- Estado de desarrollo del Plan.
- Grado de cumplimiento de las acciones previstas.
- Evolución de los Indicadores.

Además de dicho informe, para la evaluación efectiva del PMVS se redactará un informe en el que se dará cuenta pormenorizadamente del estado de ejecución de las actuaciones comprometidas y de las previsiones de evolución para el siguiente ejercicio, al tiempo que podrán incluirse aquellas nuevas actuaciones que se estimen por conveniente para mejorar la eficacia y/o ampliar los objetivos inicialmente planteados.

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

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

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

### 6.5.3. INDICADORES DE GESTIÓN, QUE EVALÚAN EL NIVEL DE CUMPLIMIENTO TEMPORAL E INDICADORES DE RESULTADO O IMPACTO, QUE EVALÚAN EL NIVEL DE DESEMPEÑO DE LOS OBJETIVOS ESTABLECIDOS.

Para la gestión efectiva de lo programado, la evaluación de las actuaciones ejecutadas y, si fuera necesaria, la reprogramación correspondiente, se prevén en el PMVS una serie de indicadores acordes a los objetivos de cada una de las actuaciones.

Los indicadores que se establecen para la valoración continua del desarrollo del Plan son de dos tipos: de gestión, que servirán evaluar la gestión de lo programado y su nivel de cumplimiento, y de resultados o impacto, que servirán para medir el cumplimiento de la actuación realizada, acorde a los objetivos y estrategias establecidos en la misma.

**TABLA DE INDICADORES DE SUBPROGRAMAS DEL PMVS**

SUBPROGRAMA		INDICADORES DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN
<b>A</b>	VIVIENDA	
<b>A.1</b>	ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL	
		- Nº de asistencias realizadas/año
<b>A.1.1</b>	Creación de Oficina Local de la Vivienda	- Nº de familias procedentes de desahucios realojadas - Nº de viviendas de emergencia social disponibles - Nº de viviendas vacías puestas en el mercado
<b>A.1.2.</b>	Acciones relacionadas con la defensa de la Vivienda	- Nº de familias atendidas en riesgo de desahucios/año - Nº total de hogares auxiliados/conservados
<b>A.1.3</b>	Acciones relacionadas con la puesta en el mercado de vivienda deshabitada	- Nº de familias atendidas desahuciadas - Nº total de alquileres realizados.
<b>A.1.4</b>	Acciones para facilitar el acceso al alquiler. Intermediación	- Nº de solicitudes con ayuda para pago de alquiler/año - Nº total de actuaciones de intermediación
<b>A.1.5</b>	Acciones para facilitar el acceso al alquiler	- Nº de solicitudes con ayuda para pago de alquiler/año - Nº total de actuaciones
<b>A.1.6</b>	Acciones dirigidas a facilitar la permuta de viviendas a familias por resultar las que poseen inadecuadas	- Nº de solicitudes de permutas solicitadas - Nº total de permutas realizadas
<b>A.2</b>	PROMOCIÓN DE VIVIENDA	
<b>A.2.1</b>	Acciones para la construcción de viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción mediante Cooperativas.	- Nº de solicitudes ayuda/año - Nº de viviendas iniciadas
<b>A.2.2</b>	Acciones para el fomento del parque de vivienda en alquiler	- Nº de solicitudes ayuda/año - Nº de viviendas iniciadas

<b>A.3</b>	<b>GESTIÓN DE SUELO</b>	
<b>A.3.1</b>	Gestión del sector SUO-7 UE-2 Los Cercadillos.	- Aprobación definitiva de Reparcelación. - Aprobación definitiva de PU - Recepción de las obras de urbanización
<b>B.</b>	<b>REHABILITACIÓN</b>	
<b>B.1</b>	Actuaciones para la eliminación de la infravivienda.	
<b>B.1.1</b>	Programa de eliminación o transformación de la infravivienda	- Nº de infravivienda eliminadas/año - Nº de viviendas mejoradas/sustituidas
<b>B.2</b>	<b>REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL</b>	
<b>B.2.1</b>	Programa de fomento de la rehabilitación de viviendas y Edificios.	- Nº de solicitudes ayuda/año - Nº de viviendas rehabilitadas

## 7. PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

La participación ciudadana puede contener diferentes significaciones, siendo necesario identificar los múltiples objetivos a los que puede dirigirse un proceso participativo y, en razón de estos, diseñar los mecanismos e indicadores que pueden facilitarlos y evaluarlos, respectivamente. Podemos afirmar, de conformidad con lo establecido en la guía metodológica para la elaboración de los PMVS de la CFV, que el objeto del Plan de Participación Ciudadana, consiste en fomentar técnicas de participación ciudadana en el ámbito de las decisiones en materia de vivienda y rehabilitación, siendo el propósito de las mismas las siguientes:

- Que la ciudadanía haga suya las medidas e identifiquen como propias las propuestas del Plan
- Que el plan atienda las problemáticas esenciales para la población, ya que está colaborando en su diagnóstico y en el establecimiento de prioridades
- Que los ciudadanos se comprometan a colaborar para su desarrollo Según el artículo 11 de la LRDVA, en la elaboración de los PMVS.
- Se fomentará la participación de los agentes económicos y sociales más representativos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Se fomentará la colaboración con las asociaciones profesionales, vecinales, de los consumidores y de demandantes de vivienda protegida.

En su artículo 7.3, PVRA establece que en el proceso de formulación y desarrollo del PMVS se fomentará la participación de los agentes económicos y sociales más representativos, así como de las asociaciones profesionales, vecinales, de los consumidores y de demandantes de vivienda protegida. Por tanto, según la Ley y el Plan andaluz de vivienda, los colectivos cuya participación en la elaboración del Plan debe ser asegurada, y promovida por la administración son los siguientes: agentes económicos y sociales, asociaciones profesionales, asociaciones vecinales, asociaciones de consumidores y asociaciones de demandantes de vivienda protegida. El PVRA, en el marco de la planificación autonómica en materia de vivienda, establece en su artículo 4 e) como uno de los principios orientadores que marcará la acción política en materia de vivienda el principio de Participación, añadiendo que la implicación e intervención activa de instituciones, entidades, agentes económicos y sociales, organizaciones de consumidores y

usuarios y movimientos de personas afectadas es imprescindible para que las medidas y actuaciones derivadas del Plan sean asumidas por el conjunto de la sociedad.

El proceso de participación que el presente plan recoge, se desarrollará en torno a los siguientes enunciados o principios metodológicos:

- 1. Máxima difusión de contenidos.
- 2. Elaboración de un diagnóstico compartido.
- 3. Generación de momentos expansivos (audición, síntesis y consensos).
- 4. Devolución de resultados.
- 5. Seguimiento y evaluación en el desarrollo del Plan de Vivienda

### 7.1. FASES DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

El Plan de Participación Ciudadana se desarrollará en tres fases que son las siguientes:

- Fase 1: La fase previa a la redacción del Plan. Información y primera aproximación diagnóstica relacionada con el parque de viviendas del municipio, con el análisis socio-demográfico y análisis de la demanda de vivienda. (Documento de Información y Diagnóstico). –
- Fase 2: La fase de definición de objetivos y estrategias y en la elaboración del programa de actuación. (Documento de Programa de Actuación). –
- Fase 3: La fase de gestión, seguimiento y evaluación del PMVS.

Estas tres fases de la participación ciudadana deben insertarse obviamente en el proceso de elaboración y tramitación del propio PMVS de Alcalá de Guadaíra.

### 7.2. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA

La LRDVA establece en su artículo 13 que los Ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes PMVS debiendo remitirse los mismos a la Consejería competente en materia de vivienda; igualmente el artículo 9 2.b) de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, establece como competencias de los Ayuntamientos la elaboración de los PMVS. No obstante lo anterior ninguna de las Leyes mencionadas

establece cuál sería el procedimiento por el que los Ayuntamientos deben aprobar los mencionados Planes. No hay ninguna Ley que atribuya expresamente la competencia a ningún órgano municipal para la aprobación de los mismos. De conformidad con lo establecido en el apartado s) del artículo 21.1 de la Ley 7/1985 reguladora de las bases de régimen local cuando una Ley de la Comunidad Autónoma asigne una competencia al municipio y no la atribuya expresamente a ningún órgano municipal, esta competencia corresponderá al Alcalde. Por tanto dicho órgano es el que podemos entender titular de la competencia, que podrá ser delegada en la Junta de Gobierno Local.

Debe tenerse en cuenta además, que el artículo 4.1 de la Ley 7/1985 atribuye a las corporaciones locales las potestades reglamentaria y de autoorganización y de programación o planificación (letras a y c). Pues bien, solo respecto de la potestad reglamentaria se atribuye expresamente la competencia al Pleno para la aprobación del reglamento orgánico y de las ordenanzas (artículo 22.2.d), debiéndose considerar al PMVS como un instrumento de planificación municipal, pero no reglamentario.

No obstante lo anterior la mayoría de municipios que están aprobando sus PMVS lo están haciendo mediante acuerdo del Pleno Municipal. Otro procedimiento que se ajustaría bien a la aprobación del PMVS es el de las Ordenanzas Municipales, que cuenta con una aprobación inicial con un posterior trámite de información pública para realizar alegaciones y una aprobación definitiva previo informe de dichas alegaciones, aunque en todo caso será necesario contar con el criterio que a dicho respecto pueda tener el Servicio Jurídico Municipal o la Secretaría General así como la Alcaldía, respecto a cuál debe ser el procedimiento a seguir para la aprobación del PMVS. Según la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local: Artículo 49 La aprobación de las Ordenanzas locales se ajustará al siguiente procedimiento:

- a) Aprobación inicial por el Pleno.
- b) Información pública y audiencia a los interesados por el plazo mínimo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias.
- c) Resolución de todas las reclamaciones y sugerencias presentadas dentro del plazo y aprobación definitiva por el Pleno. En el caso de que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.

La intervención por parte de la Consejería competente en materia de vivienda es sólo de comunicación una vez que se encuentre aprobado el Plan Municipal, a menos que nos

encontremos en el supuesto regulado en la disposición adicional tercera de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía que establece lo siguiente: Disposición adicional tercera. Informe preceptivo de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo Todo Plan Municipal de Vivienda y Suelo que arroje una demanda de vivienda protegida acogida al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo inferior al treinta por ciento de la edificabilidad residencial, porcentaje mínimo de reserva de acuerdo con el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, requerirá de informe de la Consejería competente en materia de vivienda con carácter previo a su aprobación. Por tanto, sólo si del diagnóstico realizado por el PMVS se llegara a dicha conclusión respecto de la demanda, sería necesario recabar informe de la Consejería competente en materia de vivienda con carácter previo a su aprobación, entendiéndose que dicho informe sería preceptivo pero no vinculante. Tanto si se opta por un procedimiento u otro, y toda vez que se hace necesario someter el Plan a un proceso o trámite de información pública, el procedimiento para aprobar el mismo podría ser el siguiente:

- 1) Aprobación Inicial del documento que se redacte.
- 2) Trámite de Exposición Pública para recoger alegaciones y sugerencias.
- 3) Aprobación definitiva del documento una vez examinada y resueltas las alegaciones.

La naturaleza del acuerdo que se adopte podrá ser diferente (aprobación inicial, acuerdo de sometimiento a información pública...) e incluso los órganos que pueden intervenir también (alcaldía, Junta de gobierno o pleno) pero en cualquier caso y con independencia de la naturaleza del acuerdo que se adopte así como del órgano que lo haga la tramitación se someterá a ese esquema y en consecuencia deberán insertarse las acciones de participación en el mismo.

## 8. ANEXOS

### 8.1. CUADROS-RESUMEN DE POBLACIÓN Y VIVIENDA:

#### 8.1.1. POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL.

##### Padrón Municipal y encuesta de Población Activa (INE)

Edad y Sexo	MUJER	VARÓN	TOTAL
1-18	9.119	9.667	18.786
19-34	6.146	6.278	12.424
35-49	10.272	10.498	20.770
50-64	6.484	6.483	12.967
>= 65 años	5.740	4.419	10.159
			<b>75.106</b>

Fecha Datos: 2017. Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

Actividad	MUJER	VARÓN	TOTAL
paro	6215	4237	10452
agricultura	161	351	512
industria	743	4469	5212
construcción	182	2325	2507
servicios, comercio, hostelería	5134	6600	11734

Fecha Datos Paro: 2016. Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

Fecha Datos Actividades: 2011. Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía

Composición de los núcleos familiares	HABITANTES	NÚCLEOS FAMILIARES
1 menor	4178	4178
2	7509	3754
3	6181	2060
4	6362	1590
5	1507	301

>5

353

Sin datos

Fecha Datos Actividades: 2011. Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía

##### REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA

Solicitudes e inscripciones			
	Solicitudes	Porcentaje	
solicitudes	1049	100%	
caducadas	447	42,61%	
canceladas	256	24,40%	
inscripciones	346	32,98%	

Fuente: Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Alcalá de Guadaíra. Año 2018.

