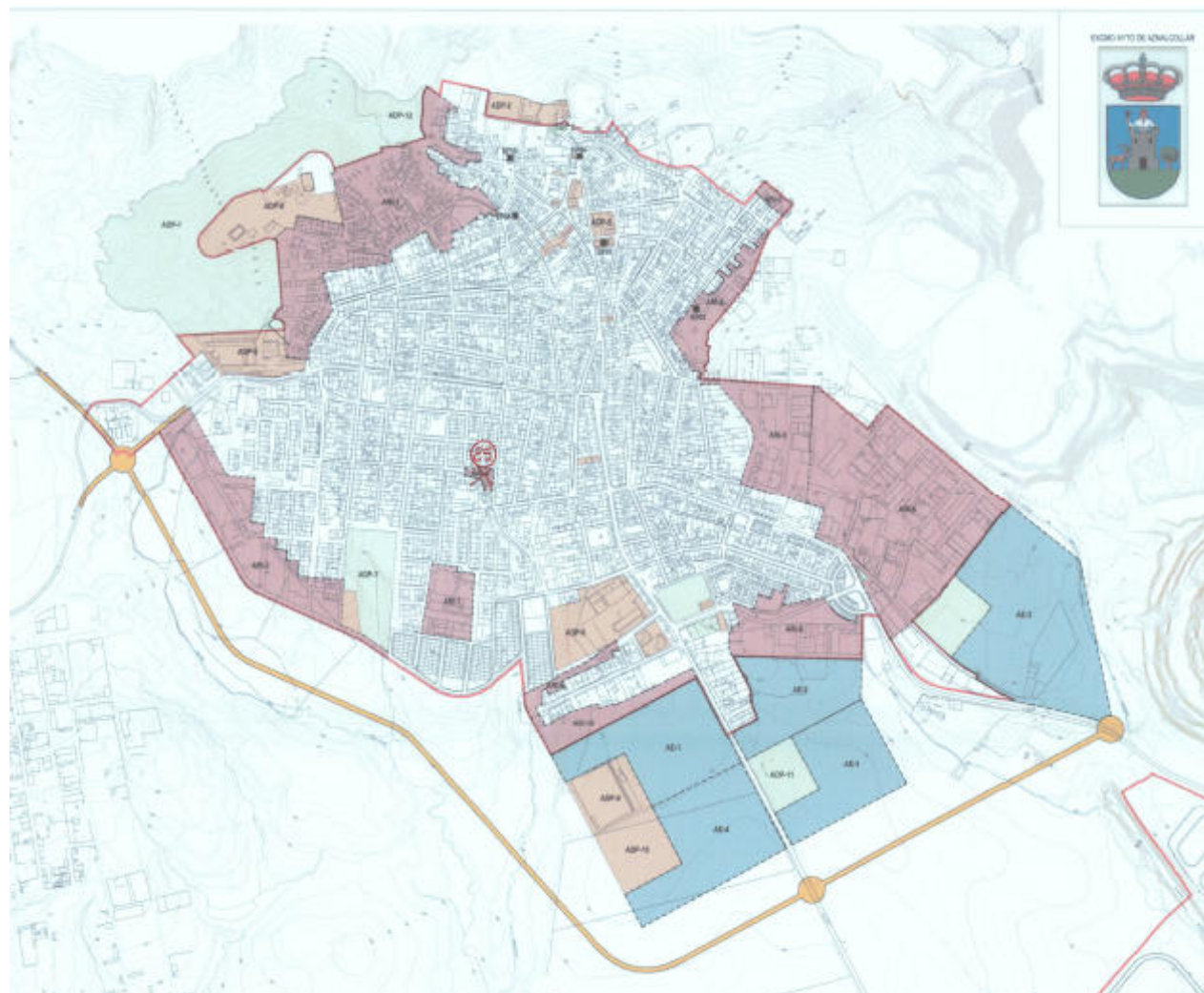


# PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE AZNALCOLLAR





## INDICE.

## MEMORIA.

### - INTRODUCCIÓN.

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

### - INFORMACIÓN-DIAGNÓSTICO.

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

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

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

**4. Descripción de los recursos e instrumentos municipales al servicio de las políticas de vivienda. Descripción del Patrimonio Municipal de Vivienda y Suelo** (patrimonio municipal de viviendas, patrimonio municipal de suelo). Previsión de 10 % de cesión de AU. Reserva VPO. Cuadros. Plazos de ejecución. **Relación de inmuebles inscritos en el Registro Municipal de solares y Edificaciones ruinosas y previsiones de edificación / rehabilitación.**

### - PROPUESTA.

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

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

- **Estrategias para el uso, conservación, mantenimiento, rehabilitación y adecuación del parque residencial** (estrategias relacionadas con medidas para el mejor uso, conservación y mantenimiento del parque de viviendas existente, estrategias relacionadas con medidas para



la eliminación de la infravivienda, estrategias para fomentar la rehabilitación residencial, estrategias para la rehabilitación urbana sostenible). Áreas de rehabilitación.

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

## **2. Programa de actuación.**

### **- Memoria**

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

- . Vivienda (acceso y uso eficiente del parque residencial existente, fomento del alquiler, promoción de vivienda / alojamiento, suelo).
- . Rehabilitación (actuaciones para la eliminación de la infravivienda, rehabilitación, conservación y mejora del parque residencial, mejora de la ciudad existente).
- . Otras actuaciones para garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada.

- **Programación temporal de actuaciones.**

- **Vigencia y revisión del PMVS.**

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

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

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

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

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

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

- Objetivos, propuestas y acciones.

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

- Resultado de exposición y proceso de participación públicos.

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

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



---

- **ANEXOS.**

I.-Cuadros-resumen de población y vivienda

I.1 Población y demanda residencial.

I.2 Parque de viviendas, oferta y mercado.

II.- Programa de Actuación

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

IV.-Otros

- **SÍNTESIS-RESUMEN EJECUTIVO.**



---

## **MEMORIA**



---

## INTRODUCCIÓN



## PRESENTACIÓN

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

Principalmente, programa una oferta de vivienda realista y factible a la demanda expresada por la ciudadanía.

La situación de crisis económica ha afectado al sector de la construcción y a la promoción inmobiliaria, situación que se agrava tanto en el ámbito público como en el privado, por la restricción de la necesaria financiación.

A ello hay que unir, la situación que atraviesa España como consecuencia de la pandemia del Covid- 19 y la declaración del Estado de Alarma en marzo de 2020, que dió lugar a la promulgación de distintos RDL en muchos ámbitos y especialmente en la materia de vivienda.

Específicamente el RDL 11/2020 por el que se adoptaron medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 estableció distintas modificaciones y ampliaciones de contenido y fondos previstos para el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 regulado en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, en concreto son las siguientes:

- a) Creación Nuevo “Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual”.
- b) Sustitución del Programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual por el nuevo “Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables”.
- c) Modificación del programa de fomento del parque de vivienda en alquiler para incluir compra de vivienda.
- d) Autorización para transferir anticipadamente a las Comunidades Autónomas y a las Ciudades de Ceuta y de Melilla los fondos comprometidos por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en los convenios suscritos para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.
- e) Autorización para la disposición inmediata de los fondos aún no comprometidos por las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y de Melilla para la concesión de ayuda al alquiler, mediante adjudicación directa, en aplicación del nuevo programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual.
- f) No sujeción del nuevo programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual a la cofinanciación autonómica establecida en el artículo 6 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.



Para implementar estas medidas, la Disposición final décima, habilitó al titular del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para dictar en relación al referido Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, cuantas disposiciones resulten necesarias para contribuir a minimizar los efectos económicos y sociales del COVID-19, en los siguientes aspectos:

- a) El desarrollo y ejecución de lo dispuesto en el mismo.
- b) La modificación parcial siempre y cuando se respeten los compromisos adquiridos por el anterior Ministerio de Fomento con las Comunidades Autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla en los convenios suscritos para la ejecución de dicho Plan y las modificaciones que tengan por objeto.

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

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

## **ANTECEDENTES.**

El Ayuntamiento de Aznalcollar toma la decisión de proceder a la redacción de un Plan Municipal de Vivienda y Suelo (en adelante PMVS), para lo que solicita asistencia técnica a la Diputación de Sevilla.

Por mandato de ejecución directa, del Área de Concertación de la Diputación de Sevilla, se le encomienda a Sevilla Activa S.A.U. la elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Aznalcollar (Resolución nº 6564/2020 de 23 de diciembre ).

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

El artículo 47 de la Constitución española establece el derecho a una vivienda digna y adecuada.

Así mismo la Constitución dispone que “los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho”; de ahí que la Comunidad Autónoma de Andalucía, con competencia exclusiva en materia de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio y al amparo de su Estatuto de Autonomía, así como los Ayuntamientos, con competencias en vivienda pública, han ido haciendo efectivo este mandato constitucional.



Por otra parte, la Comunidad Autónoma Andaluza a través de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) (modificada entre otras por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, por la Ley 2/2012 de 30 de enero y la Ley 3/2019 de 24 de septiembre de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma) con el objetivo de garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la promoción de vivienda protegida, ha regulado diversos instrumentos que facilitan la disponibilidad de suelo, con el objetivo de poder realizar políticas públicas de vivienda; entre ellos la obligatoriedad de que los Planes Generales de Ordenación Urbana de los municipios contengan disposiciones que garanticen suelo para viviendas protegidas, mediante reservas de al menos 30% del aprovechamiento objetivo residencial, y la creación de Patrimonios Públicos de suelo que garanticen oferta suficiente de viviendas con algún tipo de protección pública

Por otra parte, esta normativa urbanística ha sido objeto de una reciente modificación derivada de la actual situación de crisis económica que atraviesa España, así el Decreto-ley 15/2020, de 9 de junio de la Junta de Andalucía, por el que con carácter extraordinario y urgente se establecen diversas medidas dirigidas al sector del turismo así como al ámbito educativo y cultural ante la situación generada por el coronavirus (COVID-19) ha modificado los art artículo 50.B) y 52 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre con objeto de contribuir a paliar el impacto sobre la economía producido por la crisis sanitaria originada por el brote de coronavirus (COVID-19), modificando el régimen del suelo no urbanizable al objeto de impulsar el desarrollo de usos, infraestructuras, servicios y equipamientos, que necesariamente deben discurrir por éste y actividades productivas vinculadas al medio rural que demanda la realidad actual, social y económica, como ha puesto de manifiesto la situación originada por el COVID-19.

No obstante, indicar, asimismo, que a la redacción del presente documento del PMVS se encuentra en Anteproyecto la Ley de Impulso para la sostenibilidad del Desarrollo de Andalucía, en adelante LISTA, cuyas principales novedades son entre otras las siguientes y que sustituirá a la actual Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía:

- La LISTA opta por integrar en un único cuerpo legislativo la regulación vigente relativa a la ordenación territorial y urbanística – principalmente, la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía y la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía – “agilizando” con ello la interpretación y aplicación de la norma por las Administraciones Públicas.
- Se plantea una nueva regulación en lo que respecta a la clasificación del suelo, coherente con las situaciones básicas del suelo determinadas en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, distinguiéndose entre suelo urbano y suelo rústico.
- Se persigue la simplificación del planeamiento general urbanístico, configurándose un “nuevo” sistema dual: el Plan de Ordenación Municipal, como instrumento que configuraría y definiría el modelo de ciudad a medio y largo plazo; y el Plan de Ordenación Urbana como instrumento propio de ordenación de la ciudad existente y de respuesta a las necesidades de regeneración y rehabilitación de la misma.
- Se mantiene el sistema de planes de desarrollo que complementarían a los planeamientos generales urbanísticos, recogiendo como novedad los Estudios de Ordenación, al objeto de dar respuesta a las nuevas necesidades de renovación urbana que se planteen en suelo urbano consolidado, y que no estén delimitadas en los planeamientos generales.



- El Proyecto de Actuación Urbanística se configura como un instrumento de ejecución de las actuaciones contempladas en los planes territoriales, mediante el que la Consejería competente podría incorporar determinaciones de ordenación vinculantes para los Ayuntamientos, en cuyo caso éstos deberán proceder a la innovación de sus planes correspondientes.
- Se introduce como novedad, en lo que respecta a los sistemas de ejecución urbanística, la modalidad simplificada del sistema de compensación, el cual permitirá la tramitación simultánea del instrumento de ordenación de las actuaciones de transformación o complementario, del proyecto de reparcelación y del proyecto de urbanización.
- La LISTA incluye, entre otros extremos, la totalidad del articulado del Decreto-ley 3/2019 de 24 de septiembre de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma tal y como se preveía en la aprobación del mismo.
- Se priorizan los mecanismos de declaración responsable y comunicación previa en aquellas actuaciones que, por su alcance y naturaleza no tengan un impacto susceptible de control a través de la técnica autorizadora de licencia urbanística.
- Por un lado, se someten a declaración responsable, entre otras, las siguientes actuaciones: obras de escasa entidad que no requieran proyecto; obras y cambios de uso en edificios existentes que se ajustan a la ordenación urbanística sobre suelo urbano, siempre y cuando no alteren parámetros de ocupación y altura, ni conlleven incrementos de edificabilidad; primera ocupación y utilización de nuevas edificaciones siempre que hayan tenido concedida licencia de obras previamente; cambios de uso en edificaciones, o parte de ellas, situadas en suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística y conformes con la ordenación territorial y urbanística.
- Por otro, serán objeto de comunicación previa, entre otras actuaciones o trámites los cambios de titularidad de licencias y declaraciones responsables y el inicio de las obras.

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

La tramitación de la lista dado su impacto sobre la economía, se realizará por el procedimiento de urgencia por razones de interés público, ya que se pretende que conlleve efectos económicos indirectos de empleo y riqueza. Este trámite de urgencia, recortará los plazos a la mitad, pero se hará sin menoscabar la participación ciudadana ni la intervención de los distintos órganos y administraciones implicados.

Por último, conscientes de la dificultad de acceso a la vivienda que padece una parte importante de la población, así como de la obligación que tienen las Administraciones Públicas de favorecer el derecho a una vivienda digna, adecuada a su situación familiar, económica y social, se promulga en el año 2010 Ley 1/2010, de 8 de marzo Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, estableciendo la obligación de crear los **Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida**, con el objetivo, asimismo, de conocer las necesidades reales de vivienda protegida de Andalucía.



La existencia de estos registros y su coordinación permitirán a los Ayuntamientos anticipar las previsiones de vivienda protegida en cada municipio, y ordenarlas en los PMVS, por ello la referida ley obliga a los Ayuntamientos a elaborar y aprobar sus correspondientes Planes Municipales de Vivienda y Suelo.

Un PMVS es un instrumento que define las estrategias y las acciones que se deben llevar a cabo desde las Administraciones Públicas en relación al suelo y al techo residencial.

En definitiva, corresponde al Ayuntamiento de Aznalcollar, en el ámbito de sus competencias municipales, no solo la formulación del PMVS, sino también la puesta en marcha del mismo dentro de las posibilidades que permitan las actuales y difíciles circunstancias económicas así como adoptar las medidas necesarias que contribuyan eficazmente a la satisfacción cuantitativa y cualitativa de la demanda de vivienda protegida en el municipio de Aznalcollar.

El art 13 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la vivienda regula el contenido mínimo de dichos planes y fija como titulares del derecho a una vivienda digna y adecuada, en propiedad o en alquiler a todas las personas que reúnan los siguientes requisitos:

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

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

Respecto al mercado de la vivienda libre, aunque la Ley no lo regula porque, evidentemente, no puede hacerlo, sí que establece que las Administraciones Públicas deben de posibilitar, a través de planeamiento urbanístico, el acceso a la vivienda de promoción libre para aquellas personas que tengan recursos suficientes para ello.

En resumen, y en concordancia con el dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía, la Ley concreta lo que podemos definir como un derecho de tercera generación y lo hace sustentándolo sobre la siguiente base:

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



## **OBJETO Y ESTRUCTURA. BASES METODOLÓGICAS.**

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

### **- EL ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA.**

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

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

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

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

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

## **CONTENIDO. OBJETIVOS INICIALES PMVS (MODELO MUNICIPAL).**

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

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

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

- Se prioriza la planificación en un horizonte temporal a medio plazo. (2021-2022-2023-2024)



- Se ajustará la programación en los siguientes momentos:
  - Al Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
  - Al final de la primera y segunda fase del Plan.
  - Al modificarse el Plan Vive en Andalucía o el Plan estatal de Vivienda.
  - Al modificarse el Planeamiento Urbanístico General.
- Según la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, en cualquier caso, a los cinco años de vigencia se redactará un nuevo PMVS o se revisará su contenido, pudiéndose prorrogar su vigencia.

### Objetivo central del PMVS

El PMVS de Aznalcollar tiene como objetivo central transformar en demanda efectivamente satisfecha, las necesidades de vivienda detectadas en la localidad, mediante la programación (en cantidad, precio, régimen de tenencia y tipología), de una ordenada oferta ajustada a los programas e instrumentos diseñados en el Decreto 91/2020, de 30 de Junio de 2020, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030 y en el Plan Estatal 2018-2021 modificado por el RDL 11/2020 por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 y que establece distintas modificaciones y ampliaciones de contenido y fondos previstos para el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

Para lograr este objetivo central, el PMVS de Aznalcollar aborda los aspectos relacionados en los artículos 13.2, 19.2, 10.3 y 11 de la Ley 1/2010 Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía y es coherente con el diseño del Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030 que se aborda desde una triple perspectiva:

- **Analítica.** Información y diagnóstico de la problemática municipal en materia de vivienda y suelo. Se aborda el trabajo analítico de obtención de información para conocer las necesidades de vivienda y la oferta de las mismas existentes en el municipio y su estado de conservación, dicha tarea de toma de datos ha sido realizada por los técnicos municipales viendo las necesidades existentes, todo ello contando previamente con la información directa y la participación de la ciudadanía.
- **Estratégica.** Establecimiento de los objetivos y estrategias en estas materias. Se definen los objetivos y estrategias establecidos por el Ayuntamiento para satisfacer la demanda, apoyándose en el trabajo del propio Plan, en los objetivos de política general definidos en la legislación y normativa andaluza y estatal en materia de vivienda y en la propia capacidad de generación de propuestas que tiene el Ayuntamiento.
- **Programática.** Definición y programación de las actuaciones del Ayuntamiento a medio plazo (5 años) incluyendo financiación supeditada a los correspondientes convenios y órdenes de desarrollo del Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030. Se formula el Programa de Actuación del Plan, donde se recogen las distintas actuaciones a llevar a cabo.



---

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

El PMVS de Aznalcollar, por tanto, se estructura en tres bloques:

- Información y diagnóstico.
- Definición de objetivos y estrategias.
- Programa de actuación.



---

**INFORMACIÓN-DIAGNÓSTICO.**



Aznalcóllar es un municipio español de la provincia de Sevilla, Andalucía, se encuentra situada en el borde meridional de la Sierra Norte, en la ribera del río Guadiamar, a lo que debe lo accidentado de su configuración urbana y a la mayor parte de su territorio, esto también contribuye a que la biodiversidad sea de una gran riqueza.

Su extensión superficial es de 199 km<sup>2</sup> y tiene una densidad de 30,59 hab/km<sup>2</sup>.

Está situada a unos 137 metros sobre el nivel del mar y cuenta con una superficie de 198,96 kilómetros cuadrados.

Aznalcóllar es conocida sobre todo por sus minas de pirita, explotadas desde tiempos antiguos por los romanos. Esta era una de sus principales actividades económicas hasta el cierre temporal de la mina tras el Desastre de Aznalcóllar, desde 1998 hasta 2015.

También existen otras actividades mineras, aunque la mayoría de la población se dedica a la agricultura de secano, sobre todo de cereales y olivos.

Sus coordenadas GPS son :

- 6.269215768.CoordenadaX

- 37.52340187.CoordenadaY

## 1. ANÁLISIS SOCIO-DEMOGRÁFICO.

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

La determinación de las necesidades y tipología de vivienda de las familias residentes en el municipio se ha realizado a partir del análisis demográfico y de los escasos datos contenidos en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, de la información obtenida por parte de los Servicios Sociales municipales y del trabajo de campo realizado por parte del equipo redactor del PMVS.

Hemos realizado una recopilación de información, un análisis previo y un diagnóstico extendido a la totalidad de la población, su situación actual y las tendencias en la localidad de Aznalcóllar.

### ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN

#### **- Información previa y datos estadísticos. Datos principales sobre población.**

La población de Aznalcóllar forma parte del territorio de la Ruta de la Plata y cuenta con una población de 6.091 habitantes a 1 de enero de 2019, según los datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE) en el Avance de la Explotación Estadística del Padrón Continuo. A lo largo del período 2005-2019, la población de Aznalcóllar se ha mantenido en torno a la media de los 6.142 habitantes, con un ritmo medio anual (0,12%). Esta evolución demográfica del municipio se muestra con una evolución inferior al conjunto de la Provincia sin capital, cuyo ritmo medio anual creciente de 2005 a 2019 ha alcanzado un 0,85%.



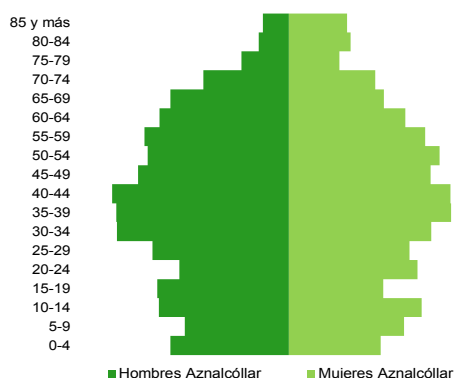
**Evolución población de derecho Municipio y Provincia sin capital. Período 2.005-2.019.**

Año	Aznalcóllar		Provinciasin capital	
	Población de derecho	Variación Anual	Población de derecho	Variación Anual
2005	5.988		1.109.754	
2006	6.094	1,77%	1.130.663	1,88%
2007	6.168	1,21%	1.150.123	1,72%
2008	6.188	0,32%	1.175.703	2,22%
2009	6.185	-0,05%	1.197.018	1,81%
2010	6.191	0,10%	1.212.899	1,33%
2011	6.161	-0,48%	1.225.941	1,08%
2012	6.192	0,50%	1.236.619	0,87%
2013	6.200	0,13%	1.241.986	0,43%
2014	6.144	-0,90%	1.244.679	0,22%
2015	6.168	0,39%	1.247.602	0,23%
2016	6.148	-0,32%	1.249.209	0,13%
2017	6.116	-0,52%	1.250.093	0,07%
2018	6.092	-0,39%	1.249.209	-0,07%
2019	6.091	-0,02%	1.250.093	0,07%

Fuente: Avance de la Explotación Estadística del Padrón Continuo INE. Prodetur SAU.

Respecto al género, a lo largo de los últimos catorce años se observa una presencia superior de población masculina sobre la femenina inscritos en el padrón, lo que supone una tasa de masculinidad de 104,39 de media para el periodo analizado, indicador superior al 100% propio de zonas rurales. En cuanto a la evolución la población masculina se mantiene a lo largo de 2005-2019, con un ritmo de medio anual ligeramente decreciente (0,01%). Para la población femenina la variación media anual para el periodo analizado es claramente decreciente (0,16%).

**Pirámide de Población de Aznalcóllar. Año 2.019**

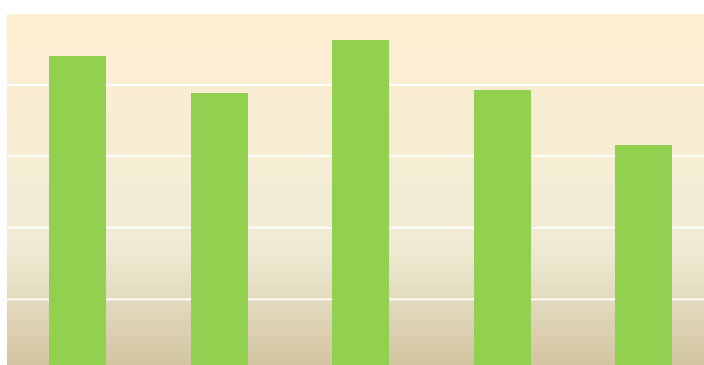


Fuente: Avance de la Explotación Estadística del Padrón Continuo INE. Prodetur SAU.



Por otro lado, analizando los tramos por edad de la población para el año 2019 del municipio de Aznalcóllar el grupo quinquenal más numeroso es el de mediana edad de 35 a 49 años, con un total de 23,1%, muy seguido del tramo de población más joven, el de menores de 19 años, con un 22,0% de la población. La población agrupada entre los 50 y 64 años y entre 20 y 34 años alcanzaría en el municipio de Aznalcóllar una proporción en torno al 19%. Y, por último, el tramo de población de más edad alcanzaría el 15,8%.

**Distribución de los grupos quinquenales de población. Año 2.019**



Fuente: Avance de la Explotación Estadística del Padrón Continuo INE. Prodetur SAU.

La población extranjera, según los últimos datos disponibles, supone en el municipio un 1,99% del total de población, un porcentaje inferior al de extranjeros empadronados en la Provincia sin la capital, un 2,70%. En su distribución por géneros, se da una mayor presencia de población femenina sobre la masculina, y por nacionalidades destacan los extranjeros procedentes de Marruecos y África (44,6%).

Respecto a los indicadores demográficos, Aznalcóllar representa un perfil demográfico levemente más envejecido que el territorio provincial sin la capital. Así en 2019, el indicador de juventud se sitúa en el 16,60%, inferior al dado en la provincia sin la capital, que representa un 17,51%. En cuanto al indicador de senilidad es del 15,81%, por encima de la tasa del territorio provincial sin capital (14,93%). Sin embargo, el municipio soportaría una carga familiar y social (47,95%) inferior a la de la Provincia (48,02%), lo que implica que la población dependiente por ser infantil o de mayor edad es inferior a la población en edad de trabajar.



**Evolución de Indicadores Demográficos. Período 2.005-2.019**

	Ind. Juventud	Ind. Senilidad	Ind. Dependencia	Ind. Reposición	Ind. Tendencia Nacimientos	Ind. Renov. Pobl. Activa
<b>2005</b>	17,77%	13,51%	45,52%	131,52%	98,59%	198,36%
<b>2006</b>	17,80%	13,42%	45,41%	132,64%	108,96%	194,46%
<b>2007</b>	17,66%	13,05%	44,31%	135,28%	102,53%	178,44%
<b>2008</b>	17,76%	12,96%	44,34%	137,03%	104,76%	156,87%
<b>2009</b>	17,64%	12,82%	43,80%	137,58%	115,99%	143,11%
<b>2010</b>	17,77%	12,83%	44,08%	138,54%	102,73%	128,62%
<b>2011</b>	17,12%	13,20%	43,51%	129,77%	95,91%	120,62%
<b>2012</b>	17,23%	13,37%	44,10%	128,86%	107,45%	114,58%
<b>2013</b>	17,15%	13,58%	44,35%	126,25%	94,55%	105,35%
<b>2014</b>	16,98%	14,13%	45,15%	120,16%	86,81%	103,22%
<b>2015</b>	17,04%	14,06%	45,13%	121,22%	88,41%	99,45%
<b>2016</b>	16,79%	14,51%	45,55%	115,70%	92,05%	94,56%
<b>2017</b>	16,68%	15,01%	46,39%	111,11%	89,75%	91,67%
<b>2018</b>	16,38%	15,45%	46,69%	106,06%	92,56%	92,49%
<b>2019</b>	16,60%	15,81%	47,95%	104,98%	95,94%	88,17%

Fuente: Avance de la Explotación Estadística del Padrón Continuo INE.Prodetur SAU.

En cuanto a la evolución futura de la población del municipio de Aznalcóllar en base a los indicadores demográficos, la tasa de reposición presenta una cifra de 104,98%. El valor de este indicador superior al 100%, muestra que la población menor de 15 años es superior al volumen de la población mayor de 64 años, lo que supone que se podrá mantener o reponer la población a los niveles actuales si la población menor de 15 años mantuviera su residencia en el municipio.

Por otro lado, la renovación de la población activa, que relaciona el tamaño de los grupos de edad que se incorporan a la actividad productiva con aquellos grupos de edad que salen del mercado laboral, mide la capacidad de un territorio de sustituir a la población que se va jubilando. Según los datos disponibles de Aznalcóllar, la renovación de la población activa se situaría en un 88,17%, lo que mostraría que el actual porcentaje de población activa no estaría garantizado con la actual estructura de población.

Por último, el indicador de tendencia de nacimientos, que relaciona la evolución del crecimiento demográfico y el envejecimiento al comparar la población de 0 a 4 años respecto a la población de 5 a 9 años, presenta para Aznalcóllar un valor 95,94%. Este valor del indicador al no superar la cifra del 100%, indicaría una tendencia ligeramente decreciente de nacimientos en la evolución futura de la población.

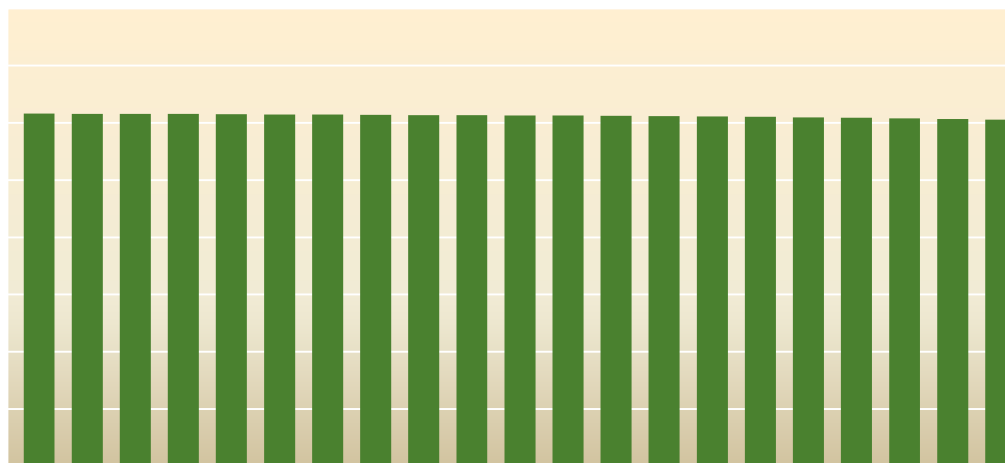


## PROYECCIONES DE POBLACIÓN

El municipio de Aznalcóllar a lo largo de los años 2005 a 2019, ha pasado de 5.988 habitantes al inicio del período, a 6.091 personas en 2019, lo que supone un ritmo de crecimiento medio anual del 0,12%. Para la elaboración de las proyecciones de población de Aznalcóllar se han considerado esta evolución y así como los datos obtenidos de trabajos de elaboración de la publicación "Proyección de la población de Andalucía, provincias y ámbitos subregionales 2016-2040" del IECA. Así mismo, el posible impacto por la pandemia de Covid19 sobre la población de este municipio es difícil de prever dadas especiales circunstancias de control de dicha enfermedad<sup>1</sup>, por lo que se mantienen las previsiones obtenidas, teniendo en cuenta la posibilidad de futuros efectos en la evolución demográfica de este territorio.

Se estima que la población de Aznalcóllar para las próximas décadas se mantendría estable alrededor de los 6.100 habitantes, aunque con un ritmo medio anual decreciente (-0,09%). Así para el año 2.020 la población alcanzaría los 6.160 habitantes. En los siguientes quinquenios la proyección de población mostraría para 2.025 una población de 6.145 habitantes, en 2.030 alcanzaría una población de 6.128, en 2.035 se sitúa en 6.103 personas, y por último en el año 2.040 la población de Aznalcóllar alcanzaría 6.055 habitantes.

### *Proyección de población 2.020-2.040*



*Fuente: Datos obtenidos de "Proyección de la población de Andalucía, provincias y ámbitos subregionales 2016-2040" IECA. Prodetur SAU.*

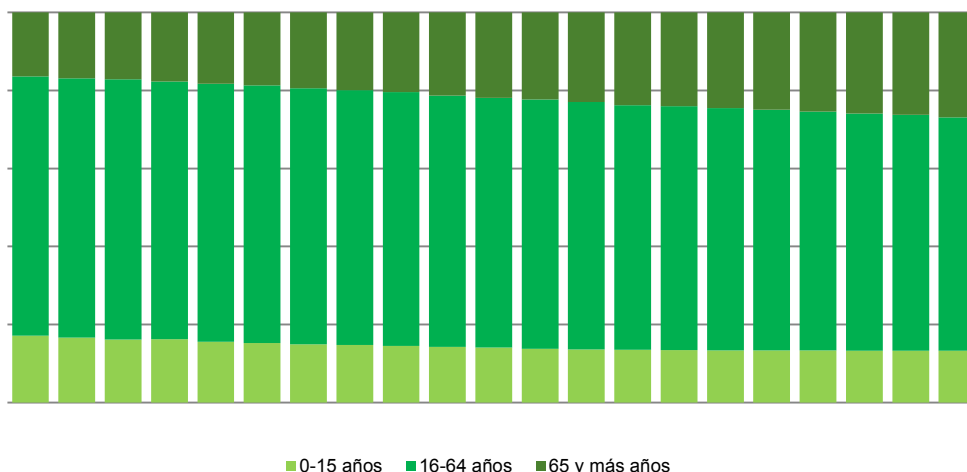
<sup>1</sup> A fecha de 21 de septiembre de 2020 en el municipio de Aznalcóllar se ha producido 1 fallecimiento, y se ha registrado 1 contagio en los últimos 15 días, según la página de la Junta de Andalucía. (<http://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/salud/COVID19.html>)



Como se puede apreciar en el gráfico, las variaciones anuales se mantienen en una tendencia muy estable para toda la serie proyectada. Así, en el año 2.020 se estima una tasa interanual de (-0,03%), en 2.030 su variación respecto al año anterior se mantiene similar (-0,05%), y para el final del período la variación anual de la serie se mantiene la tendencia (-0,18%).

La proyección poblacional muestra una distribución por edades, en la que destaca el incremento del tramo de población de mayor edad, a expensas de una reducción de los otros dos grupos. La población de 0-15 años para las proyecciones realizadas presenta un descenso en el total de la población, pasando de un 17,2% al principio de las estimaciones a un 13,3% en 2.040. Para la población en edad de trabajar, de 15-64 años, el grupo de población más numeroso la tendencia decreciente se mantiene desde el 66,4% en 2020, hasta descender a un volumen del 59,8% para el último año de proyecciones, con una diferencia de más de 6 puntos porcentuales entre el año de inicio y el final del período proyectado.

