PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ARAHAL

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	1/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN

1.1. PRESENTACIÓN

1.2. ANTECEDENTES

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

1.4. OBJETO Y ESTRUCTURA. BASES METODOLÓGICAS

1.5. CONTENIDO. OBJETIVOS INICIALES PMVS (MODELO MUNICIPAL)

2. INFORMACIÓN-DIAGNÓSTICO

2.1. 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, …).

2.2. 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, ….).

2.3. 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.

2.4. 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.

3. PROPUESTA

3.1. 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).

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	2/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

- 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).

3.2. 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.

3.3. 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, ...).

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	3/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

4. 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.

5. ANEXOS

5.1. CUADROS-RESUMEN DE POBLACIÓN Y VIVIENDA

-Población y demanda residencial.

-Parque de viviendas, oferta y mercado.

5.2. SIPNOSIS, OBJETIVOS Y PROGRAMAS DEL PLAN ESTATAL DE FOMENTO DEL ALQUILER DE VIVIENDAS, LA REHABILITACIÓN EDIFICATORIA, Y LA REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA, 2013-2016

5.3. SIPNOSIS DEL PLAN DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCIA

5.4. BIBLIOGRAFIA

5.5. LEGISLACIÓN

5.6. EQUIPO REDACTOR Y AGRADECIMIENTOS

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	4/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

1. INTRODUCCIÓN

1.1. PRESENTACIÓN

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

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.

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.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	5/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

1.2. ANTECEDENTES

En el primer semestre de 2016, el Ayuntamiento de Arahal 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 Arahal (Resolución número 3809 de fecha 1 de agosto de 2017).

Tras un proceso interno de revisión hacemos entrega del documento previo del PMVS.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	6/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

1.3. 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) 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.

Para reforzar y ampliar el esfuerzo de las Administraciones se aprobó la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, que modificaba y complementaba determinados aspectos de la LOUA con el objetivo de garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la promoción de vivienda protegida.

Asimismo, 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, surge en el año 2010 la Ley 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 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. La

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	7/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

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 Arahal, en el ámbito de sus competencias municipales, no solo la formulación del PMVS, sino también su competencia general, la puesta y marcha y la articulación, dentro de las posibilidades que permitan las actuales y difíciles circunstancias económicas así como las medidas necesarias que contribuyan eficazmente a la satisfacción cuantitativa y cualitativa de la demanda de vivienda protegida en el municipio de Arahal.

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 (en torno a 36.000 € brutos anuales de ingresos de la unidad familiar).
- 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 a las Administraciones Públicas el

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	8/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

deber 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.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	9/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

1.4. 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 Consejería de Fomento y Vivienda 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.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	10/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

1.5. 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. (2017-2018-2019-2020-2021)

- Se ajustará la programación en los siguientes momentos:
    - Anualmente, al Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
    - Al final de la primera y segunda fase del Plan.
    - Al modificarse el Plan andaluz o el Plan estatal de Vivienda.
    - Al modificarse el Planeamiento Urbanístico General.

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

Objetivo central del PMVS

El PMVS de Arahal tiene como objetivo central transformar en demanda efectivamente satisfecha, las necesidades de vivienda detectadas en la localidad, mediante la programación (en cantidad, precio, régimen de tenencia y tipología), de una ordenada oferta ajustada a los programas e instrumentos diseñados en el Plan de vivienda y rehabilitación de Andalucía 2016-2020 y en el Plan Estatal y en aquellos instrumentos equivalentes que los puedan revisar o sustituir en el futuro.

Para lograr este objetivo central, el PMVS de Arahal 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 de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía que se aborda desde una triple perspectiva:

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	11/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

- **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.

- **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 de Arahal.

- **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 Marco de Vivienda y Rehabilitación. 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, Distintas Áreas del Ayuntamiento han participado, además se ha contado con la estrecha colaboración con asociaciones profesionales, vecinales, de los consumidores y de la ciudadanía.
Las áreas de Urbanismo, así como la de Servicios Sociales han aportado los datos relativos necesarios para formular el cuadro de necesidades de vivienda según en función de las necesidades en sus diversas vertientes.

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

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

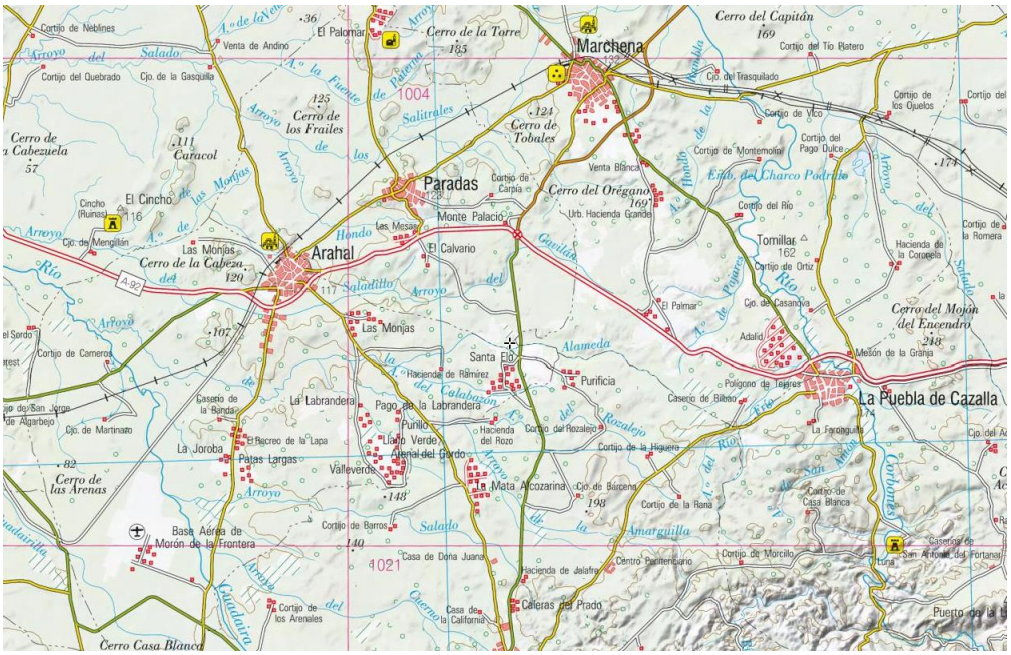
Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	12/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

2. INFORMACIÓN-DIAGNÓSTICO

Arahal se encuentra situado en la zona central de la provincia de Sevilla, quedando integrado en la Campiña Sevillana. La capital provincial aparece al oeste, estando comunicado con ella a través de la Autopista A-92 de la que dista 45 kilómetros.

El término municipal queda limitado al norte por los términos de Carmona, Paradas y Marchena; al este por Morón de la Frontera; al oeste por El Coronil, Los Molares, Alcalá de Guadaira y Carmona y por el sur con Morón de la Frontera, El Coronil y Montellano. El núcleo urbano se encuentra situado en el centro del norte del término, y a una altitud de 117 metros sobre el nivel del mar.

El territorio municipal se caracteriza por ser una zona de topografía suave, propia de la orografía de la Campiña, el relieve es normal sin llegar a ser excesivo. La posición fisiográfica es de lomas convexas, la topografía del terreno es ondulada. El 75% de la superficie del término municipal presenta pendientes inferiores al 3%, en el resto las pendientes son algo superiores situándose entre el 3% y el 7%. Sólo podemos hablar de un relieve significativo al Sur del municipio,



Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	13/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

2.1. 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, de la información obtenida por parte de los Servicios Sociales municipales, de los datos contenidos en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida 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 Arahal.

ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN.

INFORMACIÓN PREVIA Y DATOS ESTADÍSTICOS. DATOS PRINCIPALES SOBRE POBLACIÓN

La población de Arahal forma parte del territorio de Marchena y cuenta con una población de 19.594 habitantes a 1 de enero de 2016, 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 2005-2016, la población de Arahal se ha mantenido estable en torno a la media de los 19.275 habitantes, con un ritmo medio anual 0,45%. Esta evolución demográfica del municipio contrasta con el del conjunto de la Provincia sin capital, cuyo ritmo medio anual de 2005 a 2016 ha alcanzado un 1,08%.

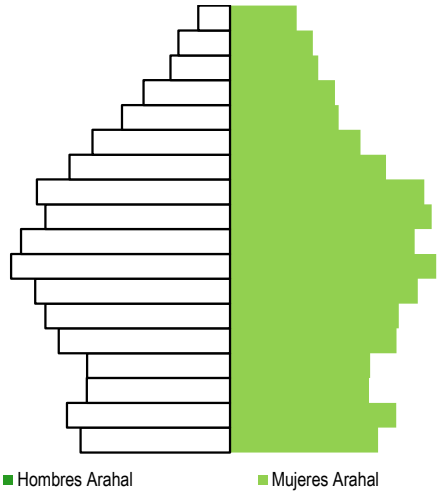
Año	Arahal		Provincia sin capital	
	Población de derecho	Variación Anual	Población de derecho	Variación Anual
2005	18.655		1.109.754	
2006	18.861	1,10%	1.130.663	1,88%
2007	18.896	0,19%	1.150.123	1,72%
2008	19.150	1,34%	1.175.703	2,22%
2009	19.248	0,51%	1.197.018	1,81%
2010	19.335	0,45%	1.212.899	1,33%

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	14/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

2011	19.382	0,24%	1.225.941	1,08%
2012	19.513	0,68%	1.236.619	0,87%
2013	19.536	0,12%	1.241.986	0,43%
2014	19.585	0,25%	1.244.679	0,22%
2015	19.550	-0,18%	1.247.602	0,23%
2016	19.594	0,23%	1.249.209	0,13%

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

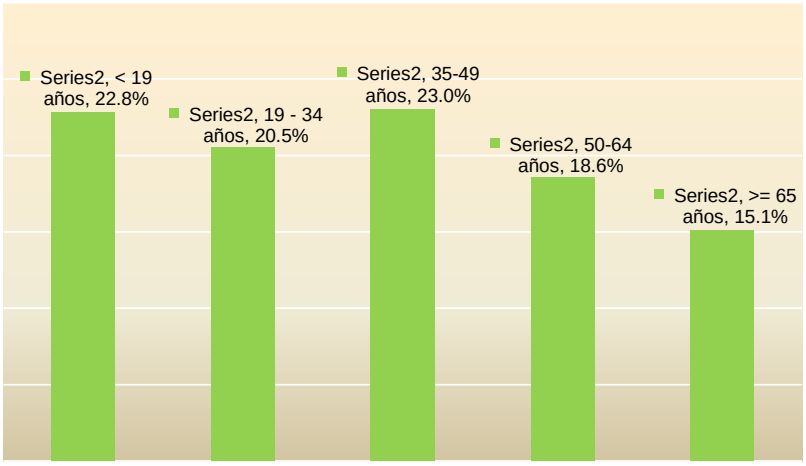
Respecto al género, a lo largo del último decenio se observa una presencia similar de población masculina y femenina inscrita en el padrón. En cuanto a su evolución la población masculina se mantiene creciente, con un ritmo de medio anual a lo largo del período analizado de 0,44%. Con una tendencia similar la población femenina muestra una media anual del periodo 0,46%.



Fuente: Avance de la Explotación Estadística del Padrón Continuo INE, año 2016.
Análisis y Prospección Diputación de Sevilla.

Por otro lado, teniendo en cuenta los tramos por edad, se observa que el grupo quinquenal más numeroso es el de 35-49 años, con un 23,0%, procedente de las generaciones nacidas a finales de los 60 y los 70, seguido con un volumen muy similar por el grupo de población más joven, menores de 19 años del municipio.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	15/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		



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

La población extranjera, según los últimos datos disponibles, supone en el municipio, un 1,19% del total de población, un porcentaje inferior al de extranjeros empadronados en la Provincia sin la capital, un 2,72%. En su distribución por géneros, se da una presencia similar de población masculina (51%) y femenina (49%), y por procedencia, las nacionalidades que concentran una mayor parte de extranjeros proceden del continente africano.

Respecto a los indicadores demográficos, Arahal presenta un perfil demográfico levemente más envejecido que la provincia excluida la capital. En 2016, el indicador de juventud es 17,38%, inferior al de la provincia sin la capital, que representa un 18,14%. En cuanto al indicador de senilidad es del 15,08%, superior al del territorio provincial sin capital, que se sitúa en un 13,94%.

Evolución Tabla con los Indicadores Demográficos:

	Ind. Juventud	Ind. Senilidad	Ind. Dependencia	Ind. Reposición	Ind. Tendencia Nacimientos	Ind. Renovación Pobl. Activa
2005	17,73%	14,07%	46,62%	125,98%	82,90%	169,24%
2006	17,45%	14,16%	46,22%	123,30%	93,13%	171,34%
2007	17,22%	14,22%	45,86%	121,10%	104,71%	161,51%
2008	17,56%	14,19%	46,53%	123,73%	119,03%	155,26%
2009	17,31%	14,29%	46,21%	121,12%	120,76%	151,15%
2010	17,21%	14,37%	46,15%	119,76%	122,65%	146,27%

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	16/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

2011	17,13%	14,48%	46,22%	118,28%	114,23%	140,47%
2012	16,99%	14,69%	46,37%	115,70%	101,48%	133,64%
2013	17,20%	14,75%	46,94%	116,63%	95,45%	126,27%
2014	17,38%	14,95%	47,78%	116,26%	92,38%	122,19%
2015	17,12%	15,18%	47,71%	112,77%	89,14%	117,33%
2016	17,38%	15,08%	48,06%	115,30%	90,36%	106,21%

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

La evolución futura de la población del municipio de Arahal, en base a los indicadores demográficos de la evolución de los últimos once años, muestra una tasa de reposición de 115,30%. Este valor de este indicador supone que la población menor de 15 años supera el volumen de la población mayor de 64 años, lo que supone que el mantenimiento o reposición de la población estaría asegurado 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 Arahal, la renovación de la población activa se situaría en un 106,21%, por lo que el mantenimiento de la población activa estaría garantizado si la actual población en edad de trabajar se mantuviera en la localidad, y así mismo el municipio soportaría una carga familiar y social del 48,06%, según el indicador de dependencia para 2016.

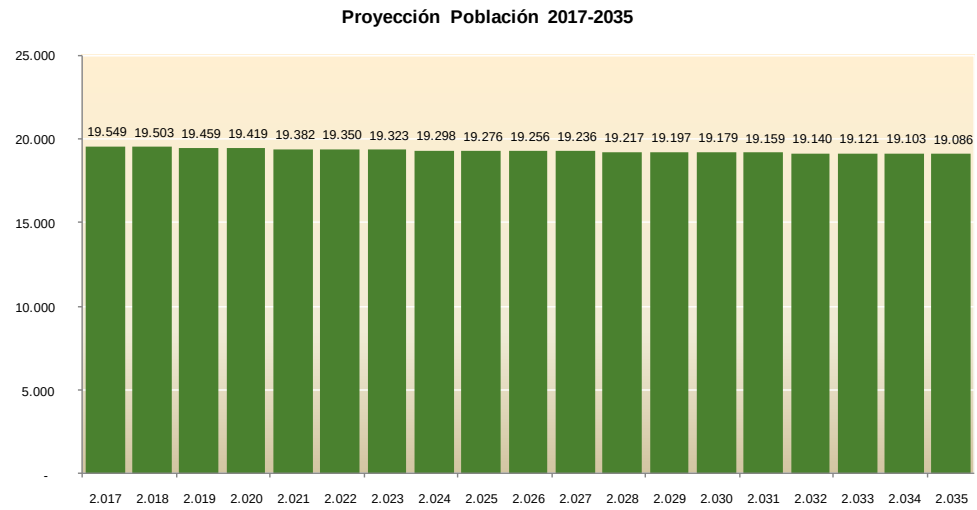
Por último el indicador tendencia de nacimientos, que relaciona la evolución del crecimiento demográfico y el envejecimiento al comparar la población de 0 a 4 años respecto a la población de 5 a 9 años, muestra para Arahal un valor 90,36%. Este valor del indicador no alcanza la cifra del 100%, por lo tanto la tendencia de nacimientos que sostendría la población futura se observa decreciente.

PROYECCIONES DE POBLACIÓN

El municipio de Arahal, como se ha analizado en la evolución de la población a lo largo del periodo 2005-2015, ha pasado de 18.655 habitantes a 19.594 personas en 10 años, manteniendo un leve ascenso medio anual del 0,45%. A partir de esta evolución, para la elaboración de la proyección sobre la población futura de Arahal se han considerado los datos obtenidos de trabajos de elaboración de la publicación "Proyección de la población de Andalucía, provincias y ámbitos subregionales 2013-2070" del IECA.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	17/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

Tomando como base los trabajos del IECA se estima que la población de Arahal, para las próximas décadas se mantendría estable alrededor de los 19.278 habitantes con un ritmo medio anual del (-0,13%). Así para el año 2.017 la población supondría 19.549 habitantes y en 2.020 la población pasaría a 19.419 habitantes. En los siguientes quinquenios la proyección de población mostraría para 2.025 una población de 19.276 habitantes, en 2.030 alcanzaría una población de 19.179 y por último en el año 2.035 la población de Arahal se situaría en 19.086 personas.



Fuente: Datos obtenidos de trabajos de elaboración de la publicación "Proyección de la población de Andalucía, provincias y ámbitos subregionales 2013-2070" IECA.
Análisis y Prospección, Diputación de Sevilla.

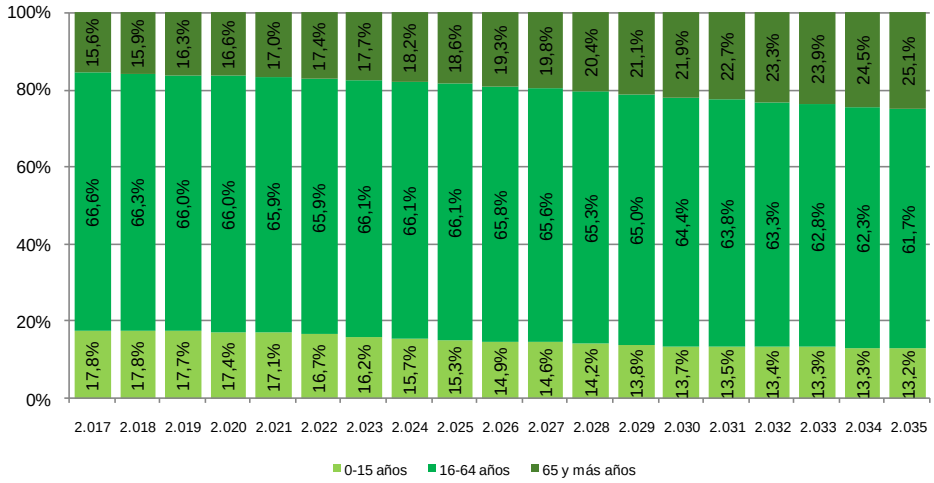
Como se puede apreciar en el gráfico, las variaciones anuales también se mantienen en una tendencia estable aunque levemente decreciente para toda la serie proyectada. Así, en el año 2.020 se estima una tasa interanual decreciente (-0,21%), en el siguiente quinquenio 2.025 este indicador desciende (-0,11%) y en 2.030 su variación respecto al año anterior se mantiene (-0,10%), y a un ritmo similar a la que se produciría en 2.035 (-0,09%).

Al descenso de población se une una distribución por edades, en la cual destaca el incremento de los tramos de población de mayor edad, a expensas de la reducción de los grupos más jóvenes y en edad de trabajar. Con más detalle se puede observar que la población de 0-15 años en relación al total va decreciendo, así del 17,8% en 2.017 se pasa a un 15,3% del 2.025. A partir de 2.030 el volumen de habitantes con edades más

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	18/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

tempranas se sitúa en torno al 13,7% del total de la población y en 2.035 supone el 13,2% del total según las estimaciones.

Distribución de la población estimada por tramos de edad



Fuente: Datos obtenidos de trabajos de elaboración de la publicación "Proyección de la población de Andalucía, provincias y ámbitos subregionales 2013-2070" IECA.
Análisis y Prospección, Diputación de Sevilla.

En relación a la población en edad de trabajar, se observa un fuerte descenso sobre el total de la población, con una diferencia de casi 5 puntos porcentuales entre el inicio y el final del período proyectado. Así en 2.017 se estima que la población en edad de trabajar supondría el 66,6% de la población de Arahal, y 18 años después la población potencialmente activa alcanzaría el 61,7%.

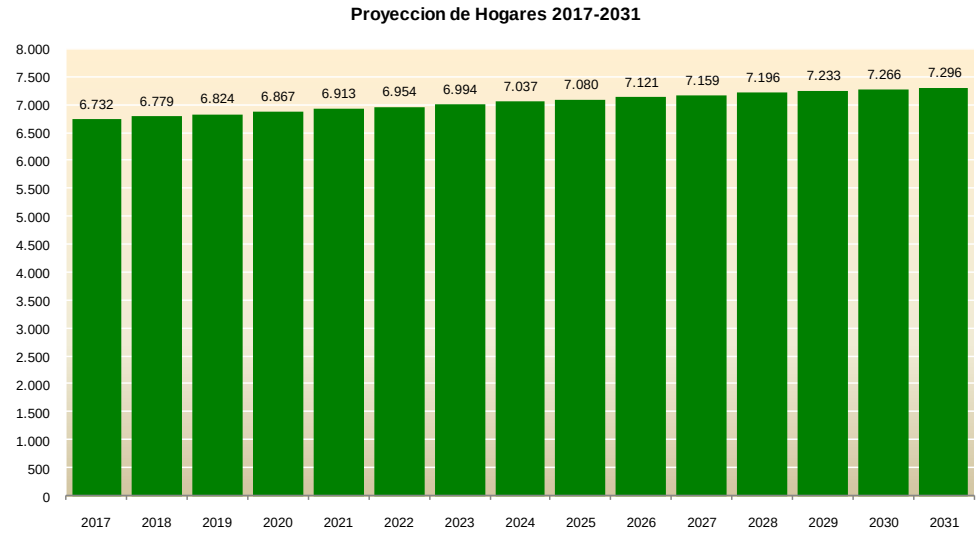
Ese descenso en la población en edad de trabajar además viene acompañado de una tendencia creciente de la población de mayor edad. En este sentido a lo largo de todo el período estimado, esta población más envejecida se estima que pasaría de suponer un 15,6% del total de la población en 2.017, a un volumen del 25,1% en 2.035.

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

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	19/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

hogares realizadas para el municipio de Arahal, 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 2.013-2.070" del IECA para mantener su coherencia. El alcance de esta metodología es orientar las tendencias de los futuros hogares del municipio y como tal han de ser tenidos en cuenta.



Fuente: Elaboración propia. Proyección de Hogares 2016 – 2.031 INE
Análisis y Prospección, Diputación de Sevilla.

Un análisis más detallado de estas proyecciones las encontramos en la evolución futura de las estructuras de los hogares para estas proyecciones. Como se puede observar en el gráfico, el número de hogares muestra un promedio a lo largo del periodo estimado de 7.030 hogares, con un ritmo de crecimiento medio anual del 0,58%.

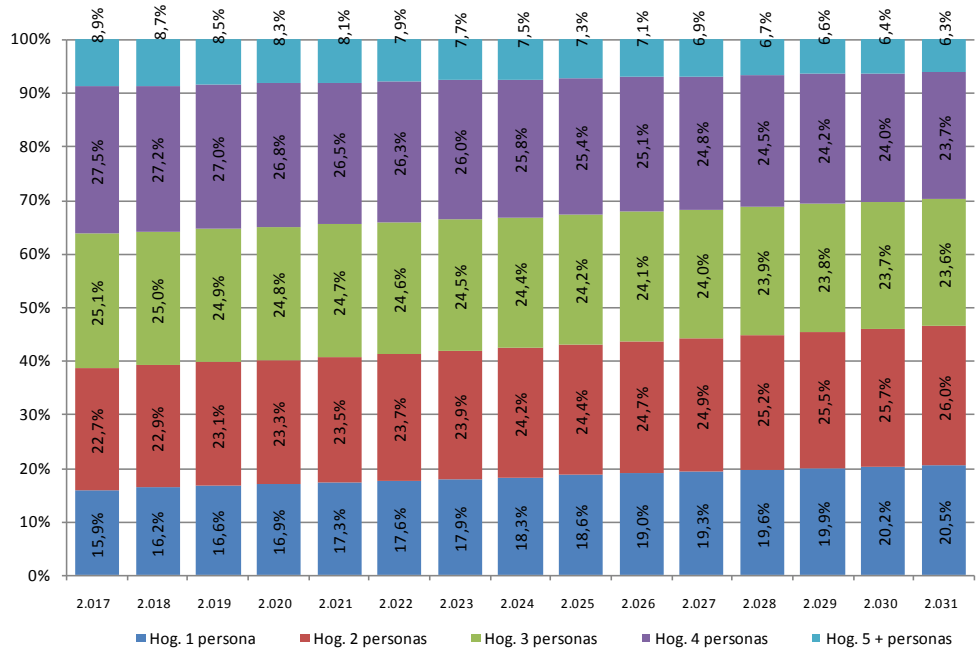
En esta tendencia de los hogares influyen varios factores como las proyecciones de poblaciones, cuyas estimaciones mostraban para 2.017-2.035 un ritmo anual medio (-0,13%), y así como los cambios producidos en los modelos de familia existentes. Siguiendo estas tendencias, las proyecciones realizadas muestran para 2.017 que el número de hogares alcance los 6.732 hogares; en 2.025 estas estimaciones llegarían a los 7.080 hogares, con un incremento anual del 0,6%; y por último las previsiones para el año 2.031 con 7.296 hogares, y con una tasa de variación anual positiva (0,4%).

En cuanto a la distribución de los tamaños de las viviendas en el total de hogares, la proyección estimada muestra que los de dimensión de 1 o 2 personas aumentan en similar proporción al descenso de los hogares de 3 o más personas. Así en 2.017 los hogares de

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	20/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

menor tamaño alcanzan un 38,6% del total de viviendas frente al 46,4% en 2.031. Por el contrario los hogares con 3 o más personas descienden 7,9 puntos porcentuales de 2.017 a 2.031, concentrando el 61,4% al inicio de la estimación, para al final del período concentrar el 53,6% de los hogares del municipio.

Distribución por tamaño de hogares



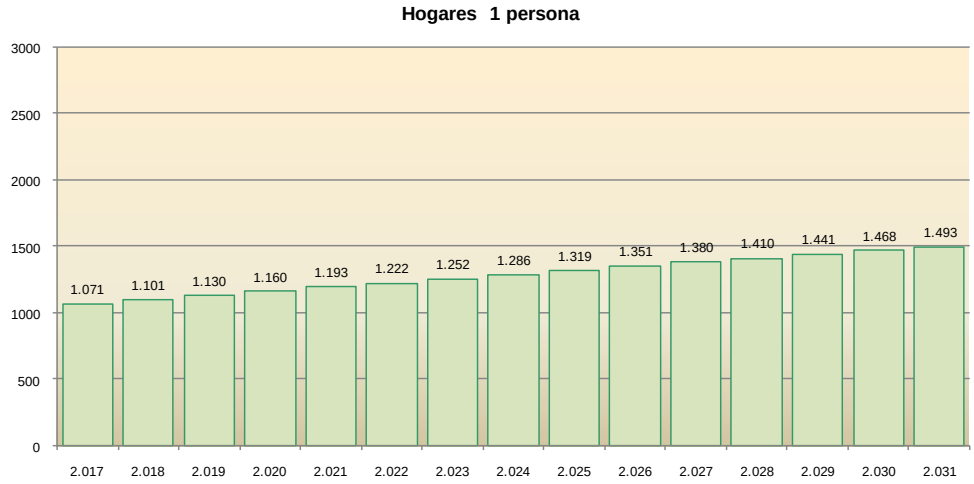
Fuente: Elaboración propia. Proyección de Hogares 2016 – 2.031 INE
Análisis y Prospección, Diputación de Sevilla.

Esta tendencia de descenso de los hogares de mayor tamaño a favor de los hogares con menor dimensión se observa en todos los años estimados, debido a la tendencia en las condiciones de vida de reducción del número de personas que viven en una misma vivienda. En este sentido según las previsiones, los hogares con una sola persona en 2.017 supondrán 15,9% del total de hogares, en 2.020 el 16,9%, en 2025 el 18,6%, y en 2.031 el 20,5%. Los hogares de 2 personas también se incrementan, pasando en 2.017 de ser un 22,7% de los hogares, al 26,0% en 2.031. Por el contrario, los hogares de 3 personas muestran una tendencia ligeramente decreciente a lo largo del periodo, pasando del 25,1% en 2.017 al 23,6% en 2.031. Los hogares de 4 personas muestran una tendencia decreciente, alcanzando el 27,5% del total en 2.017 para pasar a un 23,7% en 2.031, y por último, los hogares de 5 o más personas suponen el 8,9% de la totalidad de viviendas en las primeras estimaciones, y se reduce al 6,3% en el último año proyectado.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	21/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

Respecto a la evolución de cada uno de los tamaños de hogar para el municipio de Arahal a lo largo del período 2.017-2.031 hay que tener en cuenta estas proyecciones nos ofrecen estimaciones orientativas de la evolución futura de los hogares, manteniendo las circunstancias socioeconómicas y los comportamientos observadas hasta ahora, dado cualquier cambio en las mismas en un municipio como Arahal puede conllevar importantes repercusiones tanto en la población como en los hogares. Por tanto teniendo en cuenta estas consideraciones, los resultados de las estimaciones realizadas nos ofrecen las siguientes tendencias:

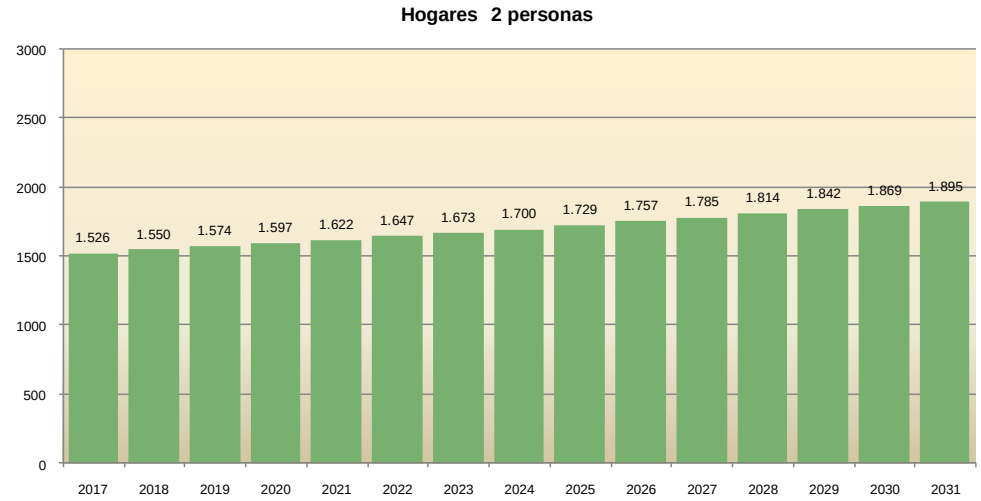
La evolución de los hogares formados por una persona según las proyecciones realizadas muestra una tendencia creciente con un ritmo medio anual del 2,4%, lo que supondría pasar de 1.071 hogares en 2.017, a 1.493 hogares aproximadamente en 2.031.