Solicitudes por sexo				
Solicitudes	Mujeres	%	Hombres	%
Alcalá de Guadaíra	579	57,84 %	422	42,16 %

Fuente: Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida año 2018. Consejería de Fomento y Vivienda. Junta de Andalucía

Forma de Acceso			
	Solicitudes	Porcentaje	
Alquiler	252	83,17%	
Alquiler Opción Compra	29	9,57%	
Compra	22	7,26%	

Fuente: Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Alcalá de Guadaíra. Año: 2018

Iprem Inscritos Registro Público demandantes Vivienda Protegida			
	Rango IPREM	Inscritos	Porcentaje
	0-0,49	203	58,67%
	0,5 a 0,99	85	24,57%
	1 a 1,49	25	7,23%
	1,5 a 1,99	17	4,91%
	2 a 2,49	4	1,16%

2,5 a 2,99	6	1,73%
Más de 3	6	1,73%

Fuente: Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Alcalá de Guadaíra año 2018.

Composición familiar demandantes de vivienda protegida		
	Nº familias	Porcentaje
familia monoparental	94	32,30%
familia numerosa	76	26,12%
Personas Con discapacidad	110	37,80%
Necesidad de vivienda adaptada	11	3,78%

Fuente: Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Alcalá de Guadaíra año 2018.

Inscripciones según tamaño unidad familiar		
	Nº familias	Porcentaje
1 miembro	78	22,54%
2 miembros	85	24,57%
3 miembros	89	25,72%
4 miembros	51	14,74%
5 miembros	24	6,94%
> 5 miembros	19	5,49%
<b>Total</b>	<b>346</b>	<b>100,00%</b>

Fuente: Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Alcalá de Guadaíra año 2018.

Características de la vivienda solicitada	
	Inscripciones
1 Dormitorio	71
2 Dormitorios	97
3 Dormitorios	175
4 Dormitorios	3

## ANÁLISIS DEMOGRÁFICO

Proyección de población y hogares			
	Habitantes	Hogares*1	Tamaño medio (habitantes/vivienda)
actual año 2018	76.518	27.524	2,78
proyección año 2020	77.322	28.202	2,74
proyección año 2025	79.099	30.335	2,61
proyección año 2030	80.372	31.518	2,55

Fuente: IECA. Población proyectada en municipios mayores de diez mil habitantes según sexo, Andalucía, 2013-2035.

\*1 Los hogares han sido obtenidos a partir del tamaño medio de los hogares en Andalucía generado a partir de los resultados de la proyección de referencia publicados en el documento de **Proyección de hogares en Andalucía 2012-2035**.

## ANÁLISIS DE NECESIDADES DE VIVIENDA

Necesidades generales según dinámica poblacional		475
<b>colectivos de atención especial</b>		
sin techo		12
sin vivienda		25
vivienda insegura	Sin datos	en proceso legal de desahucio
vivienda inadecuada	Sin datos	

Fuente: Servicios Sociales del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra

## 8.1.2. PARQUE DE VIVIENDAS, OFERTA Y MERCADO.

### ASPECTOS FÍSICOS

Antigüedad y estado de conservación	
nº viviendas totales	30.776
nº viviendas de más de 50 años	3.904
nº viviendas anteriores a 1981	13.295

Fuente: Oficina Virtual del Catastro. Datos: 2015

Superficie	Nº viviendas	Porcentaje
<31 m2	77	0,25%
32-50m2	213	0,69%
51-70m2	2.003	6,51%
71-90m2	5.999	19,49%
>90m2	22.484	73,06%
<b>TOTAL</b>	<b>30.776</b>	<b>100,00%</b>

Fuente: Oficina Virtual del Catastro. Datos: 2015.

Superficie y programa		
	Nº viviendas	Porcentaje
1 dormitorio	85	0,37%
2 dormitorio	130	0,56%
3 dormitorio	1.375	5,96%
4 dormitorio	3.850	16,70%
>4 dormitorio	17.615	76,40%
<b>Total</b>	<b>23.055</b>	<b>100,00%</b>

Fuente: Censos 2011. INE. Año 2011.

### ACCESIBILIDAD

Tipología de las viviendas		
	Nº viviendas	Total
nº viviendas unifamiliares totales	13.596	
nº viviendas en plurifamiliares totales	17.180	30776

Fuente: Oficina Virtual del Catastro. Datos: 2015.

Accesibilidad		
	Nº edificios	Nº viviendas
nº viviendas unifamiliares no accesibles		23.727
nº de edificios sin ascensor de 3 o más plantas (B+2)	471	6.271

Fuente viviendas unifamiliares: IECA. Número de inmuebles en edificios destinados a viviendas por accesibilidad al edificio. 2011.

Fuente edificios sin ascensor: ELABORACION PROPIA. Edificios de más de 30 años de antigüedad/ Cargos de vivienda asociados a estos edificios

Infravivienda	Nº viviendas	Porcentaje
nº Infraviviendas	319	1 %

Fuente: Elaboración propia a partir de los valores de Categoría y Estado de la edificación. OVC

### REGIMEN DE TENENCIA, TITULARIDAD Y USO

	Nº viviendas	Fuente
nº viviendas totales	30.776	Catastro 2015
en propiedad	22.785	Censo 2011
en alquiler	840	Censo 2011
principales	26.075	Censo 2011



secundarias	2370	Censo 2011
viviendas deshabitadas	4075	Censo 2011
vivienda pública	463	Catastro 2015

#### Oferta y mercado

	Nº viviendas	Precio por vivienda	Precio por m2
en venta	1.111	169.000	1.110

#### DATOS BÁSICOS DE POBLACIÓN Y VIVIENDA

	Existente		Previsto
	Unidades	Unidades	% existente
nº habitantes	76.518	79.000	3,2 %
nº inscritos RMDVP	346	519	50 %
viviendas totales	30.776	32.304	5 %
no ocupadas	4075	3875	-4,9 %
a rehabilitar	723	623	-13,83 %
infravivienda	319	219	-31,34 %
protegidas	Sin datos	Sin datos	
públicas	463	563	21,59 %
en alquiler	840	1140	35,51 %
alojamientos transitorios	11	11	0 %
plazas en alojamientos transitorios	667	667	0 %

Fuente: IECA, Catastro2015 y anuario estadístico de Diputación de Sevilla.

en alquiler	105	615	5,85
-------------	-----	-----	------

Fuente: [www.idealista.com](http://www.idealista.com)

Oferta y mercado	Nº	Capacidad viviendas
Patrimonio Municipal de Suelo	15	50
Registro Municipal de Solares y Edificaciones ruinosas	0	0

## 8.2. ACUERDOS SUSCRITOS CON OTROS ENTES PÚBLICOS Y PRIVADOS EN MATERIA DE VIVIENDA.

No consta.

### 8.3. PLANOS:

#### 8.3.1. PLANO DE INTENSIDAD DE USO. VIVIENDAS VACÍAS.

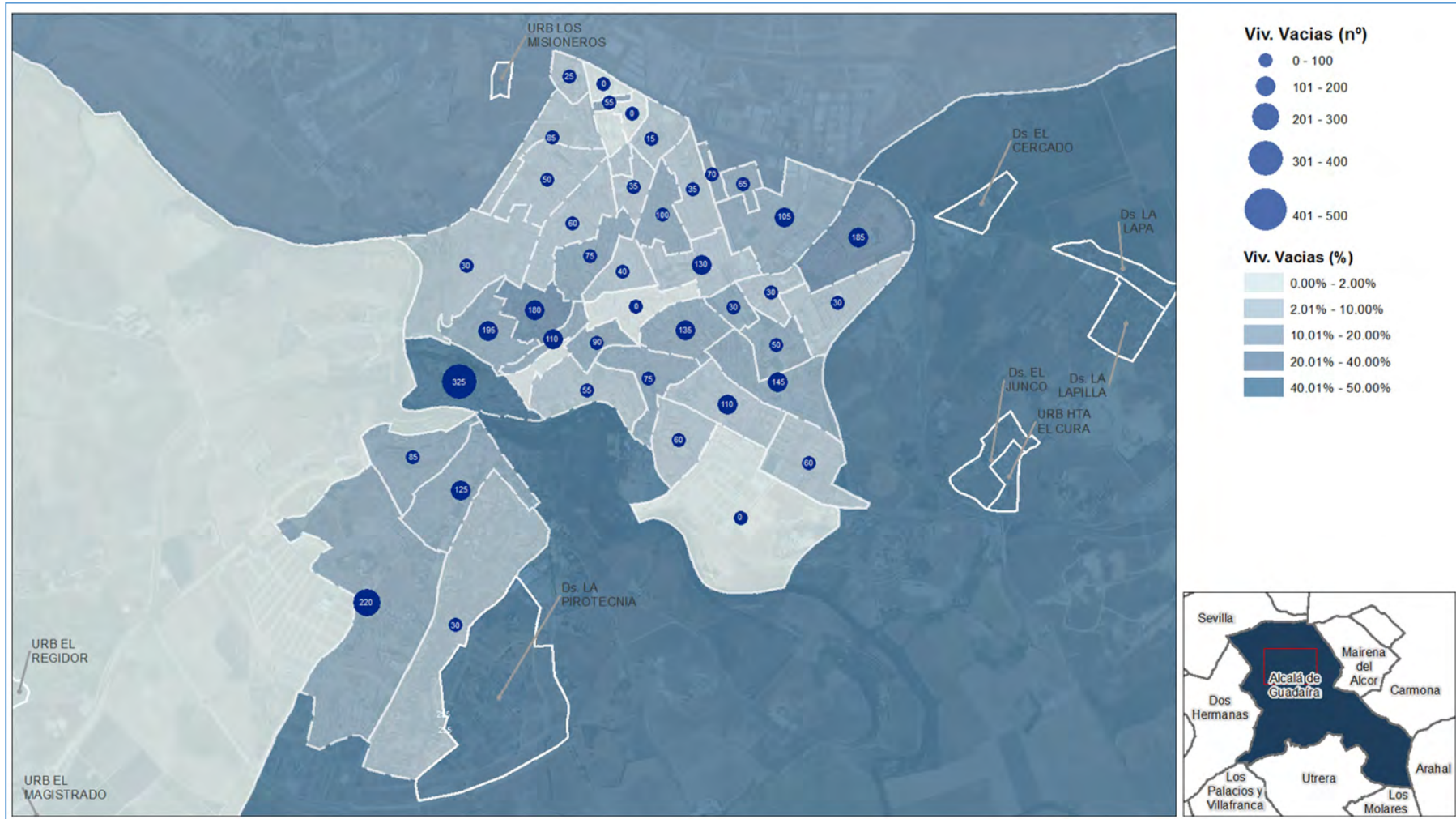


Ilustración 16. Plano de intensidad de uso de las viviendas. Viviendas deshabitadas en casco urbano

