

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que consta de 53 páginas, fue aprobado Definitivamente por Acuerdo de Pleno, en sesión celebrada el 20 de Septiembre de 2.018, recogido en el Orden del Día, como punto tercero.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALBAIDA DEL ALJARAFE

Plan Sur



11/06/2018

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que consta de 53 páginas, fue aprobado inicialmente por Acuerdo de Pleno, en sesión celebrada el 27 de junio de 2.018, recogido en el Orden del Día, como punto segundo.

Plan Sur, junio de 2018

Equipo de trabajo:

- Antonio Trillo - Director
- Ismael Domínguez
- José Manuel Betanzos
- Sara Caballero
- José Luis García
- Miguel Gutiérrez
- Óscar García
- Rémijenta
- Autonomía Sur S. Coop. And. de interés social
- Licitex, S.L.U.

Plan Sur

C/Bajeles 17, 41002 - Sevilla
Tel +34 616 976 626
info@plansur.org

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que consta de 53 páginas, fue aprobado inicialmente por Acuerdo de Pleno, en sesión celebrada el 27 de junio de 2.018, recogido en el Orden del Día, como punto segundo.

ÍNDICE CAPÍTULOS		
ANTECEDENTES		
1.	MARCO LEGISLATIVO	5
2.	OBJETO Y ESTRUCTURA	6
3.	CONTENIDO	8
4.	INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO	9
4.1.	Análisis de la población y demanda residencial	11
4.1.1.	Proyección de población y hogares.	12
4.1.2.	Análisis de las necesidades actuales de vivienda	20
4.2.	Análisis del parque de viviendas del municipio: oferta y mercado de vivienda.	21
4.2.1.	Características físicas del parque de viviendas	21
4.2.2.	Régimen de tenencia, titularidad y uso	26
4.2.3.	Viviendas deshabitadas	28
4.2.4.	Vivienda pública	31
4.2.5.	Oferta y mercado de vivienda	32
4.3.	Análisis de la incidencia del planeamiento territorial y urbanístico en el sector residencial	36
4.4.	Descripción de los recursos e instrumentos municipales al servicio de las políticas de vivienda	37
4.4.1.	Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.	37
4.4.2.	Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.	37
4.4.3.	Patrimonio Municipal de Suelo y Viviendas.	38
4.4.4.	Ordenanza de VPO en régimen de Autoconstrucción	38
5.	DEFINICIÓN DE OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS	40
5.1.	Objetivos	40
5.2.	Estrategias	41
6.	PROGRAMA DE ACTUACIONES	43
6.1.	Índice de las Actuaciones	44
6.2.	Vigencia y revisión del plan	47
6.3.	Evaluación económica y financiera del plan	47
6.4.	Gestión y evaluación del PMVS	47
7.	PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA	48
8.	ANEXOS	49
ÍNDICE GRÁFICOS		
Gráfico 1. Variación poblacional (%). Albaida del Aljarafe, provincia de Sevilla y Andalucía, periodo 1996-2017.		12
Gráfico 2. Evolución de la población y variación anual (%). Albaida del Aljarafe, 1996-2017.		13
Gráfico 3. Tasa de crecimiento natural (TCN) y tasa de crecimiento migratorio (TCM). Albaida del Aljarafe, 1996-2017.		14
Gráfico 4. Población por grandes grupos de edad (%). Albaida del Aljarafe, provincia de Sevilla y Andalucía. 2017.		15

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que consta de 53 páginas, fue aprobado inicialmente por Acuerdo de Pleno, en sesión celebrada el 27 de junio de 2.018, recogido en el Orden del Día, como punto segundo.

Gráfico 5. Pirámide de población. Albaida del Aljarafe, 1996-2017.	16
Gráfico 6. Hogares por tamaño. Albaida del Aljarafe, 2011.	17
Gráfico 7. Núcleos según tipo. Albaida del Aljarafe, 2011.	18
Gráfico 5. Variación de la población interanual y tendencia demográfica en Albaida del Aljarafe.	18
Gráfico 6. Tamaño medio de los hogares según tipología de hogar en la provincia de Sevilla, 2019-2025.	19
Gráfico 7. Número de hogares según tipología de hogar en la provincia de Sevilla, 2019-2025.	19
Gráfico 8. Número de personas según tipología de hogar en la provincia de Sevilla, 2019-2025.	20
Gráfico 10. Estado de la edificación en Albaida, 2011.	21
Gráfico 11. Superficie por vivienda en Albaida, 2011.	22
Gráfico 12. Superficie de las viviendas en Albaida, 2011.	23
Gráfico 13. Nº de habitaciones por vivienda (1, 2, 3, 4 o más).	23
Gráfico 14. Comparación del porcentaje de viviendas por viviendas entre Albaida y la media provincial.	24
Gráfico 8. Edificios por plantas y disponibilidad de ascensor en Albaida del aljarafe, 2011.	25
Gráfico 17. Número de parcelas catastrales urbanas de Albaida. Número en miles.	25
Gráfico 18. Bienes inmuebles según calidad constructiva de Albaida, 2016.	26
Gráfico 8. Actuaciones protegidas de vivienda y suelo. Albaida del Aljarafe 1999-2015.	31
Gráfico 9. Evolución de transacciones inmobiliarias (%). Albaida del Aljarafe, 2006-2016.	32
Gráfico 10. Evolución de transacciones inmobiliarias según régimen. Albaida del Aljarafe, 2006-2016.	33