**Distribución de la población estimada por tramos de edad 2.020-2.040**



Fuente: Fuente: Datos obtenidos de "Proyección de la población de Andalucía, provincias y ámbitos subregionales 2.016-2.040" IECA. Prodetur SAU.

Ese descenso en la población, en especial, en la población en edad de trabajar viene acompañado de una tendencia creciente de la población de mayor edad. En este sentido a lo largo de todo el período estimado, la población más envejecida pasaría de suponer un 16,4% del total de la población en 2.020, a un volumen del 26,9% en 2.040, un fuerte incremento de más de 10 puntos porcentuales en el total de la población al final del período proyectado.

## PROYECCIONES DE HOGARES

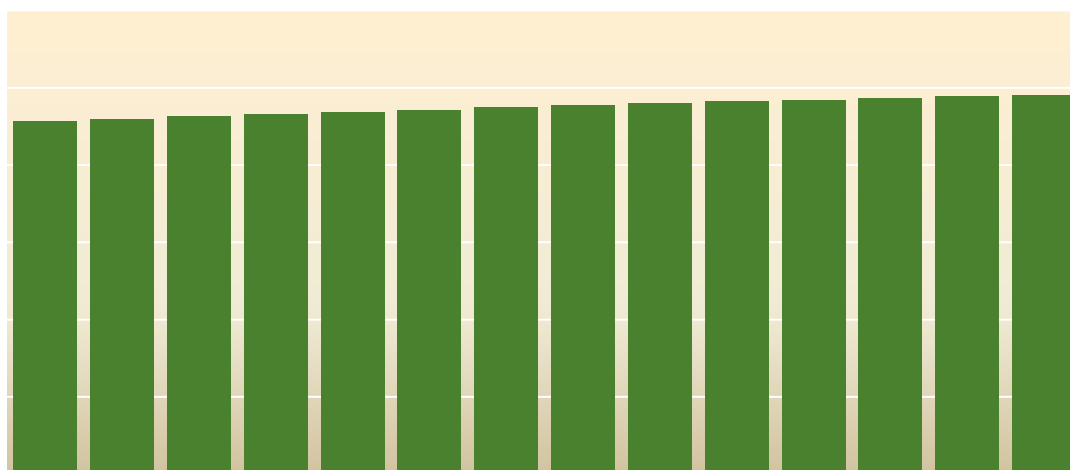
La dificultad de estimar la proyección de hogares para niveles inferiores al nivel provincial, ha supuesto elaborar una metodología de proyección municipal a través de métodos indirectos. Estos métodos relacionales han tomado como base la estimación de hogares de futuro realizada a nivel provincial por el INE, cuyo objetivo es proporcionar una simulación estadística del número de hogares futuros de España, de cada comunidad autónoma y de cada provincia, en caso de que se



prolonguen las tendencias demográficas y comportamientos sociales actualmente observados. Así mismo las proyecciones de hogares realizadas para el municipio de Aznalcóllar, se han contrastado con los datos de población obtenidos a partir de los trabajos de elaboración de la publicación "Proyección de la población de Andalucía, provincias y ámbitos subregionales 2.016-2.040" del IECA para mantener su coherencia. El alcance de esta metodología es ofrecer orientaciones sobre las tendencias de los futuros hogares del municipio y como tales han de ser tenidos en cuenta.

Esta proyección sobre la evolución futura de las estructuras de los hogares se desarrolla en el espacio temporal de 2.020 a 2.033, dado que el espacio temporal de las últimas estimaciones de hogares realizadas por el INE a nivel provincial.

#### Proyección de hogares 2.020-2.033



Fuente: Elaboración propia. Proyección de Hogares 2.018 – 2.033 INE Prodetur SAU.

La evolución futura de las estructuras de los hogares para estas proyecciones, como se puede observar en el gráfico a lo largo del periodo estimado, presenta un número de hogares estable alrededor de un promedio de 2.373 hogares, con un ritmo medio anual de (0,55%). Siguiendo esta evolución, las estimaciones realizadas muestran para 2.020 que el número de hogares alcance unos 2.282 hogares; en 2.025 estas estimaciones se alcanzarían los 2.357 hogares, con una variación anual (-0,64%); y por último las previsiones para el último año de las estimaciones se situarían en 2.451 hogares, con una tasa interanual (-0,38%).

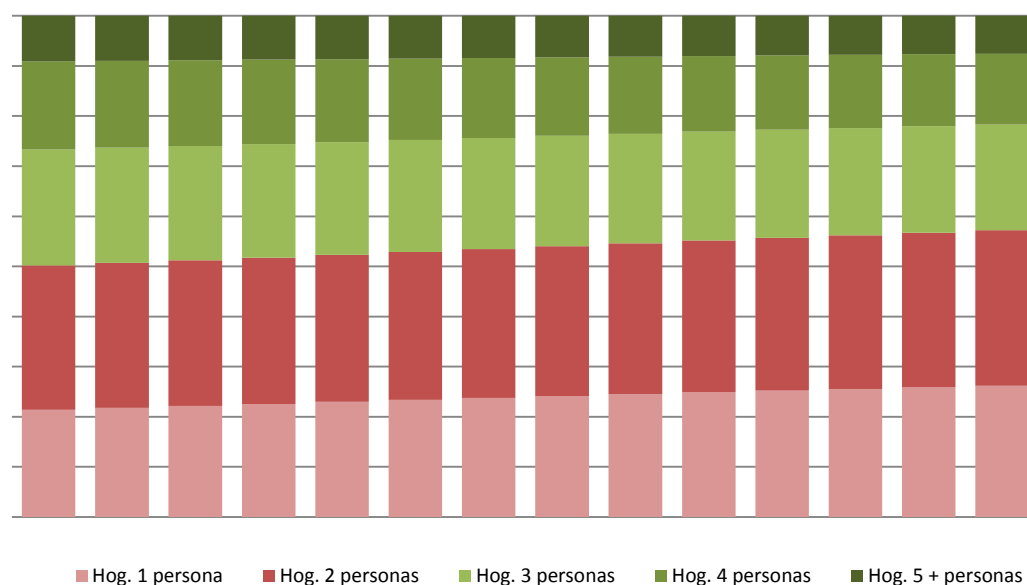
En estas estimaciones de los hogares influyen varios factores como las proyecciones de población, cuyas estimaciones mostraban para 2.020-2.040 señalan un decrecimiento medio anual (-0,09%), y así como los cambios producidos en los modelos de familia existentes con una progresiva reducción de los hogares de mayor dimensión a favor de los de menor número de personas por cada hogar.

En este sentido analizada la información disponible sobre la distribución del tamaño de las unidades familiares, se muestra un cambio en el modelo familiar donde los hogares de dimensión 1 o 2 personas aumentan en similar proporción al descenso de los hogares de 3 o más personas.



Así en 2.020 los hogares de menor tamaño, de 1 a 2 personas, suponen un 50,2% del total de viviendas y en 2.033 alcanzan el 57,2%. Por el contrario, los hogares de mayor tamaño, con 3 o más personas, descienden a lo largo de período proyectado, concentrando el 49,8% al inicio de las estimaciones, y un 42,8% de los hogares al final del período.

**Distribución por tamaño de hogares 2.020-2.033**



Fuente: Elaboración propia. Proyección de Hogares 2.018 – 2.033 INE Prodetur SAU.

Un análisis más detallado de las dimensiones de los hogares muestra como los hogares con una sola persona en 2.020 supondrán un 21,4% del total, en 2025 el 23,4%, y en 2.033 un 26,2%. Los hogares de 2 personas también se incrementan, pasando en 2.020 de ser un 28,8% de los hogares, al 31,1% en 2.033. Por el contrario, los hogares de 3 personas muestran ya una leve tendencia decreciente a lo largo del periodo, pasando del 23,1% en 2.020 al 21,1% en 2.033. Los hogares de 4 personas presentan de una manera más clara una tendencia decreciente, alcanzando el 17,6% del total en 2.020 para pasar a un 14,1% en 2.033. Por último, los hogares de 5 o más personas suponen el 9,1% de la totalidad de viviendas en las primeras estimaciones, y se reduce al 7,6% para el último año estimado.

Esta evolución de las proyecciones de cada uno de los tamaños de hogar para el municipio de Aznalcóllar a lo largo del período 2.018-2.033, nos permiten ofrecer tendencias orientativas de la evolución futura de la estructura de las unidades familiares. Orientaciones que se han obtenido en base en la futura evolución demográfica del municipio y a las estimaciones de hogares a nivel provincial ofrecidas por el INE, manteniendo las circunstancias socioeconómicas y los comportamientos observados hasta ahora. Por lo que, dada la situación de pandemia por el Covid19, no se pueden descartar posibles efectos de esta emergencia sanitaria sobre la evolución futura de la configuración de los hogares del municipio.



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

### Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida

El Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del Ayuntamiento de Aznalcollar (en adelante RPMDVP) se puso en marcha en 2010 a través de la ordenanza municipal reguladora del mismo, que se aprobó definitivamente el 1 de diciembre de 2009, publicándose en el BOP nº 149 de fecha 29 de junio de 2013.

Así pues, desde esa fecha permanece abierto el RPMDVP de Aznalcollar encontrándose ubicado actualmente en la sede del Ayuntamiento de Aznalcollar sita en Plaza de la Constitución nº 1 AZNALCOLLAR (Sevilla), donde los interesados pueden acudir de lunes a viernes los días laborales.

En cuanto al número de inscripciones formalizadas, según los datos estadísticos suministrados en la web de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del territorio, existen 32 inscripciones, de las cuales sólo 1 se encuentra en estado activo, el resto están en caducidad vencida, realizándose actualmente las actuaciones necesarias para la regularización del RPMDVP.

A pesar de ser muchos los interesados en obtener información para apuntarse en el registro, son muchos los vecinos que no terminan de formalizar dicha inscripción al no aportar la documentación necesaria para ello.

Por otra parte, se prevé que el número de inscripciones aumente cuando se le dé difusión al Plan Municipal de Vivienda y Suelo ya que es objetivo del mismo fomentar la inscripción en el RPMDVP como una de las vías para expresar a la Administración dichas necesidades respecto a la vivienda protegida.

### Criterios de adjudicación en el RPMDVP.

#### Forma de adjudicación

#### SORTEO POR PROMOCIÓN DE VIVIENDAS

##### Preferencia en la adjudicación:

- Las personas empadronadas en el municipio de Aznalcóllar con una antigüedad mínima de dos años a la fecha de presentación de la solicitud de inscripción ó en cualquier momento anterior.
- Las personas que hayan tenido un puesto de trabajo ó hayan realizado actividad profesional ó empresarial en el término municipal de Aznalcóllar durante los dos años inmediatamente anteriores a la fecha de presentación de la solicitud de inscripción.
- Durante un plazo máximo de dos años, las personas seleccionadas en anteriores ocasiones que no hayan podido formalizar la compraventa por no haber obtenido



crédito financiero, haber sufrido una situación de desempleo ó cuando la vivienda no se correspondiese con las características sustanciales que demandaba.

#### Prioridad en la adjudicación:

Los adjudicatarios de la segunda promoción de VPO promovida por el Ayuntamiento que no renunciasen ó lo hiciesen con posterioridad al 4 de febrero de 2010, mantendrán la condición de adjudicatarios provisionales y se colocarán con el mismo orden de prelación que tuvieron en su momento por delante de la relación ordenada de demandantes que se establezca en el primer sorteo que se realice.

Se determinará para cada promoción de vivienda protegida el porcentaje asignado a cada cupo, así como el orden de prioridad entre los mismos. Siendo estos cupos los siguientes:

- Cupo especial de viviendas adaptadas a personas discapacitadas con movilidad reducida que les obligue a trasladarse habitualmente en silla de ruedas ó con la ayuda de cualquier otro medio técnico.
- Cupo de familias numerosas.
- Cupo de Viviendas para situaciones específicas (familias monoparentales, víctimas de violencia genero, víctimas de terrorismo, personas procedentes de ruptura de la unidad familiar, emigrantes retornados, personas en situación de dependencia y personas con discapacidad reconocida).

Cupo General (jóvenes, menores de 35 años; mayores, que hayan cumplido 65 años y resto).

#### Análisis del RPMDVP

Dado el escaso número de solicitudes, no se puede realizar un análisis más detallado de la información contenida en el RPMDVP de Aznalcollar, sólo indicar que de las 35 INSCRIPCIONES, la mitad corresponde a demandantes menores de 50 años, la mayoría tienen ingresos inferiores a 1 vez el IPREM.

Aunque el régimen solicitado por la mayoría es la venta o el de alquiler con opción a compra, considerando los escasos ingresos de los demandantes, sería más factible el acceder a una vivienda en régimen de alquiler.

La mayoría de unidades familiares solicitantes tienen 1 o 2 miembros por lo que precisarían de una vivienda mediana de 2 o 3 dormitorios.

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

La necesidad de los colectivos que presentan mayores problemas de vulnerabilidad o exclusión residencial, deben ser objeto de una atención especial. Para realizar un correcto análisis social tomamos como referencia la encuesta de "Condiciones de vida del Instituto Nacional de



Estadística" del año 2018, publicada el 27 de junio de 2019 con los últimos datos oficiales en relación a este tema:

- El ingreso medio por persona alcanzó los 11.412 €, que se cifra en un 3,1 % superior a la registrada en el año precedente.
- En 2019 el umbral de riesgo de pobreza para los hogares de una persona se situó en 9.009 €, un 4,1% más que el estimado en el año anterior. En hogares compuestos por dos adultos y dos menores de 14 años, el umbral se situó en 18.919 €.

Según los datos portados por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía la renta media declarada en el municipio de Aznalcollar en la anualidad 2018 fue de 14.029 € anuales. En los últimos años, el número de personas desempleadas ha aumentado considerablemente, motivado por la crisis que ha padecido España, y ha tenido mayor incidencia en los municipios pequeños, como sucede en el municipio de Aznalcollar, al existir menos oportunidad de empleo y mayor distancia a las zonas industriales.

Esta crisis, se ha visto incrementada este año por con la crisis sanitaria derivada del COVID-19, que ha traído consigo una importante crisis económica y laboral con la pérdida de numerosos empleos; ello ha originado el aumento de familias en situación de exclusión o en riesgo de estarlo.

Por ello, se ha detectado un aumento del número de personas usuarias que acuden a los Servicios Sociales del municipio y la vivienda es una de las necesidades básicas de toda persona y por tanto un recurso demandado por los usuarios y usuarias de los Servicios Sociales del municipio.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Aznalcollar pretende detectar la demanda de vivienda de aquellos sectores sociales con especiales dificultades de acceso a la vivienda en el mercado libre, colectivos vulnerables en situación o riesgo de exclusión social. Se consideran grupos con mayor riesgo de exclusión social los siguientes:

- **Familias monoparentales.**  
Nos encontramos con familias adolescentes y de edades comprendidas entre los 30 y 45 años con hijos a cargo, que han abandonado sus viviendas y han vuelto a casa de sus padres al no poder hacer frente al pago del alquiler o hipoteca. Así mismo las familias que perciben algún tipo de contribución social la suelen destinar en su mayoría al pago del alquiler o hipoteca y acuden a los Servicios Sociales del ayuntamiento para solicitar ayuda para el pago de suministros, impuestos, alimentos y medicamentos.
- **Familias con progenitores en desempleo.**  
Se trata de familias con escasos recursos económicos y con serias dificultades de acceso a la oferta de vivienda.
- **Inmigrantes.**  
La tendencia receptora de población inmigrante de Aznalcollar es media, con 121 extranjeros en el año 2019. Dichos extranjeros provienen principalmente de Marruecos Unido y suelen ser usuarios de servicios sociales.



- **Desempleados sin o con estudios.**

Según datos del IECA, a enero de 2019 en el municipio de Aznalcollar se registraron un total de 768 desempleados (479 mujeres, 259 hombres, 30 extranjeros) representando un 28,84% del total de la población.

- **Mayores de sesenta y cinco años que viven solos.**

En el municipio viven actualmente 962 personas mayores de 65 años que representan un 15,8 % del total de la población y suelen ser los principales usuarios de los Servicios Sociales Comunitarios de la localidad, sobre todo en temas de rehabilitación de vivienda, al tener viviendas antiguas y deficitarias que no pueden arreglar como consecuencia de sus reducidas pensiones. Muchos de ellos han acogido a hijos con familia, a los que ayudan también económicamente.

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

Así podemos diferenciar diversas categorías según su situación residencial:

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



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

En este apartado tratamos de analizar el estado actual del parque de viviendas del municipio. Se ha realizado un diagnóstico a partir de la información facilitada, extendido a la totalidad del parque de viviendas de Aznalcollar. 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, segundas residencias y las situaciones de viviendas inadecuadas e infraviviendas.

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

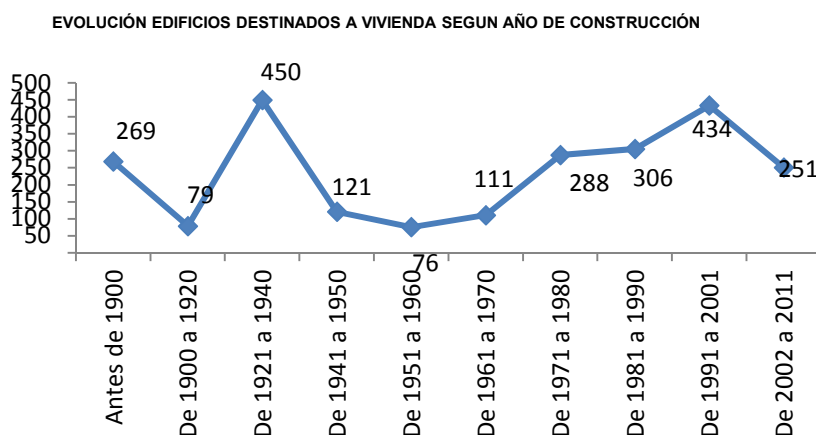
Por último, se analiza el mercado de vivienda protegida, pública y privada en la localidad así como los programas públicos que en atención a la vivienda, se han gestionado desde el Ayuntamiento de Aznalcollar.

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

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

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

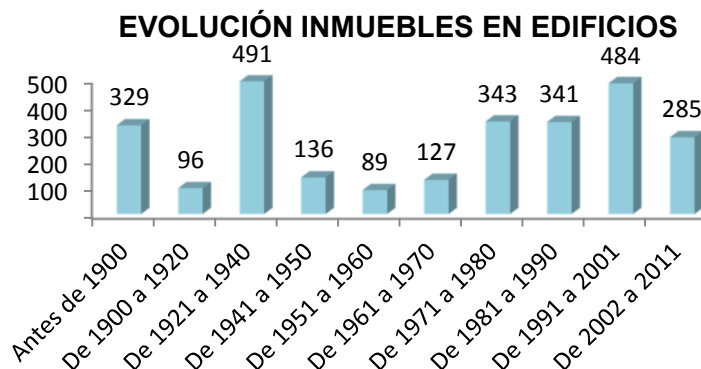
El parque de viviendas de Aznalcollar presenta un estado medianamente aceptable dado que las edificaciones destinadas a viviendas mayoritariamente se construyeron a partir de los años setenta y ochenta, no obstante existen un número importante de viviendas más antiguas anteriores a los años 40 susceptibles de captar ayudas de rehabilitación.



Fuente: IECA. Censos de Población y Viviendas 2011



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



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

#### - Número de viviendas

El número total de viviendas en el municipio según el último censo de población de 2011 asciende a 2.728 viviendas. De las cuales 2.163 son viviendas principales y 565 viviendas no principales, de esta 130 corresponden a viviendas secundarias y 195 a viviendas vacías.

Viviendas Principales	Viviendas secundarias	Viviendas vacías
2.163	227	338

Fuente: IECA. Viviendas principales y no principales. Censo 2011

Comparando los datos del Censo de 2001 respecto al Censo de 2011, se puede apreciar que el aumento más considerable ha sido en las viviendas secundarias, destacando además la disminución notable de las viviendas vacías, manteniéndose más constante el número de viviendas principales.

HISTÓRICO DE VIVIENDAS EN AZNALCOLLAR 2001-2011	
1ª Vivienda 2001	1.705
1ª Vivienda 2011	2.163
2ª Vivienda 2001	54
2ª Vivienda 2011	227
Vivienda vacía 2001	499
Vivienda vacía 2011	338

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



### - Nº de habitaciones por vivienda

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

1 habitación	2 habitaciones	3 habitaciones	4 habitaciones	> 4 habitaciones
*	*	336	577	1.162

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

Fuente: INE. Censos de Población y Viviendas 2011.

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

### - Densidad de viviendas

La densidad de población en Aznalcollar es de 30,59 hab/km<sup>2</sup>.concentrándose 6.055habitantes en el núcleo urbano y 34 habitantes en diseminado. El parque de vivienda así como la población, se centra en el núcleo urbano.

Municipio	Unidad Poblacional	Población total
Aznalcollar	AZNALCOLLAR	6.091
Aznalcollar	Diseminado de AZNALCOLLAR	36

Fuente: SIMA

Consultado el último banco de datos del SIMA 2019 a través del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA), nos encontramos los siguientes datos:

Solares	Parcelas edificadas	Total
269	2.835	3.104

Fuente: SIMA.

### - Antigüedad

De la explotación de los datos sobre la evolución de la construcción en las edificaciones en la localidad se detecta que la antigüedad del parque de viviendas, por periodos decenales, referida al Censo de 2011, es la siguiente: un 54% de las viviendas totales se construyeron con anterioridad a 1980, es decir 1481 viviendas tienen más de 40 años y con más de 50 años existen en Aznalcollar 1.193 viviendas, por lo que estas viviendas serían susceptibles de rehabilitación y de captación de ayudas públicas para ello.



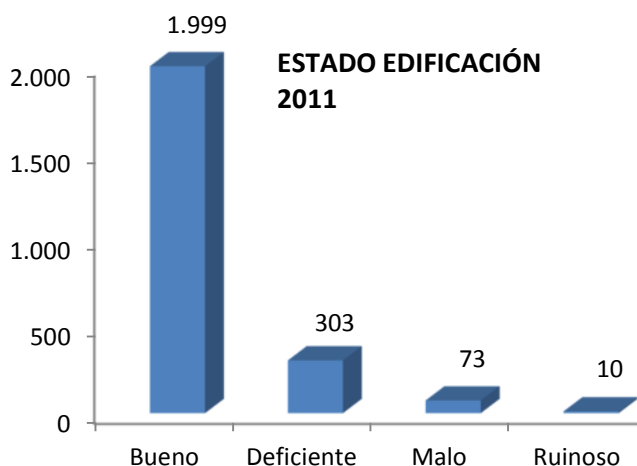
De la información suministrada por el Ayuntamiento, respecto a la antigüedad del parque de viviendas, cabe destacar que se trata de un municipio con un bajo porcentaje de edificaciones residenciales antiguas (más de 50 años), y que los pocos edificios de residencia colectiva existentes no superan las dos décadas.

#### - Estado de conservación

Según el Censo del 2011, el estado de conservación de los edificios destinados a viviendas en general es bueno. Habría que resaltar que sólo un porcentaje de 0,42% que representan a 10 inmuebles se encuentran en un estado deficiente, malo o ruinoso.

Bueno	Deficiente	Malo	Ruinoso
1.999	303	73	10

Fuente: INE. Censo de Población y Viviendas 2011



En el año 2018 se concedieron 6 licencias de primera ocupación de viviendas y 18 licencias de obras de vivienda, en el año 2019 se concedieron 5 licencias de primera ocupación de viviendas y 11 licencias de obras, por lo que la actividad constructiva e inmobiliaria en el municipio está estancada, debiendo ser el PMVS un revulsivo para la activación del sector inmobiliario, principalmente en el sector de la rehabilitación edificatoria y urbana y para regímenes de alquiler.

#### - Grado de instalaciones y servicios

##### Equipamiento de las viviendas

De los datos extraídos del IECA correspondiente a la anualidad 2011 podemos hacer una valoración del equipamiento de las viviendas de Aznalcollar.



### Instalación de Agua Corriente

De los datos extraídos del IECA correspondiente a la anualidad 2011, cuentan con abastecimiento procedente de la red municipal el 98,47 % del parque de viviendas principales.

Agua corriente por abastecimiento público	Agua corriente por abastecimiento privado o particular del edificio	No tiene agua corriente	TOTAL
2.130	*	-	2.163

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

### Evacuación de Aguas Residuales

El 98,27% de los inmuebles destinados a viviendas cuentan con evacuación a la red de alcantarillado municipal.

Sí dispone Alcantarillado	Si dispone otros	No dispone	TOTAL
2.674	14	33	2.721

Fuente: INE. Censo de Población y Viviendas 2011.

### Instalación Servicios Aseos-Baños

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

Sí dispone	No dispone	TOTAL
2.163	-	2.163

Fuente: IECA. Censo de Población y Viviendas 2011.

### Instalación Calefacción

El número de viviendas principales que no disponen de ningún tipo de calefacción representan un 15,93 % del parque de viviendas. El 79,08 % no tiene calefacción, pero sí dispone de algún aparato que le permite calentar.

Colectiva o central	Individual	No tiene calefacción, pero sí algún aparato que le permite calentar	No tiene calefacción	TOTAL
*	*	1.652	414	2.163

Fuente: IECA. Censo de Población y Viviendas 2011.

### Disponibilidad de gas

El 98,60 % de los inmuebles no cuenta con gas natural suministrado por tubería.

Sí tiene gas por tubería	No tiene gas por tubería	TOTAL
38	2.683	2.721

Fuente: INE. Censo de Población y Viviendas 2011.



### Instalación de Telefonía.

El 84,63% de los inmuebles cuentan con tendido telefónico.

Sí tiene tendido telefónico	No tiene tendido telefónico	TOTAL
2.303	418	2.721

Fuente: IECA. Censo de Población y Viviendas 2011.

### Disponibilidad de Internet.

Un 61,21 % de las viviendas principales, no dispone de acceso a internet a través de cableado o por antena, por lo que la brecha digital es importante.

Sí dispone de internet	No dispone de internet	TOTAL
838	1.324	2.163

Fuente: IECA. Censo de Población y Viviendas 2011.

Aunque no disponemos de datos a nivel provincial y local, si es de destacar en los últimos años un incremento muy importante en los hogares del equipamiento y uso de las tecnologías de la información y comunicación, así según el INE en el año 2019 en Andalucía un 86,22% de niños de 10 a 15 años tienen ordenador, un 90,7% disponen de acceso a internet y un 64% disponen de teléfono móvil.

Por otro lado, la actual situación derivada de la crisis sanitaria del covid-19 ha disparado el teletrabajo, la pandemia ha sido un catalizador importante en el nuevo modelo de trabajo, dejando de ser una excepción para convertirse en poco tiempo en una normalidad, lo que ha supuesto un cambio en el uso de las tecnologías de la información y comunicación en los hogares.

#### **- Accesibilidad**

De un total de 2163 inmuebles de edificios destinados principalmente a vivienda solo el 35% de ellos están adaptados y no tienen barreras de accesibilidad del entorno. Un edificio es accesible cuando una persona en silla de ruedas puede acceder desde la calle hasta dentro de cada una de sus viviendas sin ayuda de otra persona.

El 65% de los inmuebles de edificios destinados principalmente a vivienda presentan barrera de accesibilidad, esto se debe a que tradicionalmente, la forma de construcción de las edificaciones destinadas a uso residencial en la localidad de Aznalcóllar presenta un umbral o escalón de acceso a las mismas, denominado embarradilla.

#### **- Garajes.**

Del parque de viviendas principales el 15,85 % dispone de garaje para vehículos.



Sí tiene garaje	No tiene garaje	TOTAL
836	-	2.721

Fuente: INE. Censo de Población y Viviendas 2011.

(\*) El dato puede estar sujeto a fuertes variaciones debidas al error de muestreo.

### - Infravivienda

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

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

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

En el municipio de Aznalcóllar SI se han detectado, según Servicios Sociales del Ayuntamiento, **varios casos de infravivienda.**

### MERCADO DE VIVIENDA. VIVIENDAS DESHABITADAS

Para el análisis sobre la situación y evolución del mercado reciente de la vivienda, se ha obtenido la información fundamentalmente de determinados organismos públicos, dado que los organismos privados proporcionan poca información debido a la dificultad de acceso a los datos desagregados para municipios de pequeña población.

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

Tras el desplome del peso de la actividad inmobiliaria en la economía española durante la crisis económica sufrida a lo largo de casi ocho años, se observa, a nivel nacional, que en los años 2017 y 2018 existe cierta recuperación del sector inmobiliario. Las cifras relativas al sector inmobiliario recogen esta tendencia: según datos del actual Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en el año 2017 el total de transacciones inmobiliarias ascendió a 532.367, en el año 2018 las transacciones inmobiliarias de viviendas alcanzaron las 582.888 y en el año 2019 estas alcanzaron los 568.180.



Así pues, se observa que la actividad en el mercado inmobiliario se ha ido recuperando, pero a finales de 2019 se mantenía en niveles históricamente reducidos, este crecimiento reducido en comparación con otros periodos de expansión inmobiliaria se debe al débil crecimiento demográfico y el elevado *stock* de viviendas sin vender que limitan el crecimiento de la oferta inmobiliaria.

Según la información suministrada por el último Boletín nº 33 del Observatorio de la vivienda, en el Primer Trimestre de 2020 las transacciones de vivienda escrituradas en el primer trimestre de 2020 ascendieron a 116.070, lo que representa una reducción con respecto al trimestre del año anterior de 16 %. En el primer trimestre de 2020 se han registrado un total de 127.357 operaciones, con un descenso respecto del mismo trimestre del año anterior de casi un -5%. Actualmente el número de transacciones de vivienda usada es cuatro veces superior al de la vivienda nueva, cuando en 2011 estos números eran similares. En 2019 el total de viviendas registradas fue de 503.875, y menos de dos de cada diez viviendas eran viviendas de nueva construcción, es decir 90.690 viviendas, y el resto 413.185 correspondían a vivienda usada.

En relación al precio de la vivienda, en los cinco últimos años, se mantiene un moderado incremento del precio de la vivienda libre, y en el último trimestre de 2019 el precio experimentó un incremento del 2,1% en relación con el mismo trimestre del año anterior, hasta alcanzar los 1.640 €/m<sup>2</sup> según las estadísticas de valor tasado del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

La compra de vivienda por extranjeros representó el 17% del total, correspondiendo solo un 7,3% a vivienda nueva. Por nacionalidades, destaca Reino Unido, Francia y Alemania, con un 12,66%, 8,39% y un 7,54% respectivamente, de los extranjeros compradores de vivienda.

En cuanto al mercado del alquiler en los últimos cinco años se observa una progresiva caída de la rentabilidad, desde el valor de 4,6%, registrado a comienzo de 2015, hasta el último dato del cuarto trimestre de 2019 en el que la rentabilidad bruta del alquiler se ha situado en el 3,75%.

No obstante, del estudio de la evolución de las transacciones inmobiliarias en la localidad de Aznalcollar, en un principio, se observa que el mercado evoluciona de forma diferenciada y discontinua. El año 2009 alcanzó 128 transacciones inmobiliarias, iniciándose posteriormente una reducción importante del número total de transacciones inmobiliarias, coincidiendo con la crisis del sector inmobiliario, siendo el año 2012 con 7 transacciones el año más bajo de la serie analizada, viéndose un repunte bastante importante en el año 2019 con 101 transacciones inmobiliarias.

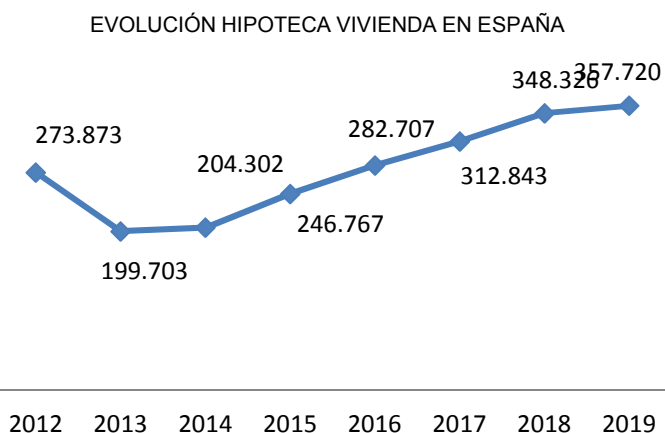
Año	TOTAL	Vivienda nueva	Vivienda de segunda mano	Vivienda libre	Vivienda protegida
2009	128	111	17	17	111
2010	35	8	27	34	1
2011	16	1	15	14	2
2012	7	1	6	7	0
2013	8	0	8	8	0



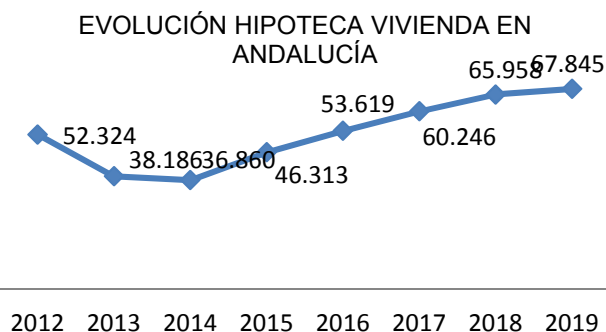
2014	30	13	17	30	0
2015	21	0	21	21	0
2016	20	2	18	20	0
2017	45	0	45	45	0
2018	22	0	22	20	2
2019	101	0	31	29	2

Fuente: IECA. Ministerio de Fomento 2018. (Hoy Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana)

En paralelo a la evolución de las transacciones de vivienda a nivel nacional, los préstamos hipotecarios para viviendas según el INE registraron incrementos dinámicos durante los años 2017 y 2018, tendencia que también se mantiene en el año 2019.



Por otra parte, según los últimos datos facilitados por el INE en cuanto al tipo de interés, en las hipotecas constituidas sobre viviendas, el tipo de interés medio es del 2,56% y el plazo medio de 24 años. El 47,0% de las hipotecas sobre viviendas se constituye a tipo variable y el 53,0% a tipo fijo. El tipo de interés medio al inicio es del 2,21% para las hipotecas sobre viviendas a tipo variable y del 2,92% para las de tipo fijo. En la comunidad autónoma de Andalucía también se observa esa misma tendencia de incremento dinámico de los préstamos para viviendas en los años 2018, 2019 y 2020.



Fuente: INE.



No disponemos de estos datos desagregados para el municipio de Aznalcollar.