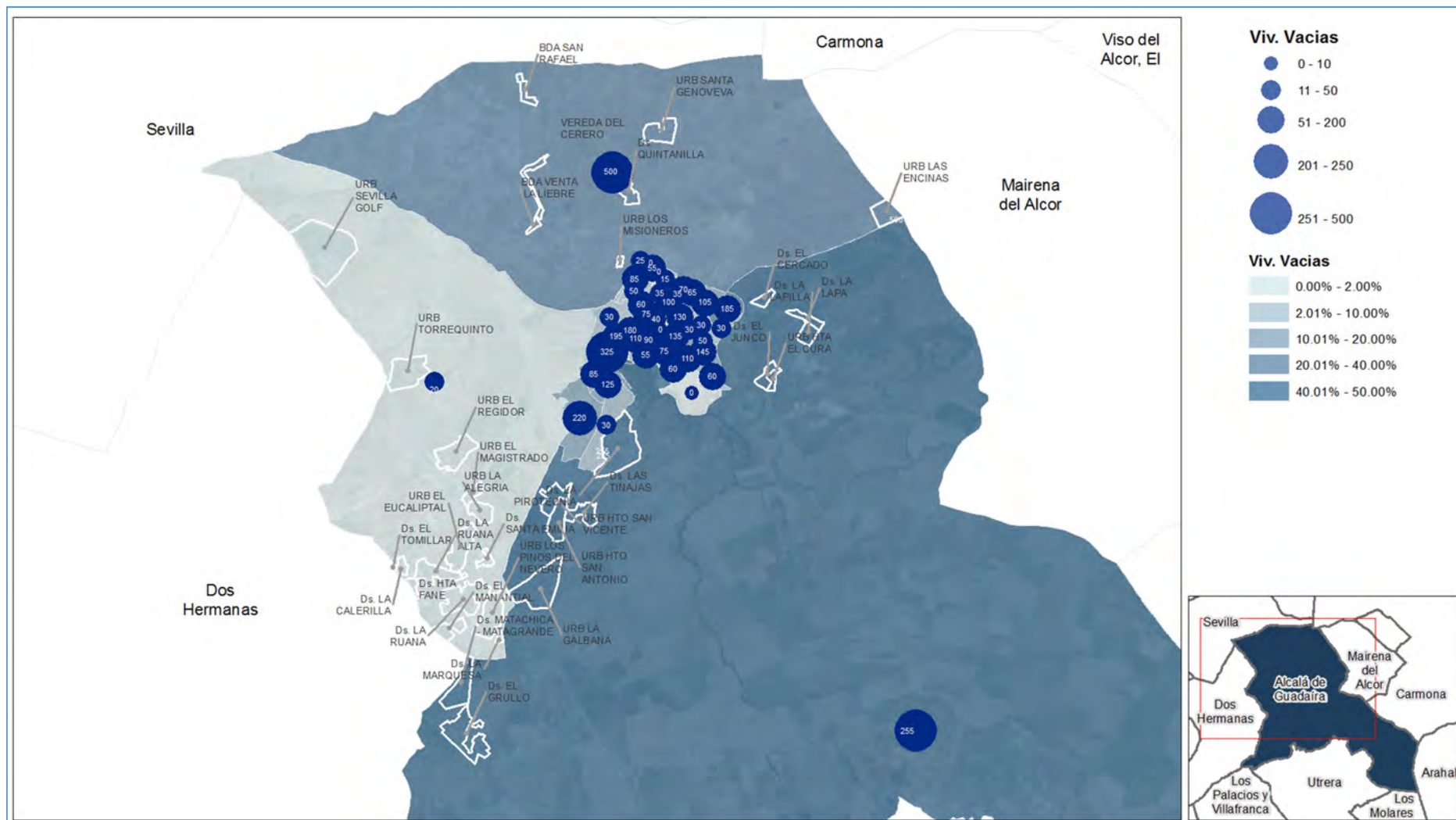
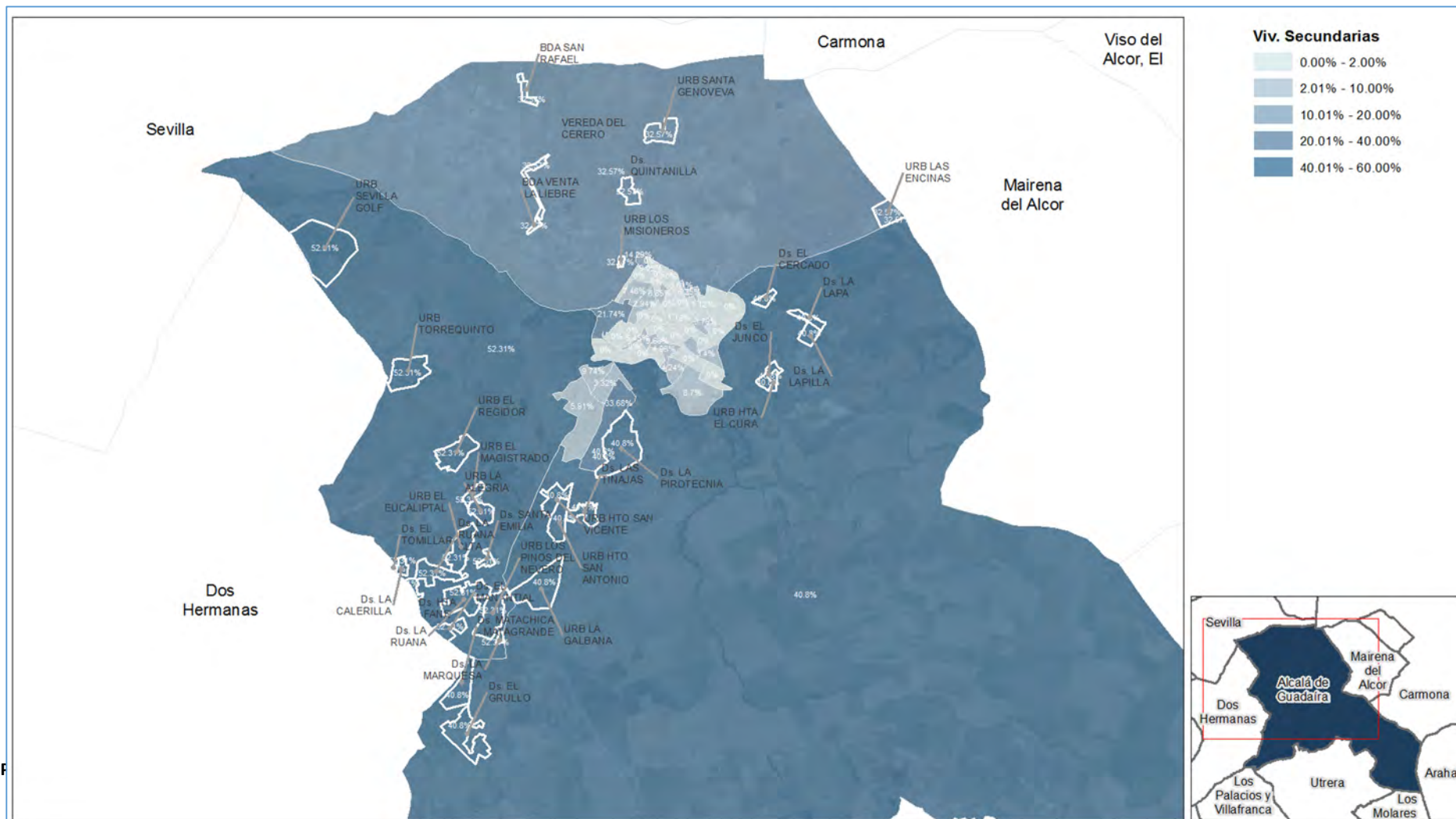
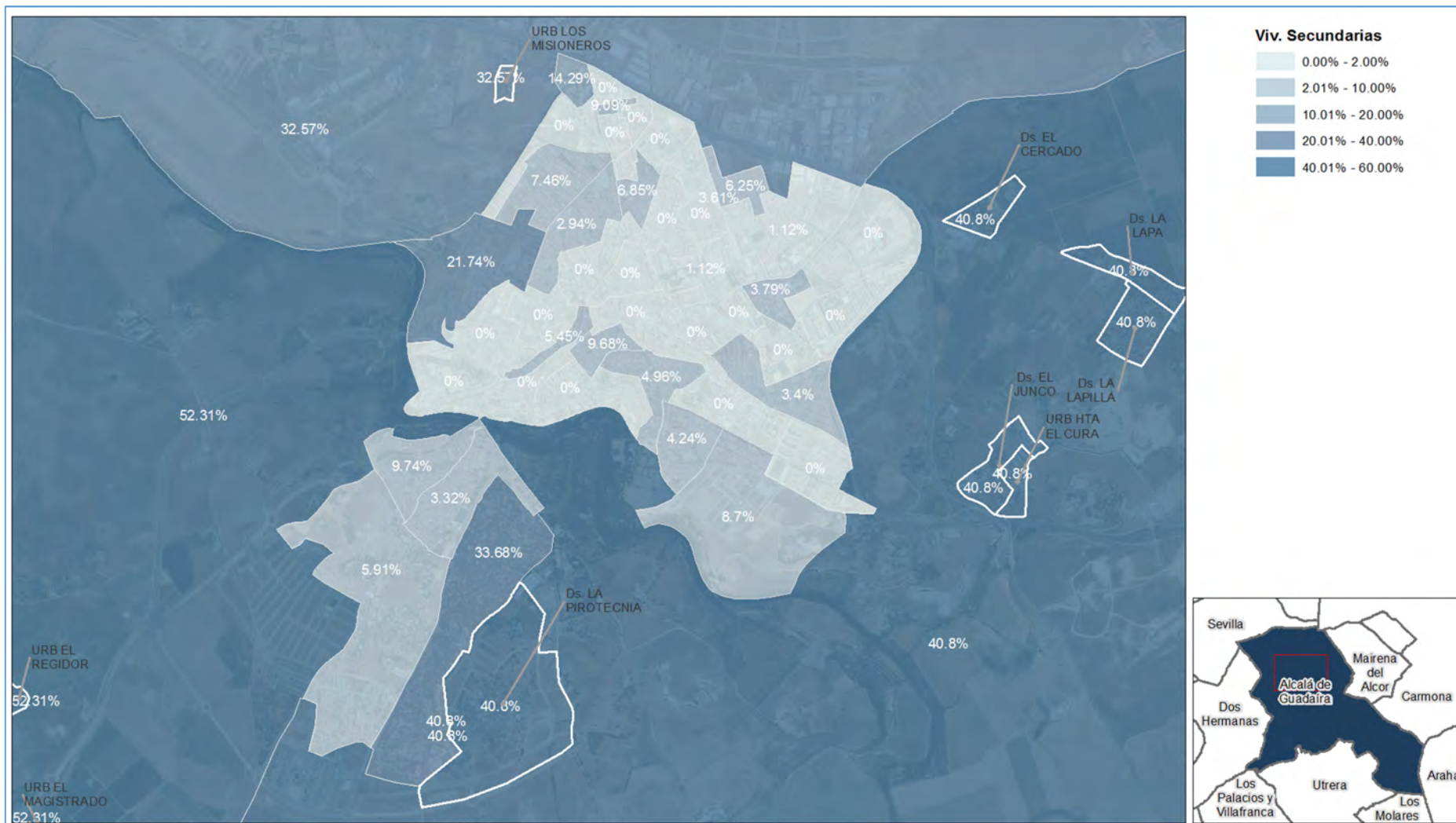


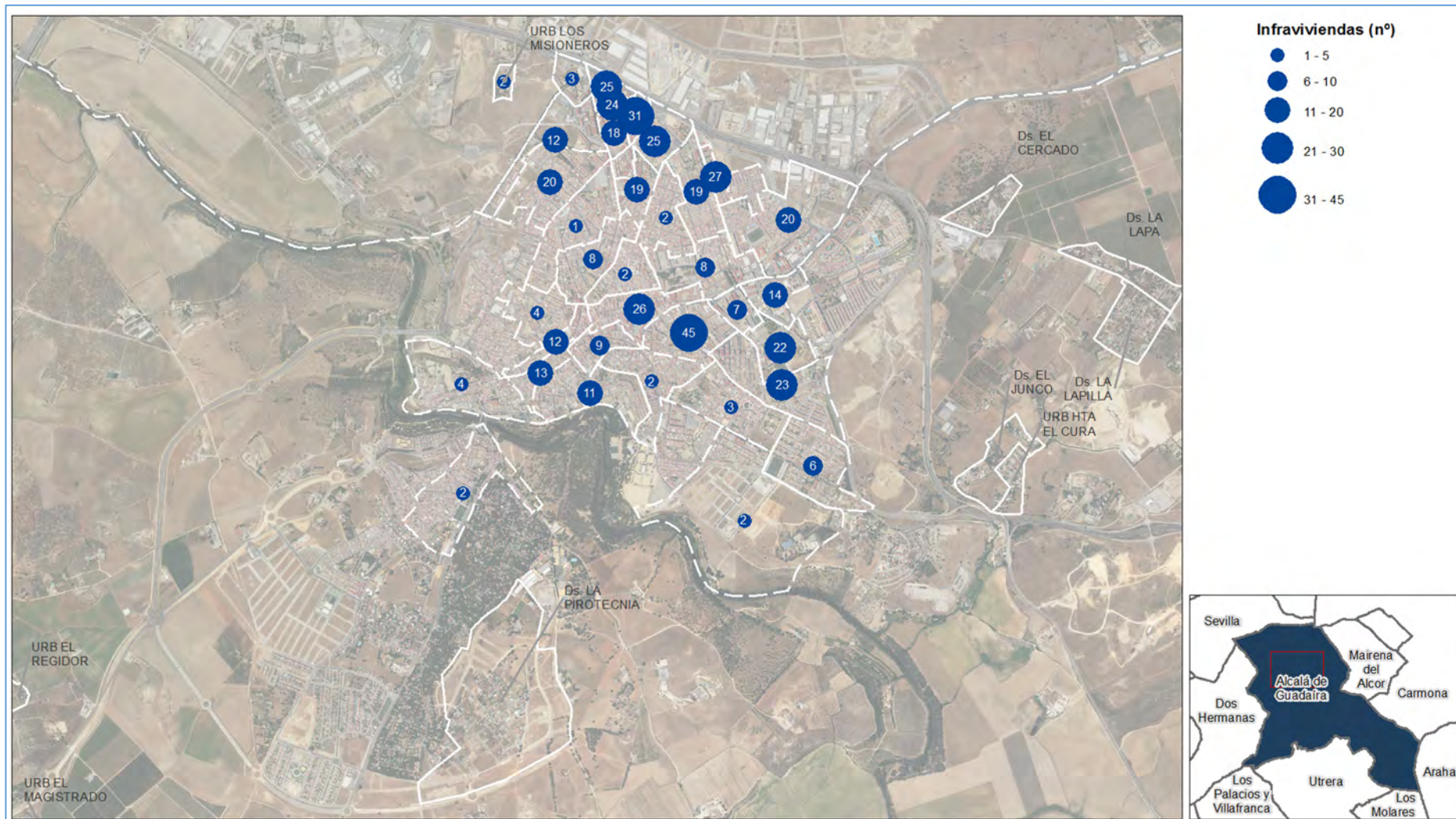
Ilustración 17. Plano de intensidad de uso de las viviendas. Viviendas deshabitadas en TTMM.