Gráfico 11. Evolución de transacciones inmobiliarias según antigüedad. Albaida del Aljarafe, 2006-2016.	33
---	----

ÍNDICE TABLAS

Tabla 1. Distribución de la población por núcleos. 2017 y 2010.	12
Tabla 2. Población por secciones censales. Albaida del Aljarafe, 2011.	14
Tabla 3. Principales características de los hogares. Albaida del Aljarafe, 2011.	17
Tabla 4. Viviendas familiares por tipo. Albaida del Aljarafe, 2011.	27
Tabla 5. Viviendas familiares principales por régimen de tenencia. Albaida del Aljarafe, 2011.	27
Tabla 6. Viviendas familiares no principales por tipo. Albaida del Aljarafe, 2011.	30
Tabla 9. Suelos Urbanos destinados a uso residencia. Albaida del Aljarafe.	36

ÍNDICE MAPAS

Mapa 1. Término municipal de Albaida del Aljarafe.	12
Mapa 2. Oferta de vivienda en venta en Idealista. Albaida del Aljarafe, mayo de 2018.	34
Mapa 2. Oferta de vivienda en venta en Fotocasa. Albaida del Aljarafe, mayo de 2018.	35

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que consta de 53 páginas, fue aprobado inicialmente por Acuerdo de Pleno, en sesión celebrada el 27 de junio de 2.018, recogido en el Orden del Día, como punto segundo.

ANTECEDENTES

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo se redacta por el Ayuntamiento de Albaida del Aljarafe en aplicación del Decreto de Alcaldía nº 484 /2017 de 5 de diciembre, en el que se resolvió redactar el Plan Municipal de Vivienda y Suelo del municipio.

De acuerdo con esto, a fecha 12/12/2017, la Alcaldía se hizo cargo de su desarrollo, contratando a la empresa Licitex SLU bajo la dirección de don José Antonio Gelo López, Alcalde de Albaida del Aljarafe. Durante los meses de octubre a junio se ha desarrollado el mismo, y se entregó al Ayuntamiento en fecha 11/06/2018 para su aprobación.

El presente documento ha sido subvencionado por las ayudas de la Consejería de Fomento y Vivienda, para la elaboración y revisión de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo¹.

¹Resolución de 4 de mayo de 2017, de la Secretaría General de Vivienda, por la que se convocan las ayudas previstas en la Orden de 27 de abril de 2017, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas, en régimen de concurrencia no competitiva, para la elaboración y revisión de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que consta de 53 páginas, fue aprobado inicialmente por Acuerdo de Pleno, en sesión celebrada el 27 de junio de 2.018, recogido en el Orden del Día, como punto segundo.

1. MARCO LEGISLATIVO

Las legislaciones de ámbito internacional, europeo, español y andaluz consagran el **Derecho a la Vivienda** como un derecho básico para las personas. Así, el artículo 25.1 de la Declaración Universal de Derechos Humanos establece que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, entre otros, la vivienda. Así lo hace también el *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales* (PIDESC, ONU, 1966), que en el apartado 1 del artículo 11 establece que los Estados reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y los exhorta a tomar medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho.

En nuestro país, el artículo 47 de la Constitución Española señala que «*todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada*» y ordena a los poderes públicos promover las condiciones necesarias, así como establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho. Y el artículo 148 dispone que las Comunidades Autónomas podrán asumir las competencias en materia de vivienda. La Constitución igualmente otorga al Estado la competencia exclusiva en el establecimiento de las bases de la ordenación del crédito y la banca, así como la planificación general de la actividad económica (artículo 149). Este último título competencial es el que habilita al Estado para elaborar un *Plan Estatal de Vivienda*. Recientemente, el BOE núm. 61, de 10 de marzo de 2018, ha publicado el *Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-*

2021 (PEV1821 en adelante), con la apuesta decidida por fomentar el alquiler y la rehabilitación con carácter prioritario.