Fuente: Elaboración propia. Proyección de Hogares 2016 – 2.031 INE
Análisis y Prospección, Diputación de Sevilla.

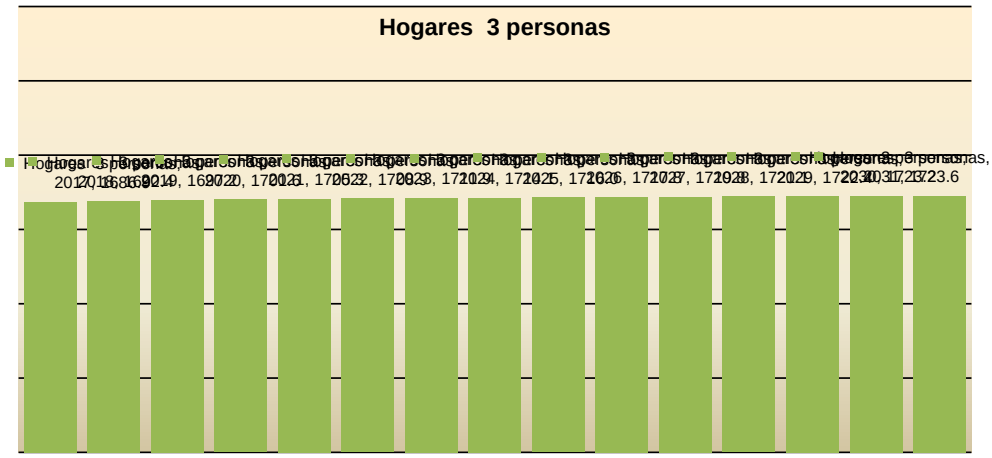
Los hogares compuestos por dos personas mantienen una evolución creciente alcanzando un mostrando un crecimiento medio anual en torno al 1,6% para el total del período, pasando de 1.526 hogares en 2.017 a 1.895 hogares en 2.031, según las estimaciones realizadas.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	22/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		



Fuente: Elaboración propia. Proyección de Hogares 2016 – 2.031 INE
Análisis y Prospección, Diputación de Sevilla.

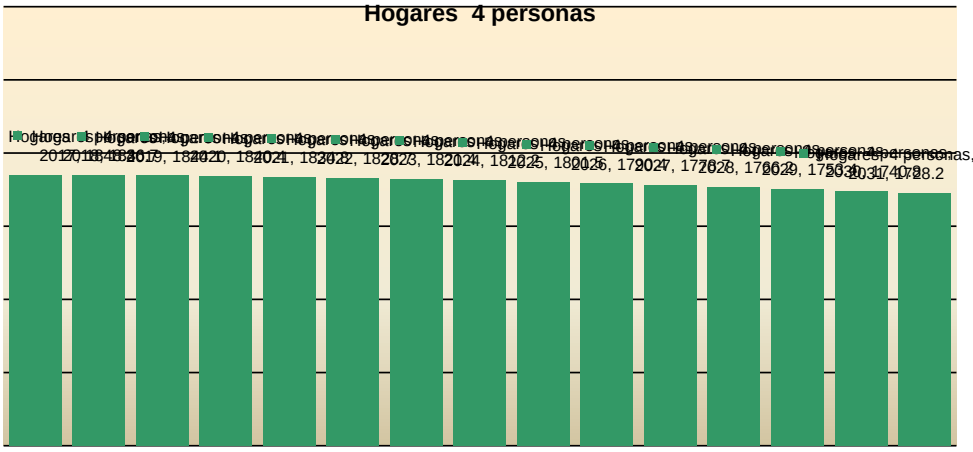
En los hogares de tres personas se observa una tendencia estable a lo largo de la evolución proyectada, con una estimación de 1.687 hogares en 2.017, para al final del período llegar a una cifra similar, 1.724 hogares con una dimensión de tres personas.



Fuente: Elaboración propia. Proyección de Hogares 2016 – 2.031 INE
Análisis y Prospección, Diputación de Sevilla.

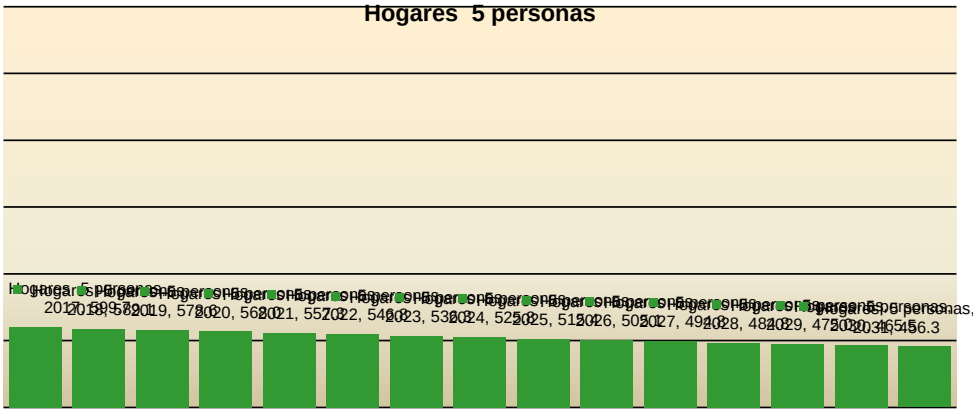
Los hogares formados por cuatro personas presentan una tendencia descendente para los años 2.017-2.031, con un ritmo anual de descenso (-0,5%), estimándose 1.848 hogares en 2.017 para pasar en 2.031 a un volumen de 1.728 hogares formados por cuatro miembros.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	23/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		



Fuente: Elaboración propia. Proyección de Hogares 2016 – 2.031 INE
Análisis y Prospección, Diputación de Sevilla.

Por último, los hogares de cinco o más personas que presentan una evolución decreciente con un ritmo medio anual similar a los hogares de 4 personas (-0,5%), mostrando en 2.017 un cifra de 600 hogares con esta dimensión y de 456 hogares según las aproximaciones obtenidas para el último año estimado.



Fuente: Elaboración propia. Proyección de Hogares 2016 – 2.031 INE
Análisis y Prospección, Diputación de Sevilla.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	24/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

ANÁLISIS DE DEMANDA RESIDENCIAL Y NECESIDADES ACTUALES Y FUTURAS DE VIVIENDA

REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA.

El Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del Ayuntamiento de Arahal (en adelante RPMDVP) se puso en marcha en octubre del 2009, a través de la Ordenanza municipal reguladora del mismo, que se aprobó definitivamente por acuerdo plenario en sesión extraordinaria celebrada el día 17 de diciembre de 2009, publicándose en el BOP nº 298 de fecha 28 de diciembre de 2009.

Para su adaptación al Decreto 1/2012, de 10 de enero, de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Demandantes de Viviendas, se modificó la Ordenanza reguladora del RPMDVP de Arahal mediante acuerdo plenario de fecha 28 de noviembre de 2013, publicándose en el BOP nº 13 del 17 de enero de 2014 como aprobación inicial y como aprobación definitiva el 10 de abril de 2014 en el BOP nº 83.

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

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

En el primer trimestre de 2018, existen 68 inscripciones, todas en estado activo. A pesar de ser muchas las personas interesadas en obtener información para apuntarse en el registro, son muchos los vecinos/as que no terminan de formalizar dicha inscripción al no aportar la documentación necesaria por desánimo ante la falta de perspectiva de licitaciones de vivienda protegida.

Se prevé que el número de inscripciones aumente debido a la difusión de la redacción del Plan Municipal de Vivienda y Suelo y una vez se apruebe el Plan y se le dé la publicidad necesaria, ya que es un objetivo del mismo fomentar la inscripción en el RPMDVP como

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	25/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

una de las vías para expresar a la Administración las necesidades respecto a la vivienda protegida.

Criterios de adjudicación en el RPMDVP.

Para la adjudicación de viviendas se establecen los siguientes requisitos:

Para la selección de los demandantes a los que se adjudicará una vivienda protegida:

a) 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.

b) 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.

Establecimiento de cupos:

1. El Registro, de acuerdo con los Planes Municipales de Vivienda y las características de la demanda derivadas del propio Registro, determinará 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:

a) 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 113 del Decreto 293/2009, de 7 de julio, antes citado. La discapacidad referida

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	26/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

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 este colectivo continúa habiendo vacantes, pasarán al cupo general.

b) Cupo de familias numerosas, integrado por las viviendas de cuatro o más dormitorios destinadas a unidades familiares que acrediten su condición de familias numerosas de acuerdo con la Ley 40/2003, mediante el Titulo expedido por la Consejería de Salud y Bienestar Social de la Junta de Andalucía.
En el supuesto de que existiera 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 pasarían a integrarse en el cupo general.

c) Cupo de viviendas para situaciones específicas. De existir vacantes, es decir más viviendas que demandantes, pasarán a formar parte del cupo señalado en la letra e) siguiente. Este cupo va destinado 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 tutor legal y los menores sujetos a tutela, conforme a lo establecido en el artículo 3.1.d) de la Orden de 26 de enero de 2010, de desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de vivienda y suelo del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012 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 13/2007, de 26 de noviembre, de medidas de prevención y protección integral contra la violencia de género.

— Víctimas de terrorismo. Se exigirá Certificado y/o 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 con ocasión de delitos de terrorismo.

— Personas procedentes de ruptura de la unidad familiar, que acrediten documentalmente que, tras un proceso de separación legal, divorcio, anulación de matrimonio o disolución de pareja de hecho legalmente inscrita, se encuentran

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	27/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

privados del uso de la vivienda familiar por adjudicación al otro cónyuge mediante resolución judicial firme. Tendrá que acreditar encontrarse 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 acreditado 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 pasarían a integrarse en el cupo general.

d) Cupo para jóvenes.
Jóvenes menores de 35 años. A este cupo se destinarán un porcentaje de las viviendas de cada promoción, en atención a las necesidades del momento y a lo acordado por el Ayuntamiento.
Si una vez ofertadas las viviendas a este colectivo continúa habiendo vacantes, pasarán al cupo general.

e) Cupo General:
Se incluirán todas aquellas personas que no se encuentren en ninguno de los cupos anteriores.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	28/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

Sistemas de adjudicación:

Por sorteo.

El orden de prelación en la adjudicación de las viviendas se establecerá mediante dos sorteos que el Registro realizará de la siguiente forma:

a) Los sorteos se realizarán ante fedatario público, que será el Secretario del Ayuntamiento, preferentemente por medios telemáticos.

b) Se realizarán dos sorteos; un primer sorteo en donde se incluirán todas las personas inscritas que tengan una antigüedad mínima de dos años de empadronamiento en el Municipio de Arahal en la fecha establecida en la convocatoria para el sorteo y un segundo sorteo donde se incluirá el resto de las personas inscritas en la fecha establecida en la convocatoria del sorteo. Previamente se publicarán las dos listas de las personas participantes con el número asignado para participar en cada uno de los sorteos.

c) Una vez realizados ambos sorteos, el Registro expondrá una lista completa de todas las personas inscritas priorizando el orden establecido en el primer sorteo, de las personas empadronadas con una antigüedad mínima de dos años de empadronamiento en el Municipio de Arahal, al que seguirá el orden establecido en el segundo sorteo, del resto de las personas inscritas.

d) La periodicidad de los sorteos será por cada promoción de viviendas, de los demandantes inscritos en la fecha establecida en la convocatoria de los sorteos.

CUANTIFICACIÓN DE ACTUACIONES LIBRES Y PROTEGIDAS A PROMOVER E INTERVENCIONES PÚBLICAS (VIVIENDA PROTEGIDA Y SOCIAL).

La cuantificación se establece en el apartado de análisis de planeamiento urbanístico, con las previsiones de vivienda protegida y pública.

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

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	29/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

Para ser beneficiaria como inquilina de una vivienda recogida en esta bolsa, la persona interesada tiene que estar inscrito en el RPMDVP y autorizar la cesión de sus datos a la consejería competente en materia de vivienda.

Desde que se puso en marcha el programa, **nunca** se ha ofrecido una vivienda en esta bolsa localizada en el municipio de Arahal.

SITUACIONES ESPECIALES. NECESIDAD DE ALOJAMIENTOS TRANSITORIOS (EXCLUSIÓN SOCIAL, PERSONAS SIN HOGAR, DESAHUCIOS, …).

La necesidad relacionada con aquellos 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 que se realizó en el año 2015, tratándose de los últimos datos oficiales:

- A nivel provincial, el 17,35% de los hogares están compuestos por un adulto con hijos, el 39,14% de hogares están compuestos por pareja con hijos y el 17,35% compuesto por pareja sin hijos.

La renta media declarada en el municipio de Arahal en la anualidad 2014 fue de 10.943,94€ anuales. En los últimos años, el número de personas desempleadas ha aumentado considerablemente, motivado por la crisis que ha padecido España; esto ha originado el aumento de familias en situación de exclusión o en riesgo de estarlo, al tratarse de familias que a pesar de que algún miembro trabaje no superan el salario mínimo. Por ello, se ha detectado un aumento del número de personas usuarias que acuden a los Servicios Sociales del municipio.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arahal 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 grupo con mayor riesgo de exclusión social en el municipio de Arahal:

- **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

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	30/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

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 Arahal no es muy alta, en el año 2016 según datos del SIMA encontramos a 233 extranjeros procedentes en su mayoría de Marruecos. El colectivo de población inmigrante es el más vulnerable a nivel social, sin embargo sus demandas rara vez son de temas relacionados con la vivienda, ya que su estancia suele ser temporal para la campaña de productos agrícolas y suelen alquilar una vivienda para habitarla varias familias, llegando al hacinamiento.

- **Desempleados sin o con estudios.**

  Según datos del IECA, a finales de 2016 en el municipio de Arahal se registraron un total de 1.794 parados, de los cuales 923 eran mujeres y 871 eran hombres. Existe un alto porcentaje de contratos temporales.

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

  En el municipio viven actualmente 2.955 personas mayores de 65 años 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 y su cuantificación es importante para conocer el índice de población que representa y evaluar las necesidades residenciales más urgentes que se deben abordar en el PMVS de Arahal.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	31/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

Así podemos diferenciar diversas categorías según su situación residencial:

CATEGORÍA	SITUACIÓN RESIDENCIAL	TIPOLOGÍA
Vivienda insegura	Vivienda en situación de inseguridad económica (0)	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 (0).	Viviendas con problemas estructurales y constructivos graves, sin acometida de agua ni saneamiento.
	Hogares en situación de grave hacinamiento (1).	Superficie de la vivienda insuficiente para el tamaño familiar.
	Viviendas no adecuada a las necesidades (0).	Discapacitados en viviendas no adaptadas.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	32/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

2.2. 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 Arahal. 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 y a 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 Arahal.

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

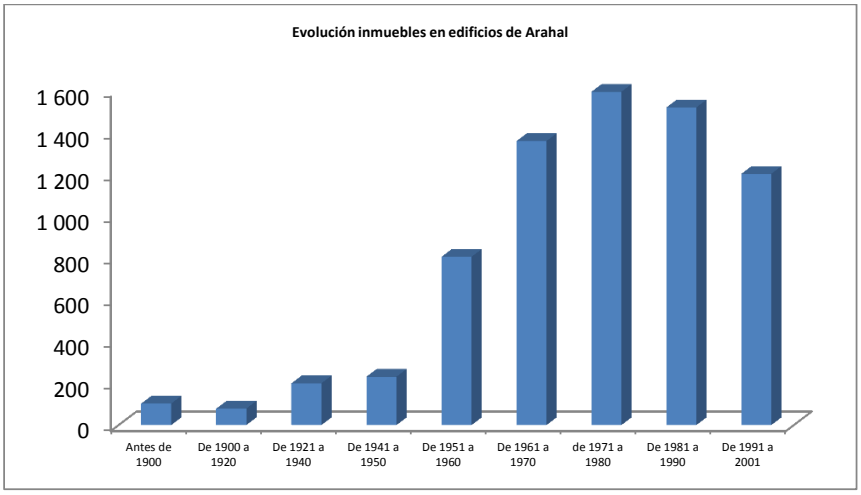
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PARQUE DE VIVIENDAS Y DETECCIÓN DE SITUACIONES DE INFRAVIVIENDA.

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 Arahal presenta un estado aceptable dado que las edificaciones mayoritariamente se construyeron a partir de los años setenta.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	33/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

Fuente: IECA. Censos de Población y Viviendas 2011

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



Fuente: IECA. Censo de Población y Viviendas 2011.

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

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	34/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

NÚMERO DE VIVIENDAS

El número total de viviendas en el municipio según el último censo de población de 2011 asciende a 8.205 viviendas. De las cuales 6.355 son viviendas habituales, 395 viviendas secundarias y 1.455 viviendas están vacías.

Viviendas Principales	Viviendas Secundarias	Viviendas Vacías
6.355	395	1.455

Fuente: INE. Censos de Población y Viviendas 2011

Comparando los datos del Censo de 2001 respecto al Censo de 2011, se puede apreciar que el número de viviendas vacías y secundarias no ha sufrido un cambio muy significativo. Sin embargo ha aumentado ligeramente el número de viviendas principales ha aumentado en 1.228.

HISTÓRICO DE VIVIENDAS EN ARAHAL 2001-2011	
1ª Vivienda 2001	5.127
1ª Vivienda 2011	6.355
2ª Vivienda 2001	169
2ª Vivienda 2011	395
Vivienda vacía 2001	1.280
Vivienda vacía 2011	1.455

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

ANTIGÜEDAD

De la explotación de los datos sobre la evolución de la construcción en las edificaciones en la localidad se detecta que la antigüedad del parque de viviendas, por periodos decenales, referida al Censo de 2011 es la siguiente: un 50,58% de las viviendas se construyeron con anterioridad a 1980, es decir 3.234 viviendas tienen más de 30 años y con más de 45 años existen en Arahal 1.241 viviendas, que suponen un 19,41% del total de viviendas.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	35/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

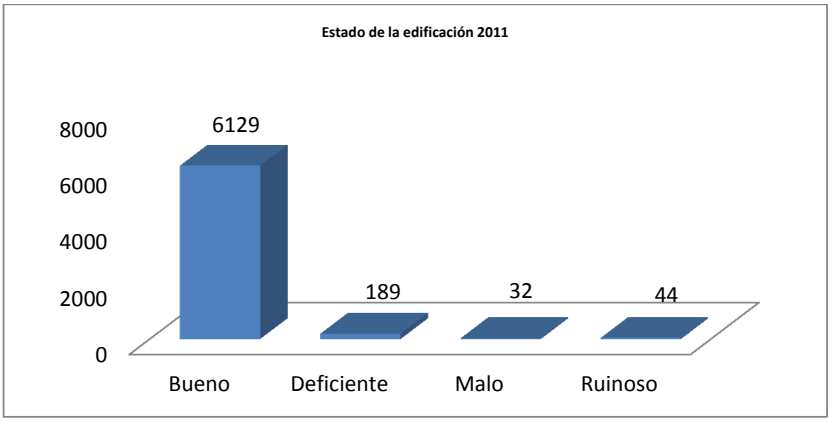
ESTADO DE CONSERVACIÓN

Según el Censo del 2001, el estado de conservación del parque de viviendas principales en general es bueno. En torno a un 5,23% de los edificios se encuentran en un estado deficiente, malo y ruinoso. El estado deficiente aparece representado por 218 viviendas, 27 se presentan en mal estado y 40 en estado ruinoso.

Bueno	Deficiente	Malo	Ruinoso
5.167	218	27	40

Fuente: INE. Censo de Población y Viviendas 2001.

Para el año 2011, los datos mejoran al disminuir el porcentaje de los edificios que se encuentran en un estado deficiente, malo y ruinoso al 4,15% de la totalidad de edificaciones, que representa 189 viviendas en estado deficiente, 32 en estado malo y 44 en estado ruinoso y 6.129 en buen estado.



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

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.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	36/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

A través de la información de Catastro para las viviendas residenciales, tanto colectivas como unifamiliares, se ha plasmado el resultado en la siguiente clasificación según su valoración. Las categorías establecidas con valor 1 representan una alta calidad, 2-3 alta-media calidad, 4-5 media calidad (calidad referida a la vivienda protegida), 6-7 media-baja calidad y 8-9 baja calidad de la construcción. Tras el estudio realizado en el municipio, se observa que la mayoría de las viviendas tienen una valoración media y media-baja.

Calidad	Alta	Alta-media		Media		Media-Baja		Baja		Sin definir
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
Nº edificios	1	1	92	1.763	4.163	2.652	1.601	987	139	733

Del mismo modo, la inspección visual que se ha realizado en la totalidad del municipio, nos ha permitido identificar 6.150 viviendas con un estado de conservación bueno, 169 viviendas con un estado de conservación regular, 68 viviendas en estado deficiente y 7 viviendas en situación ruinosa.

Nº DE HABITACIONES POR VIVIENDA.

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

1 habitación	2 habitaciones	3 habitaciones	4 habitaciones	> 4 habitaciones
0	0	542	857	4.850

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

El número de habitaciones no 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).

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	37/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

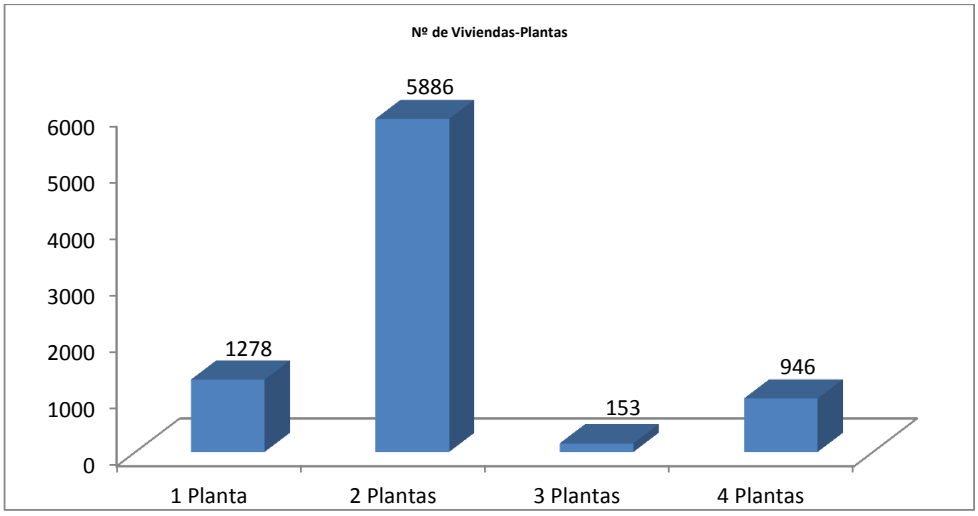
Accesibilidad. Edificios sin ascensor con más de 3 alturas. Nº de edificios por número de plantas

Los edificios destinados principalmente o exclusivamente a vivienda que cuenten con más de dos alturas (incluyendo solo las que están sobre rasante) en la localidad de Arahal son en total 1099 inmuebles, 153 de ellos con tres plantas de altura y 946 con cuatro plantas.

Con respecto a la información de edificios de más de 2 plantas para el municipio de Arahal, facilitada por el productor responsable del Censo de Población y Viviendas 2011, y contrastada por el IECA con la información del Instituto Nacional de Estadística, fuente oficial del Censo, se puede afirmar la veracidad de los datos publicados, ya que se realizó un Censo de Edificios exhaustivo que permitió la georreferenciación de todos los edificios y conocer sus características. Debemos aclarar que el término inmueble se corresponde con un hueco o combinación diferente de los valores de planta y puerta del edificio, pudiendo tratarse según su uso de una vivienda o un local.

No obstante aclarar que de la inspección visual de los técnicos municipales, solo existen 1.010 edificios de más de dos plantas destinado a viviendas. El resto de edificios destinados a viviendas de planta baja +1.

Del análisis de los datos estadísticos extraídos por el IECA a fecha 2011 se puede afirmar que del total de edificios destinados a vivienda la mayor parte de la edificación es de 2 plantas lo que representa un 71,23% del total de los edificios de Arahal.



Fuente: INE. Censos de Población y Viviendas 2011.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	38/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

Tendencia confirmada con la explotación de los datos del Censo de 2001, donde podemos observar que el número de edificios destinados a vivienda con una y dos plantas sobre rasante ya suponía la práctica totalidad del parque de viviendas en la localidad, representando el 16,80% y 81,49% respectivamente.

Número de Plantas			
1	**2**	**3**	**4**
916	4.443	29	64

Fuente: INE. Censos de Población y Viviendas 2001.

DENSIDAD DE VIVIENDAS.

La densidad de población en Arahal es de 95,85 habitantes/Km^2, concentrándose 19.005 habitantes en el núcleo urbano y 589 habitantes en diseminado. Esta densidad de población queda claramente explicada al encontrarnos en un término municipal extenso y una población concentrada en el núcleo, quedando el resto casi totalmente despoblado. El parque de vivienda, como la población se centra en el núcleo urbano.

Municipio	Unidad Poblacional	Población total
41011Arahal	000100Arahal (Núcleo)	19.005
41011Arahal	000200 Gironda (La)	200
41011Arahal	000300 Monjas (Las)	306
41011Arahal	000400 Santa Elo	26
41011Arahal	000500 Valleverde	57
41011 Arahal	000000 Arahal	19.594

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

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	39/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

Consultado el último banco de datos de 2016 del SIMA, a través del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA), nos encontramos los siguientes datos:

Solares	Parcelas edificadas	Total
707	7.957	8.664

Fuente: SIMA.

Superficie parcelas sin edificar	Superficie parcelas edificadas	Total superficie parcelas urbanas
60,60 hectáreas	1.808,48 hectáreas	1.869,08 hectáreas

Fuente: Catastro Inmobiliario Urbano.

No obstante, sobre la base de los últimos datos facilitados por la Dirección General de Catastro, actualizados a junio de 2017 un total de 707 fincas catastrales son solares, de los que **378 parcelas son solares de uso residencial en suelo urbano**, según se constata de la inspección visual realizada por el técnico municipal.

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 Arahal.

Instalación de Agua Corriente.

De los datos extraídos del IECA correspondiente a la anualidad 2011, cuentan con abastecimiento procedente de la red municipal el 96,79% del parque de viviendas. No disponemos de los datos desagregados, a causa de fuertes variaciones debidas al error de muestreo, de los porcentajes de viviendas que tienen agua corriente por abastecimiento privado de pozos o depósitos o no dispone de agua corriente, que representan en su total un 3,21%.

Agua corriente por abastecimiento público	Agua corriente por abastecimiento privado o particular del edificio	No tiene agua corriente	TOTAL
6.147	203	-	6.351

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

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	40/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

El 95,25% de los edificios de Arahal cuentan con evacuación a la red de alcantarillado municipal; mientras que, un 4,02% contaría con otro tipo de evacuación y 0,73% de las edificaciones no tendría ningún sistema de evacuación de aguas residuales.

Alcantarillado	Otro tipo	No tiene evacuación	TOTAL
7.719	326	59	8.104

Fuente: IECA. Censo de Población y Viviendas 2011.

Instalación Servicios Aseos-Baños.

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

Sí dispone	No dispone	TOTAL
6.351	0	6.351

Fuente: IECA. Censo de Población y Viviendas 2011.

Instalación Calefacción.

El número de viviendas que no disponen de ningún tipo de calefacción representan un 24,28% del parque de viviendas. El 67,91% no tiene calefacción, pero sí dispone de algún aparato que le permite calentar. El 7,81% de las viviendas cuenta con un sistema individual de calefacción, sin embargo, no existe ninguna vivienda con sistema colectivo o central de calefacción.

Colectiva o central	Individual	No tiene calefacción, pero sí algún aparato que le permite calentar	No tiene calefacción	TOTAL
-	486	4.313	1.542	6.351

Fuente: IECA. Censo de Población y Viviendas 2011.

Disponibilidad de gas.

Un total de 7.719 edificios que representa un 95,25% de las viviendas no cuenta con gas natural suministrado por tubería.

Sí tiene gas por tubería	No tiene gas por tubería	TOTAL
385	7719	8104

Fuente: INE. Censo de Población y Viviendas 2011.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	41/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

Instalación Tendido Eléctrico.

El 96,52% de las viviendas tienen tendido telefónico, por lo que cuentan, así mismo, de tendido eléctrico.

Sí tiene tendido telefónico	No tiene tendido telefónico	TOTAL
7.822	282	8.104

Fuente: IECA. Censo de Población y Viviendas 2011.

Disponibilidad de Internet.

En torno a 3.544 viviendas, que se correspondería con un 55,80% del total, no dispone de acceso a internet a través de cableado o por antena.

Sí dispone de internet	No dispone de internet	TOTAL
2.806	3.544	6.351

Fuente: IECA. Censo de Población y Viviendas 2011.

Accesibilidad.

De un total de 6.351 inmueblesde edificios destinados principalmente a vivienda solo el 3,97% 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 96,03% 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 Arahal presenta un umbral o escalón de acceso a las mismas.

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

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

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	42/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

Garajes.

Del parque de vivienda, el 18,98% dispone de garaje o cochera para vehículos.

Sí tiene garaje	No tiene garaje	TOTAL
1.538	6.566	8.104

Fuente: IECA. Censo de Población y Viviendas 2011.

INFRAVIVIENDA.

Si consideramos infraviviendas las edificaciones con uso residencial que no alcancen las condiciones mínimas de calidad 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.

En el municipio de Arahal no se han detectado ninguna infravivienda, si bien, entre los años 2009 y 2013 fue llevada a cabo una actuación de transformación de la infravivienda, mediante la cual se intervino en un total de 7 viviendas y fueron delimitadas dos áreas residenciales susceptibles de albergar viviendas de este tipo.

Las calles inscritas en estas áreas son las siguientes:

ÁREA 1:	ÁREA 2:
C/ Carmona	C/ Fuente de la Salud
C/ Juan Ramón Jiménez	C/ San Rafael
C/ Juan Leonardo	C/ San Cristóbal
C/ Mogrollos	C/ Doctor Gamero
C/ Mina	C/ Antonio Machado
C/ Pozo Nuevo	C/ Miguel Hernández
C/ Socorro	C/ Valle Inclán
C/ Pilar	C/ Pío Baroja
C/ Huertas	C/ García Lorca

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	43/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

C/ del Loro	C/ León Felipe
C/ Lope de Vega	C/ Bécquer
C/ del Perro	C/ Genil
C/ Perpetuo Socorro	C/ Saturno
C/ Doctor Ramón y Cajal	C/ Unamuno
C/ San Pablo	C/ San Miguel

Detección de infravivienda.

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

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

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

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

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

El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará al Ayuntamiento para adoptar cualquiera de estas medidas: ejecución subsidiaria a costa del obligado,

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	44/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

imposición de multas coercitivas o la expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación.