8.3.2. PLANO DE INTENSIDAD DE USO. VIVIENDAS SECUNDARIAS

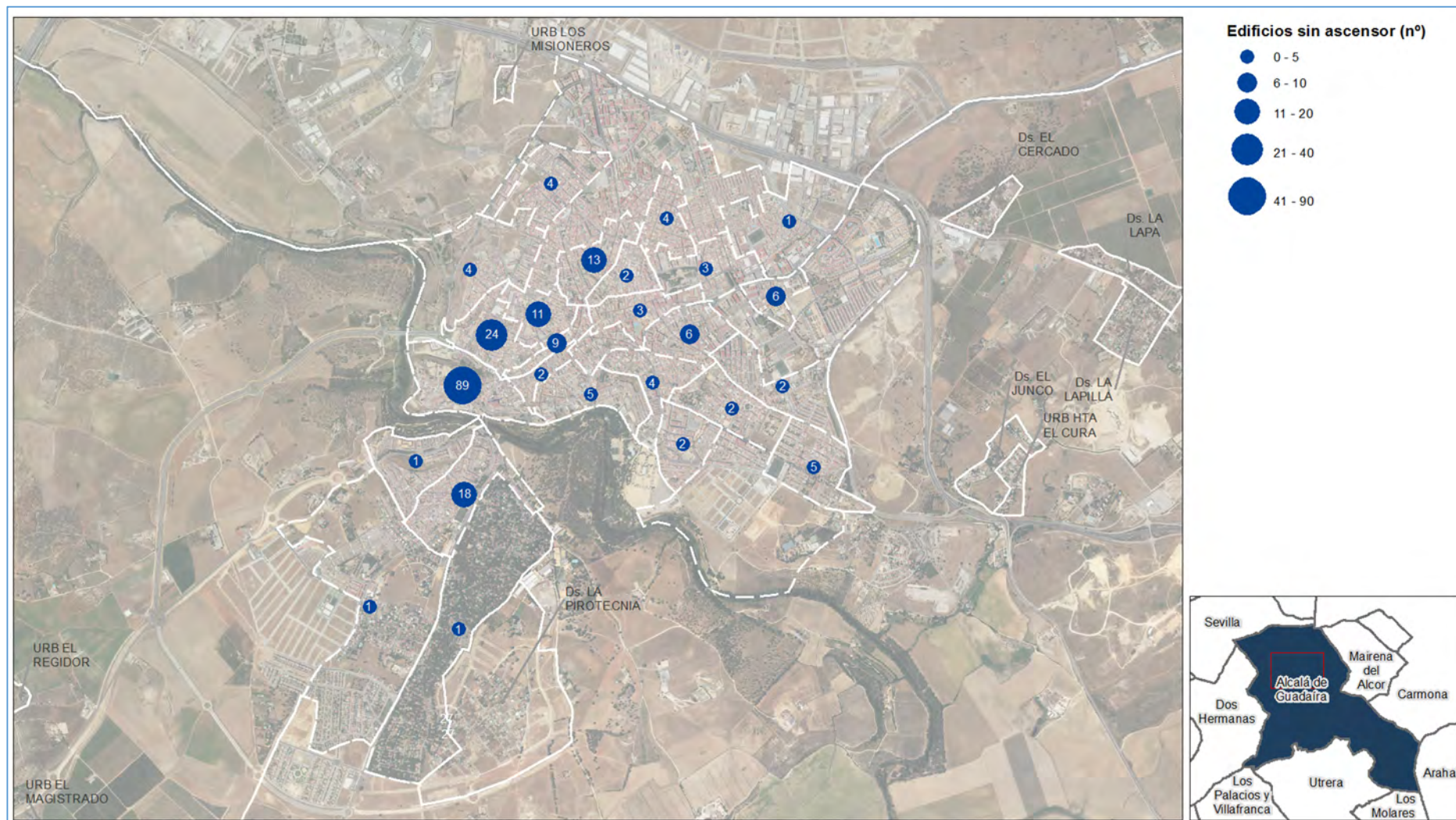




### 8.3.3. INFRAVIVIENDA.

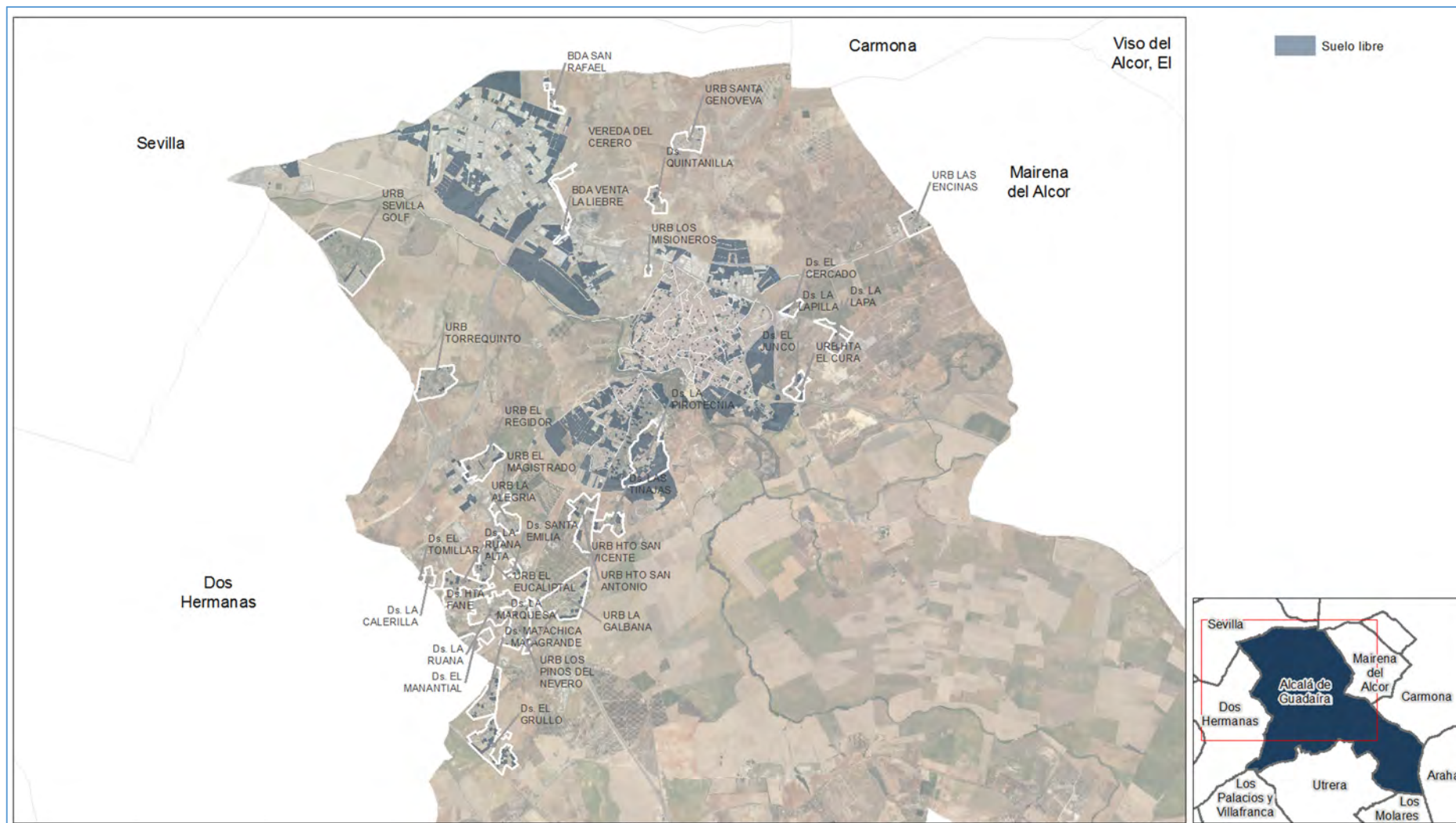


### 8.3.4. PLANO DE VIVIENDAS CON NECESIDAD DE ASCENSORES (B+2, B+3, >B+4).



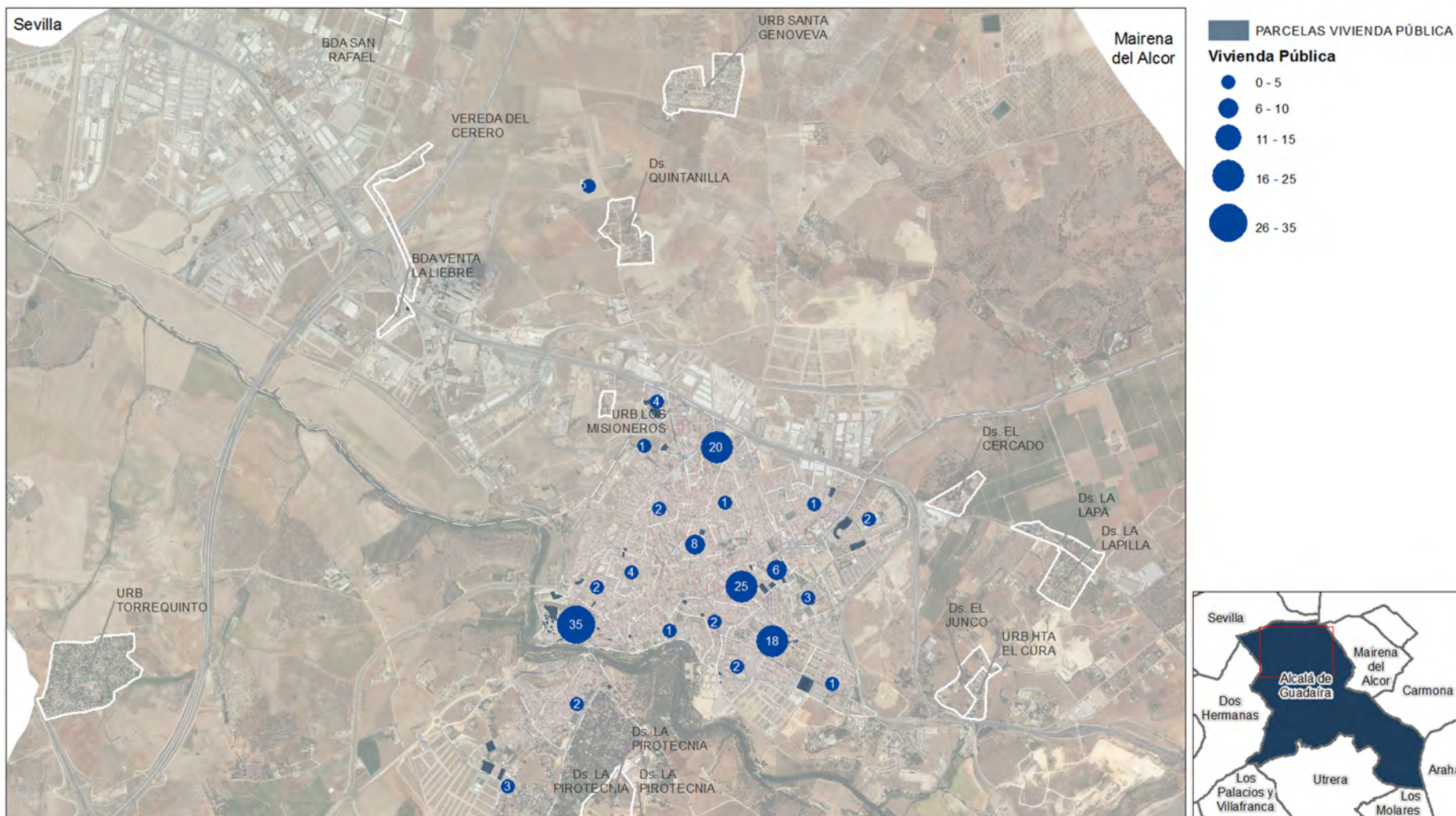


### 8.3.5. PARCELAS LIBRES.





### 8.3.6. PARCELAS DE TITULARIDAD PÚBLICA.



## 8.4. ACTUACIONES PREVISTAS.

### 8.4.1. A) FICHAS.

Las fichas se encuentran descritas en el Punto 6 del presente documento. Adjuntamos a continuación resumen de los programas previstos:

Cuadro resumen de programas y subprogramas. Viviendas a las que afectan		
ACTUACIONES PREVISTAS		
PROGRAMAS Y SUBPROGRAMAS		VIV. QUE AFECTAN
<b>A</b>	<b>VIVIENDA</b>	
<b>A.1</b>	<b>ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL</b>	
<b>A.1.1</b>	Creación de Oficina Local de la Vivienda	
<b>A.1.2.</b>	Acciones relacionadas con la defensa de la Vivienda	100
<b>A.1.3</b>	Acciones relacionadas con la puesta en el mercado de vivienda deshabitada	100
<b>A.1.4</b>	Acciones para facilitar el acceso al alquiler. Intermediación	
<b>A.1.5</b>	Acciones para facilitar el acceso al alquiler	200
<b>A.1.6</b>	Acciones dirigidas a facilitar la permuta de viviendas a familias por resultar las que poseen inadecuadas	50
<b>A.2</b>	<b>PROMOCIÓN DE VIVIENDA</b>	
<b>A.2.1</b>	Acciones para la construcción de viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción mediante Cooperativas.	50
<b>A.2.2</b>	Acciones para el fomento del parque de vivienda en alquiler	100
<b>A.3</b>	<b>GESTIÓN DE SUELO</b>	
<b>A.3.1</b>	Gestión del sector SUO-7 UE-2 Los Cercadillos.	420
<b>B.</b>	<b>REHABILITACIÓN</b>	
<b>B.1</b>	<b>ACTUACIONES PARA LA ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA</b>	
<b>B.1.1</b>	Programa de eliminación o transformación de la infravivienda	100
<b>B.2</b>	<b>REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL</b>	
<b>B.2.1</b>	Programa de fomento de la rehabilitación de viviendas y edificios	100
<b>TOTAL VIVIENDAS BENEFICIADAS POR PROGRAMAS, AYUDAS, ETC</b>		<b>1.220</b>

8.4.2. B) PLANOS DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS.

PROGRAMA DE FOMENTO DEL PARQUE DE VIVIENDA EN ALQUILER (M1 B SUO6. MONTECARMELO)



GESTIÓN DEL SECTOR SUO-7 UE-2 LOS CERCADILLOS.



## 8.5. OTROS.

### 8.5.1. PLANOS DE SECTORES DESARROLLADOS O PENDIENTES DE DESARROLLO CON RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DEL PLANEAMIENTO GENERAL DE ALCALÁ DE GUADAÍRA.



- UE-31: ZONA RABESA, CALLES MAESTRO JOSÉ GANDULFO Y TONELERO.





■ SECTOR SUP-R1 "MONTECARMELO"



■ SECTOR SUP-R4 "ZACATÍN" "UE-NORTE"



■ SECTOR SUP-R4 "ZACATÍN" "UE-SUR"



■ SUP-R3B NORTE. VIRGEN DEL ÁGUILA



■ SUP-R3A. VIRGEN DEL ÁGUILA



 Sector  
 Manzanas



■ SUP R1 MONTECARMELO



■ SUO-6-SUP-R1. (ZONA MONTECARMELO). MANZANA M1B



■ SUO-7-SUP-R2. (ZONACERCADILLOS). UE2





■ SUO-7-SUP-R2. (ZONACERCADILLOS). UE1



■ SUO-19-S1/SUNP-R2. (ZONA LA ESTRELLA)



■ SUO-20. S3/SUNP-R2 (Zona la Estrella)



■ SUO-21 "SUNP-R3. (ZONA LA SOLANA)



■ SUO-22 "S1/SUNP-R5". (Zona la Pirotecnia)



■ SUP-R7.(ZONA EL EUCAIPTAL). SUS-2



■ S2/SUNP-R2. (Zona La Estrella). SUS 3



■ S2/SUNP-R5. (Pirotecnia). SUS-4





■ SUS 5. LA ISLA



■ SUS-6. ÁREA DE OPORTUNIDAD ZACATÍN



## 8.5.2. FICHAS DE SECTORES PENDIENTES DE DESARROLLO CON RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DEL PLANEAMIENTO GENERAL DE ALCALÁ DE GUADAIRA

- SUO-6-SUP-R1. (Zona Montecarmelo)

SUO-6 "SUP-R1" (Zona Montecarmelo)		PLANO OE.02.1		
ORDENACION	<b>OBJETIVOS:</b> Formalizar la fachada noreste de la ciudad sobre la autovía A-92 planteando una pequeña oferta de suelo para usos industriales compatibles con el uso residencial predominante y, en especial, la industria "eccaparate" Definir un eje viario principal que relacione los tráficos carretera de Mairena-Avdas. De Malacmañanas y Los Claveles Obtener la superficie necesaria para satisfacer las necesidades de equipamiento escolar que presenta esta zona noreste de la ciudad, así como un sistema general interior de espacios libres			
	PLANEAMIENTO VIGENTE:	Plan Parcial	ORDENACION ESTRUCTURAL:	
	APROBACION DEFINITIVA:	31/01/08	USO GLOBAL:	RESIDENCIAL
	SUPERFICIE BRUTA:	160.400 m <sup>2</sup>	DENSIDAD:	58 Viv/Hac
			EDIFICABILIDAD:	101.471 m <sup>2</sup>
			APROVECHAMIENTO:	91.488,20 ua
			SISTEMA GENERAL:	12.425 m <sup>2</sup>
			RESERVA VP CARACTER OBLIGATORIO	
UNIDAD DE EJECUCION: UE-Oeste/-Centro Pablo VI/-Centro El Aguila/Este				
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION: Compensación		AREA DE REPARTO (OE): 1	
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		Am (OE):	
			0,52309 ua/m <sup>2</sup>	
<b>CESIONES:</b> 24.200 m <sup>2</sup> espacios libres, 12.000 m <sup>2</sup> escolar, 5.000 m <sup>2</sup> deportivo, 3.000 m <sup>2</sup> social				

■ SUO-7-SUP-R2. (Zona Cercadillos)

SUO-7 "SUP-R2" (Zona Cercadillos)		PLANO OE.02.1	
<b>OBJETIVOS:</b> Desarrollar una actuación pública para proporcionar una importante oferta de vivienda en régimen protegido Obtener suelo para localizar un gran complejo polideportivo que dé servicio al área sureste de la ciudad Ampliar la zona de aparcamiento del Ferial			
<b>ORDENACION</b>	PLANEAMIENTO VIGENTE:	Plan Parcial	<b>ORDENACION ESTRUCTURAL:</b>
	APROBACION DEFINITIVA:	18/10/2001	USO GLOBAL: RESIDENCIAL
	SUPERFICIE BRUTA:	329.000 m <sup>2</sup>	DENSIDAD: 36 Viv/Has
			EDIFICABILIDAD: 152.000 m <sup>2</sup>
			APROVECHAMIENTO: 157.100 ua
			SISTEMA GENERAL: 64.000 m <sup>2</sup>
			RESERVA VP CARACTER OBLIGATORIO
UNIDAD DE EJECUCION: UE-1/-2			
<b>GESTION</b>	SISTEMA DE ACTUACION: Compensación / Expropiación		AREA DE REPARTO (OE): 1
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación, Expropiación y Proyecto de Urbanización		Am (OE): 0,52309 ua/m <sup>2</sup>
	CESIONES: 26.500m <sup>2</sup> espacios libres, 14.300 m <sup>2</sup> escolar, 9.480 m <sup>2</sup> deportivo, 8.000 m <sup>2</sup> social		

■ SUO-19-S1/SUNP-R2. (Zona la Estrella)

SUO-19 "S1/SUNP-R2" (Zona La Estrella)		PLANO OE.02.1		
ORDENACION	OBJETIVOS: Desarrollar una oferta de vivienda unifamiliar de baja densidad para el ámbito metropolitano en la zona sudoeste de la ciudad, y ligada a fuertes dotaciones recreativas y deportivas			
	PLANEAMIENTO VIGENTE:	Plan Parcial	ORDENACION ESTRUCTURAL:	
	APROBACION DEFINITIVA:	18/05/2006	USO GLOBAL:	RESIDENCIAL
	SUPERFICIE BRUTA:	287.508 m <sup>2</sup>	DENSIDAD:	12 Vw/Has
			EDIFICABILIDAD:	67.527,70 m <sup>2</sup>
			APROVECHAMIENTO:	66.143,43 ua
			SISTEMA GENERAL:	5.070 m <sup>2</sup>
			RESERVA VP CARACTER OBLIGATORIO	
GESTION	UNIDAD DE EJECUCION: UE-1/-2			
	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación		AREA DE REPARTO (OE): 11	
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		Am (OE):	0,23006 ual/m <sup>2</sup>
	CESIONES: 30.230 m <sup>2</sup> espacios libres, 11.318 m <sup>2</sup> escolar, 10.415 m <sup>2</sup> deportivo, 2.393 m <sup>2</sup> social, 3.242 m <sup>2</sup> comercial			

■ SUO-20. S3/SUNP-R2 (Zona la Estrella)

SUO-20 "S3/SUNP-R2" (Zona La Estrella)		PLANO OE.02.1	
<b>OBJETIVOS:</b> Desarrollar una oferta de vivienda unifamiliar de baja densidad para el ámbito metropolitano en la zona sudoeste de la ciudad, y ligada a fuertes dotaciones recreativas y deportivas			
<b>COORDINACIÓN</b>	PLANEAMIENTO VIGENTE:	Plan Parcial	<b>ORDENACION ESTRUCTURAL:</b>
	APROBACION DEFINITIVA:	22/02/2007	USO GLOBAL: RESIDENCIAL
	SUPERFICIE BRUTA:	254.541,34 m <sup>2</sup>	DENSIDAD: 12 Vivi/Has
			EDIFICABILIDAD: 59.781,96 m <sup>2</sup>
			APROVECHAMIENTO: 55.228,66 ua
			SISTEMA GENERAL: 4.500 m <sup>2</sup>
			RESERVA VP CARACTER OBLIGATORIO
UNIDAD DE EJECUCIÓN: UE-única			
SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación		AREA DE REPARTO (OE): 12	
<b>CELEBRACION</b>	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		Am (OE): 0,21697 ua/m <sup>2</sup>
	CESIONES: 25.917 m <sup>2</sup> espacios libres, 3.601 m <sup>2</sup> escolar, 1.821 m <sup>2</sup> deportivo, 909 m <sup>2</sup> social 317 m <sup>2</sup> comercial		

■ SUO-21 "SUNP-R3. (Zona la Solana)

SUO-21 "SUNP-R3" (Zona La Solana)		PLANO OE.02.1		
<b>OBJETIVOS:</b>				
Posibilitar el desarrollo de una oferta de vivienda unifamiliar en el sur de la urbanización Huerta de San Antonio Obtener nuevas dotaciones para el conjunto de la población de las dos urbanizaciones existentes				
<b>ORDENACION</b>	PLANEAMIENTO VIGENTE:	Plan Parcial	ORDENACION ESTRUCTURAL:	
	APROBACION DEFINITIVA:	21/12/2006	USO GLOBAL:	RESIDENCIAL
	SUPERFICIE BRUTA:	117.240 m <sup>2</sup>	DENSIDAD:	12 Vv/Has
			EDIFICABILIDAD:	22.908 m <sup>2</sup>
			APROVECHAMIENTO:	22.169,03 ua
			SISTEMA GENERAL:	2.700 m <sup>2</sup>
			RESERVA VP CARACTER OBLIGATORIO	
UNIDAD DE EJECUCION: UE-única				
<b>CESION</b>	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación		AREA DE REPARTO (OE): 13	
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		Am (OE):	0,18909 ua/m <sup>2</sup>
	CESIONES: 11.663,31 m <sup>2</sup> espacios libres, 2.156,01 m <sup>2</sup> escolar, 1.051,52 m <sup>2</sup> social			