Por último según los datos de TINSA el precio medio de la vivienda aumentó en España en un 3,6% respecto a mayo de 2019 y acumuló una revalorización del 18,5% sobre el mínimo nacional registrado durante la crisis, alcanzando los 1.393 euros/m<sup>2</sup>. El mercado residencial ha evolucionado en los primeros meses del año 2020.

En cuanto a la Provincia de Sevilla el precio medio de la vivienda en la provincia de Sevilla en el primer trimestre de 2020 se situó en 1298 €/m<sup>2</sup>, lo que representa un incremento interanual del 0,8%. En lo que llevamos de año, la vivienda se ha depreciado un 2% en la provincia respecto al cierre del ejercicio anterior. En 2019, el dato acumulado a estas alturas del año reflejaba un incremento del 1,2%.

El precio de la vivienda en Sevilla provincia alcanzó su máximo histórico en el cuarto trimestre de 2007. Desde entonces, el precio ha experimentado un ajuste acumulado del 36,7%.

La alteración del normal desarrollo de la actividad inmobiliaria a partir de marzo de 2020 como consecuencia de la crisis sanitaria no ha provocado por el momento cambios estadísticamente significativos en la evolución de los precios del mercado residencial, que comenzaron a mostrar signos de estabilización hace ya varios trimestres, ha asegurado Tinsa.

Por último indicar, que el impacto de la crisis sanitaria y económica provocada por el covid-19 en el mercado residencial ha sido directo: en el precio de la vivienda y en las transacciones que la mayoría están paradas. Una parte de la demanda se verá afectada por el impacto en el empleo (ERTE, pérdida de trabajo...), de ahí que la recuperación completa de la economía se verá en 2022 ó 2023.

#### ANALISIS DEL MERCADO DE VIVIENDA PROTEGIDA

A lo largo del primer trimestre de 2020 se han concedido un total de 683 calificaciones definitivas de vivienda protegida. Destacando que un 89% pertenecen al régimen general de protección, y un 87% se trata de promociones privadas y el 44% son en propiedad.

El origen de las políticas públicas de vivienda protegida, se dirigía a personas y familias con bajos recursos económicos, pero, debido al incremento de los precios de la vivienda en los años de expansión económica, personas con rentas medias perdieron también la posibilidad de acceder al mercado de vivienda libre, de forma que mediante la introducción de diversos tipos de promoción con grados de protección variable, se les empezó a dar cabida.

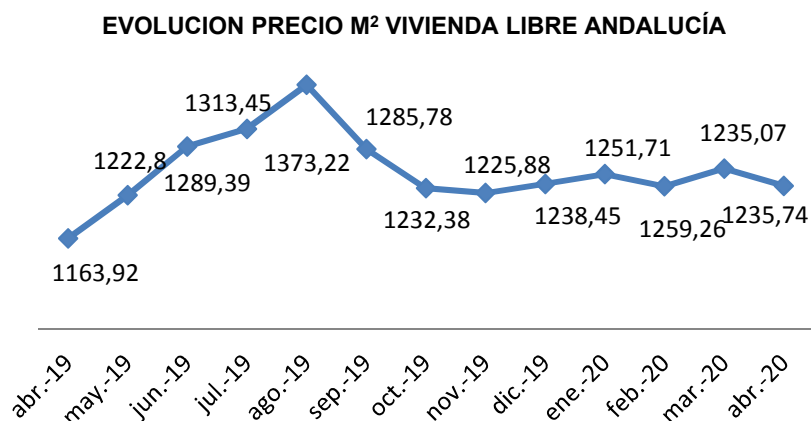
No obstante, la llegada de la crisis económica obligó a un replanteamiento en las políticas de vivienda pública. El número de viviendas cuya construcción se inició en este periodo disminuyó de un modo muy significativo: según datos del actual Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, las transacciones de viviendas protegidas cayeron desde las 68.007 en 2007 hasta las 23.482 en 2018. En el año 2019 el número total de transacciones inmobiliarias de vivienda protegida alcanzó las 16.964 y en el primer trimestre de 2020 alcanzó las 4.488 transacciones. En consecuencia, durante este periodo, experimentaron una fuerte caída los ingresos de derecho



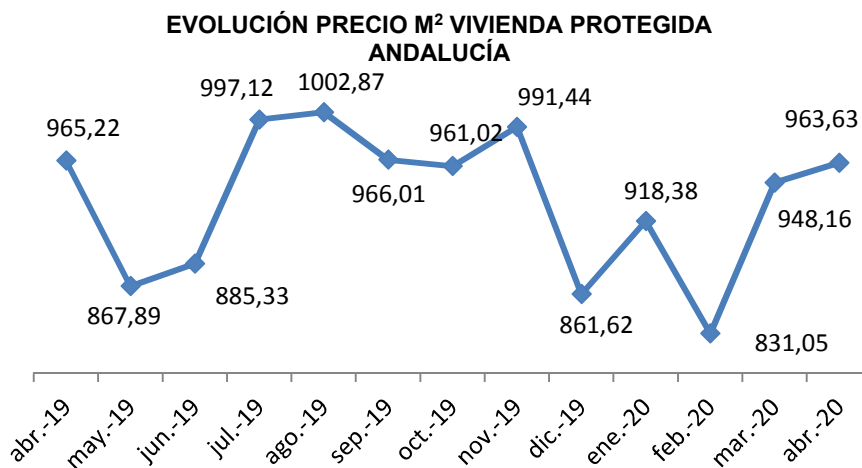
público de las Administraciones competentes, así como los ligados al ciclo de desarrollo del suelo, dificultando la financiación ligada a las políticas de vivienda pública.

Dado que el precio de la vivienda libre se ha venido reduciendo durante los últimos años, se ha estrechado la diferencia que la separaba de los precios de la vivienda protegida.

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



Fuente: Consejo General del Notariado



Fuente: Consejo General del Notariado

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



Desde el año 2010, por la Ley de Autonomía Local de Andalucía se han delegado las competencias de calificación provisional y definitiva a los Ayuntamientos, no habiéndose producido recientemente ninguna calificación provisional ni definitiva de vivienda protegida otorgada por el Ayuntamiento de Aznalcollar, de la información recabada.

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

Los datos de viviendas de titularidad pública en el Municipio de Aznalcollar han sido facilitados por el Ayuntamiento de Aznalcollar.

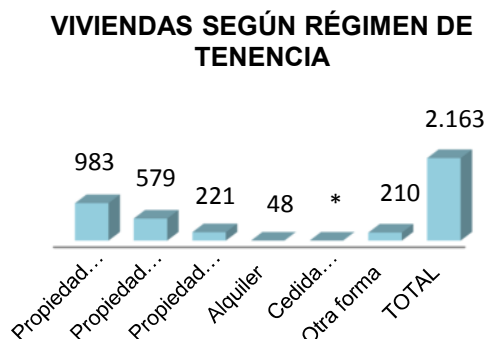
PROMOCIÓN	LOCALIZACIÓN	Nº VIVIENDA	CALIFICACIÓN DEF.
Ayuntamiento	PERI-ARI 3.UE-1	126	2009

La promoción se encuentra en buen estado de conservación. No existen promociones de titularidad pública en el municipio de Aznalcóllar. No tenemos datos de las promociones de vivienda protegida de promoción privada que se han realizado en el municipio, promotor privado, cooperativa o promotor individual. En la actualidad no existen viviendas de Autoconstrucción promovidas por el Ayuntamiento de Aznalcóllar.

#### RÉGIMEN DE TENENCIA. TITULARIDAD Y USO DE LAS VIVIENDAS

El régimen principal de tenencia de la vivienda en el municipio es propiedad por compra, un 72,21%. De las compradas, el 62,93% se ha pagado totalmente, el 37,06% tiene pagos pendientes con las entidades de crédito y el 10,21% han sido adquiridas por herencia o donación.

Existe un porcentaje de 9,70% de viviendas adquiridas mediante otras formas de tenencia, no se dispone de porcentajes de las viviendas alquiladas a causa de fuertes variaciones debidas al error de muestreo.



(\*) El dato no se muestra por estar sujeto a fuertes variaciones debidas al error de muestreo.  
Fuente: IECA. Censos de Población y Viviendas 2011



No disponemos de los datos del actual Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana sobre el precio medio de m<sup>2</sup> de vivienda nueva en Aznalcollar.

Tampoco hemos podido estimar el número de viviendas en el municipio en poder de las Entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, entidades de gestión de activos y del SAREB.

En cuanto a las viviendas disponibles para el alquiler en el municipio de Aznalcollar, no hemos encontrado viviendas disponibles para su arrendamiento en distintos portales de internet, por otra parte, no tenemos constancia de que existan agentes inmobiliarios o corredores oficiales ni administradores de fincas legalmente establecidos en la localidad, lo que dificulta la obtención de esta información con lo que no podemos contar con un análisis de datos profesionalizados.

En cuanto a las viviendas disponible para la venta en el Municipio de Aznalcollar, entre las principales web inmobiliarias del país se localizan en el mes de noviembre de 2020, 15 viviendas en el portal fotocasa.com y 34 viviendas en el portal Idealista.com con un precio medio de 748 euros/m<sup>2</sup>.

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

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

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

- Convocatorias de Rehabilitación de Viviendas por parte de la anterior Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. En base a dicha convocatoria se presentaron 27 solicitudes de rehabilitación de viviendas en el Municipio de Aznalcollar, de las cuales sólo se ejecutó 1 actuación, comenzando todas las obras a partir de febrero de 2015 y habiendo finalizado todas ellas antes del fin de dicho año.
- Adecuación funcional de vivienda; para adaptación a las necesidades de sus propietarios/as o inquilinos/as que por motivo de edad o discapacidad, necesitan para facilitarles la autonomía en su propio hábitat, entre ellas están: las demandas para ayudas de adecuación funcional del hogar (programa de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio), ayudas individuales para eliminación de barreras arquitectónicas de la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales.
- Alquiler Social; para familias con ingresos limitados. (20 familias)

Por otra parte, también se ha tramitado desde el departamento de Servicios Sociales otras ayudas relacionadas con la vivienda tales como:

- Ayuda para Suministros Mínimos Vitales. Subvencionadas por la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales, destinadas a personas o unidades familiares que no puedan



hacer frente a gastos como energía eléctrica y suministros de agua, alcantarillado y basura, se solicitaron unas 50 ayudas. (Actualmente derogado).

- Ayudas Económicas solicitadas a la Diputación de Sevilla para pagar obras menores de rehabilitación de vivienda para familias con recursos limitados, durante los últimos años sólo se solicitaron 3 ayudas que fueron concedidas.

### ÁREAS SUSCEPTIBLES DE REHABILITACIÓN INTEGRAL

Se establecen las áreas susceptibles de rehabilitación integral en el núcleo urbano de Aznalcollar, resultantes del cruce de la antigüedad de la edificación y del estado de conservación, entre otros factores.

La Dirección General de Catastro aplica para cada inmueble los coeficientes del valor de las construcciones, clasificados según su uso principal y tipología constructiva que se establecieron según el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

En este sentido, en la planimetría se detallan las viviendas según el estado de conservación.

### CONSERVACIÓN Y ADECUACIÓN A LA NORMATIVA TÉCNICA DE LA EDIFICACIÓN

La adecuación y conservación de edificaciones tendrá en cuenta, entre otros aspectos, el cumplimiento de la normativa técnica de la edificación.

#### **Conservación**

La conservación y mantenimiento de la edificación se controlará desde el Ayuntamiento, estableciendo las inspecciones necesarias y las órdenes de ejecución oportunas, y con la tramitación de las ayudas y subvenciones establecidas, tanto a nivel local, autonómico o estatal.



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

#### INTRODUCCIÓN

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

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

#### ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

El Planeamiento general de Aznalcollar está conformado por una Adaptación a la LOUA, aprobada definitivamente en fecha de 06/05/2009, respecto a unas Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento aprobadas definitivamente en fecha de 21/12/2001, junto con diversas innovaciones posteriores tramitadas. Además se está iniciando la tramitación de un nuevo PGOU, estando en fase de Avance y para Aprobación inicial, por lo que consideramos los datos de la Adaptación del planeamiento general a la LOUA, como planeamiento urbanístico vigente.

El POTA fija una limitación al crecimiento del 40% en superficie para el suelo urbano consolidado y del 40% del crecimiento poblacional, lo que se debe de considerar de cara al nuevo Plan General de Ordenación Urbanística.

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

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

Como se detalla posteriormente, el análisis del planeamiento arroja que el municipio posee suelo previsto para la ejecución de un total de 1.768 viviendas (1.143 en suelo urbano no consolidado y 625 parcelas en suelo urbanizable), previsión del planeamiento general vigente, a la que habría que descontar las viviendas ya ejecutadas en el tiempo de desarrollo temporal del planeamiento general.

#### PROYECCIONES DE POBLACIÓN Y NECESIDADES DE VIVIENDA

Tal como hemos visto en el apartado 1 del presente Plan, los datos estadísticos del 2019 muestran una población censada de 6.091 habitantes.

Por otro lado, analizando los tramos por edad de la población para el año 2019 del municipio de Aznalcollar el grupo quinquenal más numeroso es el de mediana edad de 35 a 49 años, con un total de 23,1%, muy seguido del tramo de población más joven, el de menores de 19 años, con un



22,0% de la población. La población agrupada entre los 50 y 64 años y entre 20 y 34 años alcanzaría en el municipio de Aznalcóllar una proporción en torno al 19%. Y, por último, el tramo de población de más edad alcanzaría el 15,8%.

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

Las proyecciones realizadas en el PMVS para Aznalcóllar nos muestran que en el año 2020 la población alcanza los 6.160 habitantes, en el año 2025 la población descendería hasta los 6.145 habitantes. En los siguientes quinquenios la proyección de población mostraría para 2030 una población 6.128 habitantes, en 2035 alcanzaría una población de 6.103 y por último en 2040 un volumen de 6.055 habitantes. La evolución de las variaciones anuales sigue una tendencia levemente decreciente para el periodo proyectado, donde las variaciones anuales cuando se producen son cada vez menores.

Respecto a la estructura de la población a lo largo del tiempo, es el tramo de población más envejecido de 65 años y más donde se observan los cambios más importantes porque sigue una tendencia creciente a lo largo de todo el periodo proyectado, pasando de suponer 16,4% del total de la población en 2.020, a un volumen del 26,9% en 2.040, un fuerte incremento de más de 10 puntos porcentuales en el total de la población al final del periodo proyectado.

Un análisis más detallado de la evolución futura de las estructuras de los hogares nos muestra que el número de hogares mantiene una tendencia levemente creciente a lo largo de todo el periodo estimado que va desde el año 2020 a 2033. Así, en 2020, el número de hogares alcanzó los 2.282, en 2025 los hogares estimados son 2.357, y en el año 2033 en 2.451 hogares.

En estas estimaciones de los hogares influyen varios factores como las proyecciones de población, cuyas estimaciones mostraban para 2.020-2.040 señalan un decrecimiento medio anual (-0,09%), y así como los cambios producidos en los modelos de familia existentes con una progresiva reducción de los hogares de mayor dimensión a favor de los de menor número de personas por cada hogar.

De la información del PGOU en tramitación se deduce un crecimiento poblacional aproximado de 2.500 personas, respecto a las aproximadamente 6.200 que se estiman a la fecha de aprobación definitiva del presente PGOU. Según la ratio habitantes/vivienda publicada por la Junta de Andalucía de 2,40 Hab./viv, esto nos fija una necesidad de vivienda aproximada de 1.040 viviendas en los ocho primeros años de vigencia del Plan General.

Esta estimación incluye fundamentalmente la necesidad de vivienda asociada a procesos de emancipación así como a cambios de situación dentro de las unidades familiares, como componentes principales del crecimiento potencial previsto, así como al foco de atracción de población que suponen tanto el PAMA como la reactivación de la Mina.

La necesidad de vivienda relacionada con aquellos colectivos que presentan mayores problemas de vulnerabilidad o exclusión residencial es objeto de una atención especial. Para ello se va a seguir la clasificación establecida por la Federación Europea de Organizaciones Nacionales que Trabajan con "Personas sin Hogar" (FEANTSA), que distingue las siguientes categorías en función de la situación residencial. Para la cuantificación de casos se han tomado los datos facilitados por los Servicios Sociales del Ayuntamiento de Aznalcóllar.



**SIN TECHO.** Se refiere a personas sin alojamiento, que viven en la calle y, a lo sumo, pernoctan en un albergue nocturno. En Aznalcóllar no hay constancia actual de ningún caso de esta categoría.

**SIN VIVIENDA.** Se trata de personas alojadas que no disponen de vivienda, tales como residentes en centros dedicados a colectivos vulnerables, personas sin hogar, albergues para mujeres, albergues para trabajadores temporeros, residencias para mayores sin hogar, viviendas tuteladas, etc. No existen personas en estas circunstancias en Aznalcóllar, según los datos facilitados por el Ayuntamiento.

**VIVIENDA INSEGURA.** Se distingue a su vez, entre las siguientes situaciones residenciales:

*Vivienda en situación de inseguridad jurídica*, bien por tratarse de ocupaciones ilegales o sin título, o inmigrantes en situación irregular. Según los datos municipales, se han dado un total de 35 casos en los últimos 3 años.

*Vivienda en situación de inseguridad económica*, ya sea por encontrarse en situación o proceso legal de desahucio, o presentar graves problemas para hacer frente a los gastos de la vivienda. Se detectan en los últimos años 18 casos en Aznalcóllar.

*Inseguridad por violencia en el ámbito familiar*, principalmente por situaciones de maltrato. En los últimos años se han contabilizado 160 casos relacionados con esta situación.

**VIVIENDA INADECUADA.** La clasificación incluye en este apartado cuatro situaciones residenciales:

*Personas que viven en alojamientos no convencionales*, tales como caravanas, chabolas, estructuras temporales, etc. En Aznalcóllar no se contabiliza ningún caso en la actualidad.

*Personas que viven en infravivienda o vivienda indigna*, entendiéndolas como aquellas con problemas estructurales o constructivos graves. El Ayuntamiento cuantifica 65 casos en los últimos años, tratándose de viviendas con distintos grados de afección.

*Hogares en situación de grave hacinamiento*, en las que su superficie es muy insuficiente para el tamaño familiar. No se tiene constancia de ningún caso específico.

*Vivienda no adecuada a las necesidades*, tales como el caso de discapacitados en viviendas no adaptadas. Se han detectado 23 casos de viviendas no adaptadas.

Si bien no se tienen datos estadísticos oficiales sobre los niveles de accesibilidad del parque de viviendas de Aznalcóllar, el estudio sobre el terreno realizado revela un porcentaje muy bajo de vivienda plurifamiliar en el municipio, correspondiéndose únicamente un edificio antiguo de cinco plantas en la plaza del Ayuntamiento, y pequeñas promociones de viviendas de dos plantas adosadas en distintos puntos del núcleo urbano.

### **Oferta y mercado de vivienda**

La evolución del mercado inmobiliario de vivienda en Aznalcóllar vivió su máximo auge en el año 2009, en el que se llegaron a transmitir 128 viviendas en el municipio. La crisis económica y,



especialmente inmobiliaria, comenzó a tener su reflejo estadístico en el año 2010 en el que descendieron bruscamente las transacciones, manteniendo esta evolución hasta el año 2013 donde sólo se llevaron a cabo 8. Desde entonces, el mercado sigue en valores muy bajos, con una media inferior a las 25 transacciones anuales.

En cuanto al valor medio de las transacciones inmobiliarias de vivienda libre, sólo se disponen datos a nivel provincial, detectándose cierto repunte en los últimos ocho trimestres, tras años de bajada, hasta una media de 118.660 € por transacción.

La oferta, no obstante, es moderada especialmente para la venta. En los distintos portales inmobiliarios se recogen cerca de una cincuentena de inmuebles en venta en el municipio. En contraste, la oferta en alquiler se limita a 2 inmuebles.

Los precios requeridos han sufrido un aumento en los dos últimos años, respecto a la tendencia decreciente de los años de crisis económica. Esta circunstancia hace que, a día de hoy, el precio medio de la vivienda libre de segunda mano supere ligeramente los 1.000 €/m<sup>2</sup>c, valor muy similar a los precios establecidos para la vivienda protegida nueva.

#### LA ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANÍSTICO DE AZNALCOLLAR

Del estudio del Planeamiento General se estima que el municipio dispone suelo para la materialización de 1.768 viviendas en el horizonte temporal establecido por la vigencia del mismo. Sin embargo, han transcurrido los dos cuatrienios previstos para el desarrollo de dicho planeamiento sin que se haya completado la totalidad de los terrenos; esto supone que hay que actualizar este horizonte.

El 100% del suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado contempla un total de 1.768 viviendas, 1.143 viviendas para una población alrededor de 2.743 habitantes en suelo urbano no consolidado y de 625 para una población de 1.500 habitantes en el suelo urbanizable.

De este total de 1.768 viviendas posibles, se han desarrollado mínimamente, necesitando un impulso la planificación, urbanización y edificación de viviendas previstas en el PGOU.

El municipio actualmente no dispone de suelo urbanizable sectorizado con ordenación, sí dispone de ámbitos de suelo sectorizado sin ordenación o apto para urbanizar, por lo que no existen proyecciones provenientes del desarrollo de dicho suelo, sin perjuicio de los posibles planteamientos de un futuro planeamiento, que en su caso se contemplarían mediante la revisión del PMVS.

La gestión urbanística prevista en todos los sectores y unidades de ejecución ha sido por iniciativa privada, en algunos casos por iniciativa pública. La ejecución de las urbanizaciones en la gran mayoría de los casos se ha realizado con carácter previo y/o simultáneo a la edificación, a un ritmo pausado desde el año 2001 y ha venido decayendo el número de parcelas urbanizadas y edificadas a partir de 2008, habiéndose reactivado recientemente.

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

#### CAPACIDAD RESIDENCIAL

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



zonas perimetrales del casco urbano de Aznalcollar. En los siguientes cuadros expresamos en las distintas categorías de suelo, dentro de la clasificación de urbano y urbanizable, la superficie, edificabilidad-aprovechamiento y número de viviendas, de los ámbitos residenciales solo.

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

### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AMBITO	CATEGORIA SUELO	SUPERFICIE M2	APROVECHAM./ EDIFICABILIDAD UA-m2t/m2S	Nº VIVS.	RESERVA VPO (ESTIM.)	10 % CESION	PREV. TEMPORAL
ARI-1	SUNC R	84.000	S/ORDENANZAS	(320)	(110)	(32)	1C
ARI-2	SUNC R	18.300	S/ORDENANZAS	(70)	(24)	(7)	2C
ARI-3	SUNC R	96.500	0,576	290	-	29	2C
ARI-5	SUNC R	37.700	S/ORDENANZAS	(145)	(50)	(15)	2C
ARI-7	SUNC R	13.400	0,6368	51	18	5	1C
ARI-8	SUNC R	18.800	0,6368	72	25	7	1C
ARI-9	SUNC R	35.800	S/ORDENANZAS	(137)	(48)	(14)	1C
ARI-10	SUNC R	15.300	S/ORDENANZAS	(58)	-	(6)	1C
<b>TOTAL</b>				<b>1.143</b>	<b>275</b>	<b>115</b>	

### SUELO URBANIZABLE

AMBITO	CATEGORIA SUELO	SUPERFICIE M2	APROVECHAM./ EDIFICABILIDAD UA-m2t/m2S	Nº VIVS.	RESERVA VPO (ESTIM.)	10 % CESION	PREV. TEMPORAL
AE-1	SUS R	48.160	0,6368	185	65	19	1C
AE-2	SUS R	35.260	0,6368	135	47	14	2C
AE-4	SUS R	49.810	0,6368	191	67	19	1C
AE-5	SUS R	29.590	0,6368	114	40	11	2C
<b>TOTAL</b>				<b>625</b>	<b>219</b>	<b>63</b>	

### RESERVA DE SUELO DESTINADO A VIVIENDA PROTEGIDA

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

#### **Coeficiente de ponderación del uso de vivienda protegida.**

El coeficiente de ponderación atribuido por el Plan General vigente al uso pormenorizado de vivienda protegida se determina a partir del uso global o característico que tiene asignado el sector. El coeficiente de vivienda protegida, en relación a la vivienda libre, definido en la Adaptación del planeamiento general a la LOUA, es de 0,625 respecto a 1.

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

#### **Tipologías asignadas para la vivienda protegida.**

El PGOU (Adaptación a la LOUA) ha establecido una tipología específica asignada a la vivienda protegida pero cada sector o unidad de ejecución puede establecer una tipología concreta pormenorizada, en relación a la normativa de VPO.



Si bien, lo que se había venido edificando con más frecuencia había sido la tipología unifamiliar en agrupaciones adosadas o en hilera entre medianeras, el PGOU podrá establecer en algunos sectores residenciales la tipología de edificación plurifamiliar estando esta tipología asignada a las parcelas destinadas a vivienda protegida, en la ordenación pormenorizada.

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

El PGOU, en relación a la LOUA y la Ley de vivienda protegida, exigen reserva de suelo para el uso de vivienda protegida del 30 % de la edificabilidad que en cada ámbito se destine al uso pormenorizado de vivienda, salvo los ámbitos de SUNC exonerados legalmente.

Estimamos, en base a estos datos, y en los ámbitos en los que es obligatorio la reserva de vivienda protegida, que la reserva potencial de suelo para reserva de vivienda protegida serían de 275 viviendas en ámbitos de suelo urbano no consolidado y 219 viviendas en sectores de suelo urbanizable, por lo que el total sería de 494 viviendas protegidas previstas en el planeamiento general vigente.

### SUELOS DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

El aprovechamiento lucrativo del 10% que corresponde al Ayuntamiento se recibirá como cesión gratuita y obligatoria para el destino previsto por el planeamiento. En las Unidades de Ejecución en las que sea vigente la normativa actual, se cederá un 10% de suelo al Ayuntamiento a través de un Proyecto de Reparcelación, de forma gratuita, libre de cargas y urbanizada. En el caso del municipio de Aznalcollar, en cada sector de suelo urbanizable o área de reforma interior en suelo urbano no consolidado, estas cesiones, en los suelos vacantes, corresponderían a un total de 178 unidades para usos residenciales, en el futuro desarrollo del PGOU.

### CUADROS RESUMEN

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

### **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

AMBITO	CATEGORIA SUELO	SUPERFICIE M2	APROVECHAM./ EDIFICABILIDAD UA-m2t/m2S	Nº VIVS.	RESERVA VPO (ESTIM.)	10 % CESION	PREV. TEMPORAL
ARI-1	SUNC R	84.000	S/ORDENANZAS	(320)	(110)	(32)	1C
ARI-2	SUNC R	18.300	S/ORDENANZAS	(70)	(24)	(7)	2C
ARI-3	SUNC R	96.500	0,576	290	-	29	2C
ARI-5	SUNC R	37.700	S/ORDENANZAS	(145)	(50)	(15)	2C
ARI-7	SUNC R	13.400	0,6368	51	18	5	1C
ARI-8	SUNC R	18.800	0,6368	72	25	7	1C
ARI-9	SUNC R	35.800	S/ORDENANZAS	(137)	(48)	(14)	1C
ARI-10	SUNC R	15.300	S/ORDENANZAS	(58)	-	(6)	1C
<b>TOTAL</b>				<b>1.143</b>	<b>275</b>	<b>115</b>	



## SUELO URBANIZABLE

AMBITO	CATEGORIA SUELO	SUPERFICIE M2	APROVECHAM./ EDIFICABILIDAD UA-m2t/m2S	Nº VIVS.	RESERVA VPO (ESTIM.)	10 % CESION	PREV. TEMPORAL
AE-1	SUS R	48.160	0,6368	185	65	19	1C
AE-2	SUS R	35.260	0,6368	135	47	14	2C
AE-4	SUS R	49.810	0,6368	191	67	19	1C
AE-5	SUS R	29.590	0,6368	114	40	11	2C
<b>TOTAL</b>				<b>625</b>	<b>219</b>	<b>63</b>	

De acuerdo a esta tabla, la capacidad teórica máxima de actuación del PMVS para los suelos residenciales es de:

- Viviendas en suelo urbano consolidado, objeto de actuaciones de rehabilitación y mejora.
- **1.143** viviendas en suelo urbano no consolidado, posibles para la ejecución de nuevas viviendas libres y protegidas, en su caso.
- **625** viviendas estimadas en el suelo urbanizable, posibles para la ejecución de nuevas viviendas, tanto libres como protegidas.

Los datos de población equivalente representarían la capacidad habitacional que tiene los distintos suelos residenciales y nos aproxima al número de habitantes que podrían contenerse en los mismos a partir del coeficiente 2,40 hab/viv. En total el planeamiento general prevé un crecimiento posible hasta 4.243 habitantes.

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

## CONCLUSIONES

Del análisis efectuado se pueden establecer las siguientes conclusiones:

Actualmente el planeamiento vigente en el municipio es un Planeamiento general adaptado a la LOUA. El análisis se ha efectuado en base a la ordenación vigente.

De acuerdo al análisis efectuado, la capacidad teórica máxima de viviendas para los suelos residenciales es de 1.143 viviendas en suelo urbano no consolidado y 625 viviendas en suelo urbanizable.

Con estos datos la promoción total de estos suelos permitiría la construcción de un total de 1.768 viviendas. En base a la ratio 2,40 hab/viv. la capacidad habitacional vacante que tienen los distintos suelos residenciales es de 4.243 habitantes. El suelo disponible a medio-largo plazo permitiría la promoción de 178 viviendas municipales, sobre suelos que en su mayoría están sin urbanizar. Estos valores se estiman suficientes para cubrir la demanda detectada.

Las tipologías predominantes previstas en el planeamiento en el municipio es la de vivienda unifamiliar en agrupaciones unifamiliares o edificaciones plurifamiliares y la superficie media de las viviendas, es superior a la necesaria para cubrir las demandas del PMVS. En cuanto a las reservas de suelo destinado a vivienda protegida, la reserva de suelo permitiría la construcción de 275 viviendas en suelo urbano no consolidado y 219 viviendas en sectores de suelo urbanizable.



Los datos del nuevo PGOU que dará lugar a la consecución de un importante patrimonio municipal de suelo son los siguientes:

Sector	Uso global	RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES										Orden de Prioridad	Observaciones
		Superficie sin SSGG	Superficie con SSGG	Nº max. viviendas	Edificabilidad máxima (m <sup>2</sup> c)	Espacios libres (m <sup>2</sup> s)	Docente (m <sup>2</sup> s)	Deportivo (m <sup>2</sup> s)	Comercial + Social m <sup>2</sup> c (RES) o m <sup>2</sup> s (TER-IND)	Total Equipamiento s/ LOUA	Sistema de actuación		
SUZs-1	Residencial (UAD)	53.008,24	62.592,84	131	22.794	5.300,82	1.310,00	0,00	262,00	6.838,06	Compensación	Primera	Sector AE-1 NMSs anteriores
SUZs-2	Residencial (UAD)	45.433,91	52.852,06	113	19.537	4.543,39	1.130,00	0,00	226,00	5.860,97	Compensación	Primera	Sector AE-2 NMSs anteriores
SUZs-3	Industrial (IND)	84.696,90	84.696,90	0	42.348	8.469,69	0,00	1.693,94	1.693,94	11.857,57	Compensación	Primera	Sector AE-3 NMSs anteriores
SUZs-4	Residencial (UAD)	54.857,93	68.366,91	136	23.589	5.485,79	1.360,00	0,00	272,00	7.076,67	Compensación	Segunda	Sector AE-4 NMSs anteriores
SUZs-5	Residencial (UAD)	57.086,64	63.699,39	141	24.547	5.708,66	1.410,00	0,00	282,00	7.364,18	Compensación	Segunda	Sector AE-5 NMSs anteriores
SUZs-6	Industrial (IND)	620.305,12	680.714,76	0	186.092	62.030,51	0,00	12.406,10	12.406,10	86.842,72	Cooperación	Primera	Las Arañas
SUZs-7	Industrial (IND-PAMA)	67.968,60	67.968,60	0	10.195	6.796,86	0,00	1.359,37	1.359,37	9.515,60	Compensación	Primera	Convenio IVRSA
SUZs-8	Industrial (IND)	60.290,74	70.196,23	0	24.116	6.029,07	0,00	1.205,81	1.205,81	8.440,70	Cooperación	Segunda	Llano de la Luna
SUZs-9	Residencial (UAD)	38.026,08	46.168,99	110	18.633	3.802,61	1.100,00	0,00	220,00	5.589,83	Compensación	Segunda	
SUZs-10	Residencial (UAD)	22.950,53	28.137,47	66	11.251	2.296,05	660,00	0,00	132,00	3.375,20	Cooperación	Primera	
SUZs-11	Residencial (UAD)	80.176,50	96.937,43	234	39.286	8.017,65	2.340,00	0,00	468,00	11.785,95	Cooperación	Primera	
SUZs-12	Residencial (UAD)	32.829,78	40.706,44	96	16.087	3.282,98	960,00	0,00	192,00	4.825,98	Compensación	Segunda	
SUZs-13	Industrial (IND-PAMA)	478.862,14	514.343,12	0	215.488	54.652,58	0,00	9.640,63	9.761,40	67.040,70	Compensación	Primera	PAMA-II
<b>TOTALES</b>		<b>1.696.503,11</b>	<b>1.877.381,14</b>	<b>1.027</b>	<b>653.962</b>	<b>176.416,68</b>	<b>10.270,00</b>	<b>26.305,86</b>	<b>28.480,63</b>	<b>236.414,13</b>			

NOTA: Los suelos urbanizables residenciales SUZs-10 y SUZs-11, son integrante de titularidad municipal



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

##### DESCRIPCIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

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

##### **- Patrimonio municipal de viviendas**

###### **Vivienda pública**

El Ayuntamiento de Aznalcollar es propietario de 15 viviendas unifamiliares, en las siguientes zonas:

- 1 vivienda unifamiliar en c/ Méndez Núñez
- 1 vivienda unifamiliar en c/ Valparaíso
- 13 viviendas unifamiliares en régimen de protección oficial, en la zona de los Cantaritos.

La vivienda pública ha sido recientemente un objetivo político prioritario en el Ayuntamiento de Aznalcollar. Así, el propio consistorio ha ejecutado una promoción importante de 168 viviendas protegidas en la Unidad de Ejecución 1 del PERI ARI3 ubicado en al sur del núcleo urbano. Además, en la Unidad de Ejecución 2 hay suelo previsto para otras 90 viviendas protegidas y, el Ayuntamiento está culminando una modificación del PGOU que, entre otros aspectos, genera suelo para unas 40 viviendas protegidas.