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 el año 2016 existe cierta recuperación del sector inmobiliario. Las cifras relativas al sector inmobiliario recogen esta tendencia: según datos del Ministerio de Fomento en el año 2015 las transacciones inmobiliarias de viviendas realizadas ante notario, ascendieron a un total de 401.713 frente a las 365.621 que se realizaron en el año 2014. En el año 2016 se registraron un total de 457.738 transacciones inmobiliarias de viviendas y en el primer trimestre de 2017 un total de 122.787.

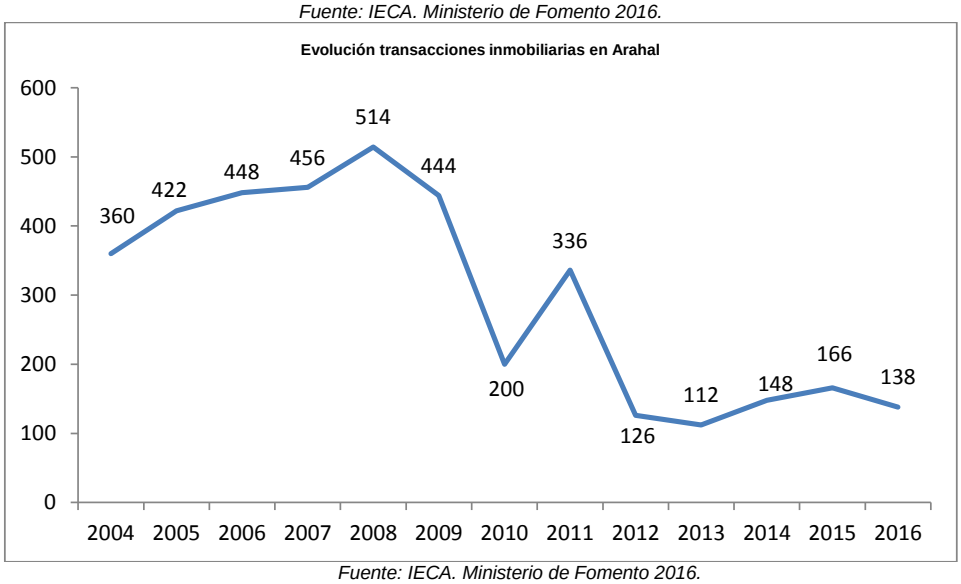
No obstante, del estudio de la evolución de las transacciones inmobiliarias en la localidad de Arahal, en un principio, se observa que el mercado evoluciona de forma diferenciada y discontinua. En el año 2008 se alcanzan un total de 514 transacciones inmobiliarias, iniciándose posteriormente una reducción del número total de transacciones inmobiliarias, coincidiendo con la crisis del sector inmobiliario siendo el año 2013 con 112 transacciones el año más bajo de la serie analizada.

En el año 2015 se puede observar cierta recuperación con respecto a los años anteriores, si bien ésta no es muy significativa con respecto a los valores máximos alcanzados antes del inicio de la crisis.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	45/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

Año	TOTAL	Vivienda nueva	Vivienda de segunda mano	Vivienda libre	Vivienda protegida
2004	360	50	130	137	43
2005	422	59	152	148	63
2006	448	43	181	148	76
2007	456	22	206	100	128
2008	514	110	147	161	96
2009	444	145	77	194	28
2010	200	37	63	85	15
2011	336	88	80	64	104
2012	126	19	44	30	33
2013	112	11	45	41	15
2014	148	2	72	55	19
2015	166	4	79	66	17
2016	138	0	69	56	13

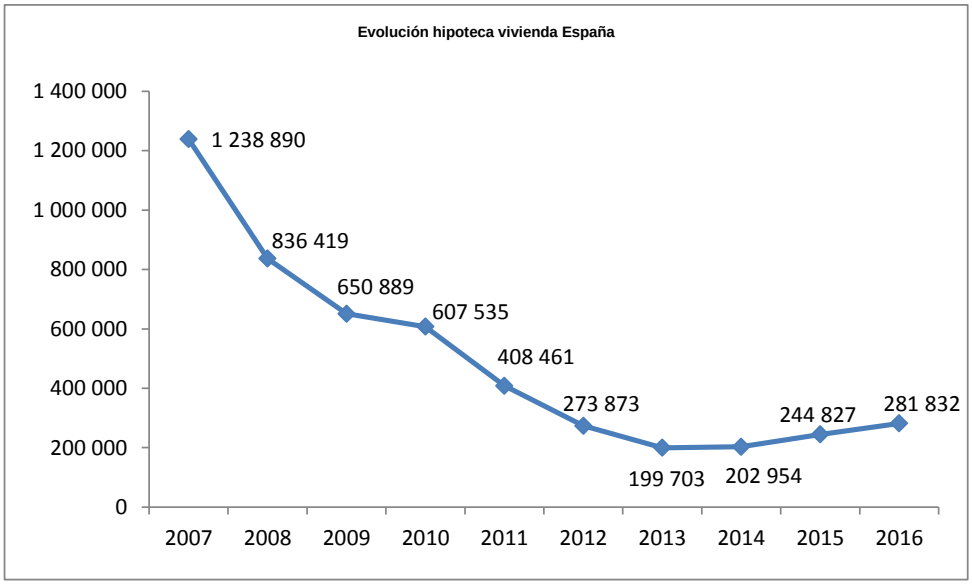
Fuente: IECA. Ministerio de Fomento 2016.



Fuente: IECA. Ministerio de Fomento 2016.

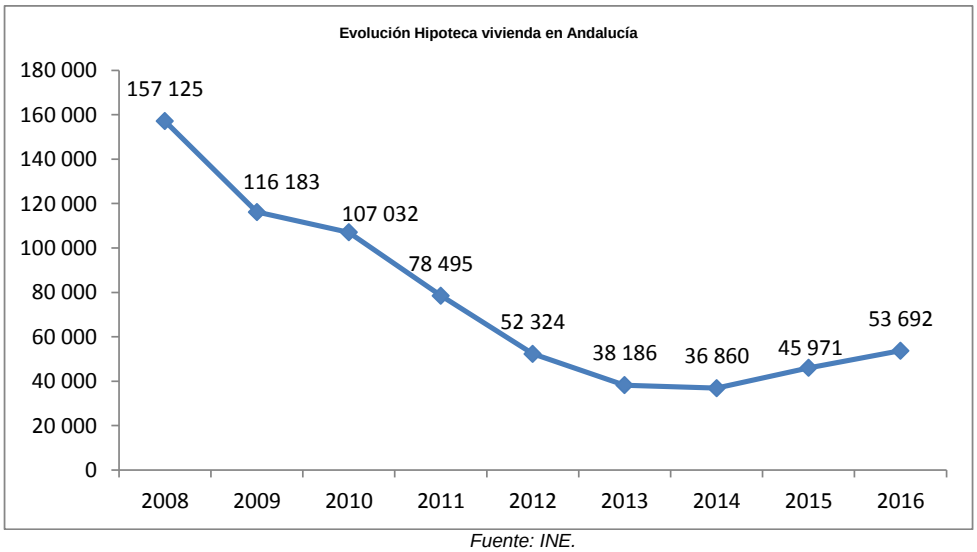
Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	46/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

En paralelo a la evolución de las transacciones de vivienda a nivel nacional, los préstamos hipotecarios para viviendas registraron incrementos dinámicos durante 2015 Y 2016.



Fuente: INE.

Igualmente para Andalucía, la fuerte tendencia a la baja de la evolución del crédito hipotecario para la vivienda desde el año 2007 se modera en los años 2015 y 2016. No disponemos de estos datos desagregados para el municipio de Arahal.



Fuente: INE.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	47/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

Este cambio de tendencia que se inicia a nivel nacional en el año 2014 y que continúa hasta la actualidad también se refleja en los precios de la vivienda**.** Según el Índice de Precios de Vivienda del Instituto Nacional de Estadística (INE) entre marzo y abril del año 2017, las viviendas subieron un 5,3% interanual.

Asimismo, según el portal Idealista.com, el precio de la vivienda usada ha aumentado un 2,2% en el mes de marzo de 2017. Es la segunda subida más alta desde agosto de 2007. Su precio ha crecido un 0,9% en el primer trimestre del año, tendencia que continuará en todo el año 2017; la vivienda se revalorizará, pero sólo hasta un 5% motivado ello por dos frenos:

1. El alto nivel de esfuerzo que se necesita para comprar, comprar una casa exige dedicar 6,4 años de renta familiar.
2. Y la cartera con descuento que tiene el Sareb. El Sareb cuenta con una cartera de 105.000 inmuebles, de los cuales el 48% son viviendas.

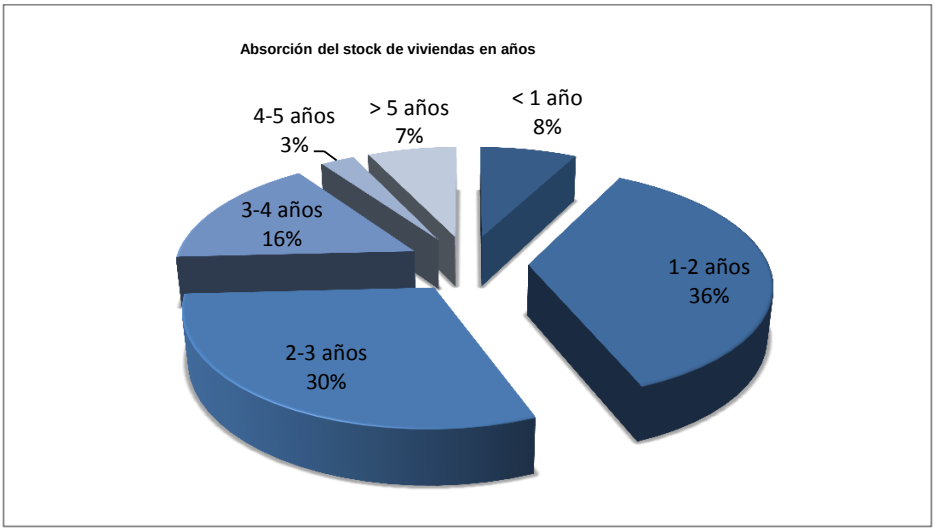
Por otra parte, La Comisión Europea coloca a España entre los países donde más aumentará el precio de la vivienda. Las previsiones económicas de primavera del organismo comunitario revisan al alza medio punto su pronóstico de crecimiento para España en 2017, hasta el 2,8%.

En cuanto al stock de la vivienda, según el Informe sobre la Radiografía del stock de vivienda 2016 de TINSA el excedente de viviendas nuevas sin vender en España alcanza las 340.000 unidades, siendo las provincias de Madrid, Valencia, Barcelona, Sevilla y Zaragoza las que acumulan el mayor número. La proporción es inferior a la tasa de stock que existía en 2015 un 24,9% y un 21,3% de todas las finalizadas desde 2008.
El informe de Tinsa recuerda que la paralización de las compraventas durante la crisis ha llevado a la insolvencia a un gran número de promotores, incapaces de hacer frente a los compromisos derivados de los créditos asumidos. En este escenario, las entidades financieras han hecho su aparición como nuevos propietarios de inmuebles y, como segunda derivada, la Sareb y los Servicers de la banca (Altamira, Haya, Aliseda, Solvia …) surgen como nuevos actores del sector. De hecho, controlan el 86,1% del total del stock de viviendas.

La absorción progresiva del stock estimada según el informe del año 2016, se ha traducido en una reducción de la bolsa con perspectivas de una larga digestión, superior a cuatro años. Los técnicos de Tinsa estiman que solo un 2,7% de la sobreoferta podrían tardar

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	48/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

entre 4 y 5 años en absorberse, cuando en 2015 se aplicaba esta situación a zonas representativas de un 15% del stock. Pese a todo, se mantiene la previsión de una difícil digestión (superior a 5 años) para una bolsa representativa del 7,1% de la sobreoferta, un nivel similar al de 2015.



Por último, en cuanto a la radiografía de la sobreoferta, las razones por las que una parte de las viviendas vacías se mantienen fuera del mercado son diversas. En ocasiones, los propietarios de los inmuebles no pueden comercializarlas o deciden no hacerlo por alguna razón. Se apuntan distintas causas, normalmente más de una, para explicar el bloqueo de la parte del stock que no sale al mercado. El mal estado de las viviendas por causa de deterioro u ocupación ilegal es señalado en un 23% de las zonas, cuando el año pasado apenas afectaba a un 6%. También se explica la no comercialización por problemas judiciales asociados al cambio de propiedad en un 12% del stock, muy por debajo del 31% del año pasado. El interés de los propietarios por esperar a una recuperación de los precios se apunta en algo más de un 10% de los municipios.

Por último, según los datos del Ministerio de Fomento, el valor de tasación de vivienda libre por metro cuadrado en la provincia de Sevilla en el primer trimestre de 2017, se situó en 1.249,50€/m^2.

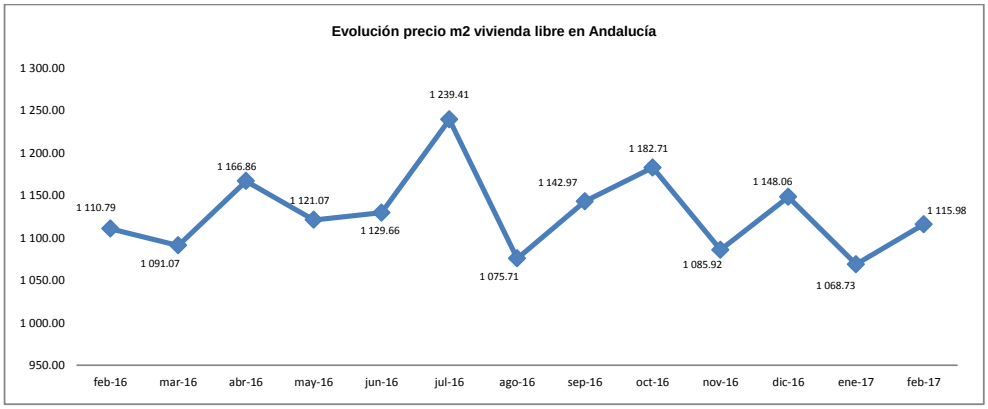
Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	49/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

ANALISIS DEL MERCADO DE VIVIENDA PROTEGIDA.

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.

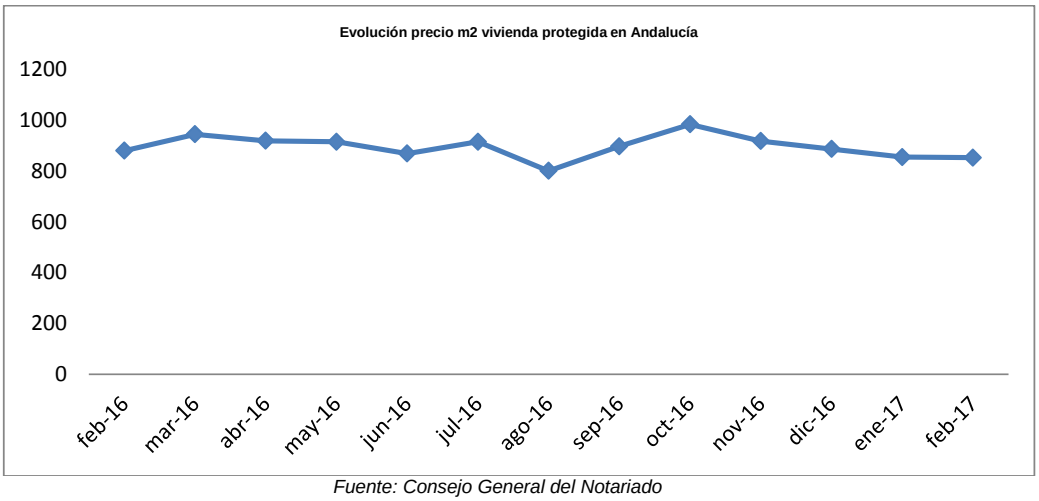
No obstante, la llegada de la crisis económica obligó a un replanteamiento en las políticas de vivienda pública. El número de viviendas cuya construcción se inició en este periodo disminuyó de un modo muy significativo: según datos del Ministerio de Fomento, las transacciones de viviendas protegidas cayeron desde las 47.199 en 2006 hasta las 20.624 en 2016. 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

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	50/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		



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. Desde esa fecha, se han producido en Arahal 221 transacciones inmobiliarias de vivienda protegida.

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 Arahal han sido facilitados por AVRA (Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía), antigua Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA), titular de las promociones de vivienda pública en la localidad y se reflejan en el siguiente cuadro:

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	51/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

PROMOCIÓN PÚBLICA	LOCALIZACIÓN	Nº VIVIENDAS	CALIFICACIÓN DEF.
AVRA	C/ Lirio	100 Alquiler (50 vendidas)	08/05/2006
AVRA	Barriada Camilo José Cela	50 alquiler (18 vendidas)	08/05/2006
Junta de Andalucía	Vereda de Osuna 1ª Fase	347 compraventa	24/05/1982
Junta de Andalucía	Vereda de Osuna 2ª Fase	150 compraventa	31/05/1982
Junta de Andalucía	Padre Monroy	92 Acceso diferido	24/02/1962
Junta de Andalucía	La Paz	6 compraventa	30/06/1973
Junta de Andalucía	La Paz	154 compraventa	30/06/1973

Los datos de **viviendas con calificación protegida**, tanto de promoción pública como privada, que existen o han existido en el término municipal de Arahal han sido facilitados por la Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Fomento y Vivienda.

Estos datos, junto con sus localizaciones e identificación del tipo de promotor, régimen de protección, uso y fecha en la que se le otorga la calificación definitiva se reflejan en el cuadro que se muestra a continuación:

PROMOTOR	TIPO DE PROMOTOR	LOCALIZACIÓN	Nº VIVIENDAS	RÉGIMEN	USO	CALIFICACIÓN DEF.
Particular	Privado	Puerta Utrera, 23	1	General	Venta	Expt. Archivado
C.V. Virgen de los Reyes	Privado	Finca Torbilla Baja	62	General	Venta	18-06-85
Particular	Privado	Tártala, 4. Urb. San Fermín	1	General	Venta	Expt. Archivado
Particular	Privado	Jerusalén, 5	1	General	Venta	02-05-85
Particular	Privado	La Mineta	16	General	Venta	13-08-86
Particular	Privado	Urb. San Fermín, parcela 7-H	1	General	Venta	24-10-85

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	52/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

Monteca, S.A.	Privado	Cruz de la Cava	9	General	Venta	10-07-85
Particular	Privado	Ctra. El Coronil-Arahal, km 7	1	General	Venta	Expt. Archivado
Particular	Privado	Felipe Ramírez, 17	2	General	Venta	Expt. Archivado
Monteca S.A.	Privado	Cruz de la Cava, esq. Murillo	6	General	Venta	25-07-86
Particular	Privado	Consolación s/n	2	General	Venta	16-07-85
Particular	Privado	José M. Iglesias, 12	1	General	Venta	24-05-88
Particular	Privado	San Pedro, 2	2	General	Venta	23-12-86
Construcciones Martia S.L.	Privado	Sevilla 47-49 y Tras. Argentina	12	General	Venta	22-05-87
S.C.A.del Patrocinio	Privado	Violeta, 9	24	General	Venta	10-02-88
Particular	Privado	-	1	General	Venta	Expt. Archivado
Particular	Privado	Av. Verdeo, Alondra, Perdiz	6	General	Venta	19-08-87
Cooperativa de Viviendas Nuestra Sra. de los Reyes	Privado	San Antonio-Vereda de Morón	52	General	Venta	22-03-89
Cooperativa de Viviendas Nuestra Sra. de los Reyes	Privado	San Antonio-Vereda de Morón	25	General	Venta	03-04-89
S. C. A. Guadaluna	Privado	Urb. San Fermín	28	General	Venta	27-08-87
Promociones Andaluzas, S.A.	Privado	Urb. La Mineta	10	General	Venta	Expt. Archivado
Promociones Andaluzas, S.A.	Privado	Urb. La Mineta	12	General	Venta	02-10-89
S.B. Gallardo en Mayo	Privado	Mayo, s/n	4	General	Venta	20-02-90

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	53/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

Particular	Privado	-	2	General	Venta	Expt. Archivado
Alcantarilla Camúñez, S.A.	Privado	Entre C/Viso y C/Camino de Paradas	24	General	Venta	06-06-89
Alcantarilla Camúñez, S.A.	Privado	Viso, Juan Ramón Jiménez, Camino de Paradas	16	General	Venta	21-11-90
Alcantarilla Camúñez, S.A.	Privado	Viso, Juan Ramón Jiménez, Camino de Paradas	18	General	Venta	10-07-90
Superpleca, S.A.L.	Privado	Codorniz, 21, 23, 25, 27, 29 y 31	9	General	Venta	02-05-90
Particular	Privado	Parcela 14 – 3ª fase Urb. La Mineta	1	General	Venta	Expt. Archivado
Particular	Privado	-	1	General	Venta	Expt. Archivado
Particular	Privado	C/ Dr. Marañón, 47	1	General	Venta	18-10-95
Particular	Privado	-	1	General	Venta	Expt. Archivado
Particular	Privado	-	1	General	Venta	Expt. Archivado
Vecinos Arahelenses, S.C.A	Cooperativa	Sector SAU S-8 Urb. La Torbilla, Fincas 28772, 28774, 28775, 287	94	General	Venta	Expt. Archivado
Híspalis de Servicios Integrales, S.A.	Privado	-	131	General	Venta	Expt. Archivado
Híspalis de Servicios Integrales, S.A.	Privado	Sector S-8 Urb. La Torbilla, Fincas 28.783-28.785-28.788-28.7	98	General	Venta	12-08-03
Híspalis de Servicios Integrales, S.A.	Privado	Sector S-8 Urb. La Torbilla, Fincas 28.783-28.785-28.788-28.7	33	Especial	Venta	11-08-03
Falconvi, S.L.	Privado	Manz. M 4.2. Sector S-8 Finca 28.780	20	General	Venta	12-08-03
Falconvi, S.L.	Privado	Manz. M 4.1. Sector S-8 La Torbilla	20	General	Venta	12-08-03
Sevilla Activa SAU	Empresa Pública Diputación de Sevilla	Acebuchino, Alameño, Tapiz, M12 Virgen de Araceli	15	General	Alquiler	13-03-06

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	54/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

Falconvi, S.L.	Privado	C/ Madrid, Badajoz, La Coruña y Santander, M-10.1	50	General	Venta	12-08-03
Falconvi, S.L.	Privado	Manzana M6 Sector 8, La Torbilla	40	General	Venta	12-08-03
Vecinos Arahelenses, S.C.A	Persona Física	Sector SAU S-8 Urb. La Torbilla Fincas Reg. 28218 A	65	General	Venta	18-09-03
Larcovi, S.A.L.	Privado	Urb. La Torbilla Sector SAU S-8 Fincas 29.255 y 29.257	29	General	Venta	03-11-03
Canasur 21, S.L.	Privado	Parcela M 7.4. Sector 5-8 La Torbilla Finca 28786	5	General	Venta	26-07-05
Empresa Pública de Suelo en Andalucía (EPSA)	CC.AA. por sí o sus org.	Camino de la Mata, Finca Reg. Nº27581 R.P. Marchena	12	General	Alquiler	Expt. Archivado
Sevilla Activa, SAU.	Empresa Pública Diputación de Sevilla	C/ Madrid, Paraje Vacialjofar Finca 27581	12	General	Alquiler	Expt. Archivado
Mesena Servicios de Gestión Inmobiliaria, S.A.	Privado	Parcela M1 del PERI Nº4 Finca 19148	66	General	Venta	23-12-10
Particular	Persona Física	C/ Serrano, nº17 A y Plaza Doctor Pueyo	1	General	Venta	Expt. Archivado

Es decir, un total de 716 viviendas obtuvieron calificación definitiva, hubo otras que no adquirieron esta calificación por desistimiento de los promotores, quedando en consecuencia archivados los expedientes de 272 viviendas.

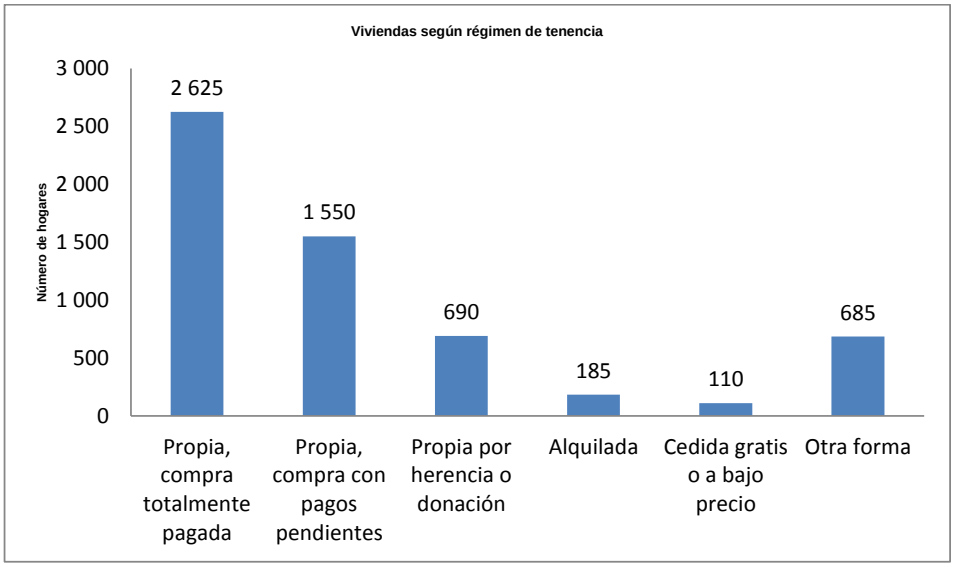
RÉGIMEN DE TENENCIA. TITULARIDAD Y USO DE LAS VIVIENDAS.

El régimen principal de tenencia de la vivienda en el municipio es propiedad por compra que representa un 83,23% de las viviendas. De las compradas, el 53,96% se ha pagado totalmente, el 31,86% tiene pagos pendientes con las entidades de crédito y el 14,18% han sido adquiridas por herencia o donación.

Las viviendas con préstamo hipotecario representan un 26,52% sobre el total de las viviendas, y el porcentaje de viviendas en propiedad por herencia o donación es de 11,80%. Otras formas de tenencia representan un 11,72% del total de las viviendas y la vivienda cedida gratis o a bajo precio suponen un 1,89%.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	55/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

En cuanto a la vivienda en régimen de alquiler representan, según los datos obtenidos, un 3,17% del total; si bien, este dato puede estar sujeto a fuertes variaciones debidas al error de muestreo.



Fuente: IECA. Censos de Población y Viviendas 2011

No disponemos de los datos del Ministerio de Fomento sobre el precio medio de m^2 de vivienda nueva en Arahal.

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 Arahal, sólo hemos encontrado siete viviendas disponibles para su arrendamiento en portales de internet y agencias inmobiliarias del municipio, con lo que no podemos contar con un análisis de datos profesionalizados.

En cuanto a las viviendas disponibles para la venta en el Municipio de Arahal, entre las principales web inmobiliarias del país se localizan, en el mes de mayo de 2017, 73 viviendas en venta y 7 en alquiler.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	56/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

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

Desde los Servicios Sociales del Ayuntamiento de Arahal 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 Arahal, podemos destacar cinco grandes tipos:

En los programas de rehabilitación de vivienda y suelo establecidos en el Plan Concertado de vivienda y suelo 2008-2012, se ejecutaron un total de 7 actuaciones dirigidas a la transformación de la infravivienda. El objeto de ésta era el de mejorar las condiciones de habitabilidad en zonas urbanas con núcleos de infravivienda, mediante la combinación de obras de rehabilitación, nueva planta, urbanización y trabajo social, propiciando la integración social y el mantenimiento de la población residente. La totalidad de las obras acometidas finalizaron en el año 2013.

	Tramitadas	Beneficiarios	Importe Total
Programa 2008-2012	63	7	52.370 €

Adecuación funcional básica 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 y Vivienda), ayudas individuales para eliminación de barreras arquitectónicas de la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales. A fecha de 19 de junio de 2017 ha sido aprobada la convocatoria de subvenciones para actuaciones acogidas al Programa de adecuación funcional básica de viviendas.

	Tramitadas	Beneficiarios	Importe Total
Adecuación funcional Básica 2017	18	16	19.897,39 €

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	57/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

Alquiler Social para familias con ingresos limitados y Ayudas al alquiler de vivienda habitual y permanente. Ésta última persigue la concesión de ayudas para el alquiler de vivienda habitual y permanente del interesado que estén ubicadas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, subvencionándose el 40% de la renta a inquilinos con ingresos limitados, en el supuesto de la norma aplicable, un complemento de hasta el 80% a los que además se encuentren en situación de vulnerabilidad. En la convocatoria de 2016 esta ayuda fue concedida a 13 familias; a fecha de 3 de julio de 2017, se convocan las mismas para el ejercicio 2017.

	Tramitadas	Beneficiarios	Importe Total
Alquiler Social 2016	-	13	44.664,00 €

Fomento de la rehabilitación edificatoria que tienen como objeto la financiación de la ejecución de obras y trabajos de mantenimiento e intervención en las instalaciones fijas y equipamientos propios, así como en los elementos y espacios privativos comunes de los edificios de tipología residencial colectiva. La convocatoria de 2017 está pendiente de resolución.

	Tramitadas	Beneficiarios	Importe Total
Rehabilitación Edificios 2016	1	1	25.627,91 €

Participación en adjudicaciones de Viviendas de Protección Oficial. El último sorteo celebrado en el municipio de Arahal, realizado el 14 de enero de 2010, contó con un total de 103 VPO en diferentes cupos. El PGOU en fase de aprobación provisional tiene previsto la reserva de suelo y la construcción de nuevas viviendas en diferentes regímenes en la localidad.

	Tramitadas	Beneficiarios	Adjudicadas
Adjudicación VPO 2010	307	103	103

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	58/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

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 en riesgo de exclusión social.

En el año 2015 la Junta de Andalucía inició por primera vez el Programa de Suministros Vitales

	Tramitadas	Beneficiarios
Año 2015	80	38
Año 2016	90	63
Año 2017	60	58

Desde Servicios Sociales se ha podido observar que respecto al año 2016 se ha mantenido el número de familias beneficiarias y repitiendo prácticamente las mismas familias

Ayudas para la Adaptación Funcional del Hogar. Dichas ayudas, se han tramitado tanto para personas con movilidad reducida, como para personas mayores de 65 años, hasta el momento que finalizó el plazo de solicitud.

ÁREAS SUSCEPTIBLES DE REHABILITACIÓN INTEGRAL.

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

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

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	59/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

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

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

Con la Inspección Técnica de Edificios (I.T.E.) se persigue facilitar el deber de conservación que corresponde a la propiedad de construcciones y edificaciones, introduce la obligación de efectuar una inspección periódica para determinar el estado de conservación y el deber de cumplimiento de la conservación impuesto por la normativa urbanística y de régimen de suelo.