- SUO-22 "S1/SUNP-R5". (Zona la Pirotecnia)

SUO-22 "S1/SUNP-R5" (Zona La Pirotecnia)		PLANO OE.02.1		
ORDENACION	<b>OBJETIVOS:</b> Posibilitar el desarrollo ordenado de una zona limítrofe con el suelo urbano y ocupado en parte por una parcelación. Sustituir el saneamiento de la parcelación existente (pozos negros individuales) por una red conectada a la red general. Posibilitar la construcción del tramo de la Ronda Sur que une las instalaciones del Puntal con la carretera C-432. Facilitar el desarrollo de la parcelación "La Pirotecnia" programando su ordenación y urbanización			
	PLANEAMIENTO VIGENTE:	Plan Sectorización (Ordenado)	ORDENACION ESTRUCTURAL:	
	APROBACION DEFINITIVA:	24/11/2006	USO GLOBAL:	RESIDENCIAL
	SUPERFICIE BRUTA:	866.873,52 m <sup>2</sup>	DENSIDAD:	30 Vivi/Has
			EDIFICABILIDAD:	298.596,60 m <sup>2</sup>
			APROVECHAMIENTO:	281.341,36 ua
			SISTEMA GENERAL:	37.438,52 m <sup>2</sup>
			RESERVA VP CARACTER OBLIGATORIO	
GESTION	UNIDAD DE EJECUCION: UE-única			
	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación		AREA DE REPARTO (OE): 14	
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		Am (OE):	0,32447 ua/m <sup>2</sup>
	<b>CESIONES:</b> 59.009,70 m <sup>2</sup> espacios libres, 35.808 m <sup>2</sup> escolar, 17.904 m <sup>2</sup> deportivo, 13.428 m <sup>2</sup> social			



■ SUP-R7.(Zona El Eucaliptal). SUS-2

**CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA SUS-2**

Clasificación (OE):	Urbanizable Sectorizado	Denominación:	"SUP-R7" (Zona El Eucaliptal)
Planeamiento General:	PGOU	Aprobación Definitiva:	21/03/94 Plano Nº: OE.022

Superficie Total:	275.235 m <sup>2</sup>	SGEL (OE):	-
Iniciativa de planeamiento:	Privada	Programación:	Primer Cuatrienio
Sistema de Actuación	Compensación		

**OBJETIVOS:**

- Desarrollar una oferta de vivienda unifamiliar para el ámbito metropolitano
- Dar cumplimiento a los compromisos alcanzados por el Ayuntamiento para resolver la carencia de urbanización de El Eucaliptal I, en concordancia con la resolución de la C.P.U. del 25 de octubre de 1.989

**EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (m<sup>2</sup> construidos)**

	Vivienda Régimen Protegido		Vivienda Régimen Libre		Industria		Tercario	Total
	Colectiva	Unif.	Colectiva	Unif.	Intensiva	Extensiva		
Máxima	0	0	0	79.330	0	0	2.000	79.770
V. de Cálculo	*	*	0	79.300	0	0	470	79.770
Mínima	*	*	0	---	---	---	440	---

Aprovechamiento Objetivo	143.304 ua	Nº máximo de viviendas	218
Area de Reparto:	AR-1	Aprovechamiento medio	0,52309 ua/m <sup>2</sup>

**RESERVA MINIMA DOTACIONES LOCALES PUBLICAS (cumplimiento art. 17 LOUA)**

	Espacios Libres	Escolar	Deportivo	Otros*	Total
m <sup>2</sup> suelo totales	37.300	2.180	1.200	1.000	41.680

**OBSERVACIONES:**

- El plan parcial de desarrollo del sector, deberá prever la reserva de terrenos equivalentes al 30 % de la edificabilidad residencial que resulte, para su destino a viviendas de protección oficial u otros regimenes de protección pública (OE)
- La red de saneamiento debe ser separativa
- El sector participará en la ejecución de los sistemas generales de infraestructura sanitaria de toda la zona de El Cruce
- Las dotaciones locales se localizarán preferentemente en el borde Oeste del sector, a modo de separación con la cantera existente en su límite.

■ S2/SUNP-R2. (Zona La Estrella). SUS 3

**CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA SUS-3**

Clasificación (OE):	Urbanizable Sectorizado	Denominación:	S2 / SUNP-R2 "La Estrella"
Planeamiento General:	Plan de Sectorización	Aprobación Definitiva:	03/12/08 Plano Nº: OE.023

Superficie:	178.373 m <sup>2</sup>	SGEL-7 (OE):	3.165 m <sup>2</sup>
Iniciativa de planeamiento:	Privada	Programación:	Primer Cuatrienio
Sistema de Actuación	Compensación		

**OBJETIVOS:**

- Desarrollar una oferta de vivienda unifamiliar de baja densidad para el ámbito metropolitano en la zona sudoeste de la ciudad, y ligada a fuertes dotaciones recreativas y deportivas

**EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (m<sup>2</sup> construidos) (OE)**

	Vivienda Régimen Protegido		Vivienda Régimen Libre		Industria		Tercario	Total
	Colectiva	Unif.	Colectiva	Unif.	Intensiva	Extensiva		
Máxima	0	31.890	0	32.653	0	0	22.653	41.890
V. de Cálculo	0	9.237	0	21.552	0	0	11.101	41.890
Mínima	0	9.237	0	10.000	0	0	---	20.230

Aprovechamiento Objetivo:	39.212,50 ua	Nº máximo de viviendas	211
Area de Reparto	AR-15	Aprovechamiento medio	0,21983 ua/m <sup>2</sup>

**RESERVA MINIMA DOTACIONES LOCALES PUBLICAS (cumplimiento art. 17 LOUA)**

	Espacios Libres	Escolar	Deportivo	Social	Comercial	Total
m <sup>2</sup> suelo totales	17.521	2.532	1.266	633	211	22.163

**OBSERVACIONES:**

- Se recuperará el trazado del camino de Pelay-Correa que discurre de norte a sur, a su anchura legal (50,16 mts), y las características que fije el organismo responsable.
- Se integrará en la medida de lo posible las edificaciones de viviendas existentes en el planteamiento general del sector.
- Sistemas Generales: Se ejecutará el tramo de viario de la Ronda Sur que enlazará la carretera Alcalá-Úbeda, con la carretera Alcalá-Dos Hermanas, dicho viario tendrá una anchura de 26 metros.
- No se procederá a la aprobación inicial del Plan Parcial del sector, sin haber acreditado la aportación del aval correspondiente (10%).

■ S2/SUNP-R5. (Pirotecnia). SUS-4

**CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA SUS-4**

Clasificación (OE):	Urbanizable Sectorizado	Denominación:	S2 / SUNP-R5 "Pirotecnia"
Planeamiento General:	Plan de Sectorización	Aprobación Definitiva:	24/11/06 Plano N°: OE.02.3

Superficie:	95.199,47 m <sup>2</sup>	SGEL-7 (OE):	4.111,48 m <sup>2</sup>
Iniciativa de planeamiento:	Privada		
Sistema de Actuación	Compensación	Programación:	Primer Cuatrienio

**OBJETIVOS:**

- Posibilitar el desarrollo ordenado de una zona limítrofe con el suelo urbano y ocupado en parte por una parcelación

**EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (m<sup>2</sup> construidos) (OE)**

	Vivienda Régimen Protegido		Vivienda Régimen Libre		Industria		Tercario	Total
	Colectiva	Unif.	Colectiva	Unif.	Intensiva	Extensiva		
Máxima	---	0	9.742,16	12.120	0	0	---	32.791,68
V. de Cálculo	9.837,52	0	9.742,16	12.120	0	0	1.092	32.791,68
Mínima	9.837,52	0	---	---	0	0	---	---

Aprovechamiento Objetivo	30.819,58	ua	Nº máximo de viviendas	273
Area de Reparto:	AR-14	ua/m <sup>2</sup>	Aprovechamiento medio	0,32447 ual/m <sup>2</sup>

**RESERVA MINIMA DOTACIONES LOCALES PUBLICAS (cumplimiento art. 17 LOUA)**

	Espacios Libres	Escolar	Deportivo	Otros*	Total
m <sup>2</sup> suelo totales	9.108,80	4.368	2.184	1.638	17.298,80

**OBSERVACIONES:**

- Deberá resolver las conexiones viarias con el borde sur del suelo urbano de la ciudad (urbanización Pinares de Oromana) para mejorar la accesibilidad de toda esta zona desde la ronda sur.
- Una parte de las dotaciones locales de espacios libres de uso y dominio público se localizarán en contacto con las limítrofes de la urbanización Pinares de Oromana

■ SUS-R9. (La Isla). SUS-5

**CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA SUS-5**

Clasificación (OE):	Urbanizable Sectorizado	Denominación:	SUS-R9 "La Isla"
Planeamiento General:	Revisión Parcial PGOU	Aprobación Definitiva:	21/07/08 Plano N°: OE.02.3

Superficie:	674.739 m <sup>2</sup>	SGEL-7 (OE):	186.007 m <sup>2</sup>
Iniciativa de planeamiento:	Privada		
Sistema de Actuación	Compensación	Programación:	Primer Cuatrienio

**OBJETIVOS:**

- Generación y urbanización con tipologías residenciales de media alta densidad con objeto de consolidar las extensiones del actual núcleo urbano, y de obtener estructuras urbanas coherentes con los usos y actividades previstas, así como en el territorio en el que se implanta.

**EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (m<sup>2</sup> construidos) (OE)**

	Vivienda Régimen Protegido		Vivienda Régimen Libre		Industria		Tercario	Total
	Colectiva	Unif.	Colectiva	Unif.	Intensiva	Extensiva		
Máxima	---	0	260.719	0	0	0	---	404.843
V. de Cálculo	111.737	0	260.719	0	0	0	32.387	404.843
Mínima	111.737	0	---	0	0	0	---	---

Aprovechamiento total del sector:	353.444	ua	Nº máximo de viviendas	3.711
Area de Reparto	AR-16	ua/m <sup>2</sup>	Aprovechamiento medio	0,52382 ual/m <sup>2</sup>

**RESERVA MINIMA DOTACIONES LOCALES PUBLICAS (cumplimiento art. 17 LOUA)**

	Espacios Libres	Escolar	Deportivo	Otros*	Total
m <sup>2</sup> suelo totales	78.810	64.285	29.707	10.295	183.097

**OBSERVACIONES:**


- Se dará cumplimiento a las consideraciones expuestas en el documento de Revisión Parcial del PGOU que propició su sectorización

■ SUO-6-SUP-R. (Zona Montecarmelo)

SUO-6 "SUP-R1" (Zona Montecarmelo)		PLANO OE.02.1
ORDENACION	<b>OBJETIVOS:</b> Formalizar la fachada noreste de la ciudad sobre la autovía A-92 planteando una pequeña oferta de suelo para usos industriales compatibles con el uso residencial predominante y, en especial, la industria "ecoparate" Definir un eje viario principal que relacione los tráficos carretera de Mairena-Avdas. De Malasmañanas y Los Claveles Obtener la superficie necesaria para satisfacer las necesidades de equipamiento escolar que presenta esta zona noreste de la ciudad, así como un sistema general interior de espacios libres	
	<b>PLANEAMIENTO VIGENTE:</b> Plan Parcial <b>APROBACION DEFINITIVA:</b> 31/01/08 <b>SUPERFICIE BRUTA:</b> 160.400 m <sup>2</sup>	<b>ORDENACION ESTRUCTURAL:</b> <b>USO GLOBAL:</b> RESIDENCIAL <b>DENSIDAD:</b> 58 Viv/Hac <b>EDIFICABILIDAD:</b> 101.471 m <sup>2</sup> <b>APROVECHAMIENTO:</b> 91.488,20 ua <b>SISTEMA GENERAL:</b> 12.425 m <sup>2</sup> <b>RESERVA VP CARACTER OBLIGATORIO</b>
	<b>UNIDAD DE EJECUCION:</b> UE-Oeste/-Centro Pablo VI/-Centro El Aguila/Este	
GESTION	<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN:</b> Compensación	<b>AREA DE REPARTO (OE):</b> 1
	<b>INSTRUMENTOS:</b> Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	<b>Am (OE):</b> 0,52309 ua/m <sup>2</sup>
<b>CESIONES:</b> 24.200 m <sup>2</sup> espacios libres, 12.000 m <sup>2</sup> escolar, 5.000 m <sup>2</sup> deportivo, 3.000 m <sup>2</sup> social		

### 8.5.3. DOCUMENTACIÓN APORTADA POR EL AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE GUADAIRA.

#### DOCUMENTACIÓN RELATIVA AL REGISTRO DE DEMANDANTES.



REGISTRO PÚBLICO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DE ALCALÁ DE GUADAIRA

Ayuntamiento de  
Alcalá de Guadaíra

a) Estado de las solicitudes:

**Altas ..... 346**  
**Caducadas..... 447**  
**Canceladas ..... 256**  
**Total .....1.049**

b) Composición Familiar:

NÚMERO MIEMBROS	ALTAS	CADUCADAS	CANCELADAS	TOTAL
1	78	153	97	328
2	85	125	92	302
3	89	90	32	211
4	51	49	23	123
5	24	20	8	52
6	11	8	3	22
7	6	0	1	7
8	0	1	0	1
9	1	1	0	2
10	0	0	0	0
11	1	0	0	1
	<b>346</b>	<b>447</b>	<b>256</b>	<b>1049</b>

c) Sobre 346 altas.