De la información recabada, el Ayuntamiento de Aznalcollar será propietario de parcelas para viviendas, en las siguientes zonas:

Los suelos urbanizables residenciales SUZs-10 y SUZs-11, son íntegramente de titularidad municipal, previstos en el PGOU en tramitación.

La Junta de Andalucía no tiene viviendas en propiedad en el municipio.

##### **- Patrimonio municipal de suelo**

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

No obstante, de la ejecución y urbanización de los suelos previstos en el planeamiento general, se obtendrían un total de 178 unidades residenciales, para su inclusión en el patrimonio municipal de suelo, y realizar la ejecución de viviendas sociales, protegidas públicas.

Además, a corto plazo, está prevista la culminación de la Modificación del planeamiento vigente en el ámbito de la Actuación de Dotación Pública ADP-8, que genera una parcela de uso residencial destinada a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, con 3.822 m<sup>2</sup>, y capacidad para 32 viviendas unifamiliares o, alternativamente, 44 viviendas plurifamiliares. La parcela resultante de la Modificación será de titularidad municipal.

##### **- Plazos de ejecución**

Los plazos de ejecución se ajustarán a la programación temporal del PMVS, en su vigencia de 5 años, y en relación al planeamiento general.



---

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

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



**PROPUESTA**



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

DEBILIDADES	FORTALEZAS
Necesidades de vivienda protegida (VP) con renta económica baja, registrados como demandantes de vivienda en el RPMDVP, aunque el registro no está actualizado.	Ayudas autonómicas económicas previstas para paliar situaciones de riesgo de exclusión social. Previsión de viviendas de alquiler social. Previsión de nuevos modelos de alojamiento.
Oferta insuficiente de viviendas públicas en el municipio.	Suelo urbanizado y previsto, como reserva futura para VP, en el planeamiento urbanístico y solares y viviendas desocupadas susceptibles de rehabilitación.
No hay suficiente oferta de viviendas protegidas adecuada a la demanda existente.	Zona urbana compacta que favorece la dotación de equipamientos, espacios libres e infraestructuras y la movilidad y conectividad.
Salarios bajos, precios altos de viviendas (en relación con los salarios) y necesidades de vivienda no cubiertas en alquiler de renta baja. Desconfianza del propietario para alquilar su vivienda.	Previsión de Normativa para Evaluación de Edificios, así como de propuestas de rehabilitación y reurbanización.
Problemática en viviendas ocupadas por grupos de familias en exclusión social (inmigrantes). Población necesitada de alojamiento específico que demanda el uso de todos los servicios municipales.	Concienciación a la población hacia modalidades de transporte más sostenibles, menos contaminantes y eficientes.
Necesidad de adecuación del parque de viviendas existente, así como de los espacios públicos, en relación a las ayudas públicas previstas.	Creación de registros relativos a la gestión de vivienda y suelo e impulso de la participación ciudadana.



<b>AMENAZAS</b>	<b>OPORTUNIDADES</b>
Incremento de hogares, descompensado con la falta de oferta de alojamientos, nuevas viviendas, (régimenes de alquiler y venta).	Desarrollo agroindustrial y de servicios metropolitanos de la zona para el desarrollo socioeconómico.
Aumento del número de personas en riesgo de exclusión social.	Situar en el mercado viviendas en venta y alquiler en el horizonte del PMVS, así como la gestión de ayudas de alquiler de vivienda para personas con pocos recursos.
Falta de crédito hipotecario para promotores y adquirentes y paralización de la actividad inmobiliaria.	Generar recursos a partir del PMVS y las cesiones obligatorias de suelo para la promoción de VP pública que complete la oferta de la promoción privada.
Envejecimiento de la población y dificultades, de los jóvenes sin empleo, para acceder a las viviendas existentes o previstas.	Existencia de suelo municipal encuadrable en el programa público de vivienda a través de la gestión de programas tales como cooperativas, autoconstrucción u otras actuaciones de interés público.
Déficit de calidad ambiental de algunos espacios públicos y deterioro parcial del parque de viviendas y existencia de viviendas inadaptadas.	Propuesta de un Plan de rehabilitación y reurbanización, así como programas de rehabilitación, regeneración urbana. Se utilizan fundamentalmente las subvenciones para rehabilitación.
Desilusión de la población por las soluciones actuales a la problemática de la vivienda.	Impulso de la participación ciudadana y de las asociaciones sectoriales y vecinales.
Aumento del uso de viviendas inadecuadas ante la paralización de la actividad inmobiliaria.	Redacción de Revisión o Modificación del PGOU para ámbitos residenciales (densidad media y tipología adecuada) para complejión del crecimiento y creación de nuevas áreas de centralidad.
Situación de crisis económica agravada con la falta de creación y diversidad en el empleo.	Concienciación de la población hacia modalidades de transporte más sostenibles. Acciones previstas de Movilidad Sostenible en la AGENDA 21 LOCAL.
Uso masivo del vehículo privado en detrimento de los posibles transportes públicos.	
Déficit transitorio para la dotación de subvenciones públicas para fomentar el alquiler, la autoconstrucción, la rehabilitación y la eficiencia energética.	Ayudas europeas, estatales, autonómicas y municipales.



## 1. DEFINICIÓN DE OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS.

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

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

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

### OBJETIVOS

Como objetivos fundamentales se establecen los siguientes:

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



## ESTRATEGIAS

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

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

### **- Estrategias de acceso a la vivienda**

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

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

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

- Bonificación municipal y ayudas supramunicipales para las actuaciones de rehabilitación, dentro de lo posible, por la actual adhesión al Plan de ajuste municipal.
- Actuaciones en relación a las viviendas deshabitadas para incentivar el mercado de alquiler, en relación a los demandantes del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, en relación a los posibles desahucios también.

En relación a las viviendas en construcción:

- No se prevé actuación privada alguna, dado que con la crisis inmobiliaria no hay promociones de viviendas de construcción en el municipio, sólo actuaciones de construcción de viviendas unifamiliares. No obstante se incentivará el mercado de viviendas.
- Se prevén actuaciones futuras de obra nueva vinculadas a cooperativas o autoconstrucción. En relación a las posibles actuaciones vinculadas a viviendas de VPO, las personas interesadas deberán cumplir los requisitos establecidos por la normativa vigente de aplicación en cada momento.
- Se prevé la ejecución municipal de 44 viviendas protegidas en una modificación del planeamiento general vigente, previa urbanización, en el ámbito de ADP-8.

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

- El fomento de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y urbana, alquiler con opción a compra y alquiler, autoconstrucción, eliminación de infravivienda (vivienda que no reúne las suficientes condiciones de habitabilidad), apoyadas en las ayudas de los Planes Estatal y andaluz de vivienda.
- El asesoramiento a los ciudadanos y promotores privados para la tramitación y obtención de ayudas para las edificaciones existentes, unifamiliares y plurifamiliares, en relación a las actuaciones sostenibles.
- La tramitación de ayudas para rehabilitación de inmuebles de más de 50 años, para su rehabilitación eficiente y edificatoria, en la zona central del casco urbano.



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

- Se prevé la actuación en PERI ARI-3, en su UE-2, para 90 viviendas protegidas, para autoconstrucción y/o cooperativas de viviendas. Previsión de edificación de los solares del patrimonio municipal de suelo, a través del Ayuntamiento, para satisfacer la demanda de vivienda pública en venta, alquiler con opción a compra y compra, en los distintos regímenes públicos, en las parcelas municipales.
- En el planeamiento general vigente se prevén 178 unidades de viviendas para el patrimonio municipal de suelo y un total, entre públicas y privadas de 275 viviendas protegidas en suelo urbano y 219 unidades de vivienda en suelo urbanizable.
- En los equipamientos SIPS, se prevé su reforma y rehabilitación para la localización de alojamientos protegidos en planta primera, manteniendo el uso dotacional en planta baja.
- A estas se sumarían las resultantes de la cesión del 10 % de aprovechamiento de los ámbitos de desarrollo del planeamiento vigente, realizándose una política de vivienda derivada de las viviendas protegidas resultantes de la ejecución del planeamiento vigente, previa urbanización y edificación.

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

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

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

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

- Impulsar modalidades de promoción de viviendas protegidas para el alquiler y promoción de viviendas destinadas a los colectivos más desfavorecidos, en el suelo público, teniendo en cuenta las capacidades de promoción directa del Ayuntamiento o Junta de Andalucía y/o las posibles concertaciones con otros promotores sociales públicos o privados, sólo en compra. Para la justificación de los colectivos más desfavorecidos se requerirá informe de Servicios Sociales Comunitarios.
  - Concertar con la Consejería de Fomento y Vivienda alguna promoción pública de viviendas sociales en terrenos de propiedad municipal.
  - Reajuste de los criterios baremables en la adjudicación de viviendas sociales como alojamiento urgente a familias en riesgo de exclusión social.
  - Aprobación de la ordenanza fiscal y reguladora de calificación de vivienda protegida.



- Favorecer la adquisición de viviendas, al resto de demandantes:
  - Cuantificar una partida municipal de ayudas en materia para posibilitar el acceso a personas con mayores dificultades económicas. Fijar y garantizar para un periodo de cinco años una Dotación de Ayudas al pago de alquiler, previsto como alquiler con opción a compra.
- Impulsar la promoción de diferentes tipos de vivienda para realización en régimen de cooperativa, así como la disponibilidad de viviendas vacías hacia un alquiler asequible, y el impulso de nuevos modelos de uso, con el fin de mejorar la accesibilidad de la ciudadanía a la vivienda, principalmente para compra, no alquiler.
  - Impulsar la autoconstrucción, preferentemente mediante la constitución de cooperativas de viviendas.
  - Fomentar la inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida en general y en particular para aquellos interesados en acceder a una vivienda en régimen de cooperativa.

#### Estrategias relacionadas con el patrimonio público y gestión de suelo.

Como estrategias relacionadas con el patrimonio público de suelo y su gestión, se prevén para las cesiones futuras de aprovechamiento al Ayuntamiento, y actuaciones en las parcelas dotacionales, compatibles con los equipamientos previstos, junto con el patrimonio público de suelo existente.

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

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

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

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

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

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



- Adquisición, ampliación y cesión del PMS para la puesta a disposición de los terrenos a los agentes públicos y privados que hayan de asumir la promoción de las viviendas protegidas:
  - Cesiones obligatorias por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)
  - Creación del Registro Municipal de Solares y Edificaciones ruinosas e impulsar la redacción de su ordenanza reguladora.
  
- De aquellos terrenos del PMVS no aptos o compatibles para la promoción de viviendas protegidas:
  - Búsqueda de programas de interés público con objeto de la mejora del municipio, para dotaciones y para alojamientos compatibles.
  
- Localización de zonas de intervención en la edificación, el uso del suelo y el mercado de vivienda definidos por la legislación urbanística y de vivienda:
  - Formular un Plan Especial de Protección de zonas de especial necesidad, principalmente sobre aquellas zonas con problemática detectada (zonas de infravivienda o marginales del casco urbano). Para ello, se realizarán actuaciones de comprobación de forma coordinada entre Servicios Sociales Comunitarios y Desarrollo Local, con objeto de poder recabar información y realizar los informes pertinentes.

#### Estrategias relacionadas con el planeamiento y gestión urbanísticos.

En relación a estas estrategias, se prevén las siguientes actuaciones en el planeamiento urbanístico, tanto de sus determinaciones de ordenación como de las de gestión y programación, a fin de adecuarlo a las necesidades de vivienda detectadas, y a la programación prevista, en el sentido de fomentar el planeamiento y gestión y urbanización de los ámbitos previstos en el planeamiento vigente, para la obtención de parcelas para vivienda protegida. Se prevén las actuaciones contenidas en el planeamiento vigente del municipio, orientadas a la colmatación del suelo urbano no consolidado, y del suelo previsto urbanizable residencial en el planeamiento vigente.

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

- Modificación o revisión parcial de aquellos ámbitos residenciales, para el uso pormenorizado de vivienda protegida, en sus determinaciones de ordenación (densidad, tipología edificatoria) como de las de gestión y programación, a fin de adecuarlo a las necesidades de vivienda detectadas y, si fuera necesario, su incremento o disminución, de forma justificada:
  - Adecuar la programación temporal de sectores residencial con uso de vivienda protegida cuando haya una urgente necesidad de acceso a la vivienda estableciendo distintas fases de la urbanización y la edificación.
  
- Medidas que aseguren el desarrollo, gestión y ejecución de las actuaciones urbanísticas de iniciativa privada y la edificación de los solares destinados a vivienda protegida de modo que se garantice que los propietarios las ejecuten en los plazos previstos:



- Asesoramiento a los promotores privados.
- Intermediación de posibles conflictos entre propietarios, para la gestión urbanística eficaz de la urbanización y la edificación, garantizando las cesiones públicas de suelo residencial y dotaciones.
- Adecuación de las futuras promociones protegidas a los niveles de renta de la población demandante.

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

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

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

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

- Definición de acciones favorecedoras de la utilización y ocupación del parque de viviendas existente, tanto de las viviendas deshabitadas, de las viviendas construidas sin licencia de utilización, de las viviendas procedentes de las entidades bancarias, así como de desahucios y del “stock” de viviendas sin vender ni alquilar, con el objetivo de su incorporación al mercado local de vivienda.
- Concienciar a los vecinos y vecinas del municipio hacia un uso adecuado del parque residencial y espacios públicos correspondientes, para la conservación y adecuación del entorno.
- Aplicación de medidas de fomento según la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda, de los programas del Plan Estatal y Autonómico y las actuaciones protegidas que se regulen en el Plan Municipal:
  - Puesta en marcha de los distintos programas de la Administración pública conforme aprobación de órdenes reguladoras y convocatorias.

Respecto a todas estas estrategias, tenemos:

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

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



- Fomento de bonificaciones municipales para fomentar la conservación y el mantenimiento del parque de viviendas existente, y para su puesta en alquiler con opción a compra o compra.
- Coordinar y asesorar a los ciudadanos para la canalización de las ayudas establecidas en los planes de vivienda estatal y autonómico, a través de acciones tanto de los Servicios Sociales Comunitarios como del Departamento de Desarrollo Local.
- Fomento de la rehabilitación edificatoria y urbana del municipio, con campañas específicas municipales al efecto, a través de acciones tanto de los Servicios Sociales Comunitarios como del Departamento de Desarrollo Local.

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

- Fomento de programas de rehabilitación energética y reducción de tasas e impuestos en el ICIO y el IBI (bonificaciones por la instalación de placas solares o similar en las viviendas; bonificación por familia numerosa, por discapacidad, por situación de exclusión social, etc. Todo ello mediante la oportuna acreditación documental).
- Actuación sobre viviendas sociales sobreocupadas a fin de adecuar a la normativa de uso y evitar hacinamiento, priorizando en la adjudicación de viviendas sociales vacantes que sean adecuadas a la composición familiar.

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

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

- Fomento de la rehabilitación de los inmuebles y mejora y puesta en uso adecuado, para destinarlo al alquiler con opción a compra en relación a los demandantes del RMDVP, que será actualizado mediante las acciones pertinentes desde el Departamento de Desarrollo Local.
- Gestión de ayudas y bonificaciones para fomentar la rehabilitación de los inmuebles, a través de acciones tanto de los Servicios Sociales Comunitarios como del Departamento de Desarrollo Local, de conformidad con la normativa vigente de aplicación en cada momento.

La continuación de las medidas para la eliminación de la situación de infravivienda se deberá realizar intensificando las inspecciones y acciones municipales, pero sobre todo reforzando los instrumentos de colaboración entre las distintas administraciones para garantizar la adaptación funcional básica de aquellos colectivos con escasos recursos, personas mayores y personas con discapacidad:

- Procedimiento específico municipal donde se impliquen las áreas de Urbanismo, Policía Municipal, Agencia Municipal de Desarrollo Local y Servicios Sociales Comunitarios del Ayuntamiento para la detección de infravivienda.
- Información y publicidad de las posibles ayudas para la rehabilitación vigentes, y posibles ayudas a los colectivos específicos reseñados, que pudieren ser beneficiarios o destinatarios.



### Estrategias para fomentar la rehabilitación residencial.

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

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

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

- Actuaciones desde la escala urbana a la rehabilitación de edificios y viviendas, contemplado la mejora de su habitabilidad y de su eficiencia energética, así como de la calidad medioambiental y la sostenibilidad:
  - Asesoramiento y tramitación de ayudas bajo programas estatales o autonómicos destinados a la construcción sostenible, a través de la Agencia Municipal de Desarrollo Local.
  - El Ayuntamiento destinará una aportación municipal a la rehabilitación y conservación de inmuebles, como medidas extraordinarias y urgentes para la inclusión social de la población local.
- Establecimiento de criterios que faciliten la gestión para el uso, conservación y mantenimiento del patrimonio existente, ya sea público o privado, en régimen de propiedad.
  - Fomento de programas de rehabilitación energética y reducción de tasas e impuestos como el ICIO y el IBI.
- Impulso de programas de actuaciones que incidan de manera general en mejorar el estado de conservación y las condiciones de accesibilidad, tanto de carácter local como los autonómicos y estatales, con la inclusión de programas, particularmente en su rehabilitación energética, como estrategia para impulsar la reconversión del sector de la construcción y la generación de nuevos yacimientos de empleo:
  - Desde Servicios Sociales Comunitarios, desde la Agencia de Desarrollo Local y las áreas municipales con vinculación en materia de vivienda, informar de las convocatorias y programas vigentes.
  - A través de las distintas áreas reseñadas anteriormente, tramitación municipal de los programas autonómicos o estatales de rehabilitación.

### Estrategias para la rehabilitación urbana sostenible.

Se contempla, a través de instrumentos como las Áreas de Rehabilitación y de Reactivación Urbana, actuaciones sobre ámbitos urbanos degradados y/o áreas productivas en desuso, o ámbitos urbanos con potencialidades y oportunidades de intervención, cuya recuperación



permita una reactivación urbana, social y económica del municipio, dentro de parámetros ambientales sostenibles, previéndose:

- Rehabilitación de viviendas, en el área central del municipio.
- Rehabilitación urbana de espacios urbanos.
- Rehabilitación de parques urbanos en distintos ámbitos del municipio.
- Mejora del entorno urbano periurbano.

Se plantea también a corto y largo plazo:

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

#### **- Estrategias para la información y asistencia a la ciudadanía**

El Ayuntamiento de Aznalcollar tramitará la adhesión al Plan de defensa de la vivienda, así como elaborará una ordenanza relativa al fondo de emergencia social, con ayudas municipales a personas con vulnerabilidad y personas desahuciadas.

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

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

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

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



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

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



- Se prevé el asesoramiento y mediación entre los propietarios de inmuebles residenciales y los ciudadanos demandantes de vivienda resultantes del RMDVP, principalmente en el casco urbano, previa rehabilitación, para fomentar el alquiler social de inmueble, a través del Ayuntamiento.
  - Se prevé la información a través de los Servicios Sociales Comunitarios para la asistencia a los ciudadanos afectados por posibles desahucios, para evitar su exclusión residencial y social, a través de un registro específico, para facilitar el acceso a una vivienda (alquiler social), en los regímenes más adecuados, aunque, afortunadamente no ha habido muchos desahucios en el municipio, de la información municipal correspondiente, y se han reorientado a través de alquileres sociales.
- Información a la ciudadanía que favorezca las labores de uso, mantenimiento y conservación del parque de viviendas del municipio.

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

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

Igualmente se prestará asistencia técnica.

- Asesoramiento integral, técnico, legal personalizado, con asistencia individual, proporcionando un servicio municipal público y gratuito de información en materia de uso, conservación y rehabilitación.
  - Adecuación de recursos en la Oficina Local de Vivienda del RMDVP, para el asesoramiento y tramitación de programas en materia de vivienda.
- Asesoramiento complementario con el objetivo de fomentar la realización de acciones preventivas y de intervención en los edificios residenciales y las viviendas para evitar la pérdida de sus condiciones de calidad y mejorar la eficiencia energética:
    - Difusión de información en materia de vivienda desde los Servicios Sociales Comunitarios y Agencia de Desarrollo Local.

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

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

Se realiza y se realizará a través de los Servicios Municipales de Urbanismo del Ayuntamiento.

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



---

Se realiza y se realizará a través de los Servicios Municipales de Urbanismo.

Estrategias en relación a recursos, organización y conocimiento.

También se prevé la creación de una Oficina Local de Vivienda y Rehabilitación desde la que realicen funciones de observatorio y concertación con la administración de la Junta de Andalucía.

En ella se creará un Registro de Oferta de Viviendas para facilitar la permuta de sus viviendas a las familias que ocupen una inadecuada residencia a sus necesidades, u otras iniciativas para procurar el uso más eficiente del parque de viviendas.

Estos servicios se realizarán coordinadamente desde las distintas Áreas Municipales del Ayuntamiento, que tramitarán las ayudas al alquiler y rehabilitación, y para la gestión de los registros públicos.

Una de las actuaciones que reforzará el objeto del presente documento:

- La creación de herramientas para la información y el asesoramiento con el objeto de facilitar viviendas a las familias según sus necesidades:
  - Se fomentará a través de la Agencia de Desarrollo Local, la inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida para aquellas personas interesadas, efectivamente, en acceder a una vivienda, mediante campañas de sensibilización y difusión.
  - El uso de las nuevas tecnologías y los medios de comunicación (redes sociales, web municipal, televisión local, etc.).



## 2. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

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

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

### MEMORIA

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

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

##### A. Vivienda

- Acceso y uso eficiente del parque residencial existente

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

No consta que el Ayuntamiento está adherido al Plan andaluz de defensa de la vivienda, ni que tenga, un convenio con Consejo General del Poder Judicial para estos asuntos.

El Ayuntamiento no cuenta con un asesor jurídico para los ciudadanos encaminado al asesoramiento e información sobre las cláusulas suelo y sobre la temática de desahucios.

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

Tal como se ha comentado anteriormente, el Ayuntamiento realizará la intermediación y fomento del alquiler con opción a compra, fundamentalmente, de las viviendas deshabitadas en el núcleo urbano, estableciendo la relación entre los propietarios de los inmuebles y los inquilinos, a través de oportuno registro municipal, y asistiendo a lo solicitud de ayudas según los planes de vivienda correspondientes.

- 3.- Programas para el fomento del alquiler social: captación de viviendas para ofrecerlas a personas en riesgo de exclusión social.

Tal como se ha comentado anteriormente, el Ayuntamiento realizará la intermediación y fomento del alquiler de las viviendas deshabitadas en el núcleo urbano, estableciendo la relación entre los propietarios de los inmuebles y los ciudadanos en riesgo de exclusión social, a través de oportuno registro municipal, y asistiendo a lo solicitud de ayudas según los planes de vivienda correspondientes, intentando fundamentalmente el alquiler con opción a compra.



- 4.- Actuaciones dirigidas a facilitar la permuta de sus viviendas por aquellas familias que lo necesiten por resultar la que poseen inadecuada. Creación de un Registro de Oferta de Viviendas para Permutas.

El Ayuntamiento tiene previsto la creación de un registro de oferta de viviendas para la permuta de viviendas entre particulares y entre éstos y las viviendas públicas. Dicho registro será gestionado por los servicios municipales correspondientes.

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

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

Actualmente el Ayuntamiento dispone de un mínimo parque público propio construido, aunque no obstante realizará la gestión del nuevo patrimonio público resultante de las operaciones establecidas en este Plan. En las viviendas públicas de la Junta de Andalucía, gestionadas por AVRA, dado el progresivo acceso diferido a la propiedad, los mismos usuarios mantienen las viviendas.

- Promoción de vivienda / alojamiento

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

Se prevé, como se ha dicho, el fomento del alquiler de las viviendas desocupadas en el casco urbano, previa rehabilitación, para el alojamiento temporal, así como una actuación municipal en inmuebles de equipamientos, previa rehabilitación, debiéndose establecer la compatibilidad de usos.

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

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

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

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

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

En base a la ordenanza reguladora del RPMDVP (artículos 15 y 16), la adjudicación de las viviendas públicas en los distintos regímenes se realiza por sorteo. No obstante, se atienden los diferentes cupos legales establecidos.



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

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

Es importante la posibilidad de puesta en carga de las parcelas residenciales que se tramitarán en las áreas de oportunidad metropolitanas planteadas.

- Suelo

El Ayuntamiento de Aznalcollar en la actualidad es propietario de parcelas residenciales y de SIPS.

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

- 1.- Planeamiento y gestión urbanística.

El Plan no prevé la puesta en carga de más suelo, dado que con el que existe urbanizado y previsto su desarrollo y urbanización en el vigente PGOU, hay suficiente para cubrir las demandas necesarias de vivienda y suelo, tal como se deduce del análisis-diagnóstico realizado, previéndose nuevos crecimientos para actuaciones públicas y privadas.

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

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

- 3.- Gestión de suelo.

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

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

En el análisis-diagnóstico se ha establecido la cuantía de la reserva de suelo para vivienda protegida, que será la resultante de los distintos ámbitos de urbanización, que una vez puestos en carga, solucionarán la necesidad de viviendas del municipio establecidas, en concreto, en un total de 86 viviendas reservadas por el planeamiento general vigente.



## B. Rehabilitación

Tal y como queda reflejado en el apartado del PMVS de Aznalcollar, la eliminación de la infravivienda y rehabilitación de inmuebles en mal estado es una prioridad de este Plan. Se establecerán los programas convenidos con la Consejería de Fomento y Vivienda de eliminación y sustitución de viviendas en condiciones de infravivienda, por lo que se solicitarán las ayudas en dicha materia. Los programas tendrán como objetivo rehabilitar, conservar y mejorar el parque residencial. De cualquier manera el Ayuntamiento de Aznalcollar impulsará un Programa Municipal de mejora y transformación de viviendas e infraviviendas, para los próximos 5 años, según el número de solicitudes por atender y de sus posibilidades económicas procedentes del patrimonio municipal de suelo.

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

- Actuaciones para la eliminación de la infravivienda.

Se establece lo siguiente:

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

Las actuaciones de rehabilitación y puesta en alquiler de las viviendas deshabitadas del centro urbano del municipio servirán para la solución de los problemas de infravivienda, junto con las actuaciones de los servicios sociales municipales para las actuaciones sociales que propicien el alquiler, fundamentalmente con opción a compra, de estas viviendas y la integración social de la población residente.

- Rehabilitación, conservación y mejora del parque residencial.

Se establecen los siguientes programas:

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

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

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



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

- Mejora de la ciudad existente.

Se establecen los siguientes programas:

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

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

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

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

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

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

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

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



## PROGRAMACIÓN TEMPORAL DE ACTUACIONES

### - Actuaciones previstas agrupadas por programas y subprogramas.

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

- ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS EN PARCELAS DE SIPS, MANTENIENDO EL EQUIPAMIENTO EN PLANTA BAJA.
- TRAMITACIÓN DE REHABILITACIÓN PREFERENTE EN INMUEBLES DE MÁS DE 50 AÑOS. REHABILITACIÓN DE INFRAVIVIENDA PARA ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA.
- BONIFICACIÓN DE LA TASA DE CONSTRUCCIÓN PARA FOMENTO DEL ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA Y REHABILITACIÓN Y PARA ACCESO A VIVIENDA A JÓVENES.
- TRAMITACIÓN DE AYUDAS PARA LA REHABILITACIÓN EFICIENTE DE INMUEBLES. BONIFICACIONES EN TASAS MUNICIPALES.
- FOMENTO DE LA REALIZACIÓN DE VIVIENDAS EN EL MUNICIPIO, en un total previsto de 134 viviendas protegidas, previa urbanización.
- REHABILITACIÓN DE ESPACIOS URBANOS.

### - Fichas de las actuaciones previstas.

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

## VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PMVS

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

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

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

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



## EVALUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA Y DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN

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

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

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

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

La Administración Autonómica tras la publicación del Plan de Vivienda y Rehabilitación VIVE, celebrará encuentros a través de la Consejería de Fomento y Vivienda, responsable de esta área, para cerrar “acuerdos-programas” con el municipio de Aznalcollar, en su caso. Por tanto, parte del PMVS se financiará con las ayudas, subvenciones y prestaciones de cooperación en conciertos o convenios con la Consejería autonómica competente en vivienda.

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

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

De igual forma, el Ayuntamiento de Aznalcollar podrá ir estudiando las aportaciones que deba realizar en función de los diferentes programas, con sus debidos reflejos presupuestarios. No obstante, las aportaciones que puedan realizarse para alcanzar los objetivos del Plan deberán adecuarse a los principios de estabilidad presupuestaria, regla del gasto, así como nivel de endeudamiento permitido para las administraciones públicas, teniendo en cuenta que el plan de ajuste económico está previsto hasta 2023.

En la actualidad, no se recogen partidas presupuestarias que contemplen aportaciones municipales de tipo económico ya que está en vigor el Presupuesto del ejercicio 2020. En el caso de conocer las cuantías necesarias a aportar por el Ayuntamiento para la ejecución del Plan de Vivienda en el momento de elaborar y aprobar el presupuesto para el año 2021, siempre con las limitaciones anteriormente indicadas, podrán incluirse dicho presupuesto.

De igual forma, el Ayuntamiento de Aznalcollar estudiará la posibilidad de adecuar fiscalmente las actuaciones previstas en el plan, que permita flexibilizar su realización así como su financiación, siempre que sea permitido por la legislación básica de haciendas locales.



## GESTIÓN Y EVALUACIÓN DEL PMVS

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Indicadores**

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

Se definen dos tipos de indicadores:

#### **- Indicadores de gestión (nivel de cumplimiento temporal).**

- Programa para el uso de viviendas deshabitadas > identificación de las viviendas vacías que no reúnen condiciones de habitabilidad y jurídicas para acoger una unidad familiar.

Se llevarán a cabo por medio del Servicio municipal que gestiona el Catastro.

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



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

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

- Programa de eliminación de la infravivienda > nº de viviendas mejoradas/sustituidas.

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

- Programa tendente a la consecución de viviendas de inserción para atender las necesidades sociales del municipio > nº de viviendas de inserción social implementadas.

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

- Programa para reducir el número de personas que sufren exclusión residencial > nº de personas, procedentes de desahucios, realojadas.

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

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

- Vivienda asequible (esfuerzo familiar, media en ámbitos regionales)
- Mercado del alquiler y venta (precio/m<sup>2</sup>, localización, evolución)
- Registros municipales de demandantes de vivienda protegida (Perfil, evolución, renta disponible de demandantes y población en general)
- Modelo de ciudad sostenible (buenas prácticas de intervención y gestión)
- Planes municipales de vivienda y suelo (sistematización de información, diagnóstico, propuestas)
- Stock de vivienda, vivienda vacía (Nº, localización, características)
- Desahucios (Nº, en ámbitos regionales, municipio y distritos censales, perfil socio-económico, evolución)
- Infravivienda (Mapa urbano), etc.

### **Comisión de seguimiento del Plan**

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

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

El equipo técnico de la comisión de seguimiento del PMVS tendrá la función de asesorar e informar sobre la evolución del PMVS, así como de las modificaciones o sugerencias que



---

correspondan al ámbito de sus funciones. Deberá emitir un informe de evaluación anual en el primer trimestre de cada año.

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

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

- Alcalde.
- Delegado/s del Área de Vivienda y Rehabilitación y del Área de Urbanismo.
- Coordinador/a del PMVS.
- Representante/s de los Servicios Técnicos Municipales de obras y urbanismo.
- Representante/s de los Servicios Técnicos Municipales de Desarrollo Local.
- Representante/s de los Servicios Sociales Comunitarios.
- Representante/s de Servicios municipales de catastro y padrón.
- Representante/s de los grupos políticos municipales.
- Secretario, con voz pero sin voto.



### 3. PLAN DE INTERVENCIÓN SOCIAL.

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

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

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

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

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

Es por tanto, todo un reto para esta Corporación dar cabida y solución a esta problemática, por lo que nos proponemos definir y organizar una Oferta de Viviendas Sociales que incida en las condiciones de vida de los más vulnerables, buscando los medios para obtener una oferta suficiente de viviendas asequibles en condiciones de habitabilidad, impulsando entre otras, actuaciones en el propio casco histórico para fomentar la venta o el alquiler. La vivienda social, será en la medida de lo posible, otro foco de inversión prioritario en materia de urbanismo.

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

1. La promoción de vivienda protegida para la compra, uso propio o destinadas a alquiler, también con opción a compra.
2. Ayudas a los demandantes de vivienda.
3. Rehabilitación de áreas y renovación urbana.
4. Ayudas a la rehabilitación, pero también a la promoción de nuevas viviendas, mejorando la eficiencia energética y accesibilidad universal para las personas con discapacidad.
5. Ayudas para la adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida.
6. Subsidiación de intereses de préstamos convenidos.
7. Fomento de un municipio sostenible y competitivo.

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



---

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



Tal como prevé el artículo 11 de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda se prevé el fomento de la participación de los agentes económicos y sociales más representativos del municipio en el PMVS y la colaboración con las asociaciones profesionales, vecinales, de los consumidores y de demandantes de vivienda protegida.

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

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

Se desarrolla en tres fases:

- 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.
- 2.- La fase de definición de objetivos y estrategias y en la elaboración del programa de actuación.
- 3.- La fase de gestión, seguimiento y evaluación del PMVS.

Se procede a la identificación de los problemas y necesidades y a la elección de las soluciones a llevar a cabo con los sujetos o actores sociales destinatarios de estas. Desde el inicio, se transmite a la ciudadanía las intenciones municipales respecto al PMVS a través de las vías de difusión más adecuadas y un lenguaje accesible, para dotar de mayor eficacia operativa a los espacios de participación (grupos motores, mesas de trabajo, talleres específicos sobre temas sensibles, etc.).

Se fomenta la inscripción de las personas necesitadas de vivienda en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, como una de las vías para expresar a la Administración dichas necesidades respecto a la vivienda.

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

El periodo de exposición pública, previo a la aprobación del Plan, es el momento de matizar con la opinión de la ciudadanía las propuestas presentadas por las personas implicadas en la formulación del mismo, ampliando la participación con grupos cualificados en temas específicos para la definición de las propuestas definitivas. Este proceso conlleva el diseño de herramientas adecuadas (sesiones colectivas, informes, talleres temáticos, taller de futuro, mesa de planos, exposición interactiva, taller de programación, así como otras técnicas de participación, etc.).