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

Con la entrada en vigor del RD 233/2013 de 5 de Abril, en el art. 33.2 se regula el informe de evaluación del edificio que evalúa conjuntamente las necesidades de los edificios respecto a la accesibilidad, eficiencia energética y la conservación, es obligatorio para la obtención de subvenciones para rehabilitar zonas comunes de edificios, sustitución de equipos carpinterías, etc. del que se prevé que se impulsará con el desarrollo del Plan Nacional de Rehabilitación.

En la Comunidad Autónoma de Andalucía no se ha regulado aún un procedimiento específico para la tramitación del informe de evaluación del edificio previsto en el art. 4 de la Ley 8/2013 de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

No obstante, con la publicación del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 se espera que se aprueben las Órdenes que desarrollen las bases reguladoras para la concesión en régimen de concurrencia competitiva de subvenciones destinadas al fomento de la rehabilitación de los diversos programas que se regulen en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y se efectuarán las convocatorias correspondientes para los diferentes ejercicios. Dichas órdenes tendrán por objeto financiar obras de rehabilitación que en el municipio de Arahal mayoritariamente se centran en rehabilitación de vivienda de tipología unifamiliar adosada.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	60/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

Conservación y adecuación a la normativa técnica de la edificación.

El perfil tipo del habitante de Arahal parte de la compra de un solar o cesión del terreno por parte de algún familiar, construyéndose habitualmente viviendas de dos plantas. La exigencia por parte de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de presentar proyecto de obra y proyecto de obra nueva para obtener las licencias oportunas se ha llevado con rigurosidad. Por lo tanto, todas las obras construidas desde el periodo en el que estos son exigidos cumplen con las normativas aplicables al nuevo inmueble.

Conservación.

La mayoría de las viviendas del municipio usadas como vivienda habitual presentan un buen estado de conservación, independientemente de las características de las mismas. Las viviendas que suelen presentar mayor deterioro son las inhabitadas. Habitualmente se da el caso de fallecimiento de un vecino cuya descendencia ya hace tiempo que no reside en el municipio y acaban descuidando su mantenimiento, por lo que la velocidad de envejecimiento de las mismas suele acelerarse.

Conforme a la inspección visual llevada a cabo por el técnico municipal, el número de viviendas actualmente susceptibles de **declaración en situación de ruina urbanística es de 7**, todas derivadas de la inexistencia del mantenimiento, que serían las actuaciones preferentes y catalogadas como muy necesarias a realizar después de un primer análisis técnico. En estado medio o deficiente de conservación se han identificado 237 inmuebles, sobre el que habría que actuar mediante programas de rehabilitación.

Desde el Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento se ha tratado de delimitar un ámbito, que se encuentra dentro del casco urbano y que es apto para favorecer la recuperación, la regeneración urbana, la eficiencia energética y el aislamiento térmico de sus viviendas, que se propone como Área de Rehabilitación.

Este ámbito del casco urbano, está compuesto por viviendas de más de 50 años de antigüedad, que no cumplen con la eficiencia energética, se encuentran en deterioro bien por abandono o por desconocimiento de sus ocupantes. Algunas cuestiones mejorables en el parque construido de vivienda como la accesibilidad, mejoras de accesos y regeneración de algunos barrios degradados serían aspectos a considerar.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	61/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

El objeto de esta actuación está amparado plenamente en los objetivos de las Áreas de Rehabilitación Integral, ya que éstas son el instrumento para el fomento, la coordinación y el desarrollo de actuaciones de rehabilitación integral y reactivación urbana en ámbitos urbanos donde se concentren procesos de segregación urbana y graves problemas de carácter habitacional que afecten a sectores de población en riesgo de exclusión social, cuando por sus especiales características, amplia dimensión y diversidad de la problemática a abordar aconsejen la intervención directa y coordinada de la Administración de la Junta de Andalucía en colaboración con el Ayuntamiento de Arahal y la Administración Estatal.

Esta actuación, persigue la mejora de las condiciones de alojamiento de la población, a la vez que otros aspectos de carácter urbanístico, social, económico y ambiental.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	62/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

2.3. 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 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 VIGENTE

La Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias Municipales de Arahal se aprobó definitivamente por el pleno de fecha 24 de septiembre de 2009, revisado y adaptado provisionalmente a la Ley 7/2002, y adaptado a la LOUA por la vía del Decreto 11/2008 de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

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

Arahal es un municipio con zonas interiores a la línea de Suelo Urbano, no desarrolladas, y con necesidad de gestionar estos suelos, así como con necesidad de nuevo suelo urbanizado residencial debidamente regulado. Por tanto, habiendo aparecido circunstancias de carácter urbanístico, demográfico y económico, que inciden sustancialmente sobre la ordenación, la Consejería de Obras Públicas y Transportes acordó, a solicitud de la Corporación Municipal de Arahal, la revisión del planeamiento, para adecuarlo a las características actuales del municipio, procediendo a la redacción de un Plan General de Ordenación Urbanística. Este documento fue aprobado inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento pleno de Arahal en sesión celebrada el 21 de junio de 2012. Actualmente éste se encuentra a expensas de ser aprobado provisional y definitivamente, lo cual se prevé que tenga lugar en los próximos meses.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	63/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

Arahal cuenta además con un Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, el cual se encuentra aprobado definitivamente por acuerdo plenario con fecha 29 de mayo de 2014 y publicación de la Aprobación Definitiva del PEPCHA y de sus Normas Urbanísticas en el BOP de 13 de agosto de 2014.

El presente análisis se efectúa en base a la Aprobación Inicial del PGOU, pues se prevé que su aprobación provisional y definitiva tenga lugar en los próximos meses.

ESTRATEGIAS, PROGRAMACIÓN TEMPORAL Y GRADO DE DESARROLLO

Del estudio de la Aprobación Provisional del PGOU de Arahal se estima que el municipio dispone de suelo para la materialización de 1.860 viviendas en el horizonte temporal establecido por la vigencia de dicho planeamiento una vez que haya sido aprobado definitivamente. El 57% de las viviendas corresponderían a suelo urbano (26% en el consolidado y 74% en el no consolidado) contemplando una capacidad total de 1.053 viviendas en suelo urbano con capacidad para 2.527 habitantes suponiendo un ratio de 2,4 habitantes por vivienda.

Las viviendas en suelo urbanizable sectorizado representarían el 43% contemplando una capacidad total de 807 viviendas para una población alrededor de 1.936 habitantes.

ESTADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

A la fecha de Marzo de 2017 se ha tramitado un 75% aproximadamente del planeamiento previsto.

Como se detalló anteriormente, el análisis del planeamiento arroja que el municipio posee suelo disponible para la ejecución de un total de 1.860 viviendas, de las cuales 1.053 pertenecen a suelo urbano (solares y suelo urbano no consolidado) y 807 viviendas en suelo urbanizable sectorizado. De las viviendas nuevas previstas, un 30% de la edificabilidad residencial se destinará a vivienda protegida.

PROGRAMACIÓN TEMPORAL Y GRADO DE DESARROLLO

La mayoría de las viviendas tienen su planeamiento gestionado por el Sistema de Compensación, lo que denota el tipo de agente que predominantemente ha intervenido en la generación del producto inmobiliario residencial. El sistema de Compensación se define como aquel en el que los propietarios llevan a cabo la urbanización de toda la unidad de

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	64/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

ejecución o ámbito de gestión, aportando los terrenos de cesión obligatoria, con solidaridad de beneficios y cargas.

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

La ejecución de las urbanizaciones, en la gran mayoría de los casos, se ha realizado con carácter previo a la edificación, siendo pocas las ocasiones en las que se han realizado simultáneamente la urbanización y edificación.

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

SUELO URBANO

ACTUACIONES URBANÍSTICAS	ÁMBITO	TIPO DE SUELO	SUP. BRUTA (m2)	SUP. NETA (m2)	FASE DE EJECUCIÓN	EDIF. UNITARIA (m2t/m2s)	EDIF. BRUTA (m2t/m2s)	DENSIDAD Viv/Ha	Nº VIVIENDAS	
									Prot.	Libres
ATOCHE	U.E.-01	Urbano Consolidado	8.800	5.620	Ejecutado	1,40	0,89	51,09	-	45
PRADO DE SAN ROQUE	U.E.-02	Urbano Consolidado	9.579	6.178	Ejecutado	1,40	0,90	51,59	-	49
ALBINA	U.E.-03	Urbano No Consolidado	19.041	10.165	Sin Ejecutar	1,40	0,74	42,70	-	81
GENIL-1	U.E.-04	Urbano No Consolidado	2.588	1.471	Sin Ejecutar	1,40	0,79	45,47	-	12
SENDA ANCHA	U.E.-05	Urbano Consolidado	4.812	3.493	Ejecutado	1,60	1,16	48,39	-	23
HUERTA PEREA	U.E.-06	Urbano Consolidado	7.375	5.896	Ejecutado	1,40	1,12	63,95	-	47
PECHERA	U.E.-07	Urbano Consolidado	2.981	1.968	Ejecutado	1,40	0,92	52,81	-	16
ARAHALCO	U.E.-08	Urbano No Consolidado	17.495	9.555	En Ejecución	1,40	0,76	43,69	-	76
TURINA	U.E.-09	Urbano No Consolidado	2.354	1.606	Sin Ejecutar	1,40	0,95	54,58	-	13

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	65/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

MORÓN	U.E.-10	Urbano Consolidado	22.870	9.620	Ejecutado	1,40	0,59	33,65	-	77
ARCOS	U.E.-11	Urbano Consolidado	3.483	2.052	Ejecutado	1,40	0,82	47,13	-	16
SAN ANTONIO	U.E.-12	Urbano Consolidado	7.888	4.400	Ejecutado	1,40	0,78	44,62	-	35
URSARAL	U.E.-13	Urbano No Consolidado	43.505	R: 6.536	En Ejecución	1,40	0,64	12,01	-	52
				T: 8.626		1,00			-	-
RAMOS	U.E.-14	Urbano No Consolidado	12.782	6.465	Sin Ejecutar	1,40	0,71	40,46	-	52
CAMPANA	U.E.-15	Urbano No Consolidado	14.509	7.159	Sin Ejecutar	1,40	0,69	39,47	-	57
CRUZ DE LA CAVA	U.E.-16	Urbano No Consolidado	9.230	4.300	Sin Ejecutar	1,40	0,65	37,26	-	34
SINAÍ	U.E.-17	Urbano Consolidado	5.120	2.626	Ejecutado	1,40	0,72	41,03	-	21
GAMBOA	U.E.-18	Urbano No Consolidado	19.496	R: 9.899	Ejecutado	1,40	0,79	40,62	-	79
				T: 1.510	Ejecutado	1,00			-	-
FONTANA-1	U.E.-19	Urbano Consolidado	15.395	9.007	Ejecutado	1,40	0,82	46,80	-	72
FONTANA-2	U.E.-20	Urbano No Consolidado	22.712	9.355	Sin Ejecutar	1,40	0,85	32,95	-	75
TINTO	U.E.-21	Urbano Consolidado	12.490	6.928	Ejecutado	1,40	0,77	44,37	-	55
DEPÓSITOS DEL AGUA	U.E.-23	Urbano Consolidado	2.811	2.035	Ejecutado	1,40	1,01	57,91	-	16
CARMONA	U.E.-24	Urbano Consolidado	1.694	1.180	Ejecutado	1,40	0,97	55,72	-	9
CHILE	U.E.-25	Urbano Consolidado	2.865	2.127	Ejecutado	1,60	1,19	49,49	-	14
GENIL-2	U.E.-26	Urbano No Consolidado	3.015	2.197	Sin Ejecutar	1,40	1,02	58,29	-	18
RAMÓN Y CAJAL	U.E.-27	Urbano Consolidado	873	873	Ejecutado	1,60	1,60	66,66	-	6
JUNIO	U.E.-28	Urbano No Consolidado	3.615	2.693	Sin Ejecutar	1,40	1,04	59,59	-	22

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	66/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

BOCCHERINI	U.E.-29	Urbano No Consolidado	5.440	R: 1.616	Sin Ejecutar	1,40	0,68	23,76	-	13
				T: 1.809		0,80				-
TRAS. TURINA	U.E.-30	Urbano No Consolidado	7.415	3.516	Sin Ejecutar	1,40	0,66	37,93	-	28
LA PALMERA	PERI-1	Urbano Consolidado	24.737	14.444	Ejecutado	1,25	0,73	46,71	-	116
CTRA. VILLAMARTÍN	PERI-2	Urbano No Consolidado	49.384	R: 9.368	Sin Ejecutar	0,40	0,60	15,18	31	44
				T: 9.368		0,80			-	-
				I: 9.368		1,00			-	-
VEREDA DE SEVILLA	PERI-3	Urbano No Consolidado	15.401	6.309	Sin Ejecutar	1,55	0,70	45,00	70	-
HYTASA	PERI-4	Urbano No Consolidado	18.760	P: 4.060	Ejecutado	3,00	0,85	54,90	135	-
				D: 5.199	Ejecutado	0,73			-	-
TOTAL Sup. Ejecutada:			**172.029**	**43%**					**135**	**698**
TOTAL Sup. En Ejecución			**61.000**	**15%**					**-**	**129**
TOTAL Sup. Sin Ejecutar			**167.486**	**42%**					**31**	**448**
TOTAL SUP. BRUTA:			**400.515**	**100%**					**166**	**1.275**

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	67/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

SUELO URBANIZABLE

ACTUACIONES URBANÍSTICAS	ÁMBITO	TIPO DE SUELO	SUP. BRUTA (m2)	FASE DE EJECUCIÓN	EDIF. BRUTA (m2t/m2s)	DENSIDAD Viv/Ha	Nº VIVIENDAS	
							Protegidas	Libres
CAMINO DE LOS PUERTOS	S-1	Urbanizable Sectorizado	126.296	Sin Ejecutar	0,70	40	151	354
RIBERILLA	S-2	Urbanizable Sectorizado	82.832	Sin Ejecutar	0,70	40	99	232
VIRGEN DE ARACELI	S-3	Urbano Consolidado	102.279	Ejecutado	0,70	40	-	409
REDONDÓN	S-4	Urbanizable Sectorizado	130.954	Sin Ejecutar	0,70	40	157	367
LA FERIA	S-5	Urbano Consolidado	54.088	Ejecutado	0,70	40	-	216
LA TORBILLA	S-8	Urbano Consolidado	71.902	Ejecutado	0,70	55	-	395
SEMILLAS PACÍFICO	S-12	Urbanizable Sectorizado	64.110	Sin Ejecutar	0,60	45	333	-
TOTAL Sup. Ejecutada:			**228.269**	**36%**			**-**	**1.020**
TOTAL Sup. Sin Ejecutar			**403.452**	**64%**			**740**	**953**
TOTAL SUP. BRUTA:			**632.461**	**100%**			**740**	**1.973**

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	68/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

PROYECCIÓNES DE POBLACIÓN Y NECESIDADES DE VIVIENDA

Los datos estadísticos de 2016 muestran un total de 9.307 viviendas construidas para una población que en el mismo año está censada en 19.594 personas. La mayor parte de la población está comprendida entre los 16 y los 64 años, que representa un 66,57% de la población, franja de edad de la población más demandante de vivienda.

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

Las proyecciones realizadas en el PMVS para Arahal nos muestran que en el año 2020 alcanzaría una población de 19.287 habitantes. En los siguientes quinquenios la proyección de población mostraría para 2025 una población de 19.145 habitantes, en 2030 alcanzaría una población de 19.048 habitantes y por último en 2035 un volumen de 18.957 habitantes. La evolución de las variaciones anuales sigue en 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 período proyectado, pasando de suponer el 15,30% del total de la población en 2016, a llegar a un 25,12% en 2035.

Un análisis más detallado de la evolución futura de las estructuras de los hogares nos muestra que el número de hogares mantiene una tendencia positiva creciente a lo largo de todo el período estimado que va desde el año 2009 a 2026. En 2019 se prevé que el número de hogares ascienda a 12.219, mientras que, en 2026, sufriría una disminución hasta llegar a los 10.938 hogares.

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

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	69/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

CAPACIDAD RESIDENCIAL

Según la Aprobación Provisional del PGOU de Arahal, el suelo disponible en el municipio de uso residencial se refiere al suelo urbano y al urbanizable. Ambos se localizan en su mayoría en las zonas periféricas del núcleo urbano, en el este y sur del núcleo del municipio.

La superficie total del suelo residencial en cualquier categoría es de 408.969m2. Del total de este suelo residencial está disponible un 52% si se consideran los suelos urbanos consolidado y no consolidados, y un 48% los suelos urbanizables sectorizados.

En los siguientes cuadros expresamos en las distintas categorías de suelo, dentro de la clasificación de urbano y urbanizable, la superficie, edificabilidad y número de viviendas.

SUELO URBANO CONSOLIDADO

Denominación	Superficie (m2)	Nº de viv. total	Nº VIVIENDAS		Previsión Temporal (Plazo)		Ubicación Municipio
			Protegida	Libre	CORTO	MEDIO	ALTA
			Unif.	Unif.			
TOTALES	43.474,90	276	0	276	0	276	276

Fuente: Aprobación Provisional del PGOU de Arahal y elaboración municipal

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Denominación	Superficie bruta (m2)	Nº de viv. total	Nº VIVIENDAS		Coe De Aprov.	Aprov. Medio	CESIÓN SUELO MUNICIPIO		
			Protegida	Libre			10% Aprov. (m2t h)	Esp. Libres (m2)	Equip. (m2)
			Unif.	Unif.					
UNCR-01	12.100,14	60	0	60	1,00	12.100,14	1.210,01	1.210,01	0
UNCR-02	3.015,74	15	0	15	1,00	3.015,74	301,57	175,04	0
UNCR-03	2.588,01	12	0	12	1,00	2.588,01	258,80	569,17	0
UNCR-04	8.526,31	42	13	29	0,91	7.758,94	775,89	852,63	0
UNCR-05	9.661,69	48	14	34	0,91	8.792,14	879,21	966,17	0
UNCR-06	7.919,67	39	0	39	1,00	7.919,67	791,97	791,97	0

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	70/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

UNCR-07	2.954,75	14	0	14	1,00	2.954,75	295,48	413,40	0
UNCR-08	3.613,48	18	0	18	1,00	3.613,48	361,35	361,35	0
UNCR-09	5.763,18	28	0	28	1,00	5.763,18	576,32	289,57	0
UNCR-10	832,18	4	0	4	1,00	832,18	83,22	0	0
UNCR-11	15.004,13	75	23	52	0,91	13.653,76	1.365,38	1.500,41	0
UNCR-12	14.700,31	73	22	51	0,91	13.377,28	1.337,73	1.470,03	0
UNCR-13	10.043,12	50	0	50	1,00	10.043,12	1.004,31	1.004,31	0
UNCR-14	17.495,43	87	0	87	1,00	17.495,43	1.749,54	988,01	1.702,13
UNCT-02	43.653,00	50	0	50	0,64	27.776,80	2.777,68	4.706,00	0
AR-01	15.234,03	83	83	0	1,00	15.234,03	1.523,40	2.554,48	0
ARI-M01	3.086,00	25	8	17	0,91	2.808,26	280,83	0	370,32 y 12 plazas aparc.
ARI-M02	2.820,00	23	7	16	0,91	2.566,20	256,62	0	338,40 y 12 plazas aparc.
ARI-M03	1.811,00	16	5	11	0,91	1.648,01	164,8	0	267,32 y 8 plazas aparc.
ARI-M04	1.754,00	15	5	10	0,91	1.596,14	159,61	0	210 y 8 plazas aparc.
TOTALES	**182.576,17**	**777**	**180**	**597**	**-**	**161.537,26**	**16.153,72**	**17.852,55**	**2.888,17**

Fuente: Aprobación Provisional del PGOU de Arahal y elaboración municipal

Del estudio de campo realizado en el municipio, se estima que 276 solares se encuentran sin edificar. Estos representan 43.474,90m2 de suelo neto vacante.

De acuerdo a esta tabla, en el suelo urbano no consolidado la capacidad teórica máxima de los suelos residenciales es de 777 viviendas.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	71/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Denominación	Superficie bruta (m2)	Nº de viv. total	Nº VIVIENDAS		Coe De Aprov.	Aprov. Medio	CESIÓN SUELO MUNICIPIO		
			Protegida	Libre			10% Aprov. (m2t h)	Esp. Libres (m2)	Equip. (m2)
			Unif.	Unif.					
UZSR-01	78.697,64	314	66	248	0,64	50.130,40	5.013,04	9.915,90	6.610,60
UZSR-02	40.110,53	160	34	126	0,64	25.550,41	2.555,04	5.053,93	3.369,28
UZSR-03	64.110,34	333	223	110	0,67	42.993,57	4.299,36	7.734,84	5.159,23
TOTALES	**182.918,51**	**807**	**323**	**484**	**-**	**118.674,38**	**11.867,44**	**22.704,67**	**15.139,11**

Fuente: Aprobación Provisional del PGOU de Arahal y elaboración municipal

De acuerdo con la tabla superior, el suelo urbanizable sectorizado de uso residencial suma una superficie total de 182.918,51m2, con capacidad para 807 viviendas, 323 de las cuales son de tipo vivienda protegida unifamiliar y las 484 restantes vivienda libre unifamiliar.

SUELOS DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

El 10% de aprovechamiento lucrativo de las actuaciones urbanísticas, que corresponde al Ayuntamiento, por la normativa de aplicación, se recibirá como cesión gratuita y obligatoria para el destino previsto por el planeamiento, y que podría destinarse, en su totalidad, a la realización de viviendas protegidas u otros regímenes de interés público. Tanto en las actuaciones en suelo urbano no consolidado como las previstas para el suelo urbanizable, se cederá un 10% del suelo al Ayuntamiento a través de un Proyecto de Reparcelación, de forma gratuita, libre de cargas y urbanizado.

De esta gestión urbanística pública que se plantea, y teniendo en cuanta que existen disponibles 777 viviendas posibles de ejecución en las actuaciones vacantes de suelo urbano no consolidado, 807 para urbanizable sectorizado, y teniendo en cuenta que el 10% de cesión al Ayuntamiento de Arahal serían, aproximadamente, 158 viviendas, se podrían plantear en distintos ámbitos, hasta un total de 158 viviendas protegidas o

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	72/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

viviendas sociales públicas, más otras actuaciones que pudieran derivar de innovaciones posibles del planeamiento urbanístico en vigor.

RESERVAS DE SUELO DESTINADO A VIVIENDA PROTEGIDA

De la información extraída de las estadísticas publicadas por la Consejería de Fomento y Vivienda (Calificaciones Provisionales de Vivienda Protegida), la última calificación de Vivienda Protegida en Arahal es de 2009.

La Legislación Urbanística vigente posibilita la calificación específica de suelo y la consiguiente delimitación de zonas para viviendas protegidas. En el municipio de Arahal se ha hecho uso de dicha posibilidad, de manera que la reserva de suelo destinado a VPP según el presente PGOU de Arahal es como se expone a continuación:

Suelo Urbano No Consolidado.
A. Casco Histórico
ARI M01 Duque, 30%
ARI M02 Madre de Dios, 30%
ARI M03 Conde de Ureña, 30%
ARI M04 Perpetuo Socorro, 30 %

B.- Exterior Casco Histórico
AR-01, 100%
UNCR-01, 0%
UNCR-02, 0%
UNCR-03, 0%
UNCR-04, 30%
UNCR-05, 30%
UNCR-06, 0%
UNCR-07, 0%
UNCR-08, 0%
UNCR-09, 0%
UNCR-10, 0%
UNCR-11, 30%
UNCR-12, 30%
UNCR-13, 0%
UNCR-14, 0%

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	73/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

C.- Suelo Urbanizable
UZSR-01, 30%
UZSR-02, 30%
UZSR-03, 100%

- Coeficiente de ponderación del uso de vivienda protegida

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

Para los sectores donde el característico es el Uso residencial, el coeficiente de ponderación atribuido será de 0,70.

Para el desarrollo de los suelos pendiente 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 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 características urbanísticas dentro del espacio ordenado.

- Tipologías asignadas para la vivienda protegida

Las ordenanzas urbanísticas del PGOU de Arahal, actualizadas a Mayo de 2016, establece en su Sección 8ª las ordenanzas sobre parcelas calificadas como protección (P). Éstas instauran delimitaciones en cuanto al parcelario, aprovechamiento, posición de la edificación, alturas, condiciones estéticas y usos característicos y compatibles.

En cuanto al parcelario, a efectos de segregaciones y agrupaciones de fincas se establece como parcela mínima resultante de la de 125 metros cuadrados con frente mínimo de 6 metros y cuya forma permita la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 4 metros. En unidades de ejecución, cuando el proyecto de parcelación y edificación se

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	74/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

tramiten simultáneamente en parcelas mayores de 180 m², la parcela mínima se establece en 90 m².

El aprovechamiento de parcela es el resultado de multiplicar una altura máxima de 2 plantas, por la superficie de parcela y por un coeficiente de ocupación del 70%. El anterior coeficiente de ocupación podrá aumentarse hasta un 100% solo en planta baja cuando el uso a que se destine esta no sea el residencial.

La edificación podrá situar su fachada principal sobre alineación de calle o retranqueo de la alineación. Para poder autorizar retranqueos de la alineación se deberá tramitar un estudio de detalle donde se justifique la conveniencia de la actuación.

Referente a la altura de la edificación las ordenanzas disponen lo siguiente:
1. La altura máxima se establece en 2 plantas (B + 1). La altura mínima será de dos plantas.
2. La altura a cornisa no será superior a 7 mts, ni la planta baja podrá exceder de 3,5 mts.
3. Para el caso de viviendas unifamiliares, sobre la altura máxima permitida en metros y número de plantas cabrá la construcción de un castillete destinado a salida a cubierta, lavadero o a albergar elementos técnicos de instalaciones, que nunca deberá ser utilizado como pieza habitable, por lo que no contabilizará a la hora del cómputo de superficie edificada del inmueble en cuanto a su aprovechamiento, y con una superficie máxima del 25% de la superficie de la parcela, y que deberá retranquearse un mínimo de 3,00 mts. de los planos de las fachadas principal y trasera. No existirán castilletes cuando aparezcan tres plantas en esquina motivadas por las diferentes pendientes de las calles.
4. Para el caso de viviendas colectivas incluidas en unidades de ejecución, la altura máxima se podrá aumentar hasta 4 plantas (B +3), limitándose en este caso las construcciones en castillete solamente para el acceso a cubierta. En esta circunstancia será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle que ordene en relación con el entorno las distintas volumetrías que se planteen.

En cuanto a las condiciones estéticas se establece lo siguiente:
1. Las vallas no podrán tener una altura superior a 2.50 metros.
2. Como materiales de fachada se emplearán preferentemente los revocos y el enfoscado pintado a la cal. Se prohíbe el empleo de mármoles y piedras pulimentadas, los azulejos, las plaquetas cerámicas vidriadas y los terrazos. El ladrillo visto se admite en zócalos y mochetas al estilo tradicional.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	75/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

3. Las medianeras vistas deberán tratarse como fachadas.

Los usos característicos y compatibles para las zonas calificadas como protección (P) serán los siguientes:

1. El uso característico de la zona es el de vivienda unifamiliar de protección oficial.

2. Es uso compatible el de garaje-aparcamiento en cualquier situación. Las rampas de garaje deberán acometer a la vía pública mediante un tramo de espera horizontal, de 4,00 mts. de longitud mínima.

3. Son también usos compatibles:

a) La residencia en edificio exclusivo.

b) La industria en planta baja o bajo rasante y como talleres domésticos.

c) Las oficinas en edificio exclusivo, en planta baja, así como los despachos profesionales.

d) El comercio en edificio exclusivo, en planta baja y bajo rasante, o anexo a la vivienda familiar.

e) Las salas de reunión salvo discotecas y salas de fiesta en planta baja, bajo rasante o edificio exclusivo.

f) El hotelero en edificio exclusivo.

g) Las dotaciones y servicios en cualquier situación.

h) El residencial en vivienda colectiva de protección oficial cuando se actué en unidades de ejecución.

4. Son usos prohibidos los restantes.

En actuaciones de vivienda unifamiliar, sobre cualquier uso compatible en planta baja o sótano se podrá establecer una división horizontal en escritura pública siempre que se mantenga la tipología de vivienda unifamiliar en planta primera con acceso independiente desde vial público sobre la parcela mínima establecida.

- Cuantificación de las reservas de suelo para vivienda protegida

Tanto el PGOU vigente de Arahal como el aprobado inicialmente exigen una 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, lo que representa al menos el 34,8% de la edificabilidad total del ámbito con destino a este uso. Así, puede estimarse que las diferencias de valores entre la vivienda libre y la protegida en el plazo de seis años desde la aplicación del PGOU se concretarán en una disminución del 25% de las diferencias actuales, de manera que se produzca una progresiva corrección de los precios del mercado.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	76/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

En el cuadro siguiente se muestra el suelo vacante para la vivienda protegida, el número de éstas, la superficie media y la edificabilidad reservada para las mismas en el futuro PGOU por zonas y según la clase de suelo de que se trate. Cabe decir que no existe suelo vacante para vivienda protegida en suelo urbano consolidado, pero sí en urbano no consolidado y urbanizable sectorizado.