IPREM		Dormitorios	
0 a 0,49	203	1	71
0,5 a 0,99	85	2	97
1 a 1,49	25	3	175
1,5 a 1,99	17	4	3
2 a 2,49	4		
2,5 a 2,99	6		
más de 3	6		



REGISTRO PÚBLICO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DE ALCALÁ DE GUADAIRA

Ayuntamiento de  
Alcalá de Guadaíra

De las solicitudes que se encuentran en la situación de altas, en 277 se peticona alquiler, y de estas peticionan a la vez 23 alquiler con opción compra, y 2 marcan también además del alquiler la opción de compra; la opción de alquiler con opción a compra es solicitado por 69 inscritos y de estos solicitan a su vez la opción de compra 17 ; por último señalar que solicitudes activas para la opción de compra hay 40 que a su vez han marcado otras opciones que se recogen en la tabla adjunta.

	Alquiler	Alq op compra	Compra
Alquiler	277	23	2
Alq op compra	23	69	17
Compra	2	17	40

Alquiler	Alq op compra	Compra	
			1

Solo	
Alquiler	252
Alq op compra	29
Compra	22

8.5.4. REAL DECRETO 106/2018, DE 9 DE MARZO, POR EL QUE SE REGULA EL PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2018/2021. RESUMEN DE PROGRAMAS Y AYUDAS

PROGRAMA	OBJETO	CUANTÍAS/PRESTACIÓN
<b>Programa de subsidiación de préstamos convenidos- Artículo 9</b>	Este programa tiene por objeto, atender el pago de las ayudas de subsidiación de préstamos convenidos regulados en anteriores Planes Estatales de Vivienda que sigan vigentes de acuerdo con la normativa de aplicación.	Las que sigan vigentes con la normativa de aplicación.

PROGRAMA	OBJETO	CUANTÍAS/PRESTACIÓN
<b>Programa de ayuda al alquiler de vivienda. Artículo 10</b>	Facilitar el acceso y la permanencia en una vivienda en régimen de alquiler a sectores de población con escasos medios económicos	<p>Plazo de 3 años</p> <p>Con carácter general: hasta el 40% de la renta mensual</p> <p>Mayores de 65 años: hasta el 50% de la renta mensual</p> <p>Ayuda hasta el 30% del alquiler en el tramo comprendido entre 601 y 900 euros en determinados ámbitos a definir por las comunidades autónomas.</p>

PROGRAMA	OBJETO	CUANTÍAS/PRESTACIÓN
<b>Programa de ayuda a los desahuciados de su vivienda habitual. Artículo 18</b>	El objeto de este programa es poder ofrecer una vivienda a quienes sean objeto de desahucio judicial de su vivienda habitual y, encontrándose en situación de vulnerabilidad, no dispongan de medios económicos para acceder al disfrute de una nueva vivienda. El programa se articula mediante colaboración público-privada, con la constitución, por las entidades financieras como propietarias de viviendas disponibles, de fondos de viviendas para alquiler social.	<p>Vivienda habitual y permanente</p> <p>Límite de ingresos:</p> <p>3 IPREM /4 IPREM: familia numerosa general y personas con discapacidad /5 IPREM: familia numerosa especial y personas con determinados grados de discapacidad.</p> <p>Límite de la renta: Hasta 400 euros.</p> <p>El importe de la ayuda o subvención pública a recibir con cargo a este programa, será de hasta el 100% del alquiler, importe que será abonado en un 80% con cargo al Ministerio de Fomento y en un 20% con cargo a la Comunidad Autónoma de que se trate.</p>

PROGRAMA	OBJETO	CUANTÍAS/PRESTACIÓN
<b>Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler. Artículo 24</b>	El objeto de este programa es el fomento del parque de vivienda en alquiler ya sea de titularidad pública o privada. Podrán obtener financiación con cargo a las ayudas de este programa las promociones de viviendas de nueva construcción o de viviendas procedentes de la rehabilitación de edificios, que se vayan a destinar por un plazo de al menos 25 años al arrendamiento. Limitación posterior del precio de alquiler.	<p>1.- Una ayuda directa, proporcional a la superficie útil de cada vivienda, hasta un máximo de 300 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 40% de la inversión de la actuación, con un límite máximo de 31.550 euros por vivienda.</p> <p>2.- Una ayuda directa, proporcional a la superficie útil de cada vivienda, hasta un máximo de 350 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 50% de la inversión de la actuación, con un límite máximo de 36.750 euros por vivienda.</p>

PROGRAMA	OBJETO	CUANTÍAS/PRESTACIÓN
<p><b>Programa de fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas. Artículo 33</b></p>	<p>Este programa tiene por objeto la financiación de obras de mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad, con especial atención a la envolvente edificatoria, tanto en edificios de tipología residencial colectiva, incluyendo sus viviendas, como en las viviendas unifamiliares.</p>	<p>Límite de la ayuda:            Con carácter general 40% de la inversión.            75% de la inversión en caso de ingresos inferiores a 3IPREM            Viviendas unifamiliares:            Hasta 12.000 €            Hasta 18.000 € para personas con discapacidad.            Hasta 24.000 € para personas con determinado grado de discapacidad.            Incremento por BIC: 1.000 €            Incremento para menores de 35 años: 25% en municipios con menos de 5.000 habitantes            Edificios            Hasta 8.000€/vivienda y 80€/m2 de local            Hasta 12.000€/vivienda para personas con discapacidad            Hasta 16.000€/ vivienda para personas con grado más severo de discapacidad.            Incremento por BIC: 1.000€/vivienda y 10€/m2 de local            Incremento para menores de 35 años: 25% en municipios con menos de 5.000 habitantes</p>
PROGRAMA	OBJETO	CUANTÍAS/PRESTACIÓN

<p><b>Programa de fomento de la conservación y mejora de la accesibilidad en viviendas. Artículo 40</b></p>	<p>Este programa tiene por objeto la financiación de la ejecución de obras para la conservación y mejora de la accesibilidad en:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Viviendas unifamiliares ya sean urbanas o rurales.</li> <li>2. Edificios de viviendas de tipología residencial colectiva, interviniendo tanto en sus elementos comunes como en el interior de cada vivienda.</li> <li>3. Viviendas aisladas ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva.</li> </ol>	<p>Límite de la ayuda: Con carácter general 40% de la inversión. 75% de la inversión en caso de ingresos inferiores a 3IPREM o de obras de accesibilidad cuando los residentes sean personas discapacitadas o sean mayores de 65 años.</p> <p>Conservación:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hasta 3.000 €</li> </ul> <p>Accesibilidad</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hasta 8.000 €/ vivienda</li> <li>• Hasta 14.000 €/ vivienda para personas con discapacidad</li> <li>• Hasta 17.000 €/ vivienda para personas con grado más severo de discapacidad.</li> <li>• Incremento por BIC: 1.000 €/ vivienda</li> </ul> <p>Incremento para menores de 35 años: 25% en municipios con menos de 5.000 habitantes</p>
---	---	---

**PROGRAMA**

OBJETO	CUANTÍAS/PRESTACIÓN
--------	---------------------



**Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural. Artículo 47**

El programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural tiene como objeto la financiación de la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, incluidas las viviendas unifamiliares, de urbanización o reurbanización de espacios públicos y, en su caso, de edificación de edificios o viviendas en sustitución de edificios o viviendas demolidos, dentro de ámbitos de actuación denominados área de regeneración y renovación urbana o rural previamente delimitados.

Se incluyen los supuestos de infravivienda y chabolismo.

**Límite de la ayuda:**

Con carácter general 40% de la inversión  
75% de la inversión en caso de ingresos inferiores a 3IPREM o de obras de accesibilidad cuando los residentes tengan movilidad reducida o sean mayores de 65 años.

Calificación energética mínima de las viviendas nuevas B

70% de la edificabilidad sobre rasante tendrá uso residencial.

Límite temporal: 5 años

Con carácter general 40% de la inversión

75% de la inversión en caso de ingresos inferiores a 3IPREM o de obras de accesibilidad cuando los residentes tengan movilidad reducida o sean mayores de 65 años.

Rehabilitación: hasta 12.000€/vivienda y 120€/m<sup>2</sup> local

Renovación/nueva construcción: hasta 30.000€/vivienda.

Urbanización: hasta 2.000€/vivienda rehabilitada o construida.

Realojo: hasta 4.000/año (máx. 3) por unidad de convivencia.

Equipos técnicos y oficinas de planeamiento: hasta 1.000€/vivienda

Incremento por BIC : 1.000€/vivienda y 10€/m<sup>2</sup> de local.

Incremento para menores de 35 años: 25% en municipios de menos de 5.000 habitantes.

**PROGRAMA**

OBJETO	CUANTÍAS/PRESTACIÓN
--------	---------------------

<p><b>Programa de ayuda a los jóvenes. Artículo 55</b></p>	<p>Facilitar el disfrute de una vivienda digna y adecuada a los jóvenes de menos de 35 años, ya sea en régimen de alquiler o mediante una ayuda directa a la adquisición de viviendas localizadas en municipios de menos de 5.000 habitantes.</p> <p>Este programa regula dos opciones de ayudas para los jóvenes incompatibles entre sí:</p> <p>1.- Ayuda para el alquiler de vivienda habitual y permanente</p> <p>2.- Ayuda para la adquisición de vivienda habitual y permanente</p>	<p>La cuantía de la ayuda al alquiler será de hasta el 50% de la renta mensual que deba satisfacer el beneficiario por el alquiler de su vivienda habitual y permanente para los 600 primeros euros. Plazo: 3 años.</p> <p>La cuantía de la ayuda a la adquisición de vivienda será de hasta 10.800 euros por vivienda, no pudiendo superar en ningún caso el 20% del precio de adquisición de la vivienda.</p>
	<p>OBJETO</p>	<p>CUANTÍAS/PRESTACIÓN</p>
<p><b>Programa de viviendas para personas mayores. Artículo 65</b></p>	<p>Fomentar la promoción de viviendas o de su rehabilitación para destinarlas durante un plazo mínimo de 40 años al alquiler o la cesión de uso para personas mayores o con discapacidad, disponiendo de instalaciones y servicios comunes adaptados.</p>	<p>Los promotores de las viviendas, incluso procedentes de su rehabilitación, podrán obtener una ayuda directa, proporcional a la superficie útil de cada vivienda, hasta un máximo de 400 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 40% de la inversión de la actuación.</p> <p>Personas mayores de 65 años o con discapacidad</p> <p>Ingresos inferiores a 5 veces IPREM (unidad de convivencia)</p> <p>No disponer de vivienda en propiedad</p>

8.5.5. DECRETOS 141/2016, DE 2 DE AGOSTO, POR EL QUE SE REGULA EL PLAN DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA 2016-2020 Y REAL DECRETO 233/2013, DE 5 DE ABRIL. RESUMEN DE PROGRAMAS Y AYUDAS.