Inicialmente se realizó una comunicación municipal a través de la web del inicio de la redacción del PMVS. Posteriormente se realizó una encuesta tipo a los ciudadanos de Aznalcollar, fomentando el conocimiento y participación en el Plan de vivienda por vivienda.

Todo ello supuso un fomento de la participación de los ciudadanos y el fomento de la inscripción de los interesados en el Registro Municipal de demandantes de vivienda protegida.

Así se obtuvieron los datos y se realizó una valoración de la opinión pública.



Con el presente documento se realiza la elaboración del programa de actuación (propuestas), que supondrá la participación de los ciudadanos y grupos cualificados en los temas específicos del Plan, incluso la participación pública en la realización y presentación de alegaciones sobre el Plan.

Una vez aprobado el Plan e informado por la Consejería competente en vivienda, se evaluará periódicamente el nivel de cumplimiento temporal y el resultado de los objetivos establecidos.

El PMVS de Aznalcollar se ha construido colectivamente.

Con la elaboración del Plan de Comunicación y Participación, se ha pretendido recoger las acciones de comunicación realizadas y previstas durante el desarrollo del PMVS que marcan el camino a seguir para contar con la información directa y la participación de la ciudadanía.

Para ello hemos formulado en su conjunto una propuesta del Proyecto de Comunicación y Participación pública para el PMVS, que nos ayuda a planificar, a pensar en lo que vamos a realizar, cuando lo realizaremos y en cómo nos planteamos conseguir la idea que tenemos.

La comunicación consiste en el proceso de transmitir ideas e información acerca de una iniciativa y/o asunto de interés para la comunidad.

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

El Plan de participación ciudadana tiene unos contenidos mínimos. No solamente se refiere a darle publicidad o a promocionar el PMVS, sino a comunicar la necesidad de la participación para terminar su elaboración, planteando la posibilidad y el compromiso de un control de la ciudadanía sobre su municipio. Para ello, se precisa que la ciudadanía de Aznalcollar se exprese a través de un tejido asociativo amplio (asociaciones de vecinos, de consumidores, de comerciantes, de los ámbitos de la cultura, etc.) para ser parte activa de las decisiones municipales de Aznalcollar.

Las propuestas serán más eficaces cuanto más centradas estén en cuestiones concretas, en necesidades específicas. Esta tarea necesita del apoyo de los medios de comunicación, para detectar y amplificar el interés de la ciudadanía por cada uno de los temas.

## **- OBJETIVOS, PROPUESTAS Y ACCIONES.**

### **Objetivos principales**

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

### **Objetivos específicos**

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

- Animar a determinadas personas para que apoyen el proyecto, y puedan ser voluntarios/as que ayuden con las labores del PMVS.



- Anunciar los eventos y el programa del Ayuntamiento para la elaboración del PMVS.
  - Establecer los cauces de participación y valoración de las propuestas recibidas.
  - Mostrar las propuestas, sugerencias y resultados de la participación en la elaboración del PMVS.
  - Recabar las necesidades reales y aspiraciones de los/as demandantes de vivienda, así como las necesidades de la vecindad en materia de adecuación de vivienda, a través de los servicios municipales.
  - Consolidar la imagen del Ayuntamiento en la comunidad, como el lugar al que las personas pueden acudir en busca de los servicios que ofrece.
  - Impulsar el acceso a la información y a la documentación para favorecer la participación ciudadana y de colectivos interesados durante todo el proceso de redacción del Plan.
  - Difundir a la ciudadanía cuál debe ser la política municipal de vivienda en el futuro.
  - Ofrecer información en materia de vivienda de interés para la ciudadanía, favoreciendo el conocimiento, ayudas y subvenciones de los planes de vivienda a los demandantes, a promotores y constructores.
- **PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN (AGENTES ECONÓMICOS Y SOCIALES, ASOCIACIONES PROFESIONALES Y VECINALES, CONSUMIDORES, COLECTIVOS SOCIALES, SECTORES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA).**

Os presentamos las acciones que, en función de los objetivos seleccionados, se han llevado a cabo. Se ha tratado de llegar al público difundiendo el mensaje con un lenguaje adecuado, simple y comprensivo.



## ACCIONES DE COMUNICACIÓN PREVIAS AL PMVS

DIFUSIÓN DEL PROYECTO DEL PLAN	
Descripción	Presentación del proyecto de elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo por el Ayuntamiento en la web municipal y en los medios de comunicación al efecto para comenzar la campaña de difusión del mismo.
Objetivos	Divulgar en el municipio la necesidad de elaborar un Plan Municipal de vivienda y suelo, de conocer la situación actual de la población y la vivienda, la necesidad de la participación ciudadana, y los objetivos municipales en materia de vivienda en la población de Aznalcollar
Responsables	<ul style="list-style-type: none"><li>- Alcaldía, Área de Vivienda y Rehabilitación.</li><li>- Sevilla Activa SAU.</li></ul>
Audiencia objetivo	La ciudadanía de Aznalcollar en general
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	La divulgación se ha realizado en el momento inicial, hasta la presentación del Documento al Ayuntamiento.
Recursos y materiales	<p>La campaña se ha preparado conjuntamente con el equipo designado por el Ayuntamiento que aportó los medios y los conocimientos necesarios, con el acompañamiento y coordinación de Sevilla Activa SAU.</p> <p>Se realizó con el apoyo de herramientas adecuadas para dar visibilidad global a través de las redes sociales y presencia física en la población.</p>
Canales de comunicación	<ul style="list-style-type: none"><li>- Página web municipal.</li><li>- Díptico informativo, en su caso.</li></ul>
Observaciones	<ul style="list-style-type: none"><li>- Coste Municipal: recursos propios municipales. Medios de Comunicación.</li></ul>



<b>ENCUESTA A DEMANDANTES</b>	
Descripción	<p><b>Encuesta:</b> se podrá diseñar un cuestionario individual, para su cumplimentación voluntaria, en papel y pagina web.</p> <p>Se trata de una serie de preguntas muy simples cuya evaluación se incluye en el informe del PMVS.</p>
Objetivos	Recabar las necesidades reales de los demandantes de vivienda y actualizar datos de la situación de partida respecto a las necesidades de vivienda en el municipio, como una referencia dado que el RPMDVP no dispone de datos oficiales.
Responsables	<ul style="list-style-type: none"><li>- Técnicos Municipales.</li><li>- Sevilla Activa SAU (asesoramiento)</li></ul>
Audiencia objetivo	Demandantes potenciales de vivienda. Población en general.
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	Se ha ejecutado desde el inicio de elaboración del PMVS hasta momentos previos de su aprobación.
Recursos y materiales	<ul style="list-style-type: none"><li>- Personal responsable del área de Vivienda y Rehabilitación</li><li>- Informático municipal en su caso.</li><li>- Recursos de Sevilla Activa SAU.</li></ul>
Canales de comunicación	<ul style="list-style-type: none"><li>- Encuesta en sí.</li><li>- Medios de comunicación.</li><li>- Redes sociales.</li></ul>
Observaciones	<ul style="list-style-type: none"><li>- Coste Municipal: recursos propios para su difusión y recogida de datos.</li></ul>



## ACCIONES DE COMUNICACIÓN A LA APROBACIÓN INICIAL DEL PMVS

DIVULGACIÓN PÚBLICA DEL PMVS	
Descripción	Divulgación de información básica del Plan de Vivienda en los distintos canales de comunicación, medios de prensa, web municipal.
Objetivos	Ofrecer información en materia de vivienda y suelo de interés para la ciudadanía favoreciendo el conocimiento de oportunidades, ayudas y subvenciones a los demandantes de vivienda, a los promotores y constructoras locales.
Responsables	Supervisión y coordinación: - Ayuntamiento.
Audiencia objetivo	La ciudadanía en general.
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	De forma continuada o intermitente desde la presentación pública del Alcalde hasta la aprobación del Plan. A través de los medios municipales.
Recursos y materiales	- Ayuntamiento. - Informático municipal.
Canales de comunicación	- Página web municipal. - Medios de comunicación.
Observaciones	Coste Municipal: recursos propios municipales.



<b>EXPOSICIÓN EN ESPACIO MUNICIPAL Y JORNADAS TÉCNICAS SOBRE EL PMVS</b>	
Descripción	<p><i>Exposición pública en espacio municipal.</i></p> <p><i>Mesa Técnica en la que se expone el PMVS coordinada por la Concejalía de Urbanismo y presentada por el Alcalde.</i></p> <p><i>Con exposición técnica realiza por técnicos/as municipales con una presentación de PowerPoint para incorporarla posteriormente en la web municipal y en los canales de internet. Debates y propuestas en una actividad participativa.</i></p>
Objetivos	<p><i>Conocer el PMVS y generar debates sectoriales en la búsqueda de soluciones compartidas entre los agentes sociales políticos y económicos al tiempo que dar a conocer las nuevas proposiciones de la política municipal en relación a la vivienda y suelo.</i></p>
Responsables	<p>- Alcaldía y Concejalía de Urbanismo.</p>
Audiencia objetivo	<p>Asociaciones profesionales, vecinales, promotores y constructores locales, asociaciones de consumidores y demandantes potenciales de vivienda, entidades privadas y administraciones públicas relacionadas con la vivienda.</p>
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	<p>Se pueden proponer en <b>dos momentos</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Un encuentro sobre el PMVS una vez se haya terminado la redacción del Documento.</li><li>- Una segunda Jornada Técnica se podrá organizar antes de la Aprobación definitiva del PMVS.</li></ul>
Recursos y materiales	<p>La presentación se preparará de forma conjunta entre el equipo designado por el Ayuntamiento y Sevilla Activa SAU (asesoramiento).</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Personal responsable.</li><li>- Informático municipal.</li></ul>
Canales de comunicación	<ul style="list-style-type: none"><li>- Notas de prensa.</li><li>- Medios de comunicación (prensa, radio).</li><li>- Redes sociales.</li><li>- Enviar invitaciones desde Alcaldía.</li></ul>
Observaciones	<p>Recepción posterior de propuestas a través de correo electrónico. Podrán realizarse actos complementarios de divulgación previstos con antelación para programarse con el asesoramiento de Sevilla Activa SAU.</p>



## ACCIONES DE COMUNICACIÓN TRAS LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PMVS

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



---

**- RESULTADO DE EXPOSICIÓN Y PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICOS.**

La exposición pública del PMVS se realizará en salón municipal del Ayuntamiento de Aznalcollar.

Se realizará una conferencia en el acto de apertura de la exposición para fomentar el proceso de participación pública, recogiendo las sugerencias y alegaciones de los ciudadanos, en ese acto y en los días de exposición del PMVS.

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

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

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

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



**ANEXOS.**



## I.-Cuadros-resumen de población y vivienda

### I.1 Población y demanda residencial.

<b>POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL</b>							
<b>Padrón municipal y encuesta de población activa (INE)</b>				fecha de los datos			
edad y sexo				año 2019			
	juventud		16,60%				
	senelidad		15,81%				
	población extranjera		169				
	Total población		6.092	hombres		3.106	
				mujeres		2.986	
actividad							
	paro		768	2019			
Contratos por sector actividad							
	agricultura			361			
	industria			267			
	construcción			146			
	servicios, comercio, hostelería			1055			
hogares según tamaño (censo 2011)			personas	núcleos familiares			
	1 persona		393				
	2		602				
	3		524				
	4		415				
	5		130				
	>5						
<b>Registro de Demandantes de Vivienda Protegida</b>				fecha de los datos		01/10/19	
solicitudes e inscripciones			%				
	solicitudes	35		dic-20			
	inscripciones	32					
forma de acceso							
	Alquiler	7	13%				
	Alquiler Opción Compra	20	38%				
	Compra	26	49%				
sexo							
	Mujer	14	43,75%				
	Varón	18	56,25%				
edad							
	< 35 años	17	53,13%				
	> = 35 a < 50 años	14	43,75%				
	>= 50 a < 65 años	1	3,13%				
	>= 65 años	0	0,00%				
iprem de los inscritos en rango de							
	0-1	12	38%				
	1,01-1,50	7	22%				
	1,51-2,50	13	41%				
	2,51-3,50						
	3,51-4,50						
	4,51-5,50						
composición familiar							
	familia monoparental	1					
	familia numerosa	0					
	nº de miembros	51					
<b>Análisis demográfico</b>							
proyección de población y hogares		habitantes		hogares			
	año 2020	6160		2.282	0,55% creciente		
	proyección año 2025	6145		2.357			
	proyección año 2030	6128		2.451			
	proyección año 2035	6103					
	proyección año 2040	6055					
<b>Análisis de necesidades de vivienda</b>							
necesidades generales según dinámica poblacional							
colectivos de atención especial							
	sin techo						
	sin viviendas			datos servicios sociales municipales			
	vivienda insegura			en proceso legal de desahucio*			
	vivienda inadecuada			infravivienda, hacinamiento,inaccesible			



## I.2 Parque de viviendas, oferta y mercado.

<b>PARQUE DE VIVIENDAS, OFERTA Y MERCADO</b>					
<b>aspectos físicos</b>					
antigüedad y estado de conservación					
	nº viviendas totales			2.728	
	nº viviendas de más de 50 años			1193	
	nº viviendas anteriores a 1981			1481	
superficie y programa					
	<30 m2		1 habitación		
	30-60 m2	52	2 habitaciones		
	61-75m2	114	3 habitaciones	336	
	76-90m2	351	4 habitaciones	577	
	>90m2	1.639	>4 habitaciones	1.162	
accesibilidad					
	nº viviendas unifamiliares totales				
	nº viviendas en plurifamiliares totales			1	
	nº viviendas unifamiliares no accesibles			2261	nº inmuebles de edificios
	nº de edificios sin ascensor de 3 o más plantas (B+2)			4	2.733
infravivienda					
<b>régimen de tenencia, titularidad y uso</b>					
	nº viviendas totales			2.728	
	en propiedad			1.562	
	en alquiler				
	principales			2.163	
	secundarias			227	
<b>viviendas deshabitadas</b>					
<b>vivienda pública</b>					
precio medio					
<b>oferta y mercado</b>					
	nº viviendas		por vivienda	por m2	
	en venta	34	748	eur/m <sup>2</sup>	
	en alquiler	0		eur/m <sup>2</sup> mes	
			nº	capacidad viviendas	
<b>Patrimonio Municipal de Suelo</b>					
<b>Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas</b>					
<b>Órgano de gestión</b>					
<b>Datos básicos de población y vivienda</b>					
<b>existente</b>					
año 2020	nº habitantes	6.160	previsto		%
	nº inscritos RMDVP	35	crecimiento nº habitantes	-0,09	%
Censo 2011	viviendas totales	2.728	nº nuevas familias		2025
2011	no ocupadas	338	viviendas totales		
2011	a rehabilitar				
ayudas rehabilitacion concedidas Convocatoria 2008					
adecuacion funcional basica					
	infravivienda		propuesta infravivienda		
	2017 protegidas		protegidas		
	2017 públicas		públicas		
	en alquiler		en alquiler		
	alojamientos transitorios		alojamientos transitorios		



## II.-Programa de actuación. Resumen.

<b>VIVIENDA</b>	n.º viviendas	evaluación económica	límite temporal	ubicación y descripción
<b>acceso y uso eficiente del parque residencial existente</b>				
actuaciones en defensa de la vivienda	*	ANUAL	5 AÑOS	POBLACION AFECTADA
puesta en mercado de vivienda deshabitada	*	ANUAL	5 AÑOS	POBLACION AFECTADA
alquiler social	*	ANUAL	5 AÑOS	POBLACION AFECTADA
permuta de viviendas	*	ANUAL	5 AÑOS	POBLACION AFECTADA
parque público	*	ANUAL	5 AÑOS	POBLACION AFECTADA
<b>promoción de vivienda / alojamiento</b>				
promoción de vivienda / alojamiento para el alquiler	22	ANUAL	5 AÑOS	SECTORES DESFAVORECIDOS
cesión de uso	*			
alojamientos transitorios	22	ANUAL	5 AÑOS	SECTORES DESFAVORECIDOS
<b>suelo</b>				
Patrimonio Municipal de Suelo	90	ANUAL	5 AÑOS	PARCELAS MUNICIPALES
registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas	*			
reserva de suelo para vivienda protegida	494	ANUAL	5 AÑOS	AMBITOS PGOU
<b>REHABILITACIÓN</b>				
<b>infravivienda</b>				
eliminación de infravivienda	*	ANUAL	5 AÑOS	CASCO URBANO
<b>parque residencial</b>				
parque residencial edificios	*	ANUAL	5 AÑOS	CASCO URBANO
parque residencial viviendas	*	ANUAL	5 AÑOS	CASCO URBANO
<b>mejora de la ciudad existente</b>				
actuaciones de rehabilitación integral	*	ANUAL	5 AÑOS	CASCO URBANO
proyectos piloto	*			
espacio público	*	ANUAL	5 AÑOS	CASCO URBANO
<b>INFORMACIÓN Y ASISTENCIA A LA CIUDADANÍA</b>				
oficina local	*	ANUAL	5 AÑOS	AYUNTAMIENTO
registro	*	ANUAL	5 AÑOS	AYUNTAMIENTO



---

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

(Se incorporarán en el proceso temporal de tramitación y desarrollo del PMVS).



---

#### **IV.-Otros**

1. SINOPSIS, OBJETIVOS Y PROGRAMAS DEL PLAN ESTATAL DE FOMENTO DEL ALQUILER DE VIVIENDAS, LA REHABILITACIÓN EDIFICATORIA, Y LA REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA, 2018-2021.
2. SINOPSIS DEL PLAN DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA.
3. MODELOS DE DOCUMENTOS DE TRABAJO DEL PLAN.
4. DOCUMENTACIÓN DEL RPMDVP.
5. LEGISLACIÓN.
6. EQUIPO REDACTOR Y AGRADECIMIENTOS.



## 1. SINOPSIS, OBJETIVOS Y PROGRAMAS DEL PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2018-2021

El Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, constituye el marco normativo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

Los objetivos del Plan son, en síntesis:

- Persistir en la adaptación del sistema de ayudas a las necesidades sociales actuales y a la limitación de recursos disponibles, priorizando dos ejes, fomento del alquiler y el fomento de la rehabilitación y regeneración y renovación urbana y rural, con especial atención a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual y a las ayudas a la accesibilidad universal.
- Contribuir a que los deudores hipotecarios como consecuencia de la adquisición de una vivienda protegida puedan hacer frente a las obligaciones de sus préstamos hipotecarios.
- Reforzar la cooperación y coordinación interadministrativa, así como fomentar la corresponsabilidad en la financiación y en la gestión.
- Mejorar la calidad de la edificación y, en particular, de su conservación, de su eficiencia energética, de su accesibilidad universal y de su sostenibilidad ambiental.
- Contribuir al incremento del parque de vivienda en alquiler o en régimen de cesión en uso, tanto público como privado, con determinación de una renta o precio de cesión en uso máximo, durante el plazo mínimo de 25 años.
- Facilitar a los jóvenes el acceso al disfrute de una vivienda digna y adecuada en régimen de alquiler.
- Contribuir a evitar la despoblación de municipios de pequeño tamaño, entendiendo por tales, aquellos de menos de 5.000 habitantes, facilitando a los jóvenes el acceso a la adquisición o rehabilitación de una vivienda en dichos municipios.
- Facilitar el disfrute de una vivienda digna y adecuada a las personas mayores, en régimen de alquiler o de cesión en uso con renta o precio limitado, mediante el fomento de conjuntos residenciales con instalaciones y servicios comunes adaptados.
- Facilitar el disfrute de una vivienda digna y adecuada a las personas con discapacidad, en régimen de alquiler o de cesión en uso con renta o precio limitado mediante el fomento de conjuntos residenciales con instalaciones y servicios comunes adaptados.
- Contribuir a la reactivación del sector inmobiliario, fundamentalmente desde el fomento del alquiler y el apoyo a la rehabilitación de viviendas, edificios y a la regeneración y renovación urbana o rural, pero además, a través del fomento del parque de vivienda en alquiler, ya sea de nueva promoción o procedente de la rehabilitación, y de la ayuda a la



adquisición y a la rehabilitación para los jóvenes en municipios de menos de 5.000 habitantes.

Para la consecución de sus objetivos, el Plan se estructura en los siguientes Programas:

1. Programa de Subsidiación de préstamos convenidos.
2. Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
3. Programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual.
4. Programa de fomento del parque de vivienda de alquiler.
5. Programa de fomento de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas.
6. Programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas.
7. Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.
8. Programa de ayuda a los jóvenes.
9. Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad.

Por otra parte, dada la situación que atraviesa todavía España como consecuencia de la pandemia del Covid- 19 y la declaración en su día del Estado de Alarma, se promulgaron distintos RDL que afectaron a la materia de vivienda, específicamente el RDL 11/2020 por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 (modificado por el Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes) y que estableció distintas modificaciones y ampliaciones de contenido y fondos previstos para el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 regulado en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, en concreto son las siguientes:

- a) Creación Nuevo “Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual”.
- b) Sustitución del Programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual por el nuevo “Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables”.
- c) Modificación del programa de fomento del parque de vivienda en alquiler para incluir compra de vivienda.
- d) Autorización para transferir anticipadamente a las Comunidades Autónomas y a las Ciudades de Ceuta y de Melilla los fondos comprometidos por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en los convenios suscritos para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.



e) Autorización para la disposición inmediata de los fondos aún no comprometidos por las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y de Melilla para la concesión de ayuda al alquiler, mediante adjudicación directa, en aplicación del nuevo programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual.

f) No sujeción del nuevo programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual a la cofinanciación autonómica establecida en el artículo 6 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

Para implementar estas medidas, la Disposición final décima, habilita al titular del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para dictar en relación al referido Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, cuantas disposiciones resulten necesarias para contribuir a minimizar los efectos económicos y sociales del COVID-19, en los siguientes aspectos:

a) El desarrollo y ejecución de lo dispuesto en el mismo.

b) La modificación parcial siempre y cuando se respeten los compromisos adquiridos por el anterior Ministerio de Fomento con las Comunidades Autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla en los convenios suscritos para la ejecución de dicho Plan y las modificaciones que tengan por objeto.

Indicar que recientemente el PLAN ESTATAL, ha sido objeto de una nueva modificación a través de :

Real Decreto 1084/2020, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 y la Orden TMA/378/2020, de 30 de abril, por la que se definen los criterios y requisitos de los arrendatarios de vivienda habitual que pueden acceder a las ayudas transitorias de financiación establecidas en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.

Las modificaciones introducidas, todas ellas dirigidas a facilitar la gestión y lograr una mayor eficiencia de los recursos, se concretan en:

- Supresión de la exigencia de la suscripción de un Acuerdo entre el Ministerio, la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento correspondiente, con carácter previo a la adquisición de viviendas por las Administraciones Publicas o sus entidades vinculadas o dependientes, con ayudas del Ministerio, con objeto de acelerar el incremento el parque público de vivienda.
- Extensión de la ayuda a la adquisición de vivienda a los jóvenes, no solo en municipios de menos de 5.000 habitantes sino también en núcleos de población de menos de 5.000 habitantes. Se aclara así la intención inicial del regulador y se incrementa la contribución a los objetivos del Reto Demográfico.
- Extensión del plazo de concesión de las ayudas del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 hasta el 31 de diciembre de 2022, facilitando la gestión y mejorando la eficiencia de los



recursos transferidos por el Ministerio a las comunidades autónomas y a las ciudades de Ceuta y Melilla para dicho Plan Estatal.

- Ampliación del plazo para la adquisición del compromiso financiero por las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla en la ejecución de cualquier ayuda del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, con cargo a los fondos comprometidos por el Ministerio en los ejercicios 2020 y 2021, hasta el 31 de diciembre de 2020 y el 31 de diciembre de 2021, respectivamente.
- Ampliación del plazo de ejecución de 193 actuaciones de fomento de la regeneración y renovación urbanas, articuladas al amparo del Plan Estatal 2013-2016 y su prórroga, en dos años, hasta el 31 de diciembre de 2022. Esta ampliación ha venido siendo solicitada por las comunidades autónomas y con ella se mantiene la actividad, manteniendo e incluso creando puestos de trabajo y mejorando la calidad de vida de los ciudadanos que habitan los ámbitos afectados.
- Regulación de un proceso de verificación y comprobación razonablemente eficiente y que garantice la correcta aplicación de las ayudas transitorias de financiación aprobadas en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, es decir, de los préstamos avalados y subvencionados por el Estado para arrendatarios vulnerables como consecuencia de la pandemia del COVID-19.

Por último, se ha promulgado el **Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes**, cuyo artículo 1 modifica el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, con objeto de introducir importantes mejoras de carácter jurídico y social en el procedimiento de desahucio de la vivienda habitual introduciendo seguridad y garantías en la posibilidad de la persona arrendataria de una vivienda habitual de instar un incidente de suspensión extraordinaria del desahucio o lanzamiento por encontrarse en una situación de vulnerabilidad económica que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva, situación que, aunque pudiera no derivarse directamente de los efectos de la COVID-19, indudablemente se ha visto agravada por estos.

En segundo lugar, se introduce un nuevo artículo 1 bis en el referido Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, con objeto de dar respuesta a las situaciones en las que los procedimientos de desahucio y lanzamiento afecten a personas económicamente vulnerables sin alternativa habitacional, en los que se atribuye al Juez la facultad de suspender el lanzamiento, previa valoración ponderada y proporcional del caso concreto y las circunstancias, hasta que los servicios sociales competentes puedan ofrecer las soluciones más adecuadas que hagan frente a la carencia de una vivienda digna, en el contexto de la excepcionalidad del estado de alarma



## 2. SINOPSIS DEL PLAN DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA

### Programas de vivienda:

El Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, así como el Plan Vive en Andalucía de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana en Andalucía 2020-2030, establecen políticas de vivienda y rehabilitación que incorporan acciones y medidas destinadas a hacer real y efectivo al derecho a una vivienda digna y adecuada, establecen actuaciones en desarrollo de distintos programas:

- Programa de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler.
- Programa de promoción de vivienda protegida en las reservas de los terrenos para su destino a viviendas protegidas.
- Programa de vivienda protegida en régimen de autopromoción.
- Programa de ayudas a jóvenes para adquisición de viviendas protegidas.
- Programa de subsidiación de préstamos convenidos.
- Programa de ayudas para la adecuación de suelos con destino a viviendas protegidas.
- Programas de rehabilitación residencial de viviendas, edificios, del parque residencial de titularidad pública y de rehabilitación energética en el parque público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Programa de adecuación funcional básica de viviendas.
- Programas de rehabilitación urbana.
- Programas relacionados con la vulnerabilidad residencial.
- Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual.
- Programa de ayudas a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.

El Plan vive en Andalucía, a través de estos programas, trata de asegurar el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada; trata de evitar los desahucios de familias sin alternativa residencial; establece medidas para favorecer a los colectivos más vulnerables y garantiza el acceso de la ciudadanía a un alquiler asequible, así como fomenta la rehabilitación del parque residencial y la construcción de viviendas, sobre todo para familias con menor índice de renta.

### Criterios de cálculo:

#### a. Módulo Básico

El Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía fija el módulo básico en 760 € por metro cuadrado útil de vivienda.

#### b. Módulo Ponderado

Es el resultado de multiplicar el módulo básico por el coeficiente del ámbito territorial correspondiente.



### c. Cálculo del Precio Máximo de Venta (PMV).

1. Precio máximo de venta de vivienda  
 $PMV = MB \times C1 \times C2 \times S1$
2. Precio máximo de venta de anejos vinculados  
 $PMV = MB \times C1 \times C2 \times S2 \times 0.60$

Siendo:

- MB= Módulo básico estatal
- C1 = Coeficiente de ámbito territorial.
- C2 = Coeficiente de protección pública.
- S1 = Superficie útil de vivienda.
- S2 = Superficie útil de espacios vinculados.

### d. Cálculo del precio máximo de venta (PMV) de vivienda o alojamientos protegidos de régimen especial, para familias con ingresos hasta 2,5 IPREM.

#### 1. Vivienda.

- Precio máximo de venta por superficie útil, 1.219,80 €/m<sup>2</sup> útiles (760x1,07x1,5)
- Superficie útil máxima 90 m<sup>2</sup>
- Precio máximo de venta de la vivienda: **109.782 €**

#### 2. Anejos vinculados

- Precio máximo de venta por superficie útil, 731,88 €/m<sup>2</sup> útil (760x1,07x1,5x0,60)
- Superficie útil máxima 33 m<sup>2</sup> (garaje (25 m<sup>2</sup>)+ trastero (8 m<sup>2</sup>))
- Precio máximo de venta garaje: **18.297 €**
- Precio máximo de venta trastero: **5.855,04 €**

#### 3. Total de vivienda y anejos vinculados (garaje y trastero)

- Precio máximo de venta de la vivienda y anejos vinculados: **133.934,04 €**

### e. Cálculo del precio máximo de venta (PMV) de vivienda o alojamientos protegidos de régimen general, para familias con ingresos de hasta 4 veces IPREM.

#### 1. Vivienda

- Precio máximo de venta por superficie útil, 1.382,44 €/m<sup>2</sup> útil (760x1,07x1,7)
- Superficie útil máxima 90 m<sup>2</sup>
- Precio máximo de venta de la vivienda **124.419,60 €**

#### 2. Anejos vinculados

- Precio máximo de venta por superficie útil, 829,46 €/m<sup>2</sup> útil (760x1,07x1,7x0,60)



- Superficie útil máxima 33 m<sup>2</sup> (garaje (25 m<sup>2</sup>)+ trastero (8 m<sup>2</sup>))
- Precio máximo de venta garaje: **20.736,60 €**
- Precio máximo de venta trastero: **6.635,68 €**

3. Total de vivienda y anejos vinculados (garaje y trastero)

- Precio máximo de venta de la vivienda y anejos vinculados: **151.791,88 €**

**f. Cálculo del precio máximo de venta (PMV) de vivienda de precio limitado, para familias con ingresos de hasta 5,5 veces IPREM.**

1. Vivienda

- Precio máximo de venta por superficie útil, 1.626,40 €/m<sup>2</sup> útil (760x1,07x2)
- Superficie útil máxima 90 m<sup>2</sup>
- Precio máximo de venta de la vivienda **146.376 €**

2. Anejos vinculados

- Precio máximo de venta por superficie útil, 975,84 €/m<sup>2</sup> útil (760x1,07x2x0,60)
- Superficie útil máxima 33 m<sup>2</sup> (garaje (25 m<sup>2</sup>)+ trastero (8 m<sup>2</sup>))
- Precio máximo de venta garaje: **24.396 €**
- Precio máximo de venta trastero: **7.806,72 €**

3. Total de vivienda y anejos vinculados (garaje y trastero)

- Precio máximo de venta de la vivienda y anejos vinculados: **178.578,72 €**

**f. Cálculo del precio máximo de venta (PMV) de Viviendas Promovidas sobre un derecho de superficie o sobre las que se haya establecido una cesión del uso.**

0,80 x precio de referencia x t/75, siendo t el número de años que restan de uso

Reserva vivienda protegida a personas con movilidad reducida

El Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad, establece que "Los edificios de *uso Residencial Vivienda* dispondrán del número de *viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas y para personas con discapacidad auditiva* según la reglamentación aplicable".

El Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, dedica a la accesibilidad el Capítulo V del Título I "Derecho a la vida independiente", que comprende los artículos 22 a 34. En el artículo 32.1 se establece que



“En los proyectos de viviendas protegidas, se programará un mínimo de un cuatro por ciento con las características constructivas y de diseño adecuadas que garanticen el acceso y desenvolvimiento cómodo y seguro de las personas con discapacidad. Las viviendas objeto de la reserva prevista en este artículo destinadas al alquiler, podrán adjudicarse a personas con discapacidad individualmente consideradas, unidades familiares con alguna persona con discapacidad o a entidades sin ánimo de lucro del sector de la discapacidad, siempre que en este último supuesto se destinen por esas entidades a la promoción de la inclusión social de las personas con discapacidad y de la vida autónoma, como viviendas asistidas, viviendas compartidas, viviendas de apoyo o a proyectos de vida independiente de personas con discapacidad.” Así mismo en el artículo 34.3 se establece que “...las administraciones competentes en materia de urbanismo deberán considerar, y en su caso incluir, la necesidad de esas adaptaciones anticipadas, en los planes municipales de ordenación urbana que formulen o aprueben.”

**No obstante, la reserva y situación de las viviendas de protección oficial destinadas a minusválidos en Andalucía** se regula en el artículo 111 del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, que literalmente dispone:

“A fin de garantizar a las personas con movilidad reducida permanente el acceso a una vivienda, a través de la compra o el alquiler de la misma, en los proyectos de viviendas protegidas y de cualquier otro carácter que se construyan, promuevan o subvencionen por las Administraciones Públicas y las entidades vinculadas o dependientes de las mismas, sean promovidas por las personas o entidades promotoras públicas o privadas, se reservarán viviendas con las características establecidas en la Sección 4.ª del presente Capítulo en función a las siguientes proporciones: de 17 a 39 viviendas: 1 vivienda; de 40 a 66 viviendas: 2 viviendas; de 67 a 99 viviendas: 3 viviendas; de 100 a 133 viviendas: 4 viviendas; de 134 a 165 viviendas: 5 viviendas; de 166 en adelante: 3% redondeado ( $\geq 0,5$  al alza;  $< 0,5$  a la baja).”

Así mismo, en el artículo 58 de la Ley 4/2017, de 25 de septiembre, de los derechos y la atención a las personas con discapacidad en Andalucía, se recoge la reserva de vivienda de las personas con discapacidad, en los proyectos de vivienda protegidas o suelos destinados a vivienda protegida, así como de cualquier otro carácter que se construyan, promuevan o subvencionen por las Administraciones Públicas y demás entidades vinculadas o dependientes de estas.

En los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida de los Ayuntamientos, las personas con movilidad reducida que deseen acceder a una vivienda accesible deben inscribirse dentro del cupo especial para demandantes con movilidad reducida.



### 3. MODELOS DE DOCUMENTOS DE TRABAJO DEL PLAN.



Ayuntamiento Aznalcóllar

23 de noviembre a las 13:29 ·

...

AYUNTAMIENTO DE AZNALCÓLLAR INFORMA:

Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Aznalcóllar.

El Ayuntamiento de Aznalcóllar quiere ser una institución abierta, que facilite la vida de sus vecinos y vecinas y por ello se pone en marcha para elaborar el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Aznalcóllar.

La Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, dispone que los Ayuntamientos elaboraran y aprobarán los Planes Municipales de Vivienda y Suelo como un "instrumento para la definición y desarrollo de la política de vivienda del Municipio".