VIVIENDA PROTEGIDA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DENOMIN.	ZONA	SUPERF. (m2)	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS	PLAZO	CESIÓN SUELO MUNICIPIO		
					10% Aprov. (m2th)	Esp. Libres	Equip. (m2)
UNCR-04	Av. Aceituna de Mesa	2.557,89	13	CORTO	775,89	852,63	-
UNCR-05	Av. Aceituna de Mesa	2.898,51	14	CORTO	879,21	966,17	-
UNCR-11	El Gamonal	4.501,24	23	CORTO	1.365,38	1.500,41	-
UNCR-12	Vereda de los Puertos	4.410,09	22	CORTO	1.337,73	1.470,03	-
AR-01	Vereda de Sevilla	15.234,03	83	CORTO	1.523,40	2.554,48	-
ARI-M01 DUQUE	C/ Duque; C/ Madre de Dios	925,80	8	CORTO	280,83	-	370,32m2 (13plazas aparc.)
ARI-M02 MADRE DE DIOS	C/ Óleo; C/ Madre de Dios	846,00	7	CORTO	256,62	-	338,40 (12plazas aparc.)
ARI-M03 IV CONDE DE UREÑA	C/ IV Conde de Ureña; C/ Dr. Gamero	543,30	5	CORTO	164,80	-	267,32m2 (8plazas aparc.)
ARI-M04 PERPETUO SOCORRO	C/ Perpetuo Socorro	526,20	5	CORTO	159,61	-	210 m2 (8/plazas aparc.)
TOTALES	**-**	**32.443,06**	**180**	**-**	**6.743,47**	**7.343,72**	**1.186,04**

Fuente: Aprobación Provisional del PGOU de Arahal y elaboración municipal

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	77/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

VIVIENDA PROTEGIDA EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

DENOMIN.	ZONA	SUPERF. (m2)	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS	PLAZO	CESIÓN SUELO MUNICIPIO		
					10% Aprov. (m2th)	Esp. Libres	Equip. (m2)
UZSR-01	Polígono 3, Parcela 57, Don Francisco	16.526,50	66	MEDIO	5.013,04	9.915,90	6.610,60
UZSR-02	Polígono 3, Parcela 58, C/ADEJA LA	8.423,21	34	MEDIO	2.555,04	5.053,93	3.369,28
UZOR-01	Semillas Pacífico	64.110,34	333	MEDIO	4.299,36	7.734,84	5.159,23
TOTALES	**-**	**89.060,05**	**433**	**-**	**11.867,44**	**22.704,67**	**15.139,11**

Fuente: Aprobación Provisional del PGOU de Arahal y elaboración municipal

RESUMEN VIVIENDAS PROTEGIDAS EN EL MUNICIPIO

CLASIFICACIÓN	CATEGORÍA	Nº VIV. PROTEGIDAS	CAPACIDAD RESIDENCIAL (nº pers. Viv. * 2,4)	CESIÓN SUELO MUNICIPIO	
				Superficie	Nº Viviendas
SUELO URBANO	Consolidado	0	0	0	0
	No Consolidado	180	432	6.743,47	0
	TOTAL por uso	**180**	**432**	**6.743,47**	**0**
SUELO URBANIZABLE	Sectorizado	433	1.039	11.867,44	0
	TOTAL por uso	**433**	**1.039**	**11.867,44**	**0**
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL		**613**	**1.471**	**18.610,91**	**0**

Fuente: Aprobación Provisional del PGOU de Arahal y elaboración municipal

Estimamos que la reserva potencial de suelo para reserva de vivienda protegida serían 180 viviendas en sectores de suelo urbano y 433 viviendas en sectores de suelo urbanizable.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	78/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		
Firmado Por	Inmaculada Martín Rivas		
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018.	Página	Estado
	La Secretaria General.	79/167	Firmado
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		Fecha y hora 18/09/2018 08:20:18

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UZSR-01
66 VIV.

UNCR-01
83 VIV.

ARI-M04
5 VIV.

UZOR-01
333 VIV.

UNCR-04
13 VIV.

UNCR-05
14 VIV.

ARI-M01
8 VIV.

ARI-M03
5 VIV.

ARI-M02
7 VIV.

UZSR-02
34 VIV.

UNCR-11
23 VIV.

UNCR-12
22 VIV.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARAHAL

Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Arahal

DIPUTACIÓN DE SEVILLA

SEVILLA ACTIVA

FECHA:
JUN-2018

ESCALA:
1:8000

CONCLUSIONES

Del análisis efectuado se pueden establecer las siguientes conclusiones:

La Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias Municipales de Arahal se aprobó definitivamente por el pleno de fecha 24 de septiembre de 2009, si bien, debido a la necesidad de gestionar los suelos del municipio, así como con necesidad de nuevo suelo urbanizado residencial debidamente regulado, se procedió a la redacción de un Plan General de Ordenación Urbanística, el cual fue aprobado inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento pleno de Arahal en sesión celebrada el 21 de junio de 2012. Actualmente está aprobado provisionalmente y se está a expensas de su aprobación definitiva, lo cual se prevé que tenga lugar en los próximos meses. El análisis se ha efectuado en base al PGOU aprobado provisionalmente pues, como ya se ha mencionado, se prevé su aprobación definitiva en los próximos meses.

De acuerdo al análisis efectuado, la **capacidad teórica máxima de viviendas** para los suelos residenciales es de 276 viviendas en suelo urbano consolidado, 777 viviendas estimadas en el suelo urbano no consolidado y 807 en suelo urbanizable sectorizado.

Con estos datos, la promoción total de estos suelos permitiría la construcción de un total de 1.860 viviendas. En base a la ratio 2,4 hab/viv. La capacidad habitacional vacante que tienen los distintos suelos residenciales es de 4.464 habitantes. El suelo disponible a corto-medio plazo permitiría la promoción de 1.860 viviendas (777 corto plazo + 1.083 medio plazo). Estos valores se estiman suficientes para cubrir la demanda detectada.

La tipología predominante en el municipio es la de vivienda unifamiliar y la superficie media de las viviendas, es superior a la necesaria para cubrir las demandas del PMVS. En cuanto a las reservas de suelo destinado a vivienda protegida, la reserva de suelo permite la construcción de 180 viviendas en suelo urbano no consolidado y 433 en suelo urbanizable sectorizado. El suelo perteneciente al patrimonio municipal proveniente de las cesiones de suelo provenientes del desarrollo urbanístico permite la promoción de 158 viviendas protegidas.

El nuevo PGOU en aprobación provisional contempla 106.845,49 m2 para uso de centro docente, servicio de interés público y social, institucional y servicios técnicos.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	80/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

CUADROS-RESUMEN

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

Clasificación	Categoría	Superf. (m^2)	Nº viv	Nº viviendas		Previsión temporal (plazo)			Cesión suelo municipio		Capacidad residencial
				Prot.	Libre						
				Unif./ Pluri.	Unif.	Corto	Medio	Largo	Sup. (10% Ap)	Nº viv	Nº viv x 2,4
Suelo Urbano	Consolidado	43.474,90	276	0	276	-	X	-	-	0	663
	No consolidado	182.576,17	777	180	597	X	-	-	10.642,63	0	1.865
	TOTAL	**226.051,07**	**1.053**	**180**	**873**	**X**	**-**	**-**	**10.642,63**	**0**	**2.528**
Suelo Urbanizable	Sectorizado	182.918,51	807	433	374	-	X	-	11.867,44	0	1.936
	TOTAL	**182.918,51**	**807**	**433**	**374**	**-**	**X**	**-**	**11.867,44**	**0**	**1.936**
TOTAL Término Municipal:		**408.969,58**	**1.860**	**613**	**1.247**	**-**	**-**	**-**	**22.510,07**	0	**4.464**

Fuente: Aprobación Provisional del PGOU de Arahal y elaboración municipal

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

- 276 viviendas en suelo urbano consolidado
- 777 viviendas en suelo urbano no consolidado
- 807 viviendas en suelo urbanizable sectorizado

Los datos de población equivalente de la última columna de esta tabla representan la capacidad habitacional que tiene los distintos suelos residenciales y nos aproxima al número de habitantes que podrían contenerse en los mismos a partir del coeficiente 2,4 hab/viv.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	81/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

2.4. 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

El municipio de Arahal es titular de 5 viviendas municipales, las cuales quedan recogidas en el siguiente cuadro:

Patrimonio Municipal suelo	Situación	Denominación	Superficie suelo (m²)	Tipología	Nº viviendas	Plazo		Venta
						Corto	Largo	No aptos
Cuatro viviendas de maestros	Av. Gabriel Mengíbar nº10	-	462	Vivienda	4	X	-	-
Caseta Arbitrios (Actualmente vivienda particular)	Calle Velázquez, nº 28	-	43	Vivienda	1	-	X	-
Suma número viviendas					**5**			
Número de viviendas corto medio plazo						**4**	**1**	

Además de las viviendas descritas anteriormente, forma parte del patrimonio municipal de Arahal un edificio de carácter dotacional sin destino fijo, el cual se recoge a continuación por ser apto para un posible cambio a uso residencial.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	82/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

Patrimonio Municipal suelo	Situación	Denominación	Superficie suelo (m²)	Tipología	Nº viviendas	Plazo		Venta
						Corto	Largo	No aptos
Edificio Dotacional de dos plantas y castillete	Calle Carmona, nº13	-	144 m2 construidos, 111,6 m2 útil	Edificio Dotacional (No tiene destino fijo)	0	X	-	-
Suma número edificios					**0**			
Número de edificios corto medio plazo						**0**	**0**	

PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO

El Ayuntamiento de Arahal en la actualidad es propietario de parcelas situadas en diversos puntos del municipio.

El Inventario de Patrimonio Municipal de Suelo recoge todos los suelos de titularidad pública que están libres y son aptos para el uso residencial de vivienda protegida o alojamientos dotacionales, así como otros de uso dotacional o terciarios que son susceptibles de un posible cambio a uso residencial en caso de ser necesario.

BIENES INMUEBLES URBANOS DESTINADOS A USO RESIDENCIAL

DENOM.	LOCALIZACIÓN	CATEGORÍA DE SUELO	SUP. (m2)	EDIF. BRUTA	Nº DE VIVIENDAS TOTAL	TIPOL.	PLAZO
						UNIF.	MEDIO
GAB01	Solar anexo viviendas maestros Av. Gabriel Mengíbar	Urbano Consolidado	130	0,81 m2/m2	1	X	X
TUR17	Parcela Suelo Residencial Calle Turina UA-12,1 (1)	Urbano Consolidado	124 m2 Edif.- 1.75m2t (1,4m2t/m 2s)	0,81 m2/m2	1	X	X
TUR18	Parcela Suelo Residencial Calle Turina UA-12,1 (2)	Urbano Consolidado	125 m2 Edif.- 1.75m2t (1,4m2t/m 2s	0,81 m2/m2	1	X	X

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	83/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

TUR19	Parcela Suelo Residencial Calle Turina UA-12,1 (3)	Urbano Consolidado	125 m2 Edif.- 1.75m2t (1,4m2t/m 2s	0,81 m2/m2	1	X	X
TUR20	Parcela Suelo Residencial Calle Turina UA-12,1 (4)	Urbano Consolidado	125 m2 Edif.- 1.75m2t (1,4m2t/m 2s	0,81 m2/m2	1	X	X
FRA03	Parcela Residencial, Francisco Tárrega, 18	Urbano Consolidado	125 m2	0,81 m2/m2	1	X	X
VIR03	Parcela Residencial S-3, "Virgen de Araceli" Manzana 8-5 (3).	Urbano Consolidado	127 m2 y 19 DCm2	0,70 m2/m2	1	X	X
VIR04	Parcela Residencial S-3, "Virgen de Araceli" Manzana 8-5 (4).	Urbano Consolidado	125 m2 y 95 DCm2	0,70 m2/m2	1	X	X
VIR05	Parcela Residencial S-3, "Virgen de Araceli" Manzana 8-5 (5).	Urbano Consolidado	125 m2 y 95 DCm2	0,70 m2/m2	1	X	X
VIR06	Parcela Residencial S-3, "Virgen de Araceli" Manzana 8-5 (6).	Urbano Consolidado	125 m2 y 95 DCm2	0,70 m2/m2	1	X	X
VIR07	Parcela Residencial S-3, "Virgen de Araceli" Manzana 8-5 (7).	Urbano Consolidado	126 m2 y 25 DCm2	0,70 m2/m2	1	X	X
VIR08	Parcela Residencial S-3, "Virgen de Araceli" Manzana 8-5 (8).	Urbano Consolidado	129 m2 y 5 DCm2	0,70 m2/m2	1	X	X
VIR15	Parcela Residencial S-3, "Virgen de Araceli" Manzana 11-1 (6).	Urbano Consolidado	126 m2	0,70 m2/m2	1	X	X
VIR16	Parcela Residencial S-3, "Virgen de Araceli" Manzana 11-1 (7).	Urbano Consolidado	126 m2	0,70 m2/m2	1	X	X
VIR17	Parcela Residencial S-3, "Virgen de Araceli" Manzana 11-1 (8).	Urbano Consolidado	126 m2	0,70 m2/m2	1	X	X

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	84/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

VIR18	Parcela Residencial S-3, "Virgen de Araceli" Manzana 11-1 (9).	Urbano Consolidado	197 m2 y 5 DCm2.	0,70 m2/m2	1	X	X
VIR19	Parcela Residencial S-3, "Virgen de Araceli" Manzana 11-1 (10).	Urbano Consolidado	150 m2 y 87 DCm2.	0,70 m2/m2	1	X	X
VIR20	Parcela Residencial S-3, "Virgen de Araceli" Manzana 11-1 (11).	Urbano Consolidado	126 m2	0,70 m2/m2	1	X	X
VIR21	Parcela Residencial S-3, "Virgen de Araceli" Manzana 11-1 (12).	Urbano Consolidado	126 m2	0,70 m2/m2	1	X	X
RIC04	Finca en calle Ricardo de la Cierva- Calle Gutemberg, s/n	Urbano Consolidado	200 m2	0,81 m2/m2	1	X	X
TOTALES			**4.004 m2**		**20**		

BIENES INMUEBLES URBANOS DESTINADOS A USO DOTACIONAL O TERCIARIO QUE PUEDE SER OBJETO DE UN POSIBLE CAMBIO DE USO A RESIDENCIAL

DENOM.	**LOCALIZACIÓN**	**CATEGORÍA DE SUELO**	**SUPERFICIE (m2)**	**EDIF. BRUTA**	**PLAZO**	**UBICACIÓN**
					MEDIO	**MEDIA**
Solar dotacional "La Mineta"	La Mineta C/ Estepa, s/n	Urbano Consolidado	700 m2	0,81 m2/m2	X	X
Solar Dotacional S-8 "La Torbilla" (Equipamiento Deportivo). Pista de baloncesto en C/ Santander. (Solar futuro Equipamiento social)	C/ Santander, s/n (Sector 8 "La Torbilla")	Urbano Consolidado	424 m2 (Volumen edificable 732 m2)	0,7 m2/m2	X	X
Solar Dotacional S-8 "La Torbilla" (Equipamiento Comercial)	Sector 8 "La Torbilla"	Urbano Consolidado	424 m2 (Volumen edificable 732 m2)	0,7 m2/m2	X	X

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	**Estado**	**Fecha y hora**
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	**Página**	85/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

Solar Dotacional S-8 "La Torbilla" (Equipamiento Docente)	Sector 8 "La Torbilla"	Urbano Consolidado	6.000 m2 (Volumen edificable 8400 m2)	0,7 m2/m2	X	X
Parcela Dotacional S-3 "Virgen de Araceli" destinada a Guardería	Sector S-3 "Virgen de Araceli"	Urbano Consolidado	1.000 m2 y 42 Cm2	0,7 m2/m2	X	X
Parcela Dotacional S-3 "Virgen de Araceli" destinada a Equipamiento Social	Sector S-3 "Virgen de Araceli"	Urbano Consolidado	1.096 m2 y 2 DCm2	0,7 m2/m2	X	X
Parcela Dotacional S-3 "Virgen de Araceli" destinada a Equipamiento Comercial	Sector S-3 "Virgen de Araceli"	Urbano Consolidado	2.140 m2 (18,69%)	0,7 m2/m2	X	X
Parcela Dotacional S-3 "Virgen de Araceli" destinada a Equipamiento Deportivo	Sector S-3 "Virgen de Araceli"	Urbano Consolidado	2.206 m2	0,7 m2/m2	X	X
Parcela Dotacional S-3 "Virgen de Araceli" destinada a Equipamiento Docente	Sector S-3 "Virgen de Araceli"	Urbano Consolidado	5.000 m2 y 16 DCm2	0,7 m2/m2	X	X
Parcela Unidad de Ejecución 10.1	Carretera Morón. Suelo Urbano No Consolidado Parcela: 5070036TG7257 S0001WP C/Luigi Boccherini	Urbano Consolidado	491 m2	0,81 m2/m2	X	X

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	86/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

Parcela Dotacional UE-18 "Gamboa"	UE-18 "Gamboa" M5-4	Urbano Consolidado	500 m2 Edificabilidad: 500 m2	0,81 m2/m2	X	X
Parcela Dotacional UE-21 Calle Tinto (1)	C/ Jaén, 42 (UE-21 Calle Tinto) Ref.Cat.: 4867486TG7246N0001ER	Urbano Consolidado	268,74 m2. Edificabilidad: 268,74 m2	0,81 m2/m2	X	X
Parcela Dotacional UE-21 Calle Tinto (2)	UE-21, Calle Tinto	Urbano Consolidado	233,14 m2. Edificabilidad: 233,14 m2	0,81 m2/m2	X	X
Parcela Dotacional UE-21 Calle Tinto (3)	UE-21, Calle Tinto. C/ Tinto, 7 (IBI)	Urbano Consolidado	603,91 m2. Edificabilidad: 603 m2	0,81 m2/m2	X	X
Zona Dotacional UE-10.1 Martia	UE 10.1 "Martia" C/ Maestro Jorge Flores Díez, 52 (IBI)	Urbano Consolidado	508 m2. Edificabilidad: 711 m2	0,81 m2/m2	X	X
Parcela Dotacional UE-13 Ursaral	S-13, Ursaral Finca U.Z.5-1	Urbano Consolidado	4.706 m2	0,81 m2/m2	X	X
Parcela Uso Terciario UE-13 Ursaral	UE-13, Ursaral Finca U.Z.1-6	Urbano Consolidado	2.993,39 m2. Edificabilidad: 2993,39 m2	0,81 m2/m2	X	X
Parcela Dotacional PERI-1 "La Palmera" (1)	PERI-1 "La Palmera". Manzana 3-S9. C/ Juan Ramón Jiménez, 33	Urbano Consolidado	796,50 m2. Edificabilidad: 796,50 m2	0,73 m2/m2	X	X
Finca calle candil, nº1 (Sin destino fijo)	Calle Candil, nº1	Urbano Consolidado	Sup. Terreno 35 m2; sup. Construida 22 m2	1,28 m2/m2	X	X
TOTALES			**37.330,46 m2**			

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	87/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

Suelos dotacionales aptos para la ubicación de alojamientos públicos

Para satisfacer las necesidades residenciales de los diferentes grupos de población de Arahal es necesario proponer junto a la identificación de las viviendas con algún tipo de protección, los alojamientos protegidos y/o dotacionales, intentando priorizar la problemática y urgencias reales de los diferentes segmentos sociales.

Alojamientos Protegidos de régimen especial

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

Alojamientos dotacionales de protección municipal

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

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

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

Las posibles ubicaciones para estos alojamientos estarían por determinar, aunque si nos basamos en los suelos disponibles, cualquier planeamiento de desarrollado actualmente podría abarcar las actuaciones, destacando principalmente el PP S-12 “Semillas Pacífico” UE-13, en las que se proponen manzanas de VPO de viviendas entre medianeras, con una tipología similar a la de las manzanas que las rodean.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	88/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

RELACIÓN DE INMUEBLES INSCRITOS EN EL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS Y PREVISIONES DE EDIFICACIÓN / REHABILITACIÓN

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

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

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

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

Con la Inspección Técnica de Edificios (I.T.E.) se persigue facilitar el deber de conservación que corresponde a la propiedad de construcciones y edificaciones, introduce la obligación de efectuar una inspección periódica para determinar el estado de conservación y el deber de cumplimiento de la conservación impuesto por la normativa urbanística y de régimen de suelo.

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

Con la entrada en vigor del RD 233/2013 de 5 de Abril, en el art. 33.2 se regula el informe de evaluación del edificio que evalúa conjuntamente las necesidades de los edificios respecto a la accesibilidad, eficiencia energética y la conservación, es obligatorio para la obtención de subvenciones para rehabilitar zonas comunes de edificios, sustitución de equipos carpinterías, etc. del que se prevé que se impulsará con el desarrollo del Plan Nacional de Rehabilitación.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	89/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

En la Comunidad Autónoma de Andalucía no se ha regulado aún un procedimiento específico para la tramitación del informe de evaluación del edificio previsto en el art. 4 de la Ley 8/2013 de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

No obstante, con la publicación del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 mediante Decreto 141/2016 de 2 de agosto, se espera que se aprueben las Órdenes que desarrollen las bases reguladoras para la concesión en régimen de concurrencia competitiva de subvenciones destinadas al fomento de la rehabilitación de los diversos programas que se regulen en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y se efectuarán las convocatorias correspondientes para los diferentes ejercicios. Dichas órdenes tendrán por objeto financiar obras de rehabilitación que en el municipio de Arahal mayoritariamente se centran en rehabilitación de vivienda de tipología unifamiliar adosada.

Conservación y adecuación a la normativa técnica de la edificación.

El perfil tipo del habitante de Arahal parte de la compra de un solar o cesión del terreno por parte de algún familiar, construyéndose habitualmente viviendas de dos plantas. La exigencia por parte de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de presentar proyecto de obra y proyecto de obra nueva para obtener las licencias oportunas se ha llevado a cabo con rigurosidad. Por lo tanto, todas las obras construidas en este periodo cumplen con las normativas aplicables al nuevo inmueble.

Conservación.

La mayoría de las viviendas del municipio usadas como vivienda habitual presentan un buen estado de conservación, independientemente de las características de las mismas. Las viviendas que suelen presentar mayor deterioro son las inhabitadas.

IDENTIFICACIÓN DE UN ÁREA SUSCEPTIBLE DE REHABILITACIÓN INTEGRAL

Desde el Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento se ha tratado de delimitar un ámbito, que se encuentra dentro del casco urbano y que es apto para favorecer la recuperación, la regeneración urbana, la eficiencia energética y el aislamiento térmico de sus viviendas, que se propone como Área de Rehabilitación.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	90/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

Este ámbito del casco urbano, está compuesto por viviendas de más de 50 años de antigüedad, que no cumplen con la eficiencia energética, se encuentran en deterioro bien por abandono o por desconocimiento de sus ocupantes. Algunas cuestiones mejorables en el parque construido de vivienda como la accesibilidad, mejoras de accesos y regeneración de algunos barrios degradados serían aspectos a considerar.

El objeto de esta actuación está amparado plenamente en los objetivos de las Áreas de Rehabilitación Integral, ya que éstas son el instrumento para el fomento, la coordinación y el desarrollo de actuaciones de rehabilitación integral y reactivación urbana en ámbitos urbanos donde se concentren procesos de segregación urbana y graves problemas de carácter habitacional que afecten a sectores de población en riesgo de exclusión social, cuando por sus especiales características, amplia dimensión y diversidad de la problemática a abordar aconsejen la intervención directa y coordinada de la Administración de la Junta de Andalucía en colaboración con el Ayuntamiento de Arahal y la Administración Estatal.

Esta actuación, persigue la mejora de las condiciones de alojamiento de la población, a la vez que otros aspectos de carácter urbanístico, social, económico y ambiental.

REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS.

En el municipio de Arahal 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.

En el cuadro siguiente se pueden visualizar los solares detectados mediante Inspección Visual llevada a cabo por el técnico municipal.

SOLARES SUELO URBANO CONSOLIDADO

DENOM.	LOCALIZACIÓN	CATEGORÍA DE SUELO	SUP. (m^2)	EDIF. BRUTA	Nº DE VIVIENDAS TOTAL	TIPOL.	PLAZO
						UNIF.	MEDIO
ACE01	Acebuchino, 4	Urbano Consolidado	131	0,70 m2/m2	1	X	X

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	91/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

ACE02	Acebuchino, 6	Urbano Consolidado	131	0,70 m2/m2	1	X	X
ACE03	Acebuchino, 22	Urbano Consolidado	126	0,70 m2/m2	1	X	X
ACE04	Acebuchino, 24	Urbano Consolidado	126	0,70 m2/m2	1	X	X
ACE05	Acebuchino, 26	Urbano Consolidado	126	0,70 m2/m2	1	X	X
ALA01	Alameño, 7	Urbano Consolidado	126	0,70 m2/m2	1	X	X
ALA02	Alameño, 9	Urbano Consolidado	133	0,70 m2/m2	1	X	X
ALA03	Alameño, 17	Urbano Consolidado	131	0,7 m2/m2	1	X	X
ALB01	Albina, 33	Urbano Consolidado	634	0,81 m2/m2	3	X	X
AVE01	Avda. de las Aves, 35	Urbano Consolidado	124	0,70 m2/m2	1	X	X
AVE02	Avda. de las Aves, 37	Urbano Consolidado	131	0,70 m2/m2	1	X	X
AVE03	Avda. de las Aves, 45	Urbano Consolidado	128	0,70 m2/m2	1	X	X
AVE04	Av. De las Aves, 11	Urbano Consolidado	121	0,7 m2/m2	1	X	X
CAN01	Canales s/n	Urbano Consolidado	289	1,28 m2/m2	2	X	X
CAN02	Canales, 2	Urbano Consolidado	157	1,28 m2/m2	1	X	X
CAN03	Canales, 4	Urbano Consolidado	133	1,28 m2/m2	1	X	X
CAN04	Canales, 6	Urbano Consolidado	138	1,28 m2/m2	1	X	X
CAN05	Canales, 8	Urbano Consolidado	78	1,28 m2/m2	1	X	X
CAN06	Canales, 17	Urbano Consolidado	150	1,28 m2/m2	1	X	X
CAN07	Canales, 19	Urbano Consolidado	104	1,28 m2/m2	1	X	X
CAR01	Carmona s/n	Urbano Consolidado	693	0,81 m2/m2	4	X	X
CHI01	Chile, 19	Urbano Consolidado	290	1,28 m2/m2	2	X	X
CHI02	Chile, 22	Urbano Consolidado	441	1,28 m2/m2	3	X	X
COD01	Codorniz, 19	Urbano Consolidado	131	0,81 m2/m2	1	X	X

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	92/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

DUR01	Durzal, 1	Urbano Consolidado	126	0,70 m2/m2	1	X	X
DUR02	Durzal, 13	Urbano Consolidado	124	0,70 m2/m2	1	X	X
DUR03	Durzal, 14	Urbano Consolidado	125	0,70 m2/m2	1	X	X
DUR04	Durzal, 2	Urbano Consolidado	126	0,70 m2/m2	1	X	X
DUR05	Durzal, 3	Urbano Consolidado	112	0,70 m2/m2	1	X	X
DUR06	Durzal, 5	Urbano Consolidado	122	0,70 m2/m2	1	X	X
DUR07	Durzal, 7	Urbano Consolidado	124	0,70 m2/m2	1	X	X
DUR08	Durzal, 25	Urbano Consolidado	126	0,70 m2/m2	1	X	X
FRA01	Francisco Tárrega, 20	Urbano Consolidado	121	0,81 m2/m2	1	X	X
FRA02	Francisco Tárrega, 16	Urbano Consolidado	120	0,81 m2/m2	1	X	X
GAM01	Doctor Gamero, 134	Urbano Consolidado	97	0,81 m2/m2	1	X	X
GOR01	Gordal, 1	Urbano Consolidado	119	0,70 m2/m2	1	X	X
GOR02	Gordal, 12	Urbano Consolidado	138	0,70 m2/m2	1	X	X
GOR03	Gordal, 20	Urbano Consolidado	140	0,70 m2/m2	1	X	X
GOR04	Gordal, 22	Urbano Consolidado	135	0,70 m2/m2	1	X	X
GOR05	Gordal, 24	Urbano Consolidado	133	0,70 m2/m2	1	X	X
GOR06	Gordal, 26	Urbano Consolidado	133	0,70 m2/m2	1	X	X
GOR07	Gordal, 28	Urbano Consolidado	142	0,70 m2/m2	1	X	X
GOR08	Gordal, 3	Urbano Consolidado	122	0,70 m2/m2	1	X	X
GOR09	Gordal, 30	Urbano Consolidado	122	0,70 m2/m2	1	X	X
GOR10	Gordal, 32	Urbano Consolidado	126	0,70 m2/m2	1	X	X
GOR11	Gordal, 35	Urbano Consolidado	129	0,70 m2/m2	1	X	X
GOR12	Gordal, 39	Urbano Consolidado	130	0,70 m2/m2	1	X	X

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	93/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

GOR13	Gordal, 41	Urbano Consolidado	131	0,70 m2/m2	1	X	X
GOR14	Gordal, 43	Urbano Consolidado	130	0,70 m2/m2	1	X	X
GOR15	Gordal, 5	Urbano Consolidado	121	0,70 m2/m2	1	X	X
GOR16	Gordal, 7	Urbano Consolidado	121	0,70 m2/m2	1	X	X
GOR17	Gordal, 9	Urbano Consolidado	136	0,70 m2/m2	1	X	X
GOR18	Gordal 31	Urbano Consolidado	119	0,7 m2/m2	1	X	X
GRA01	Granado, 21	Urbano Consolidado	99	0,81 m2/m2	1	X	X
GUT01	Gutemberg, 3	Urbano Consolidado	95	0,81 m2/m2	1	X	X
GUT02	Gutemberg, 5	Urbano Consolidado	128	0,81 m2/m2	1	X	X
GUT03	Gutemberg, 7	Urbano Consolidado	104	0,81 m2/m2	1	X	X
GUT04	Gutemberg, 9	Urbano Consolidado	98	0,81 m2/m2	1	X	X
HAR01	Harinas, 16	Urbano Consolidado	104	0,81 m2/m2	1	X	X
HOJ01	Hojiblanca, 30	Urbano Consolidado	117	0,70 m2/m2	1	X	X
HOJ02	Hojiblanca, 6	Urbano Consolidado	125	0,70 m2/m2	1	X	X
HOJ03	Hojiblanca, 12	Urbano Consolidado	126	0,7 m2/m2	1	X	X
HOJ04	Hojiblanca, 24	Urbano Consolidado	128	0,7 m2/m2	1	X	X
INV01	Plaza de los Inventores, 1	Urbano Consolidado	153	0,81 m2/m2	1	X	X
INV02	Plaza de los Inventores, 2	Urbano Consolidado	135	0,81 m2/m2	1	X	X
ISA01	Isaac Peral, 19	Urbano Consolidado	124	0,81 m2/m2	1	X	X
ISA02	Isaac Peral, 25	Urbano Consolidado	125	0,81 m2/m2	1	X	X
ISA03	Isaac Peral, 29	Urbano Consolidado	124	0,81 m2/m2	1	X	X
ISA04	Isaac Peral, 8	Urbano Consolidado	126	0,81 m2/m2	1	X	X
ISA05	Isaac Peral, 3	Urbano Consolidado	181	0,81 m2/m2	1	X	X

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	94/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