<p><b>Programa de ayudas a personas inquilinas. Art. 42</b></p>	<p>Establecer ayudas destinadas al pago de la renta del alquiler que faciliten el acceso a la vivienda o la permanencia en la misma a familias con ingresos limitados.</p> <p><b>La ayuda al alquiler del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2012-2016, no se puede compatibilizar con otras ayudas al alquiler que puedan conceder las CCAA, Corporaciones locales.</b></p>	<p><b>Plan estatal: 40% renta anual de alquiler en general con un límite de 2.400€/año.</b></p> <p><b>Plan autonómico: 40% renta de alquiler en general; 100% renta de alquiler grupos de especial protección. Municipal: 40% del importe mensual del alquiler con un límite de 160€/mes y duración de 6 meses anuales, salvo excepciones.</b></p>
<p><b>Programa de alquiler de edificios de viviendas deshabitadas. Art. 43</b></p>	<p>Reducción del número de viviendas deshabitadas, mediante la puesta en el mercado del alquiler de edificios completos o un número de viviendas en la misma localización, que se definirá mediante orden de la Consejería competente en materia de vivienda</p>	<p>Gestión de una bolsa de viviendas deshabitadas para su cesión en arrendamiento.</p> <p>Concertación de pólizas de seguros de impago de renta y de defensa jurídica, así como multirriesgo de hogar.</p> <p>Concesión de la asistencia técnica necesaria, consistente en facilitar las certificaciones energéticas de las viviendas que no cuenten con la misma, todo ello referido a los contratos de arrendamiento que se concierten dentro de dicho Programa.</p> <p>Apoyo de una red de Agentes Colaboradores de la Administración de la Junta de Andalucía en el desarrollo del programa.</p> <p>Las personas inquilinas podrán optar: 40% renta de alquiler en general.</p> <p>100% renta de alquiler grupos de especial protección.</p>

**MEDIDAS DE CARÁCTER HABITACIONAL**

PROGRAMA	OBJETO	CUANTÍAS/PRESTACIÓN
<p><b>Programa de viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción. Art. 44</b></p>	<p>Construcción de viviendas protegidas por sus futuras personas usuarias mediante aportación de trabajo personal, con la colaboración de la Administración local en el proceso.</p>	<p>Máximo de 20.000 euros por vivienda para la compra de materiales.</p>
<p><b>Programa de permutas protegidas de vivienda y bolsa de oferta de viviendas. Art. 49</b></p>	<p>Facilitar la permuta de viviendas tanto protegidas como libres entre la ciudadanía, garantizando la adecuación de la vivienda a las necesidades de la unidad familiar o de convivencia que la habita, bien a título de dueña o de arrendataria.</p>	<p>Creación y regulación de una bolsa de oferta de viviendas, donde se registrarán aquellas cuyas personas titulares necesiten permutarlas por otra más adecuada a sus circunstancias personales o familiares.</p>

#### PARQUE PÚBLICO RESIDENCIAL

PROGRAMA	OBJETO	CUANTÍAS/PRESTACIÓN
<b>Plan de mejora y mantenimiento del parque público residencial. Art. 53</b>	Mantener en cada momento las condiciones dignas y adecuadas de las viviendas que integran el parque público residencial de titularidad de la Comunidad Autónoma.	Se destinará como mínimo una cantidad equivalente a la recaudada en concepto de renta de alquiler.
<b>Programa de ayudas a las personas inquilinas del parque público residencial de la Comunidad Autónoma. Art. 55</b>	Programa de ayudas a las personas inquilinas residentes en las viviendas del parque público residencial de la Comunidad Autónoma que, ante situaciones sobrevenidas, acrediten la imposibilidad total o parcial de pago de la renta de arrendamiento.	Estas ayudas consistirán fundamentalmente en aplazamientos de compromisos de pago y aminoraciones de renta por causas tasadas.
<b>Programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso. Art. 56</b>	Captación de viviendas, procedentes tanto de entidades financieras de crédito, entidades gestoras de activos inmobiliarios u otras entidades públicas o privadas, que se encuentren deshabitadas u ocupadas de forma irregular en la Comunidad Autónoma de Andalucía, con el fin de incorporarlas al parque público de viviendas, posibilitando su ocupación preferentemente por personas que se encuentren en situación de emergencia habitacional.	Garantía de mantenimiento de las viviendas, su destino al uso habitacional y el arreglo de desperfectos, bien directamente o mediante la contratación de las pólizas de seguro necesarias para cubrir dichas contingencias, así como, en su caso, una contraprestación económica por la cesión efectuada, que no superará los 125 €/mes por vivienda.

#### ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA

PROGRAMA	OBJETO	CUANTÍAS/PRESTACIÓN
<b>Programa de transformación de infravivienda. Art. 63</b>	Mejorar las condiciones de alojamiento en zonas urbanas caracterizadas por la concentración de infraviviendas, mediante la financiación de actuaciones de rehabilitación, promovidas por las personas residentes, que persigan su transformación en viviendas dignas y adecuadas, y se complementen con acciones municipales de acompañamiento y seguimiento social, de manera que se propicie el mantenimiento y la integración social de la población residente.	Una subvención de cuantía equivalente al 95 por ciento del coste total de las obras de rehabilitación, incluidos impuestos, y excluidos los honorarios profesionales y las tasas e impuestos municipales por licencia de obras, hasta un máximo de 30.020 euros.  Asistencia para la redacción del proyecto y otros documentos técnicos necesarios, así como la dirección de las obras
<b>Programa de actuaciones públicas convenidas para la eliminación de infravivienda. Art. 68</b>	Desarrollo y financiación de actuaciones públicas convenidas entre la Consejería competente en materia de vivienda y los Ayuntamientos, para la eliminación de situaciones de especial gravedad caracterizadas por la concentración de infraviviendas, donde las condiciones especialmente deficientes de la edificación y desfavorables de la población aconsejen la actuación directa de las Administraciones públicas.	Financiación hasta el 90 por ciento del coste de las actuaciones de rehabilitación o renovación de la edificación, con una aportación máxima de 30.000 euros por vivienda resultante, incluidos la redacción del proyecto y otros documentos técnicos necesarios, así como la dirección de las obras.  Los Ayuntamientos habrán de contribuir a la financiación de dicho coste con una aportación mínima del 10 por ciento.

**REHABILITACIÓN RESIDENCIAL**

PROGRAMA	OBJETO	CUANTÍAS/PRESTACIÓN
<p><b>Programa de rehabilitación autonómica de edificios. Art 72</b></p>	<p>Fomento de la rehabilitación de edificios residenciales de vivienda colectiva con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar su accesibilidad y eficiencia energética.</p>	<p>Podrán ser beneficiarias de una subvención de cuantía equivalente al 30 por ciento del coste total de las obras de rehabilitación, incluidos los honorarios profesionales, hasta un máximo de 3.000 euros por vivienda.</p> <p>Actuaciones sobre los elementos comunes del edificio tengan entre sus finalidades alguna o varias de las previstas para la mejora de la eficiencia energética (art.72.2.c) y el coste de las partidas destinadas a estas finalidades, suponga al menos el 25 por ciento del coste, las subvenciones se incrementarán en un 5% del coste total de las obras de rehabilitación, incluidos los honorarios, hasta un máximo de 3.500 euros por vivienda</p> <p>La cuantía máxima de las subvenciones a conceder por edificio, no podrá superar el importe de multiplicar</p> <p>11.000 €/vivienda y 11.000 €/100m<sup>2</sup> de superficie útil de local (12.100 euros cuando se trate de edificios declarados bienes de interés cultural, catalogados o que cuenten con protección integral) se atenderá a las siguientes condiciones:</p> <p><b>Conservación:</b> 2.000 €/vivienda y C/100 m<sup>2</sup> de local siempre que no exceda del 35% del coste subvencionable de la actuación. Si además se acometen simultáneamente actuaciones para la mejora de la calidad y sostenibilidad q la ayuda de conservación se incrementará en 1.000 euros, y en otros 1.000 euros más, si además se realizan obras de accesibilidad.</p> <p><b>Mejora de calidad y accesibilidad:</b> 2.000 €/vivienda y C/100m<sup>2</sup> de local siempre que no exceda del 35% del coste subvencionable o de 5.000 euros, como máximo, si se redujera al menos en un 50% la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración del edificio</p>
		<p><b>Mejora de la accesibilidad:</b> 4.000 €/vivienda y C/100m<sup>2</sup> de local siempre que no exceda del 50% del coste subvencionable.</p> <p>Las cuantías señaladas anteriormente podrán incrementarse en un 10% cuando se trate de edificios declarados Bienes de Interés Cultural, catalogados o que cuenten con protección integral. (Art. 19 Plan Estatal)</p>
<p><b>Ayudas para la implantación del informe de evaluación del edificio. Art. 77</b></p>	<p>Ayuda con destino a la financiación parcial de los gastos de honorarios profesionales para la emisión del informe de evaluación del edificio.</p>	<p>En este caso podrán ser beneficiarias de las ayudas contempladas en el Plan Estatal.</p> <p>20 €/vivienda y 20€/100m<sup>2</sup> de superficie útil de local, sin que en ningún caso pueda superarse 500€, ni el 50% del coste del informe de Evaluación de edificio. Plan Estatal Art. 33</p>

<p><b>Programa de rehabilitación autonómica de viviendas. Art. 78</b></p>	<p>Fomento de la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar sus condiciones de accesibilidad y eficiencia energética</p>	<p>Una subvención de cuantía equivalente al 45 por ciento del coste total de las obras de rehabilitación, incluidos impuestos, y excluidos de éste los honorarios profesionales y las tasas e impuestos municipales por licencia de obras, hasta un máximo de 7.200 euros.</p> <p>Cuando los ingresos familiares de la persona promotora de la rehabilitación no sean superiores a 1,50 veces el IPREM, esta subvención se incrementará hasta una cuantía equivalente al 55 por ciento del coste de la rehabilitación, hasta un máximo de 8.800 euros.</p> <p>Redacción del proyecto y otros documentos técnicos necesarios, así como dirección de las obras.</p> <p>Cuando las actuaciones sobre la vivienda tengan entre sus finalidades alguna o varias de las previstas para la mejora de la eficiencia energética y el coste de las partidas destinadas a estas finalidades suponga al menos, el 25% del coste total las subvenciones se incrementarán en 5% del coste total hasta unos máximos de 8.000 y 9.600 euros por vivienda respectivamente.</p>
<p><b>Programa de adecuación funcional básica de viviendas. Art. 83</b></p>	<p>Concesión de ayudas destinadas a mejorar la seguridad y adecuación funcional de las viviendas que constituyan residencia habitual y permanente de personas mayores o personas con discapacidad.</p>	<p>Subvención de una cuantía de hasta el 70% del presupuesto de las obras necesarias que no podrá exceder de 1800 € para las obras y de 600 € para la asistencia técnica.</p>
<p><b>Programa de rehabilitación energética del parque público residencial. Art. 84</b></p>	<p>Financiación de actuaciones en edificios de viviendas destinadas a la población con menores recursos, que sean titularidad de las Administraciones Públicas de Andalucía o de entidades de ellas dependientes, con el objetivo de mejorar la eficiencia energética de los edificios, reducir el consumo energético de los hogares y luchar contra el riesgo de pobreza energética y la exclusión social, favoreciendo la salud y el confort de las personas residentes.</p>	<p>Financiación de las actuaciones de rehabilitación energética del parque público residencial titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía.</p> <p>Hasta un 70 por ciento del coste de las actuaciones de rehabilitación energética seleccionadas en las convocatorias a las que se refiere el artículo 85.1, con una aportación máxima de 10.000 euros por vivienda, incluidas las asistencias técnicas necesarias.</p>
<p><b>Actuaciones de rehabilitación singular. Art. 88</b></p>	<p>Protección y financiación de actuaciones específicas en materia de rehabilitación residencial no contempladas de forma expresa en los Programas que integran el presente Plan, así como la reparación de los daños causados en viviendas o edificios residenciales por fenómenos naturales sobrevenidos.</p>	<p>Se establecerán mediante Orden de Desarrollo.</p>

**PROGRAMA**

Áreas de rehabilitación integral. Art. 89

OBJETO	CUANTÍAS/PRESTACIÓN
<p>Fomento, la coordinación y el desarrollo de actuaciones integrales de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, en ámbitos urbanos centrales o periféricos sujetos a procesos de segregación y graves problemas habitacionales que afectan a sectores de población en riesgo de exclusión social.</p>	<p>Pendiente de determinar una vez delimitada el área de rehabilitación integral.</p> <p>Hasta 11.000€/vivienda objeto de rehabilitación.</p> <p>Hasta 30.000€/vivienda construida en sustitución de otra previamente demolida.</p> <p>Mejora de calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta 2.000€/vivienda objeto de rehabilitación y/o por cada vivienda construida en sustitución de otra previamente demolida.</p> <p>A las cantidades anteriores podrán añadirse: hasta 4.000€ anuales por unidad de convivencia a realojar</p>