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Aznalcóllar es un documento que recoge las necesidades de vivienda del municipio de Aznalcóllar, y detalla las medidas que se deben impulsar desde el Gobierno Local para responder a esta demanda.

Para su elaboración es determinante conocer las necesidades de vivienda de las personas y familias residentes en el municipio de Aznalcóllar, con el objetivo de concretar, definir y cuantificar las actuaciones protegidas que se deban promover y las soluciones e intervenciones públicas que se deban llevar a cabo en Aznalcóllar.

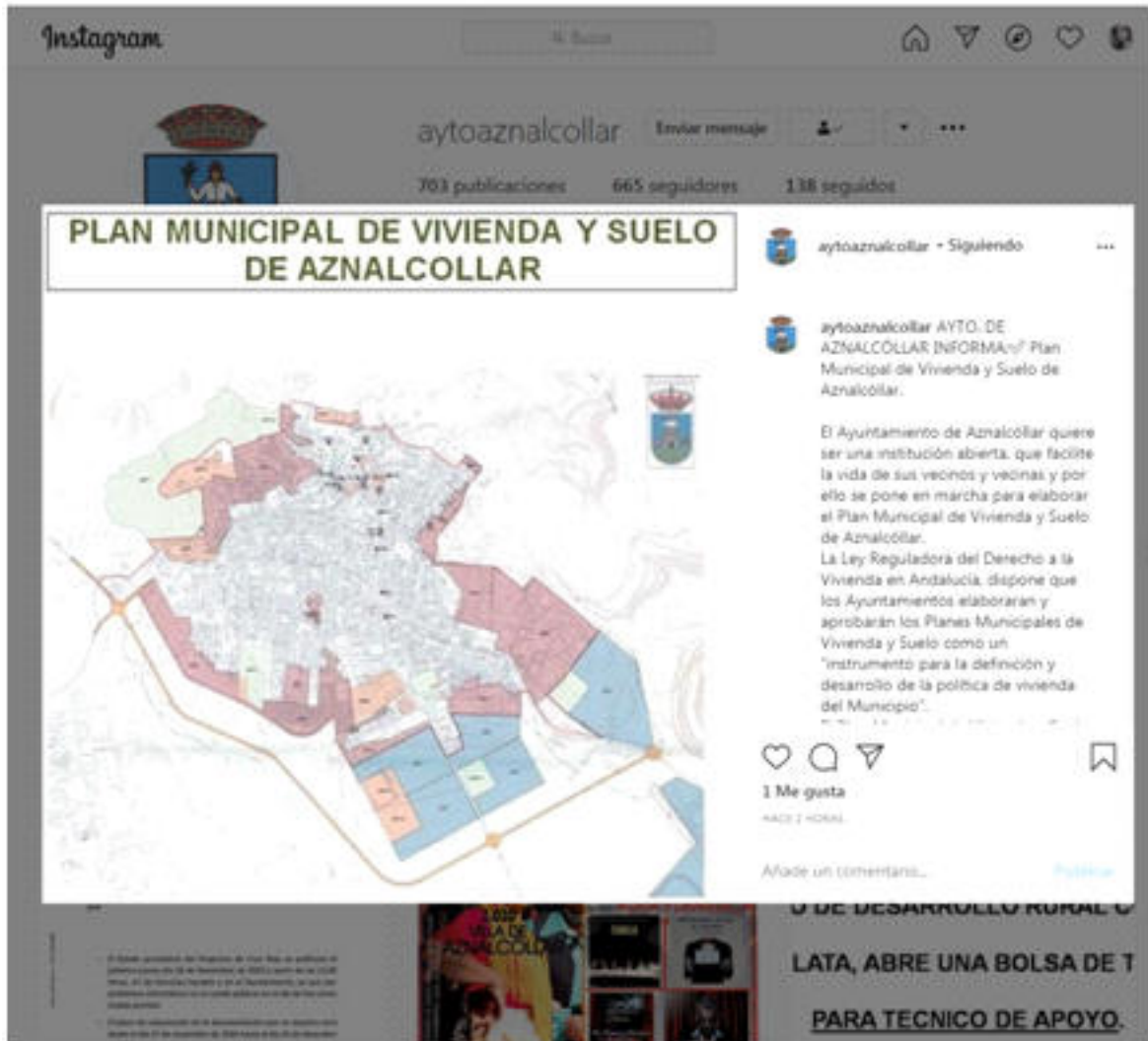
Por ello, se precisa la Participación Ciudadana. El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Aznalcóllar lo haremos entre toda la ciudadanía. Las nuevas tecnologías nos ayudarán a ello, nos abren nuevas oportunidades para mejorar la gestión municipal y las tareas de comunicación, de información y de atención ciudadana.

El Alcalde

Juan José Fernández Garrido

## PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE AZNALCOLLAR







#### 4. DOCUMENTACIÓN DEL RPMDVP.



# Boletín Oficial

de la provincia de **Sevilla**

Publicación diaria, excepto festivos

Deposito Legal SE-1-1958

Sábado 29 de junio de 2013

Número 149

## S u m a r i o

### SERVICIO PÚBLICO DE EMPLEO ESTATAL:

- Dirección Provincial de Sevilla:  
Subdirección de Prestaciones:  
Notificaciones..... 3

### ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA:

- Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.—Sevilla:  
Sala de lo Social: Recurso de suplicación 1219/12. .... 6
- Juzgados de lo Social:  
Sevilla.—Número 1: autos 1295/12, 620/11, 401/11, 651/11,  
611/11, 252/11, 669/11, 47/11, 1/12, 646/11 y 548/11; número 2:  
autos 120/13, 1170/12, 235/12, 347/11 y 115/12; ; número 5: au-  
tos 53/13, 105/10, 46/13, 266/12, 99/13, 320/11, 31/11, 448/12,  
424/11, 143/11, 188/11 y 107/13; número 6: autos 88/13, 112/11,  
1077/09, 158/13, 1/12, 111/13 y 927/10; número 7: autos 59/13,  
872/12, 607/11, 609/11, 173/13, 622/11 y 454/12 ; número 8:  
autos 173/13, 564/12, 162/13, 106/13 y 924/11; número 9: autos  
224/12, 61/11; número 10: autos 21/13, 634/11, 632/10, 664/11  
y 293/12; social 11: autos 242/12, 108/13, 244/12, 55/13, 2/13,  
265/12, 114/13 y 266/11, ..... 6
- Algeciras (Cádiz).—Único: autos 1419/12. .... 46
- Jerez de la Frontera (Cádiz).—Número 3: autos 221/11 ..... 47
- Badajoz.—Número 1: autos 95/13 ..... 48
- Bilbao (Vizcaya).—Número 10: autos 225/11 ..... 49
- Madrid.—Número 2: autos 828/12; número 5: autos 418/12;  
número 22: autos 15/13; número 25: autos 724/12; número 36:  
autos 169/13, 54/13 y 1446/12: ..... 49
- Juzgados de Primera Instancia:  
Sevilla.—Número 6 (Familia): Acogimiento 1125/12; ..... 53

### AYUNTAMIENTOS:

- Sevilla: Notificación ..... 54
- Aprobación definitiva de los expedientes 14/13, 18/13 y 19/13.  
Gerencia de Urbanismo: Notificación. .... 56
- Aznalcóllar: Aprobación definitiva de la Ordenanza Reguladora  
del Registro Público Municipal de Viviendas Protegidas ..... 56
- Bormujos: Notificación. .... 64
- Coria del Río: Notificaciones ..... 64



plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la publicación de este anuncio, en la forma que establecen las normas de dicha jurisdicción.

En Sevilla a 24 de junio de 2013.—El Secretario General P.D. El Jefe del Servicio de Gestión Presupuestaria, Enrique Carreño Montes.

8W-9250

## SEVILLA

## Gerencia de Urbanismo

Don Luis Enrique Flores Domínguez, Secretario de la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de esta capital.

*Exposición:* 10/13 P.S.: C/ Palacio Malaver n.º 18

En fecha 11 de abril de 2013 se ha resuelto conceder trámite de notificación relativo a las obras ejecutadas subsidiariamente en la finca sita en la calle Palacio Malaver n.º 18, de esta capital, a doña Luisa del Cidelo Pérez y don José de Castro Gracia, como propietarios de la misma, así como restantes titulares del citado inmueble, por un plazo de diez días, durante los cuales podrán examinar el expediente, alegar y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes, y ello como trámite previo al recobrimento del pago del coste de dichas obras ejecutadas subsidiariamente.

Toda la anterior se publica para que sirva de notificación a los efectos previstos en el artículo 59.5 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Común, tras haber resultado fallidos los intentos de notificación personal al propietario o los propietarios de los inmuebles en los domicilios conocidos por esta Administración Municipal.

Sevilla a 22 de mayo de 2013.— El Secretario de la Gerencia, Luis Enrique Flores Domínguez.

7W-7752

## AZNALCÓLLAR

Don Agustín Ruiz Domínguez, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de esta villa.

Hago saber: Aprobada inicialmente por el Pleno Municipal la Modificación de la Ordenanza Reguladora del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas y dentro del periodo de información pública se produjeron sugerencias por Sevilla Activa, S.A.U. al artículo 16 de la misma.

Que el Pleno Municipal en sesión de 20 de mayo, atendida la sugerencia acordó aprobar el texto definitivo de la citada modificación de la Ordenanza, la cual se inserta íntegramente a continuación:

**Abolición definitiva de la Modificación de la Ordenanza Reguladora del Registro Público Municipal de demandantes de vivienda protegida en aras a su adaptación a la nueva Normativa Autonómica Reguladora de los Registros Municipales de demandantes de Viviendas Protegidas.**

*Exposición de motivos.*

El Estatuto de Autonomía para Andalucía dispone en su artículo 25 que «Para favorecer el ejercicio del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, los poderes públicos están obligados a la promoción pública de la vivienda. La Ley regulará el acceso a la misma en condiciones de igualdad, así como las ayudas que lo faciliten». Asimismo, la regla 22 del párrafo 1 del artículo 37 identifica como principio rector del acceso de los colectivos necesitados a viviendas protegidas. En este marco se inserta el Reglamento regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas, mediante el Decreto 1/2012, de 10 de enero (Boletín Oficial de la Junta de Andalucía) edict. 19 de 30 de enero de 2012), donde además de establecer la regulación general de carácter mínimo de estos Registros, se fija también el marco jurídico y los criterios generales a seguir por las bases reguladoras de cada Registro municipal, en relación al procedimiento de selección de las personas adjudicatarias de vivienda protegida de acuerdo con lo previsto en el artículo 7 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo Reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía (Boletín Oficial de la Junta de Andalucía num. 51 de 19 de marzo de 2010).

Dicho Reglamento, tiene por objeto constituir y regular el funcionamiento de los Registros públicos Municipales de demandantes de vivienda protegida, cuya finalidad principal es la de proporcionar información sobre las necesidades de viviendas existentes en los municipios andaluces, así como establecer los mecanismos de selección para las adjudicaciones de viviendas protegidas en los municipios, introduciendo las siguientes novedades:

- Unifica los criterios para la cuantificación y cualificación de la demanda y establece los principios generales en la elección de las personas inscritas.
- Excepción al cumplimiento del requisito de no tener vivienda en propiedad, los supuestos en los que necesitan una vivienda adaptada a sus circunstancias familiares en las causas establecidas legalmente.
- Incorpora nuevos modelos familiares y se amplía el concepto de unidad familiar.
- Incluye en la adjudicación a través del Registro otras viviendas protegidas en segunda transmisión.
- Excepción de la renuncia voluntaria, los supuestos en los que no se haya obtenido el préstamo hipotecario, se haya causado otra situación de desempleo o si la vivienda no se ajusta a sus circunstancias familiares.

El Ayuntamiento de Aznalcóllar, consciente de la necesidad de los ciudadanos al acceso a una vivienda, y con el fin de responder a las determinaciones del Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas, procede a la adaptación de la Ordenanza reguladora de: Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas.

La presente Ordenanza tiene su fundamentación en el artículo 4.1.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL), el cual atribuye a los Ayuntamientos la potestad reglamentaria, es decir, capacidad para desarrollar, dentro de la esfera de sus competencias, lo dispuesto en las Leyes estatales o autonómicas. Como consecuencia de esta potestad, los Ayuntamientos pueden dictar disposiciones de carácter general y de rango inferior a la Ley, sin que en ningún caso, estas disposiciones puedan coartar preceptos contenidos en las Leyes. A ello ha de añadirse que de conformidad con lo establecido en el artículo 25.2.d) de la LBRL, los Municipios en todo caso, ejercerán competencias en materia de gestión y promoción de viviendas en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas.



Por tanto corresponde al Pleno del Ayuntamiento de Aznalcóllar el ejercicio de la potestad reglamentaria en este sentido, debiendo tramitarse la presente Ordenanza mediante el procedimiento establecido en el artículo 49 L.B.R.L. en su redacción dada por Ley 11/1999, de 21 de abril, que incluye aprobación inicial, trámite de información pública, resolución de alegaciones y aprobación definitiva.

#### *Título preliminar*

##### *Artículo 1. Objeto y principios rectores.*

1. La presente Ordenanza Municipal tiene por objeto regular el funcionamiento del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del Municipio de Aznalcóllar.

2. Asimismo, establece las bases y los procedimientos para la solicitud, modificación y cancelación de inscripciones en el Registro de los demandantes de viviendas protegidas, la selección de los demandantes y la adjudicación de las viviendas. Todo ello con sujeción a los principios de igualdad, publicidad y concurrencia en virtud de lo establecido en la Ley 13/2005, de 13 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo.

3. Finalmente, la Ordenanza hace del Registro Público Municipal de Demandantes un instrumento de información actualizada que debe permitir a la Administración Municipal y a la de la Comunidad Autónoma adecuar sus políticas de vivienda y suelo, y en particular promover el desarrollo de las actuaciones que en esta materia se prevén en los Planes Municipales de Vivienda.

##### *Artículo 2. Naturaleza, ámbito territorial y competencia para la gestión del Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida.*

1. El Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida es un Registro Público cuyo ámbito territorial es el del Municipio de Aznalcóllar, adscrito al órgano Municipal con competencias en materia de Viviendas, previsto para el tratamiento de datos que facilite la organización de la demanda y adjudicación de la vivienda protegida.

2. Las competencias de gestión y administración del Registro Público de Demandantes corresponden al Ayuntamiento de Aznalcóllar.

3. Con carácter específico, la dirección del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida la asume quien ostente la Alcaldía del Ayuntamiento de Aznalcóllar.

#### *Título I*

##### *Inscripción en el Registro, Modificación y Cancelación de la inscripción*

##### *Sección I. Inscripción.*

##### *Artículo 3. Requisitos.*

1. Podrán solicitar la inscripción como demandante de vivienda protegida en el Registro Público de Demandantes, las personas físicas mayores de edad con capacidad jurídica y de obrar, que tengan interés en residir en el municipio. Cuando varias personas formen una unidad familiar o una unidad de convivencia presentarán una única solicitud, firmada por todos los mayores de edad. Ninguna persona puede formar parte de dos o más unidades familiares o de convivencia, a excepción de los menores cuya guarda y custodia sea compartida por ambos progenitores.

En el supuesto de personas físicas incapacitadas, la solicitud se realizará con la asistencia del tutor, constando el incapacitado como titular.

2. La unidad familiar y/o de convivencia solicitante, deberá tener ingresos económicos limitados de conformidad con lo establecido para los distintos programas en los planes autonómicos y municipales, de vivienda y suelo.

3. Ninguno de los miembros de la unidad familiar o de la unidad de convivencia podrá ser titular de pleno dominio de otra vivienda protegida o libre, o estar en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o distinto vitalicio, con las excepciones previstas en la normativa autonómica en vigor, ni haber sido condenado por sentencia firme en un procedimiento penal, por usurpación o daños en viviendas protegidas.

4. Podrán inscribirse las personas que, teniendo otra vivienda en propiedad o siendo adjudicatarias de vivienda protegida en alquiler, necesiten una vivienda adaptada a sus circunstancias familiares por causa de aumento de la composición familiar, discapacidad o movilidad reducida o dependencia sobrevenida, o sean víctimas del terrorismo o de la violencia de género, o la familia se vea que desplazar de su localidad de origen por motivos laborales y así lo hagan constar en la solicitud.

En estos casos, deberán transmitir o renunciar a la vivienda en el plazo máximo de seis meses a contar desde la fecha de la formalización de la escritura de compra de la nueva vivienda que se les adjudique, o bien ponerla a disposición del Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Aznalcóllar, que podrá de forma discrecional aceptar estas viviendas para proceder a su comercialización, o renunciar a la misma, lo que se notificará oportunamente a la persona interesada.

##### *Artículo 4. Solitud de inscripción.*

1. La solicitud se presentará en soporte telemático o en soporte papel ante el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Aznalcóllar, o en otros Registros habilitados al efecto.

2. De acuerdo con la normativa de protección de datos, el modelo normalizado de solicitud informará con claridad al solicitante del uso que se va a dar a los datos personales.

3. La solicitud, en su correspondiente modelo normalizado, incluirá los siguientes datos y documentación del solicitante, o de los miembros de la unidad familiar o unidad de convivencia:

a. Nombre y apellidos, fecha de nacimiento y lugar de nacimiento, sexo, dirección, nacionalidad, estado civil, número de documento nacional de identidad o en su caso del documento identificativo que legalmente proceda de la persona física que solicita la inscripción a título individual, y de todos los integrantes de la unidad familiar o unidad de convivencia.

b. En el caso de que la solicitud la presente la unidad familiar o la unidad de convivencia, contendrá una declaración responsable sobre la composición de los citados unidades.

c. Documentación que justifique la inclusión, en su caso, del solicitante en un grupo de especial protección de conformidad con los planes autonómicos de vivienda.

d. Ingresos anuales calculados de conformidad con lo regulado en el correspondiente Plan de Vivienda.



e. Declaración responsable de no ser titular de Pleno dominio de una vivienda protegida e libre, ni estar en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio, a motivos que justifiquen la necesidad de vivienda de conformidad con las excepciones previstas reglamentariamente.

f. Declaración del interés del solicitante de residir en otros municipios y, en su caso, declaración de haber presentado otras solicitudes en los Registros Públicos de Demandantes correspondientes.

En estos supuestos, se hará constar si la solicitud tiene carácter de preferencia. En caso de existir varias solicitudes y no se indique la preferencia, se entenderá por tal, la primera de las solicitudes presentadas.

g. Régimen de acceso al que opta: propiedad, alquiler o alquiler con opción de compra. Se podrá indicar en la solicitud más de un régimen simultáneamente.

h. Número de dormitorios de la vivienda que demanda, en relación con la unidad familiar o de convivencia. En el caso de viviendas de más de tres dormitorios, únicamente podrán merecer dicha preferencia, las unidades familiares o de convivencia que tengan la condición de familia numerosa.

i. Necesidad de vivienda adaptada.

j. Certificación de Empadronamiento expedido por el correspondiente Ayuntamiento. En su caso, acreditación de la vinculación con el Municipio de Aznalcóllar, en los términos del artículo 14 e) de la presente Ordenanza.

Las personas víctimas de violencia de género o del terrorismo y las personas emigrantes retornadas, no obstante la obligación de presentar la citada documentación, estarán exentas del cumplimiento de los requisitos de vinculación con el Municipio de Aznalcóllar, para gozar de preferencia en la adjudicación de las viviendas.

k. Interés en formar parte de una cooperativa de viviendas.

1. Autorización al Registro para verificar los datos incluidos en la solicitud ante la Agencia Estatal de Administración Tributaria, la Tesorería General de la Seguridad Social y la Consejería de Hacienda y Administración Pública de la Junta de Andalucía, y la autorización para verificar la identidad y residencia de las personas solicitantes y para resaltar los datos sobre titularidad de inmuebles de la Dirección General del Catastro, así como otros datos que puedan autorizarse en relación con los requisitos que venga obligada a acreditar la persona demandante.

#### Artículo 5. Procedimiento. Plazos.

1. Convalidado el cumplimiento por parte del solicitante de los requisitos exigidos para su inscripción como demandante de una vivienda protegida, el Registro comunicará a los interesados la resolución estimatoria de inscripción.

2. En caso de que los interesados interpusieran en alguna de las causas de denegación del artículo 8, el Registro notificará a los interesados la propuesta de resolución desestimatoria de inscripción, teniendo un plazo de diez días para alegar lo que a su derecho convenga. Si las alegaciones presentadas fueran estimadas, se notificará la correspondiente resolución estimatoria de inscripción.

En caso contrario, se emitirá la resolución desestimatoria de inscripción.

3. La inscripción se practicará en el Registro, mediante resolución del órgano del Ayuntamiento de Aznalcóllar con competencia en materia de vivienda a la vista de la propuesta formulada por el propio Registro.

En la inscripción se harán constar, en todo caso, los datos requeridos en el artículo 4.3 de esta Ordenanza e Ingresos de las personas demandantes, el grupo o grupos de especial protección en que la persona y/o núcleo familiar se incluye, de conformidad con los requisitos establecidos en el correspondiente Plan de Vivienda y Suelo, tanto autonómico como municipal, vigente en cada momento para los distintos programas de vivienda y en atención a la preferencia sobre el régimen de tenencia (Venta, Alquiler o Alquiler con opción a compra) y número de dormitorios de la vivienda, así como la fecha en la que se realiza la inscripción del demandante.

#### Artículo 6. Plazo para resolver.

1. El Registro Público de Demandantes resolverá la solicitud de inscripción en el plazo máximo de dos meses desde su presentación.

2. En los procedimientos de solicitud de inscripción, el vencimiento del plazo de 2 meses sin haberse notificado resolución expresa, legitima al interesado o interesados que hubieran deducido la solicitud para entenderla estimada por silencio administrativo.

#### Artículo 7. Efectos y vigencia.

1. La inscripción realizada otorga la condición de demandante de vivienda protegida, habilitándolo para participar en los procesos de adjudicación de las mismas.

2. La inscripción practicada en el Registro Público de Demandantes no exime al demandante inscrito de la obligación de cumplir los requisitos exigidos para ser destinatario de vivienda protegida en el momento en que adquiere la condición de adjudicatario.

3. La adjudicación de la vivienda deberá coincidir con la unidad familiar o de convivencia de la inscripción registral.

4. La inscripción estará vigente durante un periodo de tres años desde que fuera practicada o desde la última actualización o modificación de los datos realizada por el demandante inscrito. En los tres meses anteriores a la finalización del periodo de vigencia señalado, el interesado podrá solicitar la renovación de la inscripción practicada. A esos efectos, el Registro comunicará en el tercer trimestre del tercer año esta circunstancia a los demandantes inscritos, al objeto de ejercer la facultad de solicitud de la renovación en el plazo señalado en el apartado anterior. Dicha comunicación se realizará preferentemente por medios telemáticos.

5. Las personas inscritas tienen el derecho a solicitar y obtener gratuitamente la información sobre los datos que han sido inscritos, así como el derecho a rectificar los datos de la inscripción que sean inexactos o incompletos.

#### Artículo 8. Causas de denegación de la inscripción.

1. Se incurrirá en causa de denegación de la inscripción en los siguientes casos:

a) Cuando no se aporten los datos requeridos.

b) En aquellos casos en que los datos aportados o de la verificación realizada por el Registro resulte que los solicitantes no se incluyen en ninguno de los grupos de acceso a la vivienda protegida de conformidad con los requisitos establecidos en la normativa vigente y en el art. 3 de la presente Ordenanza.

c) Asimismo, será causa de denegación la falsedad manifiesta en los datos o documentación aportada para la tramitación de la inscripción.

d) Cuando el integrante de una unidad familiar o una unidad de convivencia estuviese ya inscrito como demandante de una vivienda protegida, sea a título individual o formando parte de una unidad familiar o de convivencia distinta.



En este caso, se tramitará la solicitud sólo cuando la persona ya inscrita cancele su inscripción en el primer asiento, que continuará vigente para los restantes inscritos, a los que además se les comunicará la cancelación parcial practicada. Se exceptúan las unidades familiares que tengan compartida la guardia y custodia de los hijos en cuanto a éstos.

b) Cuando la persona física solicitante, la unidad familiar o la unidad de convivencia, al solicitar la inscripción, ya estén inscritos simultáneamente en tres Registros Públicos de Demandantes.

f) En el supuesto en que no hayan transcurrido 3 años desde que se procediese a la cancelación de la inscripción por haber renunciado voluntariamente por dos veces a la vivienda protegida o promoción para la que hubiesen sido seleccionados, con las excepciones establecidas en el Reglamento regulador de los Registros públicos municipales de demandantes de vivienda protegida.

#### Sección II.—*Modificación de la inscripción.*

##### Artículo 9. *Solicitud de modificación y modificación de oficio.*

1. Las personas inscritas, tienen la obligación de comunicar al Registro la modificación de los datos enumerados en el artículo 4 de esta Ordenanza y mantener actualizada la información que figura en el mismo mediante la documentación oportuna.

La comunicación no será necesaria si se trata de una variación en los ingresos familiares inferior al 10%. El plazo para la comunicación será de tres meses desde el acontecimiento que alteró el dato modificado, salvo los datos económicos que habrá de comunicarse entre el 1 de julio y el 30 de septiembre del año siguiente al inmediatamente concluido. Asimismo, deberán comunicar y se incorporarán al Registro otros datos sobre circunstancias sobrevenidas que puedan afectar a su inscripción en un programa determinado.

2. Con el fin de mantener actualizada la lista de demandantes, el Registro solicitará periódicamente a los organismos correspondientes en cada caso, los datos necesarios para conocer la variación económica y patrimonial de la unidad familiar inscrita en el Registro, comunicando de oficio esta circunstancia al demandante, cuando suponga cambio en el grupo de acceso a la vivienda protegida en el que se hallare ubicado.

Asimismo, el Registro modificará de oficio las inscripciones realizadas cuando sea necesario para adecuar las modificaciones de los Planes de Vivienda y Suelo, tanto autonómicos como municipales.

##### Artículo 10. *Procedimiento. Plazos.*

1. Comprobados los extremos de la modificación practicada a instancia de interesado o de oficio, el Registro comunicará al interesado la propuesta de modificación de la inscripción, disponiendo éste de un plazo de diez días para alegar lo que a su derecho convenga, salvo que se resuelva conforme a lo solicitado, en cuyo caso se notificará la resolución estimatoria.

2. El Registro Público de Demandantes resolverá la solicitud de modificación en el plazo máximo de dos meses desde su presentación.

3. En los procedimientos iniciados a solicitud del interesado, el vencimiento del plazo de 2 meses sin haberse notificado resolución expresa, legitima al interesado o interesados que hubieran deducido la solicitud para entenderla estimada por silencio administrativo.

4. En los procedimientos iniciados de oficio el vencimiento del plazo máximo de dos meses para resolver, dará lugar a que los interesados que hubiesen comparecido den por desistidas sus pretensiones por silencio administrativo.

#### Sección III.—*Cancelación de la inscripción.*

##### Artículo 11. *Solicitud de cancelación, cancelación de oficio y cancelación provisional.*

1. La cancelación de la inscripción en el Registro Público de Demandantes se producirá por las siguientes causas:

a. Por la finalización del periodo de vigencia de la inscripción sin que se hubiese procedido a la renovación.

b. Por solicitud de la persona inscrita, en ejercicio del derecho de cancelación. Cuando la inscripción correspa y varios demandantes inscritos en virtud de una unidad familiar o una unidad de convivencia, la cancelación será total cuando todos los inscritos mayores de edad la soliciten. En su defecto, se cancelará la inscripción únicamente de quien la solicita, conservando el asiento todos sus efectos para los restantes inscritos mayores de edad dentro de la unidad familiar o la unidad de convivencia, a los que además se les comunicará la cancelación parcial practicada y, en su caso, la notificación del grupo de acceso.

c. Cuando los inscritos dejen de cumplir los requisitos para ser adjudicatario de vivienda protegida.

d. Cuando los inscritos hayan renunciado voluntariamente por dos veces a la vivienda o promoción para la que hubiesen sido seleccionados. El demandante excluido no podrá volver a ser inscrito hasta que transcurra el plazo de 3 años desde la cancelación de la inscripción.

Se considerará que la renuncia no es voluntaria al menos en los siguientes casos:

Cuando la vivienda para la que ha sido seleccionado no se corresponda con las características sustanciales del demandante que constan en la inscripción registral;

Cuando el demandante seleccionado no pueda formalizar la compraventa por no haber recibido crédito financiero o porque haya sufrido una situación de desempleo. Estas causas deberán ser acreditadas documentalmente.

En el supuesto contemplado en el art. 21.4 de la presente Ordenanza, en caso de viviendas en régimen de cooperativa.

e. La inclusión como seleccionado en una lista de demandantes.

##### Artículo 12. *Procedimiento. Plazos.*

1. Comprobados los extremos de la cancelación solicitada a instancia de interesado o de oficio, el Registro comunicará a los interesados la propuesta de cancelación, teniendo el interesado un plazo de diez días para alegar lo que a su derecho convenga, salvo que se resuelva conforme a lo solicitado, en cuyo caso se notificará la resolución estimatoria.

2. El Registro Público de Demandantes resolverá la solicitud o la cancelación de oficio en el plazo máximo de dos meses desde la presentación o inicio de las actuaciones de oficio.

#### Sección IV.—*Recursos.*

##### Artículo 13. *Recursos.*

Contra las resoluciones que agoten la vía administrativa, los interesados podrán interponer recurso de reposición ante el mismo órgano del Ayuntamiento competente en materia de vivienda, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la recepción de la notificación. Contra el acuerdo del mismo, definitivo en vía administrativa o a partir del mes desde su interposición, en que deberá entenderse desestimado el recurso, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo.



## Título II

### Procedimiento de selección de adjudicatarios

#### Artículo 14. Requisitos para la selección del demandante de vivienda protegida.

Se establecen los siguientes requisitos para la selección de los demandantes a los que se adjudicará una vivienda protegida:

- El demandante debe estar inscrito en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, salvo las excepciones establecidas en el artículo 13 del Reglamento de Vivienda protegida de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- El demandante debe cumplir efectivamente con los requisitos establecidos para el acceso al programa de vivienda protegida de que se trate y, en su caso, con los de los cupos en los que se integre.
- Tendrán preferencia en la adjudicación de viviendas, con la excepción de las personas víctimas de violencia de género o del terrorismo y las personas emigrantes retornadas, los demandantes que estén incluidos en alguna de las siguientes situaciones:
  - Estar empadronado en el Municipio de Azuáncollar, con una antigüedad mínima de 2 años a la fecha de presentación de la solicitud de inscripción.

Haber estado empadronado en el municipio de Azuáncollar al menos durante 2 años, en cualquier momento anterior.

Tener puesto de trabajo en un centro ubicado en el término municipal de Azuáncollar realizar actividad profesional o empresarial radicado en el mismo, durante los 2 años inmediatamente anteriores a la fecha de presentación de la solicitud de inscripción.

Haber sido seleccionado en anteriores ocasiones pero no haber podido formalizar la compraventa por no haber obtenido crédito financiero o haber sufrido una situación de desempleo, durante un plazo máximo de 2 años.

Haber sido seleccionado en anteriores ocasiones pero no haber podido formalizar el contrato porque la vivienda no se correspondía con las características sustanciales del demandante, durante un plazo máximo de 2 años.

#### Artículo 15. Establecimiento de cupos.

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

2. Los cupos a los que se refiere el apartado anterior serán los siguientes:

- Cupo especial de viviendas adaptadas a personas discapacitadas con movilidad reducida que les obligue a trasladarse habitualmente en sillas de ruedas o con la ayuda de cualquier otro medio técnico.

Se incorporan a este cupo las viviendas incluidas en la reserva mínima establecida en el artículo 111 del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de atención a las personas con movilidad reducida.

Tendrán preferencia los demandantes que sean usuarios de silla de ruedas y, en caso de viviendas vacantes, los demandantes que padeciendo movilidad reducida permanente en los desplazamientos o en la de ambulación, acrediten la necesidad de que la vivienda sea accesible, mediante certificado de vivienda adaptada o para persona confinada en silla de ruedas o movilidad reducida, expedido por la Consejería de Salud y Bienestar Social.

Para la adjudicación de estas viviendas se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 115 del Decreto 293/2009, de 7 de julio, antes citado. La discapacidad referida en este apartado la puede padecer cualquiera de las personas que integre la unidad familiar o de convivencia inscrita en el Registro como demandante de vivienda.

Si una vez ofertadas las viviendas a estos colectivos continúan habiendo vacantes, pasarán al cupo general.

- Cupo de familias numerosas, integrado por las viviendas de cuatro o más dormitorios destinadas a unidades familiares que reúnan la condición de familias numerosas de acuerdo con la Ley 40/2003, mediante el Título expedido por la Consejería de Salud y Bienestar Social de la Junta de Andalucía.

En el supuesto de que existieran menos demanda que viviendas reservadas para este cupo, y siempre que lo permita el régimen de protección de la promoción, el resto de viviendas que no se adjudicaran pasarán a integrarse en el cupo general.

- Cupo de viviendas para situaciones específicas. Este cupo se constituirá por no menos del 10% de las viviendas de cada promoción. De existir vacantes, es decir más viviendas que demandantes, pasarán a formar parte del cupo señalado en el punto 3.º de la letra a) siguiente. Este cupo se destina a:

Familias monoparentales. La unidad familiar estará formada por la madre o el padre y todos los hijos que convivan con uno u otro y, en su caso, el tercer hijo y los menores sujetos a tutela, conforme a lo establecido en el artículo 5.1.d) de la Orden de 26 de enero de 2010, de desarrollo y transición de las actuaciones en materia de vivienda y suelo del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012 o normativa que lo sustituya.

Víctimas de violencia de género. Se exigirá acreditación por los medios previstos en el art. 30.1 de la Ley 15/2007, de 26 de noviembre, de medidas de prevención y protección integral contra la violencia de género.

Víctimas de terrorismo. Se exigirá Certificado *in* resolución del Ministerio del Interior por el que se les reconozca como titulares del derecho de resarcimiento por daños corporales (físicos o psíquicos) causados como consecuencia o como reacción de delitos de terrorismo.

Personas procedentes de ruptura de la unidad familiar, que acrediten documentalmete que, tras un proceso de separación legal, divorcio, nulidad de matrimonio o disolución de pareja de hecho legalmente inscrita, se encuentran privados del uso de la vivienda familiar por adjudicación al otro cónyuge mediante resolución judicial firme. Tendrá que acreditar enserarse al corriente del pago de las pensiones alimenticias y compensatorias, en su caso, o que no le corresponden estos pagos.