ISA06	Isaac Peral, 7	Urbano Consolidado	181	0,81 m2/m2	1	X	X
ISA07	Isaac Peral, 11	Urbano Consolidado	99	0,81 m2/m2	1	X	X
ISA08	Isaac Peral, 21	Urbano Consolidado	124	0,81 m2/m2	1	X	X
LOS01	Los Morales, 5	Urbano Consolidado	68	0,81 m2/m2	1	X	X
LUI01	La Luisiana, 31	Urbano Consolidado	135	0,81 m2/m2	1	X	X
LUI02	La Luisiana, 33	Urbano Consolidado	139	0,81 m2/m2	1	X	X
MAN01	Manzanillo, 1	Urbano Consolidado	128	0,70 m2/m2	1	X	X
MAN02	Manzanillo, 11	Urbano Consolidado	128	0,70 m2/m2	1	X	X
MAN03	Manzanillo, 13	Urbano Consolidado	140	0,70 m2/m2	1	X	X
MAN04	Manzanillo, 15	Urbano Consolidado	138	0,70 m2/m2	1	X	X
MAN05	Manzanillo, 17	Urbano Consolidado	124	0,70 m2/m2	1	X	X
MAN06	Manzanillo, 19	Urbano Consolidado	123	0,70 m2/m2	1	X	X
MAN07	Manzanillo, 21	Urbano Consolidado	125	0,70 m2/m2	1	X	X
MAN08	Manzanillo, 3	Urbano Consolidado	133	0,70 m2/m2	1	X	X
MAN09	Manzanillo, 5	Urbano Consolidado	120	0,70 m2/m2	1	X	X
MAN10	Manzanillo, 7	Urbano Consolidado	143	0,70 m2/m2	1	X	X
MAN11	Manzanillo, 9	Urbano Consolidado	129	0,70 m2/m2	1	X	X
MBE01	María Beltrán, 21	Urbano Consolidado	1.407	1,28 m2/m2	9	X	X
MEM01	Membrillo, 5	Urbano Consolidado	125	0,81 m2/m2	1	X	X
MES01	Avda. Aceituna de Mesa, 10	Urbano Consolidado	135	0,70 m2/m2	1	X	X
MES02	Avda. Aceituna de Mesa, 14	Urbano Consolidado	126	0,70 m2/m2	1	X	X
MES03	Avda. Aceituna de Mesa, 16	Urbano Consolidado	127	0,70 m2/m2	1	X	X
MES04	Avda. Aceituna de Mesa, 4	Urbano Consolidado	127	0,70 m2/m2	1	X	X

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	95/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

MES05	Avda. Aceituna de Mesa, 46	Urbano Consolidado	123	0,70 m2/m2	1	X	X
MES06	Avda. Aceituna de Mesa, 70	Urbano Consolidado	131	0,70 m2/m2	1	X	X
MES07	Avda. Aceituna de Mesa, 76	Urbano Consolidado	128	0,70 m2/m2	1	X	X
MES08	Avda. Aceituna de Mesa, 78	Urbano Consolidado	132	0,70 m2/m2	1	X	X
MES09	Av. Aceituna de Mesa, 82	Urbano Consolidado	142	0,7 m2/m2	1	X	X
MOR01	Morcaleño, 1	Urbano Consolidado	122	0,70 m2/m2	1	X	X
MOR02	Morcaleño, 2	Urbano Consolidado	138	0,70 m2/m2	1	X	X
MOR03	Morcaleño, 24	Urbano Consolidado	126	0,70 m2/m2	1	X	X
MOR04	Morcaleño, 3	Urbano Consolidado	125	0,70 m2/m2	1	X	X
MOR05	Morcaleño, 4	Urbano Consolidado	121	0,70 m2/m2	1	X	X
MOR06	Morcaleño, 5	Urbano Consolidado	120	0,70 m2/m2	1	X	X
MOR07	Morcaleño, 6	Urbano Consolidado	133	0,70 m2/m2	1	X	X
MOR08	Morcaleño, 8	Urbano Consolidado	134	0,70 m2/m2	1	X	X
MOR09	Morcaleño, 9	Urbano Consolidado	121	0,7 m2/m2	1	X	X
ODI01	Odiel, 34	Urbano Consolidado	188	0,81 m2/m2	1	X	X
PIL01	Pilar, 18	Urbano Consolidado	449	1,28 m2/m2	3	X	X
PRI01	Avda. de las Prietas, 5	Urbano Consolidado	126	0,70 m2/m2	1	X	X
RIC01	Ricardo de la Cierva, 11	Urbano Consolidado	170	0,81 m2/m2	1	X	X
RIC02	Ricardo de la Cierva, 8	Urbano Consolidado	150	0,81 m2/m2	1	X	X
ROQ01	San Roque, 39	Urbano Consolidado	37	1,28 m2/m2	1	X	X
SCA01	Scarlatti, 3	Urbano Consolidado	101	0,81 m2/m2	1	X	X
SEV01	Sevilla, 38	Urbano Consolidado	511	1,28 m2/m2	3	X	X
TRA01	Tras. Torreblanca, 13	Urbano Consolidado	105	0,81 m2/m2	1	X	X

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	96/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

TUR01	Turina, 16	Urbano Consolidado	264	0,81 m2/m2	1	X	X
TUR02	Turina, 34	Urbano Consolidado	125	0,81 m2/m2	1	X	X
TUR03	Turina, 36	Urbano Consolidado	125	0,81 m2/m2	1	X	X
TUR04	Turina, 40	Urbano Consolidado	125	0,81 m2/m2	1	X	X
TUR05	Turina, 43	Urbano Consolidado	126	0,81 m2/m2	1	X	X
TUR06	Turina, 45	Urbano Consolidado	125	0,81 m2/m2	1	X	X
TUR07	Turina, 47	Urbano Consolidado	125	0,81 m2/m2	1	X	X
TUR08	Turina, 53	Urbano Consolidado	125	0,81 m2/m2	1	X	X
TUR09	Turina, 59	Urbano Consolidado	121	0,81 m2/m2	1	X	X
TUR10	Turina, 61	Urbano Consolidado	125	0,81 m2/m2	1	X	X
TUR11	Turina, 75	Urbano Consolidado	122	0,81 m2/m2	1	X	X
TUR12	Turina, 81	Urbano Consolidado	127	0,81 m2/m2	1	X	X
TUR13	Turina, 16	Urbano Consolidado	264	0,81 m2/m2	1	X	X
VER01	Verdial, 30	Urbano Consolidado	129	0,70 m2/m2	1	X	X
VER02	Verdial, 32	Urbano Consolidado	129	0,70 m2/m2	1	X	X
VER03	Verdial, 34	Urbano Consolidado	129	0,70 m2/m2	1	X	X
VER04	Verdial, 36	Urbano Consolidado	129	0,70 m2/m2	1	X	X
VER05	Verdial, 31	Urbano Consolidado	106	0,7 m2/m2	1	X	X
VER06	Verdial, 35	Urbano Consolidado	122	0,7 m2/m2	1	X	X
VES01	Vereda de Sevilla, 18	Urbano Consolidado	146	0,81 m2/m2	1	X	X
VES02	Vereda de Sevilla, 8A	Urbano Consolidado	83	1,28 m2/m2	1	X	X
VIS01	Viso del Alcor, 15(D)	Urbano Consolidado	42	0,81 m2/m2	1	X	X
TOTALES			**21.285**		**159**		

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	97/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

3. PROPUESTA

3.1. DEFINICIÓN DE OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS.

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, procede la definición de los objetivos y estrategias por la Administración Local, para poder elaborar el Programa de Actuación.

OBJETIVOS

Como objetivos fundamentales se establecen los siguientes:

1. 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.

2. 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.

3. Eliminar situaciones de ocupación anómala de viviendas: viviendas deshabitadas existentes en el municipio que puedan incluirse en el mercado del alquiler.

4. Facilitar el cambio o permuta de vivienda a aquellas familias que posean una inadecuada a sus necesidades personales o familiares.

5. En el caso de no poder cubrirse la necesidad de vivienda con las existentes en el municipio, establecer una oferta de vivienda protegida de nueva construcción en alquiler 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.

6. 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.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	98/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

7. 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.

8. Determinar las necesidades de suelo para completar la oferta residencial, en el caso de que sea necesario, cuantitativa y cualitativamente, y diseñar e implementar en su caso, los instrumentos urbanísticos para su localización, clasificación, ordenación, gestión y ejecución.

ESTRATEGIAS

Estrategias de acceso a la vivienda.

a) 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 propone desde el PMVS que las viviendas vacías del municipio se incorporen a una bolsa de viviendas para su cesión en arrendamiento. De esta manera se podría ayudar al menos al conjunto de demandantes más vulnerables, las familias en riesgo de exclusión, y otros grupos de especial protección.

- En relación a las viviendas en construcción, se propone regular las condiciones básicas que garanticen un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente, mediante el impulso y fomento de las actuaciones que conduzcan a la creación de edificios que contribuyan a la renovación de los tejidos urbanos, a través de medidas tendentes a mejorar la eficiencia energética y a conseguir una ciudad más accesible.

- En relación a los programas que establece el Plan Estatal y Autonómico, se encuentran algunos tales como:

Con respecto al alquiler:

- Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler (PIMA), cuyo objetivo es la gestión de una bolsa de viviendas deshabitadas para su arrendamiento a unos

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	99/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

precios adecuados y dirigido a las personas interesadas que están inscritas en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

- Programa de ayudas a personas inquilinas, el cual facilita el pago de hasta el 40% de la renta a familias con ingresos inferiores a 2,5 IPREM, priorizando a las familias desahuciadas y que se encuentren en riesgo de exclusión social o víctimas de violencia de género.

Con respecto a la vivienda protegida:

- Posibilidad de calificar conforme al Plan, para familias con ingresos inferiores a 5,5 IPREM para precio limitado; 3,5 IPREM de régimen general y 2,5 IPREM de régimen especial.

- Alojamientos protegidos para supuestos de exclusión social.

- Duración de la calificación: 30 años.

- Módulo básico para precio de referencia: 758 €/m2.

- Exención de devolución de ayudas en determinadas transmisiones de viviendas acogidas a anteriores planes o modificación del préstamo hipotecario.

- Posibilidad de que las viviendas no adjudicadas calificadas al amparo de planes anteriores, puedan adaptarse al presente Plan mediante diligencia en la calificación.

- Ayudas a adquirentes de vivienda protegida

- Ayudas a personas promotores de viviendas para el alquiler.

Con respecto a las medidas de carácter habitacional:

- Programa de viviendas protegidas en autoconstrucción, cuyo objeto es la construcción de viviendas protegidas por sus futuras personas usuarias mediante aportación de trabajo personal, con la colaboración de la Administración local en el

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	100/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

proceso, consiguiendo con ello una importante reducción de los costes y la participación directa en todo el proceso del destinatario final de la vivienda.

- Programa de permutas protegidas de vivienda con el fin de facilitar la permuta de viviendas tanto protegidas como libres entre la ciudadanía, garantizando la adecuación de la vivienda a las necesidades de la unidad familiar o de convivencia que la habita, bien a título de dueña o de arrendataria.

- Bolsa de oferta de viviendas, creada y regulada mediante Orden, en la que se registrarán las viviendas cuyas personas titulares necesiten permutarlas por otra más adecuada a sus circunstancias personales o familiares.

Con respecto al parque público residencial:

- Programa de mejora y mantenimiento del parque público residencial titularidad de la Comunidad Autónoma.

- Programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso. Captación de viviendas, procedentes tanto de entidades financieras de crédito, entidades gestoras de activos inmobiliarios u otras entidades públicas o privadas, que se encuentren deshabitadas u ocupadas de forma irregular en la Comunidad Autónoma de Andalucía, con el fin de incorporarlas al parque público de viviendas, posibilitando su ocupación preferentemente por personas que se encuentren en situación de emergencia habitacional.

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

- La elaboración de un inventario detallado de suelos destinados a viviendas protegidas vacantes en la ciudad. La actuación se desarrollaría mediante la realización de fichas individualizadas para cada suelo en los que se especifique al menos: ubicación y planimetría, usos pormenorizados, número de viviendas, edificabilidad máxima, disponibilidad, grado de transformación y titularidad.

- Creación de una Ordenanza Municipal de Viviendas Protegidas, estableciéndose así un régimen de protección municipal. Este régimen de protección municipal

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	101/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

permitiría dar salida a una demanda de viviendas protegidas que no tiene respuesta en los planes, dado que los planes de vivienda no contemplan la promoción en venta entre sus líneas de ayuda encaminada a establecer un régimen propio para suelos calificados de vivienda protegida en régimen de venta, que permita promover viviendas asequibles a precio tasado y dirigida a un amplio sector de la población. A su vez los propietarios de suelo calificado de vivienda protegida, al no poder promover viviendas en alquiler, cuando los estudios de viabilidad así resulten, podrán acogerse a esa modalidad más flexible y amplia.

- Fomentar la modalidad de Cooperativa de Viviendas Protegidas, que nace del interés colectivo en resolver problemas comunes. Para ello, será necesaria la creación de un servicio específico de apoyo y asesoramiento para la organización y autogestión de los demandantes de viviendas protegidas interesados en esta opción.

b) Estrategias relacionadas con la promoción de viviendas

Impulsar modalidades de promoción de viviendas protegidas para el alquiler y promoción de viviendas y, alojamientos temporales o de otras viviendas destinadas a los colectivos más desfavorecidos, en el suelo municipal, teniendo en cuenta las capacidades de promoción directa del Ayuntamiento y/o las posibles concertaciones con otros promotores sociales públicos o privados.

Para ello se propone:

- Fomentar la vivienda de alquiler social, pues el 65% de los solicitantes que optan a una vivienda en alquiler poseen una renta mínima, inferior a una vez el IPREM. Por tanto, la modalidad prioritaria para atender esta demanda tendría que centrarse en programas de viviendas sociales con un alquiler bajo o subvencionado.

- Generación de alojamientos equipamentales que de salida a aquellos demandantes con riesgo de exclusión social, o la creación de “alojamientos transitorios” en los que en un tiempo limitado, determinados colectivos (jóvenes, familias procedentes de desahucios, mujeres maltratadas…) consigan una solución inmediata a sus problemas en tanto se resuelvas estos.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	102/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

- Vivienda Protegida en alquiler para jóvenes. Más del 35% de los demandantes de vivienda protegida son menores de 35 años, según se desprende del análisis efectuado sobre este colectivo en la demanda, de manera que se deberían plantear otras fórmulas de alojamientos que resuelvan esta demanda, como son:

  - Viviendas transitorias en alquiler con utilización de ayudas Estatales, por un período de tiempo entre 2 y 4 años.

  - Viviendas en alquiler con opción a compra.

- Alojamientos y/o viviendas asociadas entre sí que favorezcan la cooperación intergeneracional, de manera que los adjudicatarios adquieran un compromiso social de apoyo hacia otros adjudicatarios necesitados de ayuda, como pueden ser: personas mayores, discapacitados, etc.

c) Estrategias relacionadas con el patrimonio público y gestión de suelo

Sobre el Patrimonio Municipal de Suelo (PMS) y la gestión de suelo del PMVS se propone adoptar las siguientes determinaciones:

- El destino de las cesiones correspondientes al 10% de aprovechamiento lucrativo residencial que corresponden al Ayuntamiento en ejecución del planeamiento se deberán vincular a vivienda protegida, hasta cubrir las necesidades detectadas en el horizonte temporal. Una vez determinadas estas necesidades de reserva de VP y localizadas en los sectores que presenten una densidad, tipología y situación adecuada, los suelos sobrantes podrán destinarse a otros usos pormenorizados o monetizarse.

- La utilización y gestión del patrimonio municipal de suelo y vivienda y del fondo económico a él vinculado, se deberá poner al servicio de las actuaciones programadas por el PMVS.

- Actualización del inventario de Patrimonio Municipal de Suelo, en lo que se refiere a viviendas y parcelas residenciales o equipamentales, así como la creación de un registro municipal de edificaciones ruinosas y solares.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	103/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

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

- Adquisición, ampliación y cesión del PMS para la puesta a disposición de los terrenos a los agentes públicos y privados que hayan de asumir la promoción de las viviendas protegidas.

- Monitorización y venta de aquellos terrenos del PMS no aptos o compatibles para la promoción de viviendas protegidas para su reinversión en otros programas de la política de vivienda y rehabilitación.

- Localización de zonas de intervención en la edificación, el uso del suelo y el mercado de vivienda definidos por la legislación urbanística y de vivienda.

d) Estrategias relacionadas con el planeamiento y gestión urbanísticos

En relación a estas estrategias, se prevén los siguientes cambios 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, tal como sigue:

- Modificación o revisión parcial de algunos sectores residenciales con uso pormenorizado de vivienda protegida, de sus determinaciones de ordenación (densidad, tipología edificatoria) como las de gestión y programación a fin de adecuarlo a las necesidades de vivienda detectadas y, si fuera necesario, su incremento o disminución, de forma justificada.

- Posibles ajustes sobre las viviendas de protección pública y dotacional en el planeamiento urbanístico en el planeamiento urbanístico, proponiendo su concreción (régimen de protección, venta o alquiler, localización, etc.) de cara a la revisión del PGOU.

- Medidas que aseguren el desarrollo, gestión y ejecución de las actuaciones urbanísticas de iniciativa privada y la edificación de los solares destinados a vivienda protegida de modo que se garantice que los propietarios las ejecutarán en los plazos previstos.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	104/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

- Favorecer las condiciones de acceso al parque de viviendas facilitando la información y tramitación de ayudas al ciudadano. Para ello se plantean las siguientes medidas:

    - Campañas de información y difusión, así como programa de comunicación y participación ciudadana.

    - Impulso de las cooperativas, que contarán con los medios necesarios para mejorar la información y gestión de las mismas.

    - Elaboración de estadísticas para el seguimiento del Plan Municipal de vivienda.

    - Mejora de la gestión del patrimonio municipal de viviendas, estableciendo como objetivos: mejora de convivencia vecinal, mejora del mantenimiento de los edificios, simplificación y agilización de la gestión administrativa, creación de un registro de ofertas de viviendas para permutas, etc.

- Gestión de la urbanización pública de los nuevos Sectores incorporados al Plan General en la que el Ayuntamiento, como agente urbanizador, garantiza el fin social de los suelos residenciales

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

De manera general, las estrategias en materia de rehabilitación residencial deberán incluir 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 y en alquiler.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	105/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

Respecto a todas estas estrategias, tenemos:

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

Tras el conocimiento de la situación del parque existente, ya sea público o 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.

b) Estrategias relacionadas con medidas para la eliminación de la infravivienda

Profundizando en el conocimiento de la situación de la infravivienda del municipio y reforzando los instrumentos de colaboración entre las distintas Administraciones, realizamos las siguientes propuestas:

- Intensificar las inspecciones y acciones municipales.

- Implicar a los Servicios Sociales en la gestión del PMVS con el fin de que las soluciones que se aporten alcancen una adecuada eficacia social.

- Creación de un protocolo de actuación con intervención de los distintos agentes sociales afectados, así como a través de intervenciones transversales de las distintas áreas gestoras. Este protocolo de constituirse como cauce para la satisfacción de las necesidades prioritarias de la ciudadanía; debe ser utilizado como elemento integrador o de cohesión social.

c) Estrategias para fomentar la rehabilitación residencial

Se prevé la inclusión de programas de actuaciones que incidan, 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.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	106/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

d) 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, nudos infraestructurales o ámbitos urbanos con potencialidades y oportunidades de intervención, cuya recuperación permita una reactivación urbana, social y económica de las ciudades, dentro de parámetros ambientales sostenibles.

Se plantea también la recuperación y puesta en valor de los edificios de interés general, uso público o especial incidencia social o emblemáticos para la ciudad, a fin de regenerar aquellas zonas o barrios de la ciudad con mayor densidad de población y degradación producida por la carencia o el envejecimiento de las dotaciones.

Estrategias para la información y asistencia a la ciudadanía.

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

En relación al alcance y modalidades de la prestación de los servicios a los ciudadanos 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 plantea lo siguiente:

- 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, que las 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.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	107/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

b) Estrategias en relación al apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y la rehabilitación

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.

- 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.

c) Estrategias en relación a recursos, organización y conocimiento

La organización será llevada a cabo por la Sociedad Pública Municipal, desde la cual se realizarán 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.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	108/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

3.2. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

Este apartado contiene 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 debe procurar la máxima cooperación y la coordinación entre las Administraciones competentes y suscribir los Convenios-programas precisos. Se incluye una relación de los acuerdos-convenios aprobados, sus objetivos y resultados.

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 siguientes programas que pretenden poner en marcha:

Vivienda.

a) 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.

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.

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

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	109/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

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.

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

b) 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.

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

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

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

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).

c) Suelo

1. Planeamiento y gestión urbanística.

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

3. Gestión de suelo.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	110/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

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).

Rehabilitación.

a) Actuaciones para la eliminación de la infravivienda

Se establece el siguiente programa:

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

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.

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.

c) 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.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	111/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

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.

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 patio colectivo.

Otras actuaciones para garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada.
Información y asesoramiento a la ciudadanía en materia de vivienda por parte de la Oficina de Vivienda.
a) Índice de actuaciones previstas agrupadas por programas y subprogramas
Comprende las actuaciones previstas, agrupadas por programas y subprogramas:

- **VIVIENDA:**
  - **Acceso y uso eficiente del parque residencial existente**

    Se procederá a la creación de una Ordenanza Municipal Reguladora de Vivienda Deshabitada y Rehabilitación, basada en los siguientes principios:

    a) Defensa de la vivienda: La ordenanza se inspirará en la defensa de aquellas personas que se encuentran en procedimientos de ejecución hipotecaria o por desahucio en materia de arrendamiento. Para ello se tomarán medidas de prevención, asesoramiento e intermediación por parte de la Administración.

    b) Puesta a disposición de las viviendas deshabitadas en el mercado inmobiliario: La ordenanza atenderá prioritariamente el fomento del arrendamiento o venta de viviendas deshabitadas tomando medidas dirigidas tanto al propietario/a como al inquilino/a.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	112/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

La ordenanza también tendrá en cuenta la intermediación en el mercado del arrendamiento para garantizar su efectiva ocupación, el aseguramiento de los riesgos que garanticen el cobro de la renta, los desperfectos causados y la defensa jurídica de las viviendas alquiladas.

Así mismo, recogerá medidas fiscales que determinen las respectivas administraciones públicas en el ejercicio de sus competencias, determinará las subvenciones para personas propietarias y arrendatarias y entidades intermediarias y fomentará la inexistencia de la vivienda deshabitada.

c) Fomento del alquiler social: La Ordenanza Municipal Reguladora normalizará la captación de viviendas para ofrecerlas a personas en riesgo de exclusión social en régimen de alquiler social.

d) Se creará un Registro de Oferta de Viviendas para Permutas, que promoverá y facilitará la permuta de sus viviendas por aquellas familias que lo necesiten por resultar la que poseen inadecuada.

e) La Ordenanza tendrá en cuenta la gestión, mantenimiento y control del parque residencial existente.

- **Promoción de vivienda / alojamiento**

Se procederá a la creación de un Régimen de Protección Municipal, que establecerá las normas a seguir en el funcionamiento y establecimiento de los tipos de vivienda protegida municipal y se establecerán los mecanismos de selección para la adjudicación de vivienda protegida municipal destinada a personas con menores ingresos. Estas viviendas contenidas en el Régimen tendrán un precio de compra más bajo que el de una vivienda libre y se darán mayores facilidades a las personas con menores recursos económicos para evitar que se vean desfavorecidas en el acceso a las mismas.

El Régimen de Protección Municipal establecerá los requisitos que habrán de reunir las personas demandantes de vivienda protegida y ha de regular la necesidad de comprobación de estos datos antes de proceder a la inscripción.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	113/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

Para ello, se tendrán en cuenta los datos obrantes en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, que deberán cumplir como requisito principal la no titularidad en pleno dominio de una vivienda protegida o libre o esté en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio.

Se establecerán las siguientes tipologías de viviendas de protección municipal que atenderán a los siguientes criterios:

- Criterios de carácter general:

a. Vivienda de protección municipal de precio máximo. Se establecerá un módulo habitacional mínimo, especificándose la superficie mínima y el número mínimo de dependencias.
Asimismo se tendrá en cuenta que la vivienda pueda ser ampliable, necesaria por causas como aumento en el número de integrantes de la familia.
Se tendrá en cuenta que la vivienda deberá ser adaptable, según el Decreto 293/2009, en materia de accesibilidad, para atender situaciones vinculadas a las personas con movilidad reducida.

b. Módulo habitacional de precio máximo, en el que se especifiquen la superficie mínima y el número mínimo de dependencias.

c. En cuanto al régimen de tenencia, estarán destinados a la compra y alquiler con derecho a compra.

- Criterios para la regulación de la vivienda deshabitada de protección municipal, pudiendo ser objeto además de medidas adicionales de rehabilitación, según el correspondiente informe técnico del Ayuntamiento, que establecerá el criterio que sigue a continuación.

a. Vivienda apta, en la que se consideran cubiertas todas las necesidades en cuanto a habitabilidad, seguridad y accesibilidad (según el Decreto 293/2009).

b. Vivienda que necesita mejoras de las condiciones de habitabilidad, en seguridad y/o accesibilidad (según el Decreto 293/2009).

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	114/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

c. Se tendrá en cuenta la necesidad de posibles mejoras en cuanto a eficiencia energética de la vivienda, así como otras destinadas a la integración de la vivienda en el paisaje urbano.

d. En cuanto al régimen de tenencia, estarán destinadas a alquiler social con derecho a compra.

- Criterios para la regulación de vivienda de protección municipal sólo con medidas adicionales de rehabilitación, según el correspondiente informe técnico del Ayuntamiento, que establecerá el criterio que sigue a continuación y teniendo en cuenta el resto de criterios descritos para el caso anterior.

Se establecen algunas autorizaciones para los destinatarios que aun incumpliendo el requisito anterior, sí puedan estar autorizados a ser demandantes de Viviendas Protegidas como son:

a. Que pretendan acceder a una vivienda protegida en alquiler porque tengan que trasladar temporalmente su residencia habitual y permanente por motivos laborales a otra ciudad, y así se acredite de forma suficiente.

b. Que sean personas destinatarias de alojamientos realojos en alquiler como consecuencia de actuaciones en materia de rehabilitación o procedentes de situaciones catastróficas así declaradas.

c. Que se encuentren en otras situaciones transitorias establecidas en el correspondiente Plan de Vivienda.

d. Que sean víctimas de violencia de género o terrorismo, y por dicha causa se vean en la necesidad de trasladar su residencia.

e. Que sean personas que necesiten una vivienda adaptada a sus circunstancias familiares por causa de aumento de la composición familiar, discapacidad de movilidad reducida o dependencia sobrevenida.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	115/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

Por otro lado, desde el Ayuntamiento de Arahal se favorecerá el alojamiento transitorio con destino a personas físicas con riesgo o en situación de exclusión social.

El Reglamento de Vivienda de Protección Municipal tendrá en cuenta los siguientes principios:

- Las viviendas tienen que ser la residencia habitual y permanente de sus titulares.

- Se establecerá un plazo máximo a partir de la entrega de llaves en el que el comprador debe ocupar la vivienda.

- Se establecerá un plazo desde la formalización de la compra durante el cual no podrán transmitirse la titularidad de la vivienda, salvo autorización del Ayuntamiento de Arahal y previa cancelación del préstamo y reintegro de las ayudas económicas directas.
- El plazo de duración del régimen legal de las viviendas calificadas para Protección Municipal, será de 30 años, sin posibilidad de descalificación.
- Se establecerá un precio máximo para la transmisión de la vivienda durante el periodo legal de protección.
- Durante el periodo legal de protección, las viviendas estarán sujetas a los derechos de tanteo y retracto legales en favor del Ayuntamiento de Arahal.
- Estas limitaciones deberán constar expresamente en las escrituras de compraventa, adjudicación o declaración de obra nueva en el supuesto de promoción individual para uso propio, y en la escritura de formalización del préstamo hipotecario para su inscripción en el Registro de la Propiedad, donde se harán constar las prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer.

- **Suelo:**

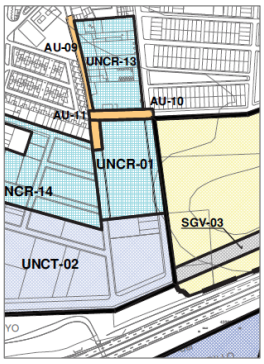
  Se describen las actuaciones de colmatación de la ciudad planificada en los distintos ámbitos:

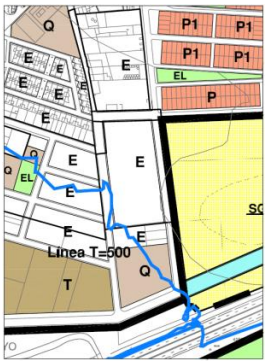
Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	116/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

En Suelo Urbano No consolidado:

1. SUNCR-01:

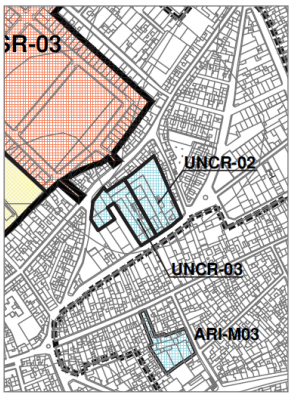
Objetivos: Ordenación del área, urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.
Clasificación: Suelo urbano no consolidado
Calificación: Zona E, Ensanche
Superficie: 12.100,14 m2
Capacidad residencial: 60 viviendas
Gestión: Privada
Programación: 1ª fase PGOU

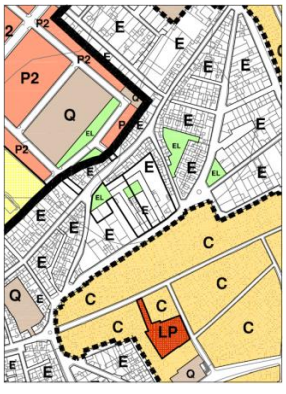




2. SUNCR-02:

Objetivos: Ordenación del área, urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.
Clasificación: Suelo urbano no consolidado
Calificación: Zona E, Ensanche
Superficie: 3.015,74 m2
Capacidad residencial: 15 viviendas
Gestión: Privada
Programación: 1ª fase PGOU

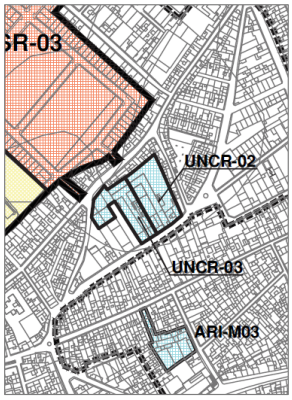


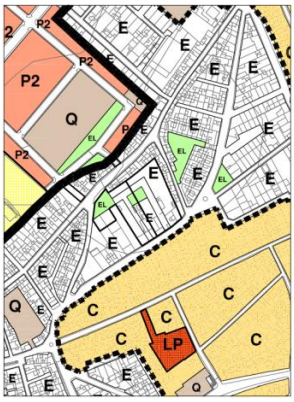


Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	117/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

3. SUNCR-03:

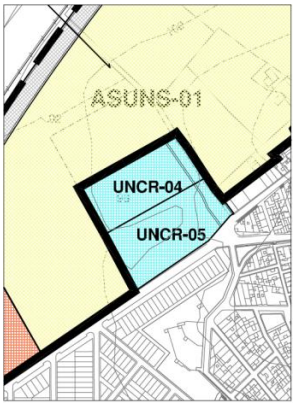
Objetivos: Ordenación del área, urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.
Clasificación: Suelo urbano no consolidado
Calificación: Zona E, Ensanche
Superficie: 2.588,01 m2
Capacidad residencial: 12 viviendas
Gestión: Privada
Programación: 1ª fase PGOU

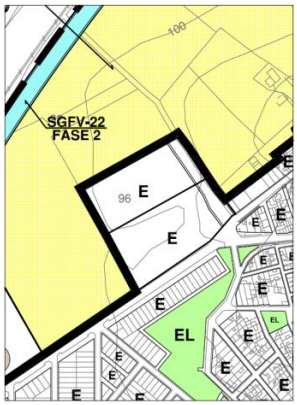




4. SUNCR-04:

Objetivos: Ordenación del área, urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.
Clasificación: Suelo urbano no consolidado
Calificación: Zona E, Ensanche
Superficie: 8.526,31 m2
Capacidad residencial: 42 viviendas
Gestión: Privada
Programación: 1ª fase PGOU

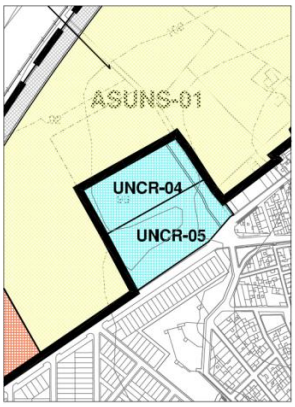


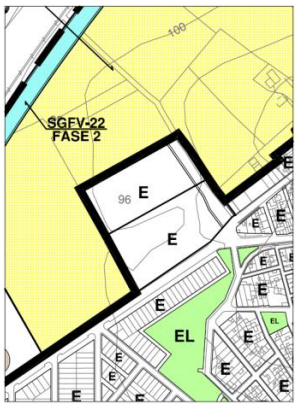


Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	118/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

5. SUNCR-05:

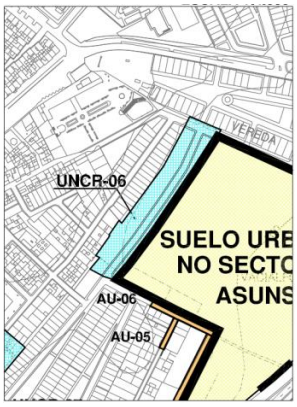
Objetivos: Ordenación del área, urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.
Clasificación: Suelo urbano no consolidado
Calificación: Zona E, Ensanche
Superficie: 9.661,69 m2
Capacidad residencial: 48 viviendas
Gestión: Privada
Programación: 1ª fase PGOU





6. SUNCR-06:

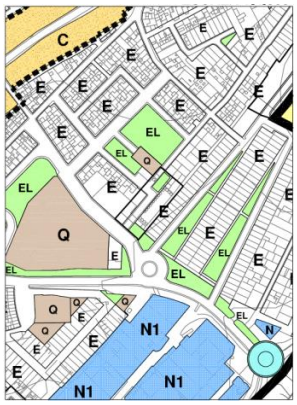
Objetivos: Ordenación del área, urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.
Clasificación: Suelo urbano no consolidado
Calificación: Zona E, Ensanche
Superficie: 7.919,67 m2
Capacidad residencial: 39 viviendas
Gestión: Privada
Programación: 1ª fase PGOU



Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	119/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

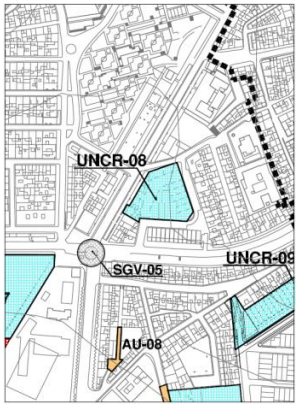
7. SUNCR-07:

Objetivos: Ordenación del área, urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.
Clasificación: Suelo urbano no consolidado
Calificación: Zona E, Ensanche
Superficie: 2.954,75 m2
Capacidad residencial: 14 viviendas
Gestión: Privada
Programación: 1ª fase PGOU



8. SUNCR-08:

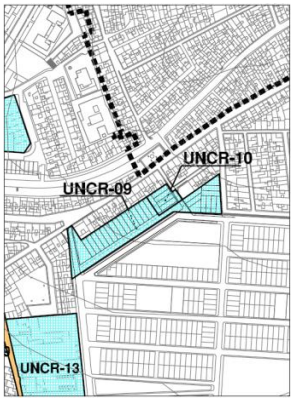
Objetivos: Ordenación del área, urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.
Clasificación: Suelo urbano no consolidado
Calificación: Zona E, Ensanche
Superficie: 3.613,48 m2
Capacidad residencial: 18 viviendas
Gestión: Privada
Programación: 1ª fase PGOU

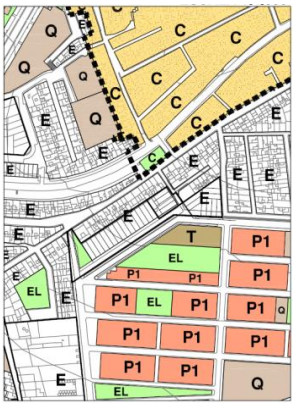


Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	120/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

9. SUNCR-09:

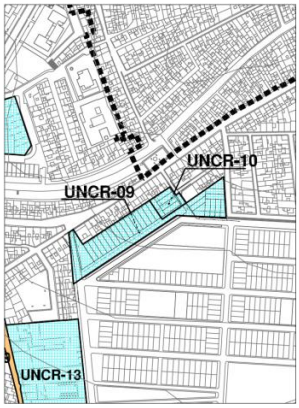
Objetivos: Ordenación del área, urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.
Clasificación: Suelo urbano no consolidado
Calificación: Zona E, Ensanche
Superficie: 5.763,18 m2
Capacidad residencial: 28 viviendas
Gestión: Privada
Programación: 1ª fase PGOU

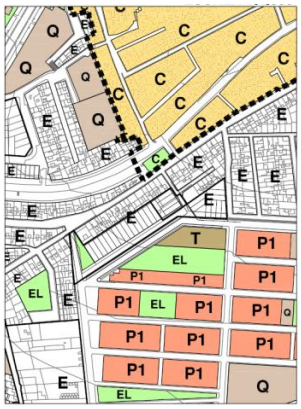




10. SUNCR-10:

Objetivos: Ordenación del área, urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.
Clasificación: Suelo urbano no consolidado
Calificación: Zona E, Ensanche
Superficie: 832,18 m2
Capacidad residencial: 4 viviendas
Gestión: Privada
Programación: 1ª fase PGOU

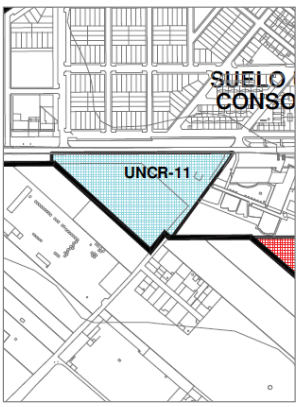


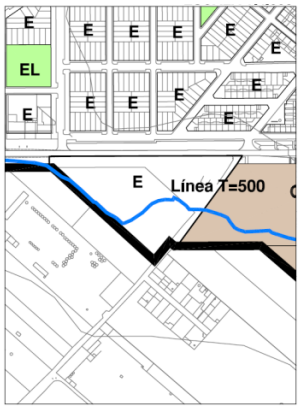


Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	121/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

11. SUNCR-11:

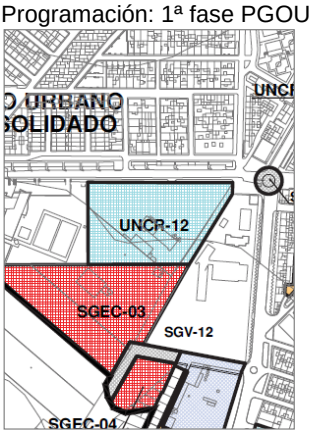
Objetivos: Ordenación del área, urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.
Clasificación: Suelo urbano no consolidado
Calificación: Zona E, Ensanche
Superficie: 15.004,13 m2
Capacidad residencial: 75 viviendas
Gestión: Privada
Programación: 1ª fase PGOU





12. SUNCR-12:

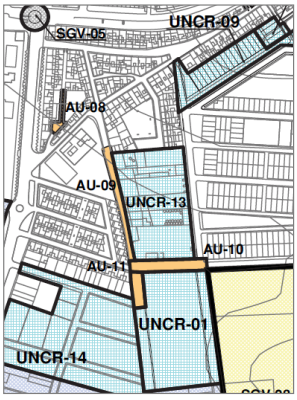
Objetivos: Ordenación del área, urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.
Clasificación: Suelo urbano no consolidado
Calificación: Zona E, Ensanche
Superficie: 14.700,31 m2
Capacidad residencial: 73 viviendas
Gestión: Privada
Programación: 1ª fase PGOU

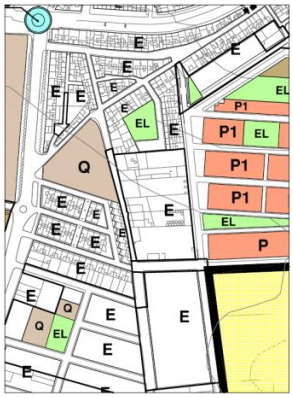


Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	122/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

13. SUNCR-13:

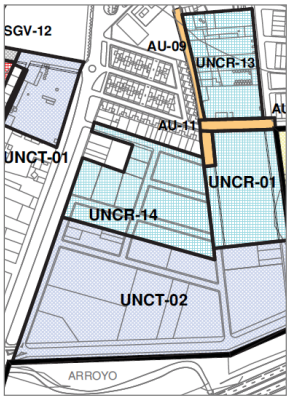
Objetivos: Ordenación del área, urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.
Clasificación: Suelo urbano no consolidado
Calificación: Zona E, Ensanche
Superficie: 10.043,12 m2
Capacidad residencial: 50 viviendas
Gestión: Privada
Programación: 1ª fase PGOU

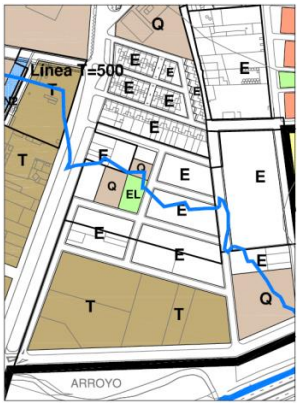




14. SUNCR-14:

Objetivos: Ordenación del área, urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.
Clasificación: Suelo urbano no consolidado
Calificación: Zona E, Ensanche
Superficie: 17.495,43 m2
Capacidad residencial: 87 viviendas
Gestión: Privada
Programación: 1ª fase PGOU

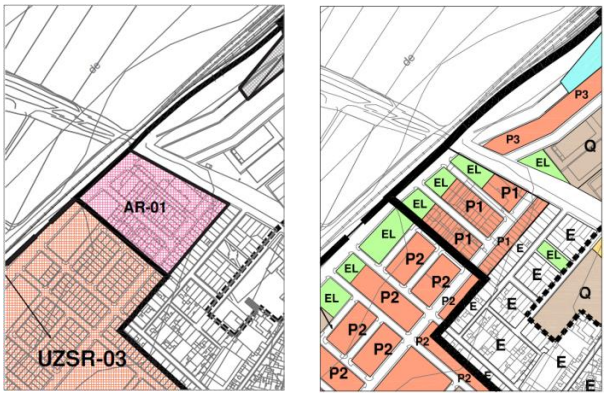




Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	123/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

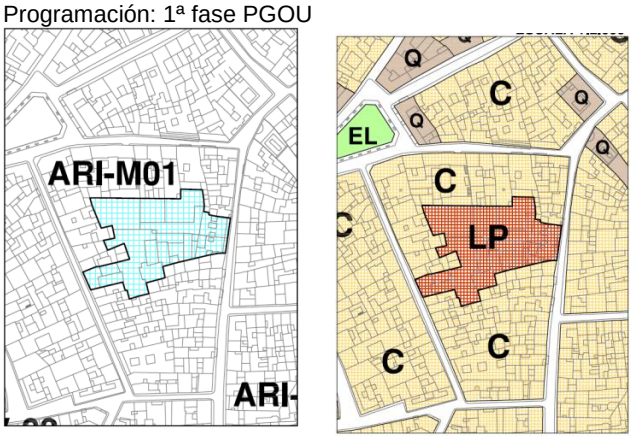
15. AR-01:

Objetivos: Ordenación del área, urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.
Clasificación: Suelo urbano no consolidado
Calificación: Zona P1, Residencial Protección
Superficie: 15.234,03 m2
Capacidad residencial: 83 viviendas
Gestión: Privada
Programación: 1ª fase PGOU



16. ARI M-01:

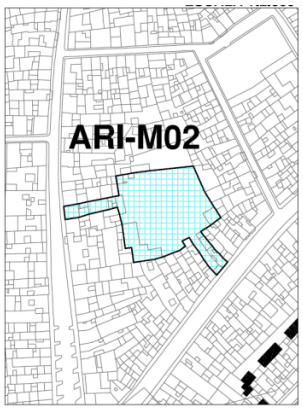
Objetivos: Ordenación del área, urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.
Clasificación: Suelo urbano no consolidado
Calificación: Zona LP, Residencial en Línea Plurifamiliar
Superficie: 3.086,00 m2
Capacidad residencial: 25 viviendas
Gestión: Privada
Programación: 1ª fase PGOU

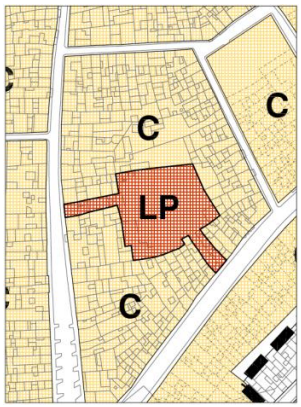


Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	124/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

17. ARI M-02:

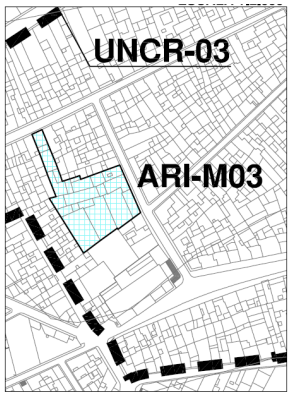
Objetivos: Ordenación del área, urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.
Clasificación: Suelo urbano no consolidado
Calificación: Zona LP, Residencial en Línea Plurifamiliar
Superficie: 2.820,00 m2
Capacidad residencial: 23 viviendas
Gestión: Privada
Programación: 1ª fase PGOU

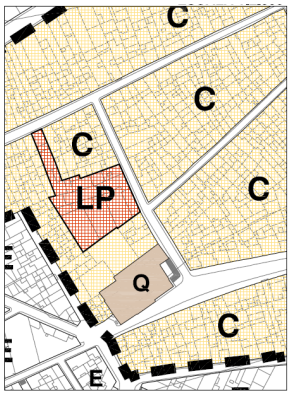




18. ARI M-03:

Objetivos: Ordenación del área, urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.
Clasificación: Suelo urbano no consolidado
Calificación: Zona LP, Residencial en Línea Plurifamiliar
Superficie: 1.811,00 m2
Capacidad residencial: 16 viviendas
Gestión: Privada
Programación: 1ª fase PGOU

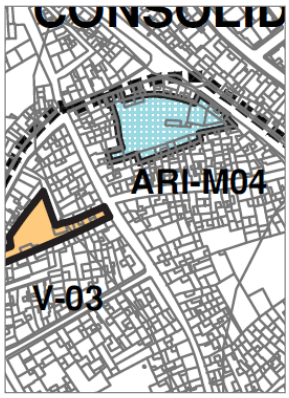


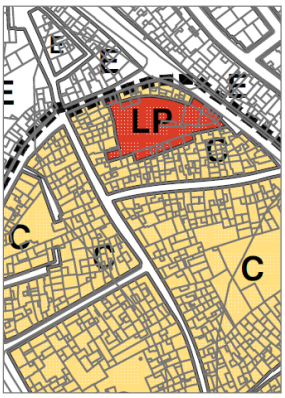


Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	125/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

19. ARI M-04:

Objetivos: Ordenación del área, urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.
Clasificación: Suelo urbano no consolidado
Calificación: Zona LP, Residencial en Línea Plurifamiliar
Superficie: 1.754,00 m2
Capacidad residencial: 15 viviendas
Gestión: Privada
Programación: 1ª fase PGOU

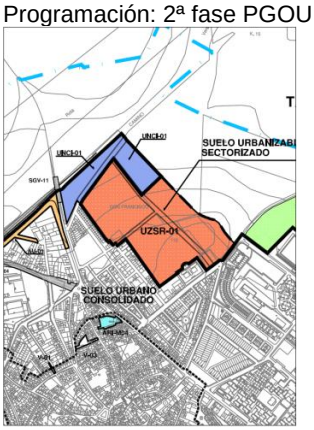


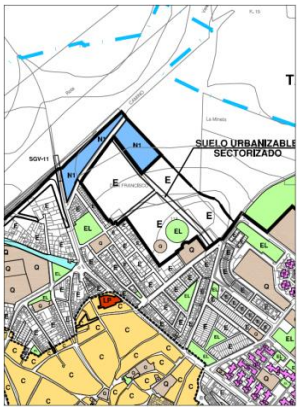


En Suelo Urbanizable Sectorizado:

1. UZSR-01:

Objetivos: Ordenación del área, urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.
Clasificación: Suelo urbanizable sectorizado
Calificación: Zona E, Residencial Ensanche
Superficie: 78.697,64 m2
Capacidad residencial: 314 viviendas
Gestión: Privada
Programación: 2ª fase PGOU

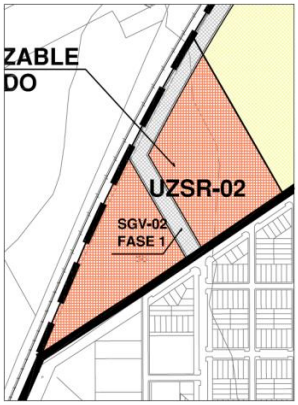


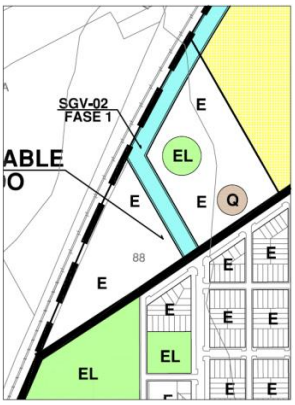


Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	126/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

2. UZSR-02:

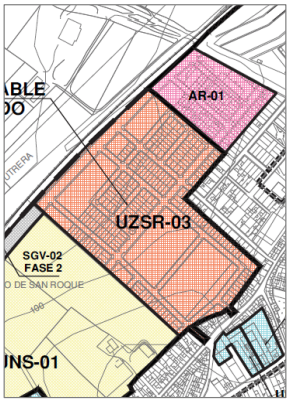
Objetivos: Ordenación del área, urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.
Clasificación: Suelo urbanizable sectorizado
Calificación: Zona E, Residencial Ensanche
Superficie: 40.110,53 m2
Capacidad residencial: 160 viviendas
Gestión: Privada
Programación: 2ª fase PGOU

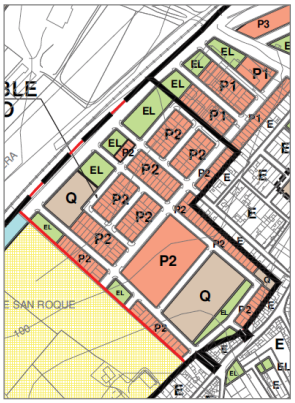




3. UZSR-03:

Objetivos: Ordenación del área, urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.
Clasificación: Suelo urbanizable sectorizado
Calificación: Zona P2, Residencial Protección
Superficie: 64.110,34 m2
Capacidad residencial: 333 viviendas
Gestión: Privada
Programación: 2ª fase PGOU





Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	127/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

- **REHABILITACIÓN:**

  - **Actuaciones para la eliminación de la infravivienda:**

La Ordenanza Municipal Reguladora de Vivienda Deshabitada y Rehabilitación se inspirará en favorecer la eliminación de la Infravivienda, a través de proposiciones de 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.

Se procederá también a la creación de un Plan de Inspección de Vivienda que tendrá como su objetivo principal la prevención y constatación de la alteración de los datos de las unidades existentes y/o en ejecución, dotándose a este de los elementos necesarios para un óptimo funcionamiento.

a) Redacción del Plan de Inspección de la Vivienda, donde se establezca una memoria justificativa de las necesidades de intervención, directrices generales y estratégicas, criterios que prioricen la actuación de la Administración Local, determinación de objetivos en el periodo de vigencia y descripción de los programas.

b) Implementación de los recursos necesarios para la labor inspectora, así como para la coordinación de los mismos.

c) Gestión administrativa directa de la inspección.

d) Análisis de las infracciones que son objeto del Plan de Inspección, dividiéndolas en distintas áreas en función de las siguientes materias a controlar:

   - Acceso a las viviendas protegidas.
   - Formalización de los contratos de compra o alquiler de vivienda protegida.
   - Destino y ocupación de las viviendas protegidas.
   - Calidad en la edificación de las viviendas protegidas.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	128/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

- Control sobre los precios máximos de venta y renta de las viviendas protegidas.

e) Establecimiento de un procedimiento sancionador, cuantía de las sanciones, circunstancias agravantes o atenuantes y establecimiento de responsabilidad.

- **Rehabilitación, conservación y mejora del parque residencial:**

También, la ordenanza tendrá en cuenta la mejora del parque residencial y deberá contener como principios:

a. Priorización de la rehabilitación del parque residencial existente frente a la construcción de nueva planta, optando por una nueva oferta de vivienda digna que procure la sostenibilidad urbana y no se fundamente, como hasta ahora, en el consumo especulativo del territorio.

b. Priorización de la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque residencial, como instrumento de acceso a la vivienda para los sectores de la población con mayores dificultades.

c. Fomento de la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas.

d. Fomento de la reactivación de áreas urbanas degradadas, en desuso o con potencialidades y oportunidades de intervención, mediante actuaciones de rehabilitación urbana sostenible con un enfoque necesariamente integral.

e. Se procederá a la financiación de las actuaciones que resulten necesarias.

f. La ordenanza tendrá en cuenta y posibilitará la rehabilitación como actividad generadora de empleo sostenible. También dará pie a la reconversión del mercado de trabajo del sector de la construcción, especialmente castigado por el desempleo.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	129/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

- **Mejora de la ciudad existente:**

En beneficio de la ciudad existente, la ordenanza promoverá y tendrá en cuenta la creación y/o desarrollo de:

a. 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.

b. 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.

c. 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.

d. Rehabilitación y mejora energética de los equipamientos, que mejoren la dotación de edificios colectivos para la activación social y cultural, y del espacio público, como tejido conectivo de las ciudades y como patio colectivo.

e. Fomento y sensibilización, asesoría técnica así como investigación en I+D+I en materias de mejora energética y promoción de la cultura de la rehabilitación.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	130/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

- **OTRAS ACTUACIONES PARA GARANTIZAR EL DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA:**

Se procederá a la implantación de servicios de información y asistencia a la ciudadanía en materia de vivienda que se centralizarán en la Oficina de Vivienda, la cual tendrá las siguientes funciones:

a) Facilitar al ciudadano la información sobre la normativa, ayudas, programas y políticas en materia de vivienda de la administración local, autonómica u otras administraciones con competencia en materia de vivienda. Además, se creará un Portal online, un Tablón de Noticias y un Buzón del Ciudadano, para recoger sus sugerencias, observaciones y/o propuestas. Se fomentará la participación ciudadana impulsando consultas, cuestionarios específicos y encuestas de interés general.

b) Asesoramiento e intermediación gratuita entre los propietarios y la población demandante de vivienda de cara a fomentar el alquiler social.

c) Prevención y asistencia personalizada, integral y gratuita 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, les sitúa en riesgo de exclusión residencial y social.

d) Información a la ciudadanía que favorezca las labores 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, facilitando la también asesoramiento técnico y legal en la materia. Se prestará servicio personalizado, integral, público y gratuito de información y asesoramiento con el objetivo de fomentar la realización de acciones preventivas y de intervención en los edificios residenciales y las viviendas para evitar la pérdida de sus condiciones de seguridad y habitabilidad.

e) Se dará información personalizada a cada sector que lo demande, tanto los sectores profesionales, como promotores, constructores y/o técnicos, así como los propios demandantes de viviendas.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	131/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

f) Asesoramiento e información para el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad, salubridad y seguridad, para la obtención de la declaración de Asimilado a Fuera de Ordenación (AFO).

b) Fichas de las actuaciones previstas

Para las actuaciones previstas se elabora una ficha con el contenido siguiente: Descripción; Programación temporal; Viviendas a las que afecta; Evaluación económica financiera; Gestión y evaluación; Observaciones; etc.
Se establece su coordinación con la ficha anexa del Programa de actuación.

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.
Seguidamente se establecen dos cuadros, con los años en los que se programarán las actuaciones y los resultados de acceso a la vivienda que el plan posibilita por año.

FICHA PARA NUEVAS ACTUACIONES	
Descripción:	
Objetivos:	
Responsables:	
Audiencia objetivo:	

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	132/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	
Recursos y materiales:	
Canales de comunicación:	
Observaciones:	

CÓDIGO	ACCIONES	INDICADORES	FECHA INICIO	FECHA FIN

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	133/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

EVALUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA Y DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN.

Se adjunta 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.

Se establece 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.

Elaboración Reglamentos y Ordenanzas (Año 2017-2018, 16 meses):

Concepto	Ud.	Precio/mes	Nº Meses	Coste
Técnico para elaboración de Reglamentos y Ordenanzas	1	2.300,00 €	4	9.200,00 €
Administrativo	1	1.200,00 €	16	19.200,00 €
Equipo Informático	2	1.000,00 €	1	2.000,00 €
Costes local (Electricidad, agua, comunicaciones)	1	250,00 €	16	4.000,00 €
Equipamiento mobiliario Oficina	2	300,00 €	1	600,00 €
Mantenimiento Integral	1	100,00 €	16	1.600,00 €
			TOTAL	**36.600,00 €**

** Se optimizarán los recursos materiales y humanos con los que cuente la Oficina de Vivienda y el Ayuntamiento.*

Oficina de Vivienda (Año tipo):

Concepto	Ud.	Precio/mes	Nº Meses	Coste
Técnico para realización de inspecciones	1	15 €/h	780 horas	11.700,00 €
Administrativo	1	1.200,00 €	12	14.400,00 €
Equipo Informático	1	1.000,00 €	1	1.000,00 €
Costes local (Electricidad, agua, comunicaciones)	1	250,00 €	12	3.000,00 €
Equipamiento mobiliario Oficina	1	300,00 €	1	300,00 €
Mantenimiento Integral	1	100,00 €	12	1.200,00 €
			TOTAL	**31.600,00 €**

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	134/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

** Se optimizarán los recursos materiales y humanos con los que cuente la Oficina de Vivienda y el Ayuntamiento.*

El resumen de la evaluación económica se contempla en la siguiente tabla:

ACTUACIONES	2017		2018		2019		2020		2021	
	Interv.	Gastos	Interv.	Gastos	Interv.	Gastos	Interv.	Gastos	Interv.	Gastos
Registro de Oferta de Viv. para Permutas	Implan-tación	7.320	Desarro-llo	10.534	Desarro-llo	10.534	Desarro-llo	10.534	Desarro-llo	10.534
Plan de Inspección	Implan-tación	7.320	Desarro-llo	10.533	Desarro-llo	10533	Desarro-llo	10.533	Desarro-llo	10.533
Información y participación ciudadana	Implan-tación	7.320	Desarro-llo	10.533	Desarro-llo	10.533	Desarro-llo	10.533	Desarro-llo	10.533
Ordenanza Municipal Viv. Deshabitada y Rehabilitación	Implan-tación	7.320			-	-	-	-	-	-
Reglamento de Viv. Prot. Municipal	Implan-tación	7.320			-	-	-	-	-	-
BALANCE ECONÓMICO	**36.600**		**31.600**		**31.600**		**31.600**		**31.600**	

GESTIÓN Y EVALUACIÓN DEL PMVS.

La gestión del Plan Municipal de vivienda y suelo de Arahal se gestionará por parte de la Delegación de Urbanismo del Ayuntamiento de Arahal, contando a su vez con la implicación de las distintas áreas municipales, así como con la Consejería de Fomento y Vivienda.

Para la gestión del Plan, el espacio temporal con el que se desarrollará el PMVS de Arahal será de 5 años, si bien teniendo en cuenta el dinamismo del mercado residencial y la incidencia de los posibles cambios en el marco normativo general y en la planificación de las políticas de vivienda de las administraciones estatal y autonómica a través de sus correspondientes planes, anualmente el Ayuntamiento de Arahal realizará una evaluación

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	135/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

de este PMVS a fin de certificar el grado de cumplimiento y en su caso ajustarlo a sus nuevas circunstancias demandadas y oportunidades.

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

Asimismo, además, se deberán evaluar las siguientes acciones durante la vigencia del Plan Municipal de Vivienda y Suelo:

- Redacción, tramitación y aplicación del PGOU, donde se indicarán las correspondientes determinaciones urbanísticas en materia de vivienda de forma coordinada con propuestas del presente documento.

- Modificación de la Ordenanza Municipal de Registro de Demandantes.

- Modificaciones de las Ordenanzas Fiscales pertinentes, entre ellas las exenciones y bonificaciones que corresponden en su caso.

También deberán programarse de manera periódica (mínimo anual):

- Mesas de trabajo con los diferentes profesionales del sector que tengan vinculación con nuestro municipio.

- Mesas de trabajo con representantes del sector bancario.

- Mesas de trabajo con representantes del sector de la construcción.

- Coordinación interadministrativa con los técnicos municipales, responsables de área y delegados de Igualdad y Servicios Sociales, Juventud, Desarrollo Económico, Economía y Hacienda, Participación Ciudadana, etc.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	136/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

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.

Estos indicadores figuran además en cada ficha del programa de actuación junto a una descripción somera del objetivo perseguido por la actuación.

Se definen dos tipos de indicadores:

Indicadores de gestión (nivel de cumplimiento temporal).