Emigrantes retornados que acrediten dicha condición mediante certificación emitida por la Áreas o Dependencias Provinciales de Trabajo y Asuntos Sociales de las Delegaciones o Subdelegaciones del Gobierno, respectivamente, correspondientes al domicilio del demandante.

Personas en situación de dependencia, de acuerdo con el Decreto 168/2007, de 12 de junio.

Personas con discapacidad oficialmente reconocida y las unidades familiares o de convivencia que las tengan a su cargo. En estos casos será preciso que se haya reafirmado la situación con los certificados de los organismos oficiales acreditativos de dicha situación, conforme a lo establecido en la Ley 51/2003, de 2 de diciembre.



En el supuesto de que existieran menos demanda que viviendas reservadas para este cupo, y siempre que lo permita el régimen de protección de la promoción, el resto de viviendas que no se adjudicaran pasarán a integrarse en el cupo general.

d) Cupo General, que quedará desglosado en función de la edad:

1. Jóvenes, menores de 35 años. A este cupo se destinarán no menos del 70% de las viviendas de cada promoción, en el caso de promociones acogidas al programa de Vivienda Protegida de Régimen Especial en venta.
2. Mayores, que hayan cumplido 65 años.
3. No integrados en los cupos de Jóvenes y Mayores.

Se contempla la posibilidad de que algunas demandantes de vivienda puedan figurar en más de un cupo.

Artículo 16. *Sistemas de adjudicación.*

Por sorteo.

El Registro mediante mecanismos telemáticos, con presencia de fedatario público y en un acto público, realizará el sorteo. El sorteo tendrá por objeto las viviendas de una sola promoción, realizándose tantos sorteos como promociones de viviendas ofertadas.

### Título III

#### *Procedimiento para la adjudicación de las viviendas*

Artículo 17. *Adjudicación de viviendas a través del registro de demandantes.*

1. La adjudicación de las viviendas protegidas se realizará a través del Registro, en los siguientes casos:

- a) Adjudicación de viviendas protegidas de nueva construcción.
- b) Segundas o posteriores adjudicaciones en caso de promociones en alquiler.
- c) Transmisión de la propiedad en caso de viviendas edificadas en alquiler, una vez transcurrido el plazo previsto en el oportuno programa del correspondiente plan de vivienda y suelo, tanto estatal como autonómico, cuando la persona inquilina haya renunciado al derecho de adquisición preferente.
- d) Transmisión de viviendas cuyas personas titulares hayan accedido a la propiedad en un procedimiento judicial o por impago de deuda sin que medio dicho procedimiento, y la nueva persona adquirente en virtud de la ejecución no cumpla los requisitos legal y reglamentariamente establecidos para disfrutar de una vivienda protegida. En este caso, y al objeto de garantizar la función social de las viviendas protegidas, el nuevo propietario deberá otorgarla al Registro en el plazo de tres meses desde que haya accedido a la titularidad, salvo que la vivienda sea ofrecida en cualquier forma de cesión a la anterior persona titular registral de la vivienda.

Conforme al artículo 13 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se establecen las siguientes excepciones a la obligación de adjudicar mediante el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida:

“ Las promociones que tengan como objeto el realojo permanente o transitorio motivado por actuaciones urbanísticas, de rehabilitación o renovación urbana, de promoción completa o viviendas concretas.

\* La adjudicación de viviendas y alojamientos a unidades familiares en riesgo de exclusión social, cuando se justifique el carácter de urgencia por los servicios sociales del Ayuntamiento.

\* La adjudicación de viviendas edificadas en programas de alquiler a entidades sin ánimo de lucro para destinarles al alojamiento de personas sin recursos o en riesgo de exclusión social.

2. Se podrá poner a disposición del Registro las viviendas de aquellos titulares que deben transmitirla, por haber accedido a una vivienda protegida adaptada a sus circunstancias familiares.

En todo caso, para acceder a una de estas viviendas será requisito indispensable encontrarse inscrito en dicho Registro.

3. El Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Aznalcóllar también podrá ofrecer a los demandantes inscritos en las viviendas protegidas que, de forma voluntaria por los propietarios de las mismas, tengan intención de vender o alquilar sus viviendas y requieran los servicios de mediación del Registro.

Artículo 18. *Solicitud del promotor o titular de la vivienda.*

1. El promotor o la persona titular de las viviendas protegidas solicitará al Registro una relación ordenada de demandantes, cuando haya obtenido la calificación provisional o definitiva de vivienda protegida, aportando copia de dicho documento, así como nota simple registral actualizada de la propiedad de las viviendas.

El caso previsto en este párrafo se exceptúa para las cooperativas de viviendas protegidas, que estarán a lo dispuesto en el artículo 12 del Reglamento regulador de los Registros Públicos Municipales de demandantes de vivienda protegida.

2. En caso de que por parte del promotor no se justifique la viabilidad de la promoción y no se haya obtenido la Calificación Provisional, el Registro comunicará la denegación de su solicitud, pudiendo alegar éste lo que a su derecho convenga en el plazo de diez días. En caso de que no se aceptaran las alegaciones formuladas por el promotor a la denegación de la solicitud, el órgano del Ayuntamiento competente en materia de vivienda resolverá a la vista del expediente.

Artículo 19. *Relación de adjudicatarios.*

1. El Registro de Demandantes una vez aceptada la solicitud elaborará una relación con tantos demandantes como viviendas a adjudicar, atendiendo a los ingresos, al régimen de tenencia y a la pertenencia a alguno de los cupos, ordenados de manera priorizada, de acuerdo con los requisitos de selección establecidos en el artículo 14 de la presente Ordenanza. Asimismo, elaborará una relación con demandantes suplentes en un número que doble el de viviendas a adjudicar. La relación de demandantes suplentes también estará ordenada de manera priorizada de acuerdo con los requisitos de selección establecidos en el artículo 14 y correrá sucesivamente en caso de que se produzcan vacantes.

En el caso de que no hubiese demandantes suficientes, la relación ordenada recogerá a los demandantes existentes. Las viviendas sin demandante serán adjudicadas libremente por el promotor, siempre que los adjudicatarios propuestos cumplan los requisitos establecidos para el acceso a la vivienda y estén inscritos en el Registro Público de Demandantes.

2. Terminada la relación ordenada conforme al apartado anterior, y en todo caso en el plazo de treinta días desde la solicitud del promotor, el Registro notificará la expresada relación a las personas seleccionadas, a la Consejería competente en materia de vivienda a efectos de su publicación en su página web y al promotor solicitante.



5. Los demandantes que se encuentran relacionados como suplentes en una primera relación, y en el transcurso de esa adjudicación, el Registro recibiera una nueva petición de demandantes para otra promoción, pasará a formar parte de esa nueva relación como demandantes seleccionados titulares.

4. Asimismo, terminada la relación ordenada conforme al apartado primero de este artículo, el Secretario del Ayuntamiento o funcionario de equión delegado, previo informe de los servicios técnicos del Registro, emitirá certificado a favor del demandante seleccionado titular con el siguiente contenido mínimo:

- Acreditación del cumplimiento de los requisitos que permiten el acceso a la vivienda protegida en una determinada promoción conforme a los datos inscritos en el Registro Público de Demandantes.
- Los ingresos del demandante calculados en el número de veces el IPRM.
- Número del expediente de calificación provisional.
- Pertenencia a un grupo de especial protección, conforme a la normativa aplicable en materia de vivienda.
- Vigencia de seis meses de la certificación, en los términos previstos por el correspondiente Plan Andaluz de Vivienda.

#### Artículo 20. Adjudicación de las viviendas.

1. El promotor realizará la adjudicación de viviendas mediante contrato de compraventa, arrendamiento, arrendamiento con opción a compra o adjudicación en el caso de cooperativas, para lo que habrá de requerir a los demandantes seleccionados, mediante notificación que permita comprobar la recepción de la misma, indicándoles el lugar y hora para formalizar la adjudicación de la vivienda.

2. Transcurridos treinta días desde el requerimiento, el promotor evaluará a los demandantes seleccionados que no hayan dado respuesta al requerimiento y procederá a requerir a tantos emplazados como sea necesario para cubrir las vacantes, comunicando al Registro Público de Demandantes dichas circunstancias. Igualmente, los suplentes que no comparezcan en treinta días al requerimiento se considerarán excluidos y se procederá a su sustitución en los mismos términos.

3. Agotada la relación de suplentes, el promotor podrá optar entre solicitar una nueva relación priorizada de demandantes o la adjudicación libre entre demandantes que cumplan los requisitos establecidos para el acceso a la vivienda y siempre que estén inscritos en el Registro Público de Demandantes.

4. En el plazo de diez días desde la adjudicación de cada vivienda, el promotor la comunicará al Registro Público de Demandantes que procederá a realizar la anotación en el asiento correspondiente y comunicará la adjudicación a la Consejería competente en materia de vivienda. Estos trámites también serán obligatorios en el caso de que el promotor hubiera obtenido la autorización que exceptuaba la obligación de adjudicación mediante el Registro Público de Demandantes, conforme al art. 13 del Reglamento de Viviendas Protegidas.

5. Serán nulas de pleno derecho las adjudicaciones que incumplan los requisitos establecidos en la normativa correspondiente para el acceso a la vivienda protegida.

#### Artículo 21. Adjudicación de viviendas en régimen de cooperativa.

1. En el caso de cooperativas de viviendas protegidas, la persona promotora de su constitución solicitará del Registro la correspondiente relación de demandantes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 18, con carácter previo a la solicitud de la calificación provisional, acompañando declaración sobre las siguientes circunstancias de las viviendas cuya construcción se prevé:

- Número y ubicación.
- Tipología, superficie media y anejos o locales en su caso.
- Programa en el que se tiene previsto financiar las viviendas y precio previsto para los distintos componentes de la promoción, incluidos los no protegidos.
- Situación urbanística y titularidad del suelo, así como previsión de plazos de inicio de la construcción de las viviendas protegidas.
- Estudio de viabilidad económica de la promoción.

2. La adjudicación se realizará en primer lugar entre los demandantes inscritos en el Registro que hayan manifestado su interés en formar parte de una cooperativa de viviendas. En caso de no existir suficientes demandantes se adjudicarán entre el resto de las personas inscritas que cumplan los requisitos y según los criterios de adjudicación generales establecidos en la presente Ordenanza.

3. La persona promotora de la cooperativa podrá resultar adjudicataria de una vivienda protegida siempre que sea seleccionada de conformidad con esta norma.

4. Si las personas inicialmente seleccionadas rechazan constituirse en cooperativa para la promoción de las viviendas, ello no implicará renuncia voluntaria.

#### Disposición adicional primera.

1. El Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida es un fichero de titularidad municipal previsto para el tratamiento de datos que facilite la organización de la demanda y adjudicación de viviendas protegidas, cuya titularidad recae en el Ayuntamiento de Aznalcóllar, quien decide sobre la finalidad, contenido y uso del tratamiento.

2. El Registro Público de Demandantes es un fichero sometido a medidas de seguridad de nivel alto, conforme a la establecido en el artículo 80 del Real Decreto 1726/2007, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal.

3. El Ayuntamiento de Aznalcóllar es la encargada del tratamiento de los datos personales incluidos en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Aznalcóllar, correspondiéndole cuantas operaciones y procedimientos técnicos, de carácter autorizado o no, que permitan la recogida, grabación, conservación, actualización, modificación, bloqueo y cancelación de datos que resulten de comunicaciones, consultas, interconexiones y transferencias.

4. Los datos inscritos en el Registro Público de Demandantes serán los requeridos para la ejecución de los planes de vivienda que correspondan. Para el ejercicio del derecho de acceso, rectificación, cancelación y oposición, que se realizará ante el Ayuntamiento de Aznalcóllar, se emplearán los correspondientes modelos normalizados.

5. Los datos tratados en el Registro Público de Demandantes se obtendrán a través de las solicitudes y comunicaciones presentadas por los solicitantes de una vivienda protegida, de las solicitudes y comunicaciones realizadas por los promotores de vivienda



protegida, y de oficio por el propio Registro en colaboración con otras Administraciones en los supuestos legalmente previstos. Las solicitudes y comunicaciones se realizarán en soporte telemático o soporte papel. Para el caso de presentación de solicitudes por vía telemática se tendrá en cuenta lo establecido en la Ley 16/2002, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos.

6. En los términos que se prevea en la normativa en materia de vivienda protegida, los datos del Registro Público de Demandantes se pondrán a disposición de la Administración de la Junta de Andalucía, a través de la Consejería competente en materia de Vivienda, a los solos efectos de consolidar una base de datos común. Asimismo se pondrán a disposición de los agentes que intervienen en la adjudicación de viviendas y con este fin exclusivo.

Podrán comunicarse datos estadísticos del Registro Público de Demandantes a entidades promotoras de vivienda protegida, previa solicitud de las mismas y a efectos de adecuar sus actuaciones a la demanda existente. En estos mismos términos podrán facilitarse estos datos a los agentes económicos y sociales más representativos.

7. El Registro Público de Demandantes se gestionará por medios telemáticos. Las solicitudes de inscripción, declaraciones y comunicaciones suscritas por los solicitantes en soporte papel, se conservarán durante la vigencia de la inscripción o, en su caso, por un plazo máximo de cinco años.

8. Las verificaciones de los datos obrantes de la inscripción en el Registro Público de Demandantes serán expedidas por el Secretario del Ayuntamiento, o funcionario en quien delegue previo informe de los servicios técnicos del Ayuntamiento de Aznalcollar.

El Registro Público de Demandantes podrá expedir, a petición de los demandantes con interés legítimo, listas informativas sobre los datos incluidos en el Registro, siempre que no afecten a datos personales de terceros personas.

9. La inscripción, actualización y cancelación de datos en el Registro será gratuita.

10. El modelo normalizado de solicitud informará a la persona demandante del uso que va a darse a sus datos y, especialmente, de su puesta a disposición a la Consejería competente en materia de vivienda a los efectos establecidos en esta Ordenanza. Realizada la adjudicación, el órgano responsable del correspondiente Registro remitirá a dicha Consejería certificación en la que se hará constar los datos de la persona adjudicatario para el visado del contrato de la vivienda protegida y de la emisión de la resolución sobre financiación cualificada cuando proceda.

#### *Disposición adicional segunda.*

1. Con la finalidad de constituir una base de datos única, que coordine y relacione los distintos Registros Públicos de Demandantes, el Registro podrá de modo permanente a disposición de la Administración de la Junta de Andalucía la base de datos que recoge las inscripciones realizadas.

2. El Registro Público de Demandantes podrá recibir las certificaciones que correspondan emitir a los Organismos competentes, entre otros la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, la Tesorería General de la Seguridad Social y a la Consejería de Economía y Hacienda de la Junta de Andalucía, de acuerdo con el artículo 31.2 de la Ley 2/2004, de 28 de diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y Financieras, con la finalidad de obtener la información y los datos requeridos para la tramitación de las solicitudes presentadas.

3. Del mismo modo, el Registro Público de Demandantes podrá verificar por vía electrónica la identidad y residencia de las personas solicitantes, datos sobre la titularidad de inmuebles registradas por la Dirección General del Catastro o en su caso de cualquier otro registros públicos, así como cualquier otro dato relativo a las solicitudes presentadas por los demandantes.

4. La solicitud conlleva la autorización al órgano gestor para recabar los datos y certificaciones, así como efectuar las necesarias verificaciones previstas en este artículo, en los términos del artículo 5.5 del Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

#### *Disposición adicional tercera.*

En todo lo no previsto en el presente Reglamento se estará a lo dispuesto en la normativa estatal o autonómica correspondiente en la materia. Igualmente se estará a lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, en lo relativo al tratamiento de datos de carácter personal y el Real Decreto 1320/2007, de 21 de diciembre, que desarrolla la Ley Orgánica 15/1999.

Especialmente se hace constar que, en los conceptos mencionados y no definidos en el mismo (como unidad familiar, unidad de convivencia, pareja de hecho, familia numerosa, grupos de especial protección, ingresos familiares, etc.), se estará lo dispuesto en la normativa aplicable en materia de vivienda y a las remisiones que la misma realice a otras normativas.

#### *Disposición adicional cuarta.*

El Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas dispondrá de la aplicación informática elaborada por la Consejería competente en materia de vivienda, para la gestión del Registro Público Municipal y en caso de ser necesario, se revisarán los términos de presente Reglamento, en aquellos aspectos que procedan.

#### *Disposición adicional quinta.*

El Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida dispondrá de modelos normalizados, en soporte papel e informático, de solicitudes y demás trámites relacionados con su funcionamiento, que serán de uso obligatorio para su presentación ante el mismo.

#### *Disposición transitoria primera.*

Los procedimientos de selección de demandantes que se hubiesen iniciado antes de la entrada en vigor de esta Ordenanza seguirán su tramitación de acuerdo con la normativa vigente al inicio del procedimiento.

Los adjudicatarios provisionales de la segunda promoción de VPO promovidas por este Ayuntamiento, que no hayan renunciado o habiéndolo hecho con posterioridad al día 4 de febrero de 2010, mantendrán la condición de adjudicatarios provisionales y por tanto se colocarán delante, en el mismo orden de preferencia que tuviesen, en la relación ordenada de demandantes que se establece por el primer sorteo que se realice.

*Disposición transitoria segunda.* En el momento de la efectiva puesta en funcionamiento del Registro Público de Demandantes, el Registro podrá dar la misma antigüedad a los demandantes de los que se tuviese constancia antes de la entrada en funcionamiento del Registro y de los demandantes que presenten su solicitud en los primeros 6 meses.

*Disposición derogatoria única* (En el caso de modificación de Ordenanza).

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en la presente Ordenanza y, específicamente, la Ordenanza reguladora del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida aprobada por el Ayuntamiento de Aznalcollar en el Pleno de 13 de Marzo de 2010, publicado en el «Boletín Oficial» de la provincia núm. 90 de 21 de abril 2010.

*Disposición final primera.*

Los criterios de selección del demandante de vivienda protegida que se han establecido en la presente Ordenanza se revisarán en función de la evolución del desarrollo de actuaciones de viviendas protegidas en el municipio, con respecto siempre a lo establecido en el Decreto 1/2012, de 18 de enero de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, por el que se aprueba el Reglamento regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas en la Comunidad Autónoma y de los criterios de preferencia y previsiones al respecto establecidos por los correspondientes planes estatales y autonómicos de vivienda y suelo.

*Disposición final segunda.*

La existencia y funcionamiento de la Base de datos Común del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, supondrá la adopción por parte del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Aznalcollar de las medidas necesarias de coordinación con la única Administración Autonómica.

*Disposición final tercera.*

Todas las cuestiones relativas al seguimiento del procedimiento administrativo derivado de la presente Ordenanza, se someterán en caso de duda o insuficiencia, a lo estipulado en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

*Disposición final cuarta.*

La presente Ordenanza entrará en vigor, al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia a los efectos de lo establecido en el artículo 70.2 y 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, en su redacción dada por la Ley 1/1999, de 21 de abril.

La citada publicación hará cumplimiento a la exigencia de la misma para la constitución de ficheros de titularidad pública previsto en el artículo 52 del Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, que aprueba el Reglamento que desarrolla la Ley Orgánica 15/1999, de protección de datos de carácter personal.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Aznalcollar a 23 de mayo de 2013. — El Alcalde, Agapito Ramírez Domínguez.

4W-7556

## BORMUJOS

Dña Ana María Hermoso Moreno, Alcaldesa Presidenta del Excmo. Ayuntamiento de esta villa.

Hace saber: Que por el Negociado de Estadística de este Ayuntamiento se tramita expediente de baja de afición en el Padrón Municipal de Habitantes, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 73 del Reglamento de Población y Demarcación Territorial de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1690/1986, de 11 de julio, de la persona que a continuación se indica, por no residir habitualmente en este municipio:

Expediente	Fecha de residencia	Nombre y apellidos	Último domicilio
34733 B.O.	N.8345461-A	Constantín Botariú	C/ Raya Real n.º 1, 1.º-BD

Habiéndose tramitado la notificación, sin que se haya podido practicar por desconocimiento de su domicilio actual, se hace público este anuncio, según lo establecido en el art. 59, punto 4, de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, durante el plazo de diez días, para su conocimiento, y para que manifieste su conformidad o no con la baja, alegando al respecto lo que estime pertinente y, en su caso, indicando el nuevo municipio donde reside habitualmente, en donde habrá de solicitar el alta en su Padrón.

En Bormujos a 21 de mayo de 2013.— La Alcaldesa, Ana María Hermoso Moreno.

7W-7586

## CORIA DEL RÍO

Ignorándose el actual domicilio de los contribuyentes que a continuación se relacionan, y no habiendo sido hallados en el domicilio que igualmente se cita, por el presente se les notifica, de conformidad con lo establecido en el art. 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que les han sido practicadas las liquidaciones de cuotas correspondientes a la tasa por recogida y eliminación de residuos sólidos urbanos.

Contribuyente	Cuota	Liquidación	Base de fiscal	Fecha de la tasa
GONZALEZ GARCIA, MENICA DOSE	BASURA 2011	116,92	CONTENCIONES 9 4. 00 CORIA DEL RIO	01/05/2013 9 4.00 CORIA DEL RIO
S. ELLES ARMED, JEBER	BASURA 2011	151,77	PG. REPOS. DPT. 1-2º B 4100 CORIA DEL RIO	PG. REPOS. DPT. 1-2º B 41.00 CORIA DEL RIO
FERREROS DE JUSEBLANCO GONZALEZ	BASURA 2011	73,19	AV. BLAS INEANTO, 20 4100 CORIA DEL RIO	AV. BLAS INEANTO, 20 4100 CORIA DEL RIO
CONSEJERAS ROJA CAROLINA DEL ROCIO	BASURA 2011	92,60	C/ VELAZQUEZ, 9 4100 LA PUEBLA DEL RIO	C/ VELAZQUEZ, 9 4100 CORIA DEL RIO
PEREZ CALVO DE JUAN JOSE	BASURA 2011	18,92	C/ CARRITAS 20 4100 CORIA DEL RIO	C/ CARRITAS 20 4100 CORIA DEL RIO
BOHOPINZAS SAN DOLORES	BASURA 2011	112,25	C/ SAN PEDRO 23 4100 CORIA DEL RIO	C/ SAN PEDRO 23 4.00 CORIA DEL RIO



## 5. LEGISLACIÓN

- **Ley 49/1960, de 21 de julio**, sobre propiedad horizontal. BOE nº 176, 23 de julio de 1960.
- **Constitución Española**, 1978.
- **Decreto 377/2000, de 1 de septiembre**, por la que se regula el acceso a la propiedad de las viviendas de promoción pública cuyo régimen de tenencia sea el arrendamiento.
- **Ley 7/2002, de 17 de diciembre**, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), modificada por **Ley 2/2012, de 30 de enero**. BOJA nº 26, 8 de febrero de 2012 y por **Decreto-ley 15/2020, de 9 de junio**.
- **Ley 13/2005, de 11 de noviembre**, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. BOJA nº 69, 11 de abril de 2013.
- **Decreto 149/2006, de 25 de julio**, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo, modificada por **Decreto 1/2012, de 10 de enero** y por **Decreto 161/2018, de 28 de agosto**.
- **Ley Orgánica 2/2007 de 19 de marzo**, de reforma del Estatuto de Autonomía de Andalucía.
- **Ley 2/2007, de 27 de marzo**, de fomento de las energías renovables y del ahorro y eficiencia energética de Andalucía.
- **Decreto 11/2008, de 22 de enero**, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas. BOJA nº 27, 7 de febrero de 2008.
- **Orden de 21 de julio de 2008**, sobre normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía y se agilizan los procedimientos establecidos para otorgar las Calificaciones de Vivienda Protegidas. Modificada por **Orden de 12 de febrero de 2020**. BOJA nº 35, 20 de febrero de 2020.
- **Decreto 293/2009, de 7 de julio**, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
- **Ley 1/2010, de 8 de marzo**, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía. BOJA nº 69, 11 de abril de 2013.
- **Ley 5/2010, de 11 de Junio**, de Autonomía Local de Andalucía. BOJA nº 122, 23 de Junio de 2010.
- **Ley 14/2011, de 23 de diciembre**, de Sociedades Cooperativas Andaluzas. BOJA nº 255, 31 de diciembre de 2011.



- **Decreto 1/2012, de 10 de enero**, por el que se aprueba el Reglamento Regulator de Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía. BOJA nº 19, 30 de enero de 2012.
- **Real Decreto Legislativo 1/2013 de 29 de noviembre**, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social. BOE nº 289, 3 de diciembre de 2013.
- **Ley 4/2013 de 4 de junio**, de flexibilización del mercado del alquiler de viviendas.
- **Ley 4/2013, de 1 de octubre**, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda. BOE nº 263, 2 de noviembre de 2013.
- **Decreto - Ley 6/2013, de 9 de abril**, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de Vivienda. BOJA nº 69, 11 de abril de 2013.
- **Resolución de 25 de septiembre de 2013**, de la Secretaría de Estado de Energía, por la que se publica la de 25 de junio de 2013, del Consejo de Administración del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía, por la que se establecen las bases reguladoras y convocatoria del programa de ayudas para la rehabilitación energética de edificios existentes del sector residencial (uso vivienda y hotelero). BOE nº 235, 1 de octubre de 2013.
- **Ley 27/2013, de 27 de diciembre**, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local. BOE nº 312, 30 de diciembre de 2013.
- **Decreto - Ley 1/2014, de 18 de marzo**, por el que se regula el Programa de Impulso a la Construcción Sostenible en Andalucía y se efectúa la convocatoria de incentivos para 2014 y 2015. BOJA nº 58, 26 de marzo de 2014.
- **Decreto 171/2014, de 9 de diciembre**, por el que se regula el Observatorio de la Vivienda de Andalucía.
- **Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre**, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- **Orden de 23 de diciembre de 2016**, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de incentivos para el desarrollo energético sostenible de Andalucía en el período 2017-2020. BOJA nº 249, 30 de diciembre de 2016.



- **Ley 4/2017, de 25 de septiembre**, de los Derechos y la Atención a las personas con discapacidad en Andalucía.
- **Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo**, por el que se regula el Plan Estatal de vivienda, 2018-2021. BOE nº 61, 10 de marzo de 2018.
- **Decreto ley 2/2018, de 26 de junio**, de simplificación de normas en materia de energía y fomento de las energías renovables en Andalucía.
- **Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre**, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- **Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo**, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.
- **Orden TMA/336/2020, de 9 de abril**, por la que se incorpora, sustituye y modifican sendos programas de ayuda del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 10, 11 y 12 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.
- **Acuerdo de 22 de abril de 2020, del Consejo de Gobierno**, por el que se toma conocimiento de la comunicación realizada por la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio a los Ayuntamientos de Andalucía, sobre la aplicación de la tramitación de urgencia en el procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.
- **Decreto 91/2020, de 30 de junio**, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030.
- **Orden de 27 de julio de 2020**, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas, en régimen de concurrencia no competitiva, a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables, y a las Administraciones públicas, empresas públicas y entidades sin ánimo de lucro, que faciliten una solución habitacional a dichas personas.
- **Orden de 1 de septiembre de 2020**, por la que se convocan ayudas, en concurrencia no competitiva a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables, y a las Administraciones públicas, empresas públicas y entidades sin ánimo de lucro, que faciliten una solución habitacional a dichas personas.
- **Decreto 175/2020, de 27 de octubre**, por el que se regula el derecho de información de las personas consumidoras y usuarias prestatarias y garantes en los casos de emisión de participaciones hipotecarias o certificados de transmisión de hipoteca, así como en los de transmisión, cesión u otros actos o negocios jurídicos que puedan producir la alteración de la titularidad del contrato de préstamo hipotecario sobre la vivienda, o del derecho de crédito derivado del mismo.



- 
- **Real Decreto 1084/2020, de 9 de diciembre**, por el que se modifica el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 y la Orden TMA/378/2020, de 30 de abril, por la que se definen los criterios y requisitos de los arrendatarios de vivienda habitual que pueden acceder a las ayudas transitorias de financiación establecidas en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.
  - **Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre**, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes.



## 6. EQUIPO REDACTOR Y AGRADECIMIENTOS

### EQUIPO REDACTOR:

- 1- **Ayuntamiento de Aznalcollar. Alcaldía, Área de Vivienda y Rehabilitación, Área de Urbanismo, Agencia de Desarrollo Local y Servicios Sociales Comunitarios.**
- 2- **Unidad de Análisis y Prospección, Diputación de Sevilla.**
- 3- **Sevilla Activa, S.A.U. Diputación de Sevilla.**

### AGRADECIMIENTOS

El equipo redactor del PMVS de Aznalcollar agradece sinceramente a todas las instituciones y personas que han intervenido y colaborado en la elaboración del mismo, muy especialmente a:

- **Diputación de Sevilla:**
  - **INPRO.**
  - **Área de Asistencia Técnica Municipal – Urbanismo.**
- **Consejería de Fomento y Vivienda.**
  - **Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Sevilla.**



---

**SÍNTESIS- RESUMEN EJECUTIVO.**



## - INTRODUCCIÓN

Como puntualización inicial, en atención a la normativa de aplicación, expresamos que:

- En el PMVS se incluyen los ámbitos de actuación de la propuesta, en la memoria, no alterando la ordenación vigente del planeamiento urbanístico del municipio.
- No es necesario plantear la suspensión de la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, salvo que para cautelar determinadas actuaciones, en base al interés público, el Ayuntamiento acuerde su suspensión.

### Información Preliminar

Aznalcóllar es un municipio español de la provincia de Sevilla, Andalucía, se encuentra situada en el borde meridional de la Sierra Norte, en la ribera del río Guadiamar. a lo que debe lo accidentado de su configuración urbana y a la mayor parte de su territorio, esto también contribuye a que la biodiversidad sea de una gran riqueza.

Su extensión superficial es de 199 km<sup>2</sup> y tiene una densidad de 30,59 hab/km<sup>2</sup>.

Está situada a unos 137 metros sobre el nivel del mar y cuenta con una superficie de 198,96 kilómetros cuadrados.

Sus coordenadas GPS son :

. - 6.269394.Coordenada Y

. 37.523746.Coordenada X

## - POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL

### Datos Principales INE 2019

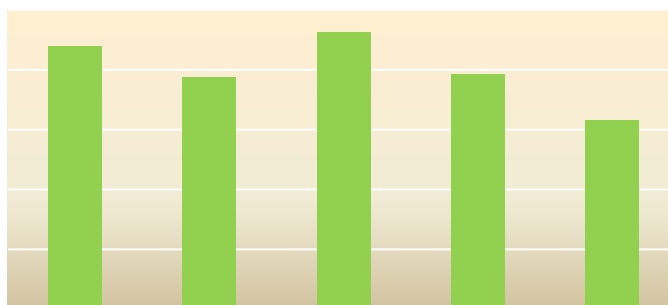
Población Total del Municipio: 6.091 habitantes

Total Mujeres: 3.102

Total Hombres: 2.989

### Grupos de población por edades INE 2019

*Distribución de los grupos quinquenales de población. Año 2019*



*Fuente: Avance de la Explotación Estadística del Padrón Continuo INE.Prodetur SAU.*



Del total de la población del municipio, teniendo en cuenta los tramos por edades, se observa que la mayor parte de la población está comprendida entre los 35 y los 49 años, que representa un 23,10 % de la población.

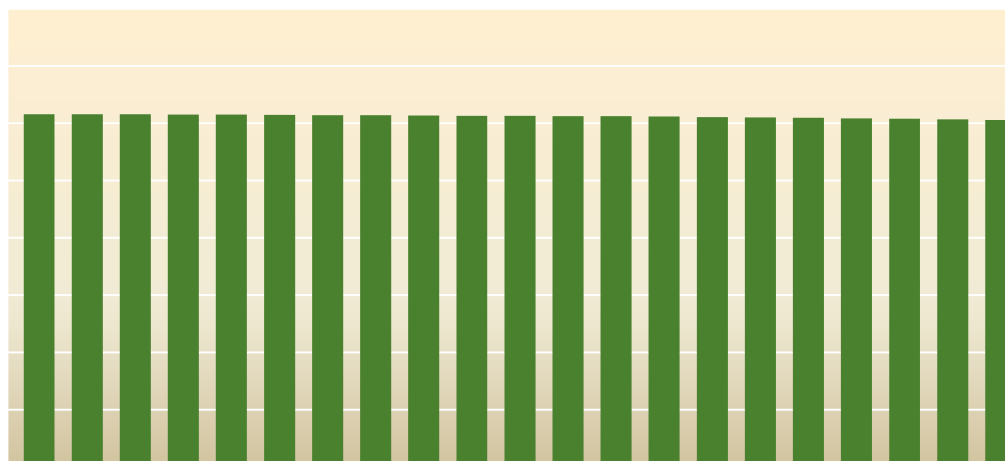
#### Migraciones INE 2019

Número de Extranjeros: 121  
Mujeres extranjeras: 61  
Hombres extranjeros: 60  
Procedencia mayoritaria: Marruecos

#### - PROYECCIONES DE POBLACIÓN

#### Población y Proyección IECA 2019

#### Proyección de población 2.020-2.040



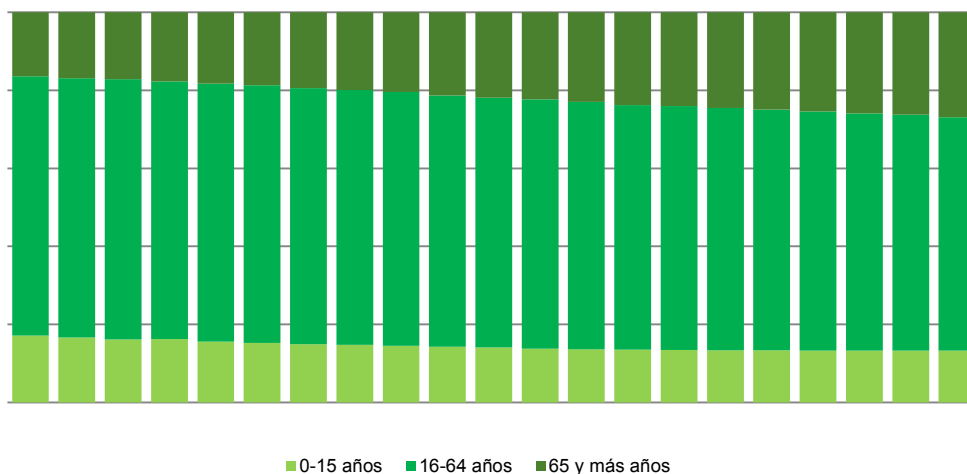
Fuente: Datos obtenidos de "Proyección de la población de Andalucía, provincias y ámbitos subregionales 2016-2040" IECA. Prodetur SAU.

Año	Habitantes
2019	6.091
2020	6.160
2025	6.145
2030	6.128
2035	6.103

Las variaciones anuales también se mantienen en una tendencia aproximadamente estable para toda la serie proyectada. Así, en el año 2.020 se estima una tasa interanual decreciente (- 0,03 %), en 2.030 su variación respecto al año anterior se mantiene negativa (- 0,05 %), similar a la variación estimada para el final del periodo estimado (-- 0,18 %).



**Distribución de la población estimada por tramos de edad 2.020-2.040**



Fuente: Fuente: Datos obtenidos de "Proyección de la población de Andalucía, provincias y ámbitos subregionales 2.016-2.040" IECA. Prodetur SAU.

En relación a la población en edad de trabajar, de 15-64 años, el grupo de población más numeroso sigue una tendencia decreciente desde el 66,4 % en 2020, hasta descender a un volumen del 59,80 % para el último año de proyecciones, con una diferencia de más de 6 puntos porcentuales entre el año de inicio y el final del período proyectado.

#### - PROYECCIONES DE HOGARES

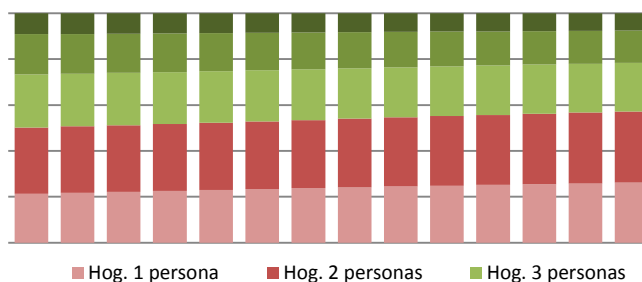
Intervalo 2020-2033

Año	Hogares
2020	2.282
2033	2.451
Aumento	169

El número de hogares mantiene una tendencia creciente a lo largo del periodo estimado, manteniendo un ritmo medio de crecimiento anual alrededor del 0,55 %, sin embargo el ritmo de la población es menor, influyendo en esta tendencia demográfica los movimientos poblacionales y los cambios en los modelos de familia.

Evolución tamaño de hogares INE 2019

**Distribución por tamaño de hogares 2.020-2.033**



Fuente: Elaboración propia. Proyección de Hogares 2.018 – 2.033 INE Prodetur SAU.



**Hogares en exclusión social:** Se consideran grupo con mayor riesgo de exclusión social en el municipio de Aznalcollar las familias con progenitores en desempleo, los inmigrantes, y los mayores de 65 años que viven solos. En el municipio viven actualmente 15,80 % de personas mayores de 65 años y suelen ser los principales usuarios de los Servicios Sociales Comunitarios de la localidad.

## - SITUACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL MERCADO

### Evolución Transacciones Inmobiliarias IECA Ministerio de Fomento 2019

Año	TOTAL	Vivienda nueva	Vivienda de segunda mano	Vivienda libre	Vivienda protegida
2009	128	111	17	17	111
2010	35	8	27	34	1
2011	16	1	15	14	2
2012	7	1	6	7	0
2013	8	0	8	8	0
2014	30	13	17	30	0
2015	21	0	21	21	0
2016	20	2	18	20	0
2017	45	0	45	45	0
2018	22	0	22	20	2
2019	101	0	31	29	2

Fuente: IECA. Ministerio de Fomento 2018. (Hoy Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana)

#### Situación y evolución del mercado:

No obstante, del estudio de la evolución de las transacciones inmobiliarias en la localidad de Aznalcollar, en un principio, se observa que el mercado evoluciona de forma diferenciada y discontinua. El año 2009 alcanzó 128 transacciones inmobiliarias, iniciándose posteriormente una reducción importante del número total de transacciones inmobiliarias, coincidiendo con la crisis del sector inmobiliario, siendo el año 2012 con 7 transacciones el año más bajo de la serie analizada, viéndose un repunte bastante importante en el año 2019 con 101 transacciones inmobiliarias.

No se han encontrado viviendas disponibles en poder de la SAREB.



En paralelo a la evolución de las transacciones de vivienda a nivel nacional, los préstamos hipotecarios para viviendas según el INE registraron incrementos dinámicos durante los años 2017 y 2018, tendencia que también se mantiene en el año 2019.

- **PARQUE DE VIVIENDAS DEL MUNICIPIO**

Parque de viviendas SIMA 2019

Nº de solares	269
Nº parcelas edificadas	2.835
TOTAL	3.104

Tipo de viviendas censadas INE 2019

	Nº de Viviendas
Principales	2.163
Secundarias	227
Vacías	338

Se anuncian distintas ofertas de viviendas en venta y alquiler a través de distintos portales de internet y agencias inmobiliarias del municipio.

Antigüedad Censo 2011

Anteriores a 1980: 1.481 viviendas tienen más de 40 años.  
Con más de 50 años: 1.193 viviendas.

Evolución de las viviendas INE 2001-2011

	2001	2011
1ª vivienda	1.852	1.924
2ª vivienda y vacía	469	539

Estado de conservación Censo 2011

	Nº de viviendas
Bueno	1.999
Deficiente	303
Malo	73
Ruinoso	10

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

Las viviendas principales según número de habitaciones son mayoritariamente de más de cuatro habitaciones (1.162 viviendas, INE 2011).



El número de edificios destinados a vivienda con dos plantas sobre rasante supone la práctica totalidad del parque de viviendas en la localidad, salvo edificaciones históricas o singulares contemporáneas.

- **TITULARIDAD PÚBLICA EN LA LOCALIDAD**

- **PATRIMONIO MUNICIPAL DE VIVIENDAS.**

Los datos de viviendas de titularidad pública en el Municipio de Aznalcollar han sido facilitados por el Ayuntamiento de Aznalcollar y se reflejan en el siguiente listado:

- 1 vivienda unifamiliar en c/ Méndez Núñez
- 1 vivienda unifamiliar en c/ Valparaíso
- 13 viviendas unifamiliares en régimen de protección oficial, en la zona de los Cantaritos.

La vivienda pública ha sido recientemente un objetivo político prioritario en el Ayuntamiento de Aznalcóllar. Así, el propio consistorio ha ejecutado una promoción importante de 168 viviendas protegidas en la Unidad de Ejecución 1 del PERI ARI3 ubicado en al sur del núcleo urbano. Además, en la Unidad de Ejecución 2 hay suelo previsto para otras 90 viviendas protegidas y, el Ayuntamiento está culminando una modificación del PGOU que, entre otros aspectos, genera suelo para unas 40 viviendas protegidas.

De la información recabada, el Ayuntamiento de Aznalcollar será propietario de parcelas para viviendas, en las siguientes zonas: Los suelos urbanizables residenciales SUZs-10 y SUZs-11, son íntegramente de titularidad municipal, previstos en el PGOU en tramitación.

La Junta de Andalucía no tiene viviendas en propiedad en el municipio.

Según información suministrada por el técnico municipal todas las promociones en su aspecto exterior presentan buen estado de conservación.

- **PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.**

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

No obstante, de la ejecución y urbanización de los suelos previstos en el planeamiento general, se obtendrían un total de 178 unidades residenciales, para su inclusión en el patrimonio municipal de suelo, y realizar la ejecución de viviendas sociales, protegidas públicas.

Además, a corto plazo, está prevista la culminación de la Modificación del planeamiento vigente en el ámbito de la Actuación de Dotación Pública ADP-8, que genera una parcela de uso residencial destinada a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, con 3.822 m2, y capacidad para 32 viviendas unifamiliares o, alternativamente, 44 viviendas plurifamiliares. La parcela resultante de la Modificación será de titularidad municipal.



## ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

El Planeamiento general de Aznalcollar está conformado por una Adaptación a la LOUA, aprobada definitivamente en fecha de 06/05/2009, respecto a unas Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento aprobadas definitivamente en fecha de 21/12/2001, junto con diversas innovaciones posteriores tramitadas. Además se está iniciando la tramitación de un nuevo PGOU, estando en fase de Avance y para Aprobación inicial, por lo que consideramos los datos de la Adaptación del planeamiento general a la LOUA, como planeamiento urbanístico vigente.

El POTA fija una limitación al crecimiento del 40% en superficie para el suelo urbano consolidado y del 40% del crecimiento poblacional, lo que se debe de considerar de cara al nuevo Plan General de Ordenación Urbanística.

Como se detalla posteriormente, el análisis del planeamiento arroja que el municipio posee suelo previsto para la ejecución de un total de 1.768 viviendas (1.143 en suelo urbano no consolidado y 625 parcelas en suelo urbanizable), previsión del planeamiento general vigente, a la que habría que descontar las viviendas ya ejecutadas en el tiempo de desarrollo temporal del planeamiento general.

### Estrategia de Desarrollo Urbanístico de Aznalcollar.

Del estudio del Planeamiento General se estima que el municipio dispone suelo para la materialización de 1.768 viviendas en el horizonte temporal establecido por la vigencia del mismo. Sin embargo, han transcurrido los dos cuatrienios previstos para el desarrollo de dicho planeamiento sin que se haya completado la totalidad de los terrenos; esto supone que hay que actualizar este horizonte.

El municipio actualmente no dispone de suelo urbanizable sectorizado con ordenación, si dispone de ámbitos de suelo sectorizado sin ordenación o apto para urbanizar, por lo que no existen proyecciones provenientes del desarrollo de dicho suelo, sin perjuicio de los posibles planteamientos de un futuro planeamiento, que en su caso se contemplarían mediante la revisión del PMVS.

La gestión urbanística prevista en todos los sectores y unidades de ejecución ha sido por iniciativa privada, en algunos casos por iniciativa pública. La ejecución de las urbanizaciones en la gran mayoría de los casos se ha realizado con carácter previo y/o simultáneo a la edificación, a un ritmo pausado desde el año 2001 y ha venido decayendo el número de parcelas urbanizadas y edificadas a partir de 2008, habiéndose reactivado recientemente. Según los datos de los Servicios Técnicos Municipales, en los últimos años no se ha avanzado en nuevos crecimientos, sino más bien la continuación de la tramitación de desarrollo anteriormente iniciado, los cuales también se han paralizado ante la crisis inmobiliaria reciente.

De las viviendas nuevas previstas, un 30 % de la edificabilidad residencial se destinará a vivienda protegida y otros regímenes de protección pública, salvo en los suelos que tienen planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente con fecha anterior al 20 de enero de 2007.

### Gestión, Ejecución y Programación Temporal.

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



## Capacidad Residencial

Según el PGOU vigente, el suelo disponible en el municipio de uso residencial se refiere al suelo urbano y al suelo urbanizable. Ambos se localizan tanto en actuaciones del núcleo de población y zonas perimetrales del casco urbano de Aznalcollar. En los siguientes cuadros expresamos en las distintas categorías de suelo, dentro de la clasificación de urbano y urbanizable, la superficie, edificabilidad-aprovechamiento y número de viviendas, de los ámbitos residenciales solo.

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

### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AMBITO	CATEGORIA SUELO	SUPERFICIE M2	APROVECHAM./ EDIFICABILIDAD UA-m2t/m2S	Nº VIVS.	RESERVA VPO (ESTIM.)	10 % CESION	PREV. TEMPORAL
ARI-1	SUNC R	84.000	S/ORDENANZAS	(320)	(110)	(32)	1C
ARI-2	SUNC R	18.300	S/ORDENANZAS	(70)	(24)	(7)	2C
ARI-3	SUNC R	96.500	0,576	290	-	29	2C
ARI-5	SUNC R	37.700	S/ORDENANZAS	(145)	(50)	(15)	2C
ARI-7	SUNC R	13.400	0,6368	51	18	5	1C
ARI-8	SUNC R	18.800	0,6368	72	25	7	1C
ARI-9	SUNC R	35.800	S/ORDENANZAS	(137)	(48)	(14)	1C
ARI-10	SUNC R	15.300	S/ORDENANZAS	(58)	-	(6)	1C
<b>TOTAL</b>				<b>1.143</b>	<b>275</b>	<b>115</b>	

### SUELO URBANIZABLE

AMBITO	CATEGORIA SUELO	SUPERFICIE M2	APROVECHAM./ EDIFICABILIDAD UA-m2t/m2S	Nº VIVS.	RESERVA VPO (ESTIM.)	10 % CESION	PREV. TEMPORAL
AE-1	SUS R	48.160	0,6368	185	65	19	1C
AE-2	SUS R	35.260	0,6368	135	47	14	2C
AE-4	SUS R	49.810	0,6368	191	67	19	1C
AE-5	SUS R	29.590	0,6368	114	40	11	2C
<b>TOTAL</b>				<b>625</b>	<b>219</b>	<b>63</b>	

### Reserva de suelo destinado a vivienda protegida

La reserva de vivienda protegida es del orden del mínimo del 30 % del total de la edificabilidad residencial. Además las actuaciones sobre el patrimonio edificado sí serían posibles inmediatamente a la aprobación del nuevo Plan de vivienda. No obstante el porcentaje de cesión del 10 % de las actuaciones residenciales al Ayuntamiento de Aznalcollar sí se podrían destinar a la ejecución de viviendas protegidas, en su totalidad, en función de las previsiones municipales.

Estimamos, en base a estos datos, y en los ámbitos en los que es obligatorio la reserva de vivienda protegida, que la reserva potencial de suelo para reserva de vivienda protegida serían de 275 viviendas en ámbitos de suelo urbano no consolidado y 219 viviendas en sectores de suelo urbanizable, por lo que el total sería de 494 viviendas protegidas previstas en el planeamiento general vigente.



## Resumen y conclusiones

Del análisis efectuado se pueden establecer las siguientes conclusiones:

Actualmente el planeamiento vigente en el municipio es un Planeamiento general adaptado a la LOUA. El análisis se ha efectuado en base a la ordenación vigente.

De acuerdo al análisis efectuado, la capacidad teórica máxima de viviendas para los suelos residenciales es de 1.143 viviendas en suelo urbano no consolidado y 625 viviendas en suelo urbanizable.

Con estos datos la promoción total de estos suelos permitiría la construcción de un total de 1.768 viviendas. En base a la ratio 2,40 hab/viv. la capacidad habitacional vacante que tienen los distintos suelos residenciales es de 4.243 habitantes. El suelo disponible a medio-largo plazo permitiría la promoción de 178 viviendas municipales, sobre suelos que en su mayoría están sin urbanizar. Estos valores se estiman suficientes para cubrir la demanda detectada.

Las tipologías predominantes previstas en el planeamiento en el municipio es la de vivienda unifamiliar en agrupaciones unifamiliares o edificaciones plurifamiliares y la superficie media de las viviendas, es superior a la necesaria para cubrir las demandas del PMVS. En cuanto a las reservas de suelo destinado a vivienda protegida, la reserva de suelo permitiría la construcción de 275 viviendas en suelo urbano no consolidado y 219 viviendas en sectores de suelo urbanizable.

No obstante, con la tramitación y aprobación definitiva del nuevo PGOU, se obtendría más patrimonio municipal de suelo, viviendas protegidas y otras actuaciones.

## PROPUESTAS: Definición de Estrategias

### Estrategias de acceso a la vivienda

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

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

- Bonificación municipal y ayudas supramunicipales para las actuaciones de rehabilitación, dentro de lo posible, por la adhesión al Plan de ajuste municipal.
- Actuaciones en relación a las viviendas deshabitadas para incentivar el mercado de alquiler, en relación a los demandantes del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, en relación a los posibles desahucios también.

En relación a las viviendas en construcción:

- No se prevé actuación privada alguna, dado que con la crisis inmobiliaria no hay promociones de viviendas de construcción en el municipio, sólo actuaciones de construcción de viviendas unifamiliares.
- Se prevén actuaciones futuras de obra nueva vinculadas a cooperativas o autoconstrucción, en un total de 44 viviendas protegidas en una modificación del planeamiento general vigente, previa urbanización, en el ámbito de ADP-8.



En relación a las posibles actuaciones vinculadas a viviendas de VPO, las personas interesadas deberán cumplir los requisitos establecidos por la normativa vigente de aplicación en cada momento.

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

- El fomento de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y urbana, alquiler con opción a compra y alquiler, autoconstrucción, eliminación de infravivienda (vivienda que no reúne las suficientes condiciones de habitabilidad), apoyadas en las ayudas de los Planes Estatal y andaluz de vivienda.
- El asesoramiento a los ciudadanos y promotores privados para la tramitación y obtención de ayudas para las edificaciones existentes, unifamiliares y plurifamiliares, en relación a las actuaciones sostenibles.
- La tramitación de ayudas para rehabilitación de inmuebles de más de 50 años, para su rehabilitación eficiente y edificatoria, en la zona central del casco urbano.

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

- Se prevé la actuación en PERI ARI-3, en su UE-2, para 90 viviendas protegidas, para autoconstrucción y/o cooperativas de viviendas. Previsión de edificación de los solares del patrimonio municipal de suelo, a través del Ayuntamiento, para satisfacer la demanda de vivienda pública en venta, alquiler con opción a compra y compra, en los distintos regímenes públicos, en las parcelas municipales.
- En el planeamiento general vigente se prevén 178 unidades de viviendas para el patrimonio municipal de suelo y un total, entre públicas y privadas de 275 viviendas protegidas en suelo urbano y 219 unidades de vivienda en suelo urbanizable.
- En los equipamientos SIPS, se prevé su reforma y rehabilitación para la localización de alojamientos protegidos en planta primera, manteniendo el uso dotacional en planta baja.
- A estas se sumarían las resultantes de la cesión del 10 % de aprovechamiento de los ámbitos de desarrollo del planeamiento vigente, realizándose una política de vivienda derivada de las viviendas protegidas resultantes de la ejecución del planeamiento vigente, previa urbanización y edificación.

#### Estrategias en relación a la promoción de viviendas:

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

#### Estrategias en relación con el patrimonio público y gestión de suelo

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



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

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

#### Estrategias en relación con el planeamiento y gestión urbanísticos:

- Adecuar la programación temporal de sectores residencial con uso de vivienda protegida cuando haya una urgente necesidad de acceso a la vivienda estableciendo distintas fases de la urbanización y la edificación.
- Asesoramiento a los promotores privados.
- Intermediación de posibles conflictos entre propietarios, para la gestión urbanística eficaz de la urbanización y la edificación, garantizando las cesiones públicas de suelo residencial y dotaciones.
- Adecuación de las futuras promociones protegidas a los niveles de renta de la población demandante.

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

- Fomento de bonificaciones municipales para fomentar la conservación y el mantenimiento del parque de viviendas existente, y para su puesta en alquiler con opción a compra o compra.
- Coordinar y asesorar a los ciudadanos para la canalización de las ayudas establecidas en los planes de vivienda estatal y autonómico, a través de acciones tanto de los Servicios Sociales Comunitarios como del Departamento de Desarrollo Local.
- Fomento de la rehabilitación edificatoria y urbana del municipio, con campañas específicas municipales al efecto, a través de acciones tanto de los Servicios Sociales Comunitarios como del Departamento de Desarrollo Local.
- Fomento de programas de rehabilitación energética y reducción de tasas e impuestos en el ICIO y el IBI (bonificaciones por la instalación de placas solares o similar en las casas; bonificación por familia numerosa, por discapacidad, por situación de exclusión social, etc. Todo ello mediante la oportuna acreditación documental).
- Actuación sobre viviendas sociales sobreocupadas a fin de adecuar a la normativa de uso y evitar hacinamiento, priorizando en la adjudicación de viviendas sociales vacantes que sean adecuadas a la composición familiar.

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

- Fomento de la rehabilitación de los inmuebles y mejora y puesta en uso adecuado, para destinarlo al alquiler con opción a compra en relación a los demandantes del RMDVP, que será actualizado mediante las acciones pertinentes desde el Departamento de Desarrollo Local.



- Gestión de ayudas y bonificaciones para fomentar la rehabilitación de los inmuebles, a través de acciones tanto de los Servicios Sociales Comunitarios como del Departamento de Desarrollo Local, de conformidad con la normativa vigente de aplicación en cada momento.

#### Estrategias para fomentar la rehabilitación residencial,

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

#### Estrategias para la rehabilitación urbana sostenible.

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

- Rehabilitación de viviendas, en el área central del municipio.
- Rehabilitación urbana de espacios urbanos.
- Rehabilitación de parques urbanos en distintos ámbitos del municipio.
- Mejora del entorno urbano periurbano.

A través de los Planes Parciales de Reforma Interior se planificarán anualmente las Áreas de Rehabilitación y de Regeneración Urbana, en una primera instancia, incluyendo la posible delimitación de otras áreas y otros ámbitos específicos de aplicación de las políticas de rehabilitación.

#### Estrategias para la información y asistencia a la ciudadanía.

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

- Asesoramiento y mediación entre los propietarios y la población demandante de vivienda de cara a fomentar el alquiler social.
- Prevención y asistencia a personas o familias a las que la pérdida de su domicilio habitual, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler, sitúan en riesgo de exclusión residencial y social.
- Información a la ciudadanía que favorezca las labores de uso, mantenimiento y conservación del parque de viviendas del municipio.
- Asesoramiento y mediación entre los propietarios y la población demandante de vivienda de cara a fomentar el alquiler social.



- Fortalecimiento de una Oficina Local de Vivienda para el asesoramiento y gestión de ayudas, programas y políticas municipales acerca de las viviendas.
- Difusión de programas incentivadores del alquiler para evitar la desocupación de viviendas, como el PIMA (Programa de Intermediación al Mercado del Alquiler) e impulsar la inscripción de personas interesadas en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida para participar en el mismo.

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

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

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

Creación de una Oficina Local de Vivienda y Rehabilitación desde la que realicen funciones de observatorio y concertación con la administración de la Junta de Andalucía. En ella se creará 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. Estos servicios se realizarán desde las oficinas municipales para la tramitación de ayudas al alquiler y rehabilitación, con la dotación adecuada.

### **- PROGRAMA DE ACTUACIÓN**

#### **Vivienda**

##### **a) Acceso y uso eficiente del parque residencial existente:**

- Programas para la puesta en el mercado de las viviendas deshabitadas: intermediación y actuaciones de fomento dirigidas a las personas propietaria y ayudas a las inquilinas.
- Programas para el fomento del alquiler social: captación de viviendas para ofrecerlas a personas en riesgo de exclusión social.
- Actuaciones dirigidas a facilitar la permuta de sus viviendas por aquellas familias que lo necesiten por resultar la que poseen inadecuada. Creación de un Registro de Oferta de Viviendas para Permutas.
- Actuaciones para la gestión, mantenimiento y control del parque público inventariado.

##### **b) Promoción de vivienda / alojamiento**

- Promoción de viviendas/alojamientos públicos para el alquiler. Ubicación y determinación de las viviendas y de los alojamientos dotacionales para atender necesidades transitorias de habitación y realojos en general y los derivados de la eliminación de núcleos de infravivienda.
- Promoción de viviendas en régimen de cesión de uso promovidas por cooperativas y promoción de viviendas en régimen de autoconstrucción.
- Definición, en su caso, del régimen jurídico de las actuaciones protegidas en materia de vivienda/alojamiento de ámbito municipal.
- Definición de los procedimientos de adjudicación de las viviendas, en relación con los establecidos en las Ordenanzas reguladoras del RPMDVP.



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

### **c) Suelo**

- Planeamiento y gestión urbanística: No se prevé la puesta en carga de más suelo, dado que con el que existe urbanizado y previsto su desarrollo y urbanización, no hay suficiente para cubrir las demandas necesarias de vivienda y suelo, tal como se deduce del análisis-diagnóstico realizado.
- Patrimonio Municipal de Suelo. Destino y tipo de actuaciones a promover sobre suelos procedentes del 10% de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, por lo que se establece la previsión de viviendas de régimen especial para alquiler o para cooperativas, así como otras necesarias para el resto de regímenes establecidos legalmente.
- Gestión de suelo: potenciar la gestión de los ámbitos de planeamiento establecidos en el planeamiento vigente, para su tramitación urbanística y ejecución de urbanización, y obtención de patrimonio municipal de suelo.
- 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).

### **Rehabilitación:**

#### **a) Actuaciones para la eliminación de la infravivienda**

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

#### **b) Rehabilitación, conservación y mejora del parque residencial**

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

#### **c) Mejora de la ciudad existente**

- Programas para el fomento, la coordinación y el desarrollo de actuaciones de rehabilitación integral y reactivación urbana en ámbitos urbanos donde se concentran procesos de segregación urbana y graves problemas de carácter habitacional que afectan a sectores de población en riesgo de exclusión social.
- Líneas de desarrollo y financiación de proyectos piloto, específicos e integrales, que persigan la reactivación de las potencialidades y oportunidades de mejora sostenible de las condiciones urbanas, residenciales, sociales, económicas y ambientales de ámbitos urbanos, centrales o



periféricos; con especial atención a aquellos afectados por procesos de obsolescencia o degradación.

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

### **Otras actuaciones para garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada:**

Se prevé la implantación de una oficina municipal de atención a todos los programas de vivienda estatales y autonómicos, gestionada desde el Ayuntamiento.

### **- PROGRAMACIÓN TEMPORAL DE ACTUACIONES.**

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

- ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS EN PARCELAS DE SIPS, MANTENIENDO EL EQUIPAMIENTO EN PLANTA BAJA.
- TRAMITACIÓN DE REHABILITACIÓN PREFERENTE EN INMUEBLES DE MÁS DE 50 AÑOS. REHABILITACIÓN DE INFRAVIVIENDA PARA ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA.
- BONIFICACIÓN DE LA TASA DE CONSTRUCCIÓN PARA FOMENTO DEL ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA Y REHABILITACIÓN Y PARA ACCESO A VIVIENDA A JÓVENES.
- TRAMITACIÓN DE AYUDAS PARA LA REHABILITACIÓN EFICIENTE DE INMUEBLES. BONIFICACIONES TASAS MUNICIPALES.
- FOMENTO DE LA REALIZACIÓN DE VIVIENDAS EN EL MUNICIPIO, en un total previsto de 134 viviendas protegidas, previa urbanización.
- REHABILITACIÓN DE ESPACIOS URBANOS.

### **- VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PMVS.**

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

### **- EVALUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA Y DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN.**

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



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

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

#### **- GESTIÓN Y EVALUACIÓN DEL PMVS.**

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

La evaluación será anual y realizada por los técnicos designados por la Corporación municipal con el fin de elevarla a los distintos órganos de seguimiento.

Para la gestión efectiva de lo programado se definen dos tipos de indicadores:

**. Indicadores de gestión (nivel de cumplimiento temporal).**

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

#### **- COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PLAN.**

Estará integrada por los siguientes componentes:

- Alcalde.
- Delegado/s del Área de Vivienda y Rehabilitación y del Área de Urbanismo.
- Coordinador/a del PMVS.
- Representante/s de los Servicios Técnicos Municipales de obras y urbanismo.
- Representante/s de los Servicios Técnicos Municipales de Desarrollo Local.
- Representante/s de los Servicios Sociales Comunitarios.
- Representante/s de Servicios municipales de catastro y padrón.
- Representante/s de los grupos políticos municipales.
- Secretario, con voz pero sin voto.



### **3. PLAN DE INTERVENCIÓN SOCIAL.**

Definido por:

1. La promoción de vivienda protegida para la compra, uso propio o destinadas a alquiler, también con opción a compra.
2. Ayudas a los demandantes de vivienda.
3. Rehabilitación de áreas y renovación urbana.
4. Ayudas a la rehabilitación, pero también a la promoción de nuevas viviendas, mejorando la eficiencia energética y accesibilidad universal para las personas con discapacidad.
5. Ayudas para la Adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida.
6. Subsidiación de préstamos convenidos.
7. Fomento de un municipio sostenible y competitivo.

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



## PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

### ACCIONES DE COMUNICACIÓN PREVIAS AL PMVS

DIFUSIÓN DEL PROYECTO DEL PLAN	
Descripción	Presentación del proyecto de elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo por el Ayuntamiento en la web municipal y en los medios de comunicación al efecto para comenzar la campaña de difusión del mismo.
Objetivos	Divulgar en el municipio la necesidad de elaborar un Plan Municipal de vivienda y suelo, de conocer la situación actual de la población y la vivienda, la necesidad de la participación ciudadana, y los objetivos municipales en materia de vivienda en la población de Aznalcollar
Responsables	<ul style="list-style-type: none"><li>- Alcaldía, Área de Vivienda y Rehabilitación.</li><li>- Sevilla Activa SAU.</li></ul>
Audiencia objetivo	La ciudadanía de Aznalcollar en general
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	La divulgación se ha realizado en el momento inicial, hasta la presentación del Documento al Ayuntamiento.
Recursos y materiales	La campaña se ha preparado conjuntamente con el equipo designado por el Ayuntamiento que aportó los medios y los conocimientos necesarios, con el acompañamiento y coordinación de Sevilla Activa SAU.  Se realizó con el apoyo de herramientas adecuadas para dar visibilidad global a través de las redes sociales y presencia física en la población.
Canales de comunicación	<ul style="list-style-type: none"><li>- Página web municipal.</li><li>- Díptico informativo, en su caso.</li></ul>
Observaciones	<ul style="list-style-type: none"><li>- Coste Municipal: recursos propios municipales. Medios de Comunicación.</li></ul>



<b>ENCUESTA A DEMANDANTES</b>	
Descripción	<p><b>Encuesta:</b> se podrá diseñar un cuestionario individual, para su cumplimentación voluntaria, en papel y pagina web.</p> <p>Se trata de una serie de preguntas muy simples cuya evaluación se incluye en el informe del PMVS.</p>
Objetivos	Recabar las necesidades reales de los demandantes de vivienda y actualizar datos de la situación de partida respecto a las necesidades de vivienda en el municipio, como una referencia dado que el RPMDVP no dispone de datos oficiales.
Responsables	<ul style="list-style-type: none"><li>- Técnicos Municipales.</li><li>- Sevilla Activa SAU (asesoramiento)</li></ul>
Audiencia objetivo	Demandantes potenciales de vivienda. Población en general.
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	Se ha ejecutado desde el inicio de elaboración del PMVS hasta momentos previos de su aprobación.
Recursos y materiales	<ul style="list-style-type: none"><li>- Personal responsable del área de Vivienda y Rehabilitación</li><li>- Informático municipal en su caso.</li><li>- Recursos de Sevilla Activa SAU.</li></ul>
Canales de comunicación	<ul style="list-style-type: none"><li>- Encuesta en sí.</li><li>- Medios de comunicación.</li><li>- Redes sociales.</li></ul>
Observaciones	<ul style="list-style-type: none"><li>- Coste Municipal: recursos propios para su difusión y recogida de datos.</li></ul>



## ACCIONES DE COMUNICACIÓN A LA APROBACIÓN INICIAL DEL PMVS

DIVULGACIÓN PÚBLICA DEL PMVS	
Descripción	Divulgación de información básica del Plan de Vivienda en los distintos canales de comunicación, medios de prensa, web municipal.
Objetivos	Ofrecer información en materia de vivienda y suelo de interés para la ciudadanía favoreciendo el conocimiento de oportunidades, ayudas y subvenciones a los demandantes de vivienda, a los promotores y constructoras locales.
Responsables	Supervisión y coordinación: <ul style="list-style-type: none"><li>- Ayuntamiento.</li></ul>
Audiencia objetivo	La ciudadanía en general.
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	De forma continuada o intermitente desde la presentación pública del Alcalde hasta la aprobación del Plan. A través de los medios municipales.
Recursos y materiales	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ayuntamiento.</li><li>- Informático municipal.</li></ul>
Canales de comunicación	<ul style="list-style-type: none"><li>- Página web municipal.</li><li>- Medios de comunicación.</li></ul>
Observaciones	Coste Municipal: recursos propios municipales.



<b>EXPOSICIÓN EN ESPACIO MUNICIPAL Y JORNADAS TÉCNICAS SOBRE EL PMVS</b>	
Descripción	<p><i>Exposición pública en espacio municipal.</i></p> <p><i>Mesa Técnica en la que se expone el PMVS coordinada por la Concejalía de Urbanismo y presentada por el Alcalde.</i></p> <p><i>Con exposición técnica realiza por técnicos/as municipales con una presentación de PowerPoint para incorporarla posteriormente en la web municipal y en los canales de internet. Debates y propuestas en una actividad participativa.</i></p>
Objetivos	<p><i>Conocer el PMVS y generar debates sectoriales en la búsqueda de soluciones compartidas entre los agentes sociales políticos y económicos al tiempo que dar a conocer las nuevas proposiciones de la política municipal en relación a la vivienda y suelo.</i></p>
Responsables	<p>- Alcaldía y Concejalía de Urbanismo.</p>
Audiencia objetivo	<p>Asociaciones profesionales, vecinales, promotores y constructores locales, asociaciones de consumidores y demandantes potenciales de vivienda, entidades privadas y administraciones públicas relacionadas con la vivienda.</p>
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	<p>Se pueden proponer en <b>dos momentos</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Un encuentro sobre el PMVS una vez se haya terminado la redacción del Documento.</li><li>- Una segunda Jornada Técnica se podrá organizar antes de la Aprobación definitiva del PMVS.</li></ul>
Recursos y materiales	<p>La presentación se preparará de forma conjunta entre el equipo designado por el Ayuntamiento y Sevilla Activa SAU (asesoramiento).</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Personal responsable.</li><li>- Informático municipal.</li></ul>
Canales de comunicación	<ul style="list-style-type: none"><li>- Notas de prensa.</li><li>- Medios de comunicación (prensa, radio).</li><li>- Redes sociales.</li><li>- Enviar invitaciones desde Alcaldía.</li></ul>
Observaciones	<p>Recepción posterior de propuestas a través de correo electrónico. Podrán realizarse actos complementarios de divulgación previstos con antelación para programarse con el asesoramiento de Sevilla Activa SAU.</p>



## ACCIONES DE COMUNICACIÓN TRAS LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PMVS

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



---

**- RESULTADO DE EXPOSICIÓN Y PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICOS.**

La exposición pública del PMVS se realizará en salón municipal del Ayuntamiento de Aznalcollar.

Se realizará una conferencia en el acto de apertura de la exposición para fomentar el proceso de participación pública, recogiendo las sugerencias y alegaciones de los ciudadanos, en ese acto y en los días de exposición del PMVS.

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

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

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

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