APARTADO	SUBAPARTADO	ACTUACIÓN O PROGRAMA	INDICADORES DE GESTIÓN
VIVIENDA	ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE	Actuación relacionada con la defensa de la vivienda para evitar la pérdida de la misma	Identificación de personas afectadas por procedimientos que conlleven pérdida de la vivienda
		Programa para la puesta en el mercado de las viviendas deshabitadas	Identificación de las viviendas vacías que reúnen condiciones de habitabilidad y jurídicas para acoger una unidad familiar
		Programas para el fomento del alquiler social	Nº de viviendas captadas para ofrecerlas a personas en riesgo de exclusión social
		Actuaciones para facilitar la permuta de las viviendas a familias que posean una inadecuada	Nº de Viviendas captadas para permuta a familias con viviendas inadecuadas
		Actuaciones de gestión, mantenimiento y control del parque público inventariado	Actuaciones definidas por la Ordenanza Municipal Reguladora
	PROMOCIÓN DE VIVIENDA / ALOJAMIENTO	Promoción de viviendas/alojamientos públicos para el alquiler	Nº de Viviendas/Alojamientos públicos para alquilar
		Promoción de viviendas en régimen de cesión de uso promovidas por cooperativas y promoción de viviendas en régimen de autoconstrucción	Identificación de viviendas en régimen de cesión de uso promovidas en régimen de autoconstrucción
		Definición del régimen jurídico de las actuaciones protegidas en materia de vivienda/alojamiento municipal	Reglamentos/Normas para la creación de un Régimen de Protección Municipal
		Definición de los procedimientos de adjudicación de viviendas	Identificación de procedimientos definidos en las ordenanzas reguladoras

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	137/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

			de RPMDVP
		Definición de las diferentes categorías de vivienda protegida a contemplar en planeamiento de desarrollo	Porcentajes de viviendas de las diferentes categorías
	SUELO	Planeamiento y gestión urbanística	Identificación de actuaciones definidas por el planeamiento municipal
		Patrimonio municipal de Suelo	Identificación de bienes inmuebles urbanos municipales
		Gestión de suelo	Identificación de actuaciones destinadas a la gestión del suelo
		Reserva de suelo para vivienda protegida	Identificación de la superficie de suelo destinada a vivienda protegida
REHABILITACIÓN	Actuaciones para la eliminación de la infravivienda	Programas de mejora de las condiciones de alojamiento en zonas urbanas con núcleos de infravivienda	Nº de viviendas detectadas como infravivienda
	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	Identificación de viviendas colectivas con deficiencias
		Programas de fomento de la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas	Identificación de viviendas con deficiencias
	Mejora de la ciudad existente	Programas de rehabilitación integral y reactivación urbana en ámbitos de segregación urbana y de problemas de carácter habitacional que afectan a sectores en riesgo de exclusión social	Identificación de ámbitos con problemas de carácter habitacional que afectan a sectores en riesgo de exclusión social
		Proyectos para la reactivación de las potencialidades y oportunidades de mejora sostenible de las condiciones urbanas, residenciales, sociales, económicas y ambientales.	Detección de zonas con carencias o deficiencias urbanas, residenciales, sociales, económicas o ambientales
		Programas que persigan la regeneración de la ciudad consolidada mediante la reconversión urbana del espacio público hacia un modelo más sostenible, reactivación social y económica.	Identificación de los espacios públicos susceptibles de ser acogidos a un modelo más sostenible
OTRAS ACTUACIONES	Garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada	Servicios de información y asistencia a la ciudadanía en materia de vivienda	Asesoramiento, información a la ciudadanía e intermediación gratuita entre propietarios

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	138/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

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

APARTADO	SUBAPARTADO	ACTUACIÓN O PROGRAMA	INDICADORES DE GESTIÓN
VIVIENDA	ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE	Actuación relacionada con la defensa de la vivienda para evitar la pérdida de la misma	Nº de personas procedentes de desahucios realojadas
		Programa para la puesta en el mercado de las viviendas deshabitadas	Viviendas vacías efectivamente ocupadas para atender la necesidad de vivienda de unidad familiar
		Programas para el fomento del alquiler social	Nº de viviendas alquiladas a personas en riesgo de exclusión social
		Actuaciones para facilitar la permuta de las viviendas a familias que posean una inadecuada	Nº de viviendas de inserción social implementadas
		Actuaciones de gestión, mantenimiento y control del parque público inventariado	Actuaciones definidas por la Ordenanza Municipal Reguladora que han sido llevadas a cabo
	PROMOCIÓN DE VIVIENDA / ALOJAMIENTO	Promoción de viviendas/alojamientos públicos para el alquiler	Nº de Viviendas/Alojamientos públicos alquilados
		Promoción de viviendas en régimen de cesión de uso promovidas por cooperativas y promoción de viviendas en régimen de autoconstrucción	Viviendas en régimen de cesión de uso ejecutadas en régimen de autoconstrucción
		Definición del régimen jurídico de las actuaciones protegidas en materia de vivienda/alojamiento municipal	Creacióndel Régimen de Protección Municipal
		Definición de los procedimientos de adjudicación de viviendas	Procedimientos creados en las ordenanzas reguladoras de RPMDVP
		Definición de las diferentes categorías de vivienda protegida a contemplar en planeamiento de desarrollo	Porcentajes de viviendas de las diferentes categorías
	SUELO	Planeamiento y gestión urbanística	Ejecución de las actuaciones definidas por el planeamiento municipal
		Patrimonio municipal de Suelo	Bienes inmuebles urbanos municipales captados para uso residencial
		Gestión de suelo	Ejecución de las actuaciones definidas para la gestión del suelo
		Reserva de suelo para vivienda protegida	Viviendas protegidas ejecutadas resultantes de la reserva de suelo

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	139/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

REHABILITACIÓN	Actuaciones para la eliminación de la infravivienda	Programas de mejora de las condiciones de alojamiento en zonas urbanas con núcleos de infravivienda	Nº de viviendas que han dejado de ser infraviviendas
	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	Nº de viviendas rehabilitadas
		Programas de fomento de la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas	Nº de viviendas rehabilitadas
	Mejora de la ciudad existente	Programas de rehabilitación integral y reactivación urbana en ámbitos de segregación urbana y de problemas de carácter habitacional que afectan a sectores en riesgo de exclusión social	Áreas que afectan a sectores en riesgo de exclusión social que han sido rehabilitadas
		Proyectos para la reactivación de las potencialidades y oportunidades de mejora sostenible de las condiciones urbanas, residenciales, sociales, económicas y ambientales.	Proyectos llevados a cabo para la reactivación urbana, residencial, social, económica y ambiental
		Programas que persigan la regeneración de la ciudad consolidada mediante la reconversión urbana del espacio público hacia un modelo más sostenible, reactivación social y económica.	Identificación de espacios públicos sometidos a una reconversión hacia un modelo más sostenible
OTRAS ACTUACIONES	Garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada	Servicios de información y asistencia a la ciudadanía en materia de vivienda	Nº de personas atendidas en la Oficina de Vivienda

COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PLAN.

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

- Alcalde – Presidente del Ayuntamiento de Arahal
- Delegado de Urbanismo
- Delegada de Vivienda
- Arquitecto Municipal
- Coordinador de Urbanismo
- Arquitecto Técnico de la Delegación de Urbanismo
- Administrativo de la Delegación de Urbanismo

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	140/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

Financiación
Gestión del PMVS (Año 2019-2023, 60 meses):

Concepto	Ud.	Precio/mes	Nº Meses	Coste
Técnico coordinador de la comisión de seguimiento	1	2.300,00 €	60	138.000,00 €
Equipo Informático	1	1.000,00 €	1	1.000,00 €
Costes local (Electricidad, agua, comunicaciones)	1	250,00 €	60	15.000,00 €
Equipamiento mobiliario Oficina	1	300,00 €	1	300,00 €
Mantenimiento Integral	1	100,00 €	60	6.000,00 €
			TOTAL	**160.300,00 €**

** Se optimizarán los recursos materiales y humanos con los que cuente la Oficina de Vivienda y el Ayuntamiento.*

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	141/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

3.3. 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 establecen 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 derechos y deberes fundamentales de los ciudadanos, 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 esta corporación.

Por su puesto, 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,…

Es por tanto todo un reto para esta corporación dar cabida y solución a ésta problemática, por lo que nos proponemos definir y organizar una oferta de viviendas social 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.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	142/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

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

- La promoción de vivienda protegida para la compra, uso propio o destinadas a alquiler, también con opción a compra.
- Ayudas a los demandantes de vivienda.
- Rehabilitación de áreas y renovación urbana.
- Ayudas a la rehabilitación, pero también a la promoción de nuevas viviendas, mejorando la eficiencia energética y accesibilidad universal para las personas con discapacidad.
- Ayudas para la Adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida.
- Subsidiación de préstamos convenidos.
- 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.

Actualmente, el municipio cuenta con un parque de residencial de 15 viviendas en régimen de alquiler puestas a disposición de los habitantes del municipio. La totalidad de las viviendas están siendo habitadas por unidades familiares vulnerables.

El PGOU de Arahal, en fase de aprobación provisional, cuenta con las reservas de suelos destinadas a VPO que dado los requerimientos sociales futuros podrían llevarse a cabo gestiones del suelo destinadas a nuevas actuaciones como en la anterior unidad 15 viviendas y atender a las futuras necesidades de la población así como las diferentes actuaciones marcadas como objetivos.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	143/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

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

El PMVS de Arahal 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 pueblo. Para ello, se precisa que la sociedad de Arahal 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 Arahal.

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.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	144/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

OBJETIVOS DEL PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN

OBJETIVOS PRINCIPALES.

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

OBJETIVOS ESPECÍFICOS.

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

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	145/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

- PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN (AGENTES ECONÓMICOS Y SOCIALES, ASOCIACIONES PROFESIONALES Y VECINALES, CONSUMIDORES, COLECTIVOS SOCIALES, SECTORES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA).

ACCIONES DE COMUNICACIÓN ANTES DE LA APROBACIÓN DEL PMVS

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

ACCIONES DE COMUNICACIÓN REALIZADAS

DIFUSIÓN DEL PROYECTO DEL PMVS	
Descripción	Presentación del proyecto de elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo por el Ayuntamiento en la web municipal y en los medios de comunicación (TV, prensa….) para comenzar la campaña de difusión del mismo.
Objetivos	Divulgar en el municipio la necesidad de elaborar un Plan Municipal de vivienda y suelo, de conocer la situación actual de la población y la vivienda, la necesidad de la participación ciudadana, y los objetivos municipales en materia de vivienda en la población de Arahal.
Responsables	- Alcaldía, Delegación de Urbanismo y Gabinete de Prensa. - Sevilla Activa SAU.
Audiencia objetivo	La ciudadanía en general con acceso a la prensa, radio y redes sociales y TV.
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 gabinete de prensa y 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.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	146/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

Canales de comunicación	- Página web municipal. - Díptico informativo. - Nota de prensa. - Medios de comunicación (prensa, radio y TV).
Observaciones	- Coste Municipal: recursos propios. Medios de Comunicación.

ENCUESTA A DEMANDANTES DE VP	
Descripción	**Encuesta:** se ha diseñado un cuestionario individual, para su cumplimentación voluntaria, en papel o a través del sitio web del Ayuntamiento, desde donde rellenar de forma online las encuestas. Los datos de la encuesta se han volcado a una base de datos que nos permite cruzar multitud de variables que se han convertido en informes para evaluar y sacar conclusiones para elaborar el PMVS. Es importante, que todas las encuestas se hayan volcado en la red, con el objetivo de conocer la situación de partida respecto al perfil del demandante y las necesidades de vivienda en la localidad. Se trata de una serie de preguntas muy simples cuya evaluación se incluye en el informe del PMVS.
Objetivos	Recabar las necesidades reales de los demandantes de vivienda y actualizar datos de la situación de partida respecto a las necesidades de vivienda en el municipio, como una referencia dado que el RPMDVP no dispone de datos oficiales.
Responsables	- Técnicos Municipales. - Sevilla Activa SAU.
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	- Personal responsable del RMPDVP. - Informático municipal en su caso. - Recursos de Sevilla Activa SAU.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	147/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

Canales de comunicación	- Encuesta en papel. - Encuesta on-line en la página web municipal. - Medios de comunicación. - Redes sociales.
Observaciones	- Coste Municipal: recursos propios para su difusión y recogida de datos. - Coste Diputación: Impresión encuestas y creación base de datos.

ACCIONES DE COMUNICACIÓN A LA APROBACIÓN INICIAL DEL PMVS

DIVULGACIÓN DEL DOCUMENTO DEL PMVS	
Descripción	Presentación del **Documento** de Análisis, Objetivos y Estrategias del Plan Municipal de Vivienda y Suelo por el Ayuntamiento en la web municipal y en los medios de comunicación (prensa, TV) para comenzar la campaña de divulgación del Plan.
Objetivos	Divulgar la situación actual, el análisis, objetivos y estrategias municipales en materia de vivienda entre la población de Arahal. Informar y regenerar expectativas en la ciudadanía sobre la problemática de acceso a la vivienda y el suelo en el municipio.
Responsables	- Alcaldía, Delegación de Urbanismo y Gabinete de Prensa. - Sevilla Activa SAU.
Audiencia objetivo	La ciudadanía en general con acceso a la prensa, radio, redes sociales y TV local.
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	La divulgación se hará una vez se haya dado conformidad al **Documento** por el Ayuntamiento hasta la presentación del documento de aprobación inicial.
Recursos y materiales	La campaña será preparada conjuntamente con el gabinete de prensa y el equipo designado por el Ayuntamiento junto con la participación de Sevilla Activa SAU. Se realizará con el apoyo de herramientas adecuadas para dar visibilidad global a través de las redes sociales, prensa, radio y TV local.
Canales de comunicación	- Página web municipal. - Nota de prensa. - Medios de comunicación (TV, radio, Prensa).

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	148/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

	- Redes sociales.
Observaciones	Coste Municipal: recursos propios. Medios de Comunicación.

DIVULGACIÓN PÚBLICA DEL PMVS EN LOS MEDIOS DE COMUNICACIÓN	
Descripción	Divulgación de información básica del Plan de Vivienda en los distintos canales de comunicación, medios de prensa, web municipal y TV local.
Objetivos	Ofrecer información en materia de vivienda y suelo de interés para la ciudadanía favoreciendo el conocimiento de oportunidades, ayudas y subvenciones a los demandantes de vivienda, a los promotores y constructoras locales.
Responsables	Supervisión y coordinación: - Gabinete de prensa. - Sevilla Activa SAU.
Audiencia objetivo	La ciudadanía en general con acceso a la prensa, radio, redes sociales y TV.
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	De forma continuada o intermitente desde la presentación pública del Alcalde hasta la aprobación del Plan. A través de los medios municipales.
Recursos y materiales	- Periodista de Gabinete de prensa municipal. - Informático municipal e INPRO en su caso.
Canales de comunicación	- Página web municipal. - Medios de comunicación.
Observaciones	Coste Municipal: recursos propios.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	149/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

EXPOSICIÓN EN ESPACIO MUNICIPAL Y JORNADAS TECNICAS SOBRE EL PMVS	
Descripción	Exposición pública en espacio municipal. Mesa Técnica en la que se expone el PMVS coordinada por el Concejal de Urbanismo y presentada por el Alcalde. 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.*
Objetivos	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.
Responsables	- Alcalde y Concejal de Urbanismo. - Sevilla Activa SAU.
Audiencia objetivo	Asociaciones profesionales, vecinales, promotores y constructores locales, asociaciones de consumidores y demandantes potenciales de vivienda, entidades privadas y administraciones públicas relacionadas con la vivienda.
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	Se pueden proponer en **dos momentos:** - Un encuentro sobre el PMVS una vez se haya terminado la redacción del Documento. - Una segunda Jornada Técnica se podrá organizar antes de la aprobación definitiva del PMVS.
Recursos y materiales	La presentación se preparará de forma conjunta entre el gabinete de Prensa, el equipo designado por el Ayuntamiento y Sevilla Activa SAU. - Personal responsable. - Informático municipal.
Canales de comunicación	- Notas de prensa. - Medios de comunicación (prensa, radio y TV). - Redes sociales. - Enviar invitaciones al menos 15 días antes desde Alcaldía.
Observaciones	Recepción posterior de propuestas a través de correo electrónico. Podrán realizarse actos complementarios de divulgación previstos con antelación para programarse conjuntamente con Sevilla Activa SAU.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	150/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

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	- Difundir a la ciudadanía la futura política de vivienda en la localidad. - Dar a conocer los detalles del PMVS una vez se haya publicado en el B.O.P. - Exponer el programa de Actuación del Plan, Cronograma y la fecha de inicio del Plan de actuaciones y las medidas propuestas por el Ayuntamiento.
Responsables	Alcalde y Concejal de Urbanismo
Audiencia objetivo	Promotores de vivienda y suelo, demandantes potenciales de vivienda y ciudadanía en general.
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	- La presentación se podrá hacer tras la aprobación definitiva por el Ayuntamiento. - Acto municipal de rueda de prensa.
Recursos y materiales	La presentación será preparada por el Gabinete de Prensa y el equipo designado por el Ayuntamiento que aportará los medios necesarios. - Personal responsable. - Informático municipal.
Canales de comunicación	- Nota de prensa. - Medios de Comunicación (TV, radio, prensa). - Redes sociales (Ayuntamiento).
Observaciones	Podrán realizarse acciones complementarias de divulgación, nuevos dípticos, folletos, carteles.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	151/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

- RESULTADO DE EXPOSICIÓN Y PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICOS.

La exposición pública del PMVS se realizará en el Salón de actos del Ayuntamiento o local municipal al efecto. Se realizará una conferencia en el acto de apertura de la exposición para fomentar el proceso de participación pública, recogiéndose 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.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	152/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

5. ANEXOS

5.1.CUADROS-RESUMEN DE POBLACIÓN Y VIVIENDA.

- Población y demanda residencial.

POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL

Padrón municipal y encuesta de población activa (INE) — fecha de los datos: 19/05/17

edad y sexo	Mujer	Varón	Total
< 18 años	2104	2132	4236
< 35 años	2230	2332	4562
< 50 años	2243	2270	4513
< 65 años	1691	1178	3469
>= 65 años	2814	1188	2814

actividad	Mujer	Varón	Total	
paro	997	941	1938	año 2016
agricultura	2442	4344	6786	
industria	277	294	571	
construcción	29	1276	1305	
servicios, comercio, hostelería	5462	6155	11617	

hogares según tamaño (censo 2011)	personas	núcleos familiares
	1 persona	849
	2	1359
	3	1624
	4	1827
	5	513
	>5	179

Registro de Demandantes de Vivienda Protegida — fecha de los datos: 09/01/18

solicitudes e inscripciones		%
solicitudes	12	
inscripciones	68	
forma de acceso		
Alquiler	28	20%
Alquiler Opción Compra	52	37%
Compra	61	43%
sexo		
Mujer	35	45,00%
Varón	43	55,00%
edad		
< 35 años	43	55,00%
> = 35 a < 50 años	25	32,00%
>= 50 a < 65 años	10	13,00%
>= 65 años	0	0,00%
iprem de los inscritos en rango de		
0-1	57	73%
1,01-1,50	7	9%
1,51-2,50	9	11%
2,51-3,50	1	1,00%
3,51-4,50	2	3,00%
4,51-5,50	2	3,00%
composición familiar		
familia monoparental	0	
familia numerosa	5	
nº de miembros	56	

Análisis demográfico

proyección de población y hogares	habitantes	hogares
año 2016	19.594	9307
proyección año 2017	19.287	9560
proyección año 2020	19.145	9856
proyección año 2025	19.048	10115

Análisis de necesidades de vivienda

necesidades generales según dinámica poblacional		
colectivos de atención especial		
sin techo		
sin viviendas		datos servicios sociales municipales
vivienda insegura	0	0 en proceso legal de desahucio*
vivienda inadecuada	1	infravivienda, hacinamiento,inaccesible

* datos servicios sociales y omic

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	153/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

- Parque de viviendas, oferta y mercado.

PARQUE DE VIVIENDAS, OFERTA Y MERCADO

aspectos físicos

antigüedad y estado de conservación

nº viviendas totales	8205
nº viviendas de más de 55 años	2510
nº viviendas anteriores a 1981	3765

superficie y programa

<31 m2	15	1 habitación	0
32-50m2	115	2 habitaciones	0
51-70m2	1270	3 habitaciones	542
71-90m2	1745	4 habitaciones	857
>90m2	3205	>4 habitaciones	4850

accesibilidad

nº viviendas unifamiliares totales	5465	
nº viviendas en plurifamiliares totales	885	
nº viviendas unifamiliares no accesibles	5145	nº de viviendas
nº de edificios sin ascensor de 3 o más plantas (B+2)	835	1040

infravivienda

régimen de tenencia, titularidad y uso

nº viviendas totales	8205
en propiedad	4865
en alquiler	185
principales	6351
secundarias	396
viviendas deshabitadas	1459
vivienda pública	24

oferta y mercado

	nº viviendas	precio medio por vivienda	precio medio por m2
en venta	73	94848	1304,9
en alquiler	7	345,8	4,6

	nº	capacidad viviendas
Patrimonio Municipal de Suelo	20	20
Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas	138	159

Órgano de gestión

Datos básicos de población y vivienda

	existente		**previsto**		%
	nº habitantes	19594	crecimiento nº habitantes		%
	nº inscritos RMDVP	68	nº nuevas familias		2025
Censo 2011	viviendas totales	8205	viviendas totales		
2011	no ocupadas	1459			
2011	a rehabilitar	244			
	ayudas rehabilitacion concedidas		Convocatoria 2012		
	adecuacion funcional basica		En solicitud		
	infravivienda		propuesta infravivienda		
	protegidas	714	protegidas		
	públicas	24	públicas		
	en alquiler	185	en alquiler		
	alojamientos transitorios	15	alojamientos transitorios		

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	154/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

5.2. SINOPSIS, OBJETIVOS Y PROGRAMAS DEL PLAN ESTATAL DE FOMENTO DEL ALQUILER DE VIVIENDAS, LA REHABILITACIÓN EDIFICATORIA, Y LA REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA, 2013-2016

El Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, constituye el marco normativo por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbana, 2013-2016.

Los objetivos del Plan son, en síntesis:

- Adaptar el sistema de ayudas a las necesidades sociales actuales y a la escasez de recursos disponibles, concentrándolas en dos ejes (fomento del alquiler y el fomento de la rehabilitación y regeneración y renovación urbanas).

- Contribuir a que los deudores hipotecarios para 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 eficiencia energética, de su accesibilidad universal, de su adecuación para la recogida de residuos y de su debida conservación. Garantizar, asimismo, que los residuos que se generen en las obras de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas se gestionen adecuadamente, de conformidad con el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

- Contribuir a la reactivación del sector inmobiliario, desde los dos elementos motores señalados: el fomento del alquiler y el apoyo a la rehabilitación de edificios y a la regeneración urbana.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	155/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

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

1. Programa de Subsidiación de préstamos convenidos.
2. Programa de ayudas al alquiler de vivienda.
3. Programa de fomento del parque público de vivienda de alquiler.
4. Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria.
5. Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas.
6. Programa de apoyo a la implantación del informe de evaluación de los edificios.
7. Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas.
8. Programa de apoyo a la implantación y gestión del Plan.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	156/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

5.3. SINOPSIS DEL PLAN DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA

Programas de vivienda:

El Plan Estatal de fomento de alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016, prorrogado por R.D. 637/2016 de 9 de diciembre, así como el Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, con objeto de hacer real y efectivo al derecho a una vivienda digna y adecuada, establecen actuaciones en desarrollo de distintos programas:

- Viviendas y alojamientos protegidos de nueva construcción.
- Fomento del parque público y residencial de viviendas en alquiler.
- Programa de cooperativas de viviendas protegidas.
- Programa de viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción.
- Programa de permutas protegidas de vivienda.
- Programa de mejora y mantenimiento del parque público de viviendas de la Junta de Andalucía.
- Programas de transformación y eliminación de la Infravivienda
- Programa de Rehabilitación residencial y urbana

Criterios de cálculo:

a. Módulo Básico Estatal (MBE).

El Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía fija el módulo básico en 758 € por metro cuadrado útil de vivienda.

b. Ámbito territorial.

Arahal se incluye en el Ámbito Territorial General para la aplicación del Precio de referencia y máximo de venta y renta.

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

1. Precio máximo de venta de vivienda
   PMV = C1 x C2 x MBE x S1
2. Precio máximo de venta de anejos vinculados
   PMV = C1 x C2 x MBE x S2 x 0.60

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	157/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

Siendo:

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 de Protegida de régimen especial, para familias con ingresos hasta 2,5 IPREM y para alojamientos protegidos.

1. Vivienda.

- Precio máximo de venta por superficie útil, 1.137 €/m² útiles (1.50x758)
- Superficie útil máxima 70 m²
- Precio máximo de venta de la vivienda 79.590 €
- Relación entre superficie útil y construida 1,28
- Superficie construida máxima de vivienda 89,6 m²
- Repercusión del PMV por unidad de superficie construida 888,28 €/m²

2. Anejos vinculados

- Precio máximo de venta por superficie útil, 682,20 €/m² útil (1,50x758x0,60)
- Superficie útil máxima 33 m² (garaje (25 m²)+ trastero (8 m²))
- Precio máximo de venta 22.512,60 €
- Relación entre superficie útil y construida 1,10
- Superficie construida máxima 36,3 m²
- Repercusión del PMV por unidad de superficie construida 620,18 €/m²

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

- Precio máximo de venta de la vivienda (1+2) 102.102,60 €
- Superficie construida máxima de vivienda (1+2) 125,9 m²
- Repercusión del PMV por unidad de superficie construida 810,98 €/m²

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	158/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

e. Cálculo del precio máximo de venta (PMV) de Vivienda de Protegida de régimen general

1. Vivienda

- Precio máximo de venta por superficie útil, 1.212,80 €/m² útil (1,60x758)
- Superficie útil máxima 90 m²
- Precio máximo de venta de la vivienda 109.152 €
- Relación entre superficie útil y construida 1,28
- Superficie construida máxima de vivienda 115,2 m²
- Repercusión del PMV por unidad de superficie construida 947,5 €/m²

2. Anejos vinculados

- Precio máximo de venta por superficie útil, 727,68 €/m² útil (1,60x758x0,60)
- Superficie útil máxima 33 m² (garaje (25 m²)+ trastero (8 m²))
- Precio máximo de venta 24.013,44 €
- Relación entre superficie útil y construida 1,10
- Superficie construida máxima 36,3 m²
- Repercusión del PMV por unidad de superficie construida 661,53 €/m²

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

- Precio máximo de venta de la vivienda (1+2) 133.165,44 €
- Superficie construida máxima de vivienda (1+2) 151,5 m²
- Repercusión del PMV por unidad de superficie construida 878,98 €/m²

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

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	159/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

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

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	160/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

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 (≥0,5 al alza; <0,5 a la baja).**"

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.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	161/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

5.4. BIBLIOGRAFÍA

PUBLICACIONES

- **ABG Arquitectura Urbanismo y Rehabilitación, S.L.P**. "Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Mijas". Agosto 2014.
- **Ajuntament de Barcelona**. "Plan de vivienda de Barcelona. Memoria participativa". 29 de mayo de 2009.
- **Ayuntamiento de Andújar**. "Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Andújar". 2012.
- **Ayuntamiento de Jerez**. "Plan Local de Vivienda de Jerez 2008-2018". 2008.
- **Ayuntamiento de San Roque**. "Plan Municipal de vivienda y suelo". Febrero 2014.
- **Ayuntamiento de Utrera**. "Estudio de necesidades de vivienda". Mayo 2010.
- **EMVISESA**. "Los Planes Municipales de Vivienda y Suelo". 28 de marzo de 2012.
- **Idealista**. "Evolución del precio de la vivienda de segunda mano". Primer trimestre 2016.
- **Idealista**. "Evolución del precio de la vivienda en alquiler en 2016"
- **INE, Notas de prensa**. "Estadística de Hipotecas". Enero 2016.
- **Ministerio de Vivienda**. "El Libro Blanco de la Sostenibilidad en el Planeamiento Urbanístico en España", Abril 2010, Anexo III, Guías y Manuales.
- **Tinsa.** "Mercados Locales". 1er trimestre de 2016.

(…)

PRENSA

- **Europa Press Barómetro de tendencias inmobiliarias 2017 de la consultora CBRE** "Los precios de la vivienda crecerán entre el 3% y el 6% en España". El Mundo 13 de enero de 2017.
- **Europa Press** "La compraventa de viviendas se sitúa en máximos desde 2009 tras crecer un 8, 7% en el tercer trimestre. ABC Economía 13 de diciembre de 2016.
- **S. López León** ¿Se puede contener el precio del alquiler de la vivienda? El País Economía 4 de febrero de 2017.

(…)

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	162/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

PÁGINAS CONSULTADAS EN LA RED

www.promotorespublicos.org

www.laluisiana.org

www.bde.es

www.juntadeandalucia.es/organismos/fomentoyvivienda

www.cje.org/

www.notariado.org

www.dipusevilla.es/portalestadistico

www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia

www.ine.es

www.fomento.gob.es

www.poderjudicial.es

www.idealista.com

www.pisos.com

www.fotocasa.es

www.ventadepisos.com

www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/sima

www.tinsa.es

www.nestoria.com

http://www.catastro.meh.es/

(…)

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	163/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

5.5. LEGISLACIÓN

- **Ley 49/1960**, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. BOE nº 176, 23 de julio de 1960.
- **Constitución Española**, 1978.
- **Ley 13/2005**, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. BOJA nº 69, 11 de abril de 2013.
- **Ley Orgánica 2/2007** de 19 de marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía 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. BOJA nº 154, 4 de agosto de 2008.
- **Orden de 4 de febrero de 2009**, por la que se establecen las bases reguladoras de un programa de incentivos para el desarrollo energético sostenible de Andalucía y se efectúa su convocatoria para los años 2009-2014. BOJA nº 30, 13 de febrero de 2009.
- **Ley 1/2010**, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía. BOJA nº69, 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.
- **Orden de 7 de diciembre de 2010**, por la que se modifica la de 4 de febrero de 2009, por la que se establecen las bases reguladoras de un programa de incentivos para el desarrollo energético sostenible de Andalucía y se efectúa su convocatoria para los año 2009-2014. BOJA nº 244, 16 de diciembre de 2010.
- **Ley 14/2011**, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas. BOJA nº255, 31 de diciembre de 2011.
- **Decreto 1/2012**, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y se

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	164/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía. BOJA nº 19, 30 de enero de 2012.

- **Ley 2/2012**, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. BOJA nº 26, 8 de febrero 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 1 de octubre**, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda. BOE nº 263, 2 de noviembre de 2013.
- **Real Decreto 233/2013**, de 5 de abril por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbana, 2013-2016. BOE nº 86, 10 de abril 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 - Ley1/2014**, 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.
- **Orden de 3 de marzo de 2015**, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia competitiva, de ayudas para el alquiles de viviendas a personas con ingresos limitados en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y se efectúa convocatoria para el ejercicio 2015. BOJA nº 46, 9 de marzo de 2015.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	165/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

- **Orden de 28 de abril de 2015**, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia competitiva, de subvenciones destinadas al fomento de la rehabilitación edificatoria en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y se efectúa su convocatoria para el ejercicio 2015.
- **Decreto 141/2016 de 2 de agosto** por el que se regula el Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía. Junta de Andalucía, Consejería de Fomento y Vivienda.

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	166/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		

5.6. EQUIPO REDACTOR Y AGRADECIMIENTOS

EQUIPO REDACTOR:

1- **Ayuntamiento de Arahal. Alcaldía, Área de Urbanismo y Área de Servicios Sociales.**
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 Arahal 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.**
  - **Área de Organización – Reprografía.**

- **Consejería de Fomento y Vivienda.**

- **Delegación Territorial de Fomento, Vivienda, Turismo y Comercio en Sevilla.**

- **AVRA.**

Código Seguro De Verificación:	6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Inmaculada Martin Rivas	Firmado	18/09/2018 08:20:18
Observaciones	DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido INICIALMENTE aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión extraordinaria de fecha 11 de julio de 2018. La Secretaria General.	Página	167/167
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/6IwPCVMeEIPTf4ivpOxusQ==		