En lo referente a nuestra Comunidad Autónoma, el Estatuto de Autonomía para Andalucía dedica los artículos 25 y 37.1.22º al reconocimiento del derecho a una vivienda digna y adecuada, así como al uso racional del suelo. Igualmente, recoge las competencias de la Comunidad Autónoma en materia de vivienda. En concreto el artículo 56.1.a) dicta que le corresponde a la comunidad autónoma andaluza la planificación, la ordenación, la inspección y el control de las viviendas; el establecimiento de prioridades y objetivos del fomento de las Administraciones Públicas de Andalucía en materia de vivienda y la adopción de las medidas necesarias para su alcance; la promoción pública de vivienda; las normas técnicas y el control sobre la calidad de la construcción; el control de condiciones de infraestructuras y de normas técnicas de habitabilidad de las viviendas; la innovación tecnológica y la sostenibilidad aplicable a las viviendas; y la normativa sobre conservación y mantenimiento de las viviendas y su aplicación. El Estatuto establece también que los municipios tienen competencias propias sobre la planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda de protección oficial.

La *Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía* (LRDVA en adelante) introduce la figura del Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS en adelante), estableciendo, en su artículo 13, su contenido y determinaciones y la necesidad de que los mismos se coordinen con la planificación de autonómi-

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que consta de 53 páginas, fue aprobado inicialmente por Acuerdo de Pleno, en sesión celebrada el 27 de junio de 2.018, recogido en el Orden del Día, como punto segundo.

ca al respecto. Recientemente se han realizado importantes modificaciones mediante la *Ley 1/2018, de 26 de abril, por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía, mediante la modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía*, y se modifica la *Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo*.

La mencionada Ley 1/2010 reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía establece la obligación para los Ayuntamientos de disponer de PMVS en un plazo de dos años desde la publicación de la misma, aunque en la práctica, por diversos motivos, son pocos los Ayuntamientos que cuentan esta herramienta.

Es por ello que el *Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020* (PVRA1620 en adelante) establece en su artículo 7.1 que las distintas órdenes que desarrollen los programas establecidos en el mismo podrán condicionar o establecer como criterio de priorización para la obtención de las ayudas por los beneficiarios el que el Ayuntamiento cuente con Plan Municipal de Vivienda y Suelo. Añade la disposición adicional segunda del PVRA, que los ayuntamientos dispondrán de un año desde la entrada en vigor del plan autonómico para aprobar el correspondiente plan municipal, y que las órdenes que desarrollen los distintos programas contemplados en el plan autonómico podrán establecer como criterio preferente, o como condición en la selección de actuaciones, que el municipio donde se desarrolle la actuación tenga aprobado el correspondiente PMVS.

Es destacable también que la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA en adelante), art. 10, entre otros, también incorpora algunas determinaciones vinculadas con el planeamiento urbanístico que difieren en cada caso según lo que los Planes Municipales de Vivienda y Suelo hayan establecido al respecto, afectando concretamente al destino de la reserva del 30% del aprovechamiento urbanístico para viviendas protegidas, en función de la demanda que se estime en el diagnóstico del PMVS.

Cabe señalar que el pasado año se aprobó la *Orden de 27 de abril de 2017, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas, en régimen de concurrencia no competitiva, para la elaboración y revisión de los planes municipales de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Andalucía*. En el artículo 7.5 del PVRA se prevé la posibilidad de convocar ayudas económicas a los ayuntamientos, destinadas a la elaboración, revisión y adaptación de los planes municipales de vivienda y suelo, siendo el objeto de dicha Orden su regulación, estableciéndose posteriormente su convocatoria mediante Resolución de 4 de mayo de 2017, por la que se convocan para dicho ejercicio.

Por tanto, son estas normas y las reglas establecidas en las mismas, las que dan el soporte y el marco general en el que se desarrolla el presente **Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Albaida del Aljarafe**.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que consta de 53 páginas, fue aprobado inicialmente por Acuerdo de Pleno, en sesión celebrada el 27 de junio de 2.018, recogido en el Orden del Día, como punto segundo.

2. OBJETO Y ESTRUCTURA

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo tiene por objeto la identificación y cuantificación de las necesidades de vivienda del municipio, y la articulación de las medidas necesarias para atenderlas. Para este fin, se proyectan, presupuestan y programan las actuaciones correspondientes ajustadas a unos plazos establecidos y justificados. Con el presente documento, los gestores públicos locales cuentan con una herramienta precisa que les facilita la planificación y la orientación de las políticas de vivienda, suelo y urbanismo, centradas en la garantía del derecho a la vivienda de todos los ciudadanos.

La base metodológica empleada en el siguiente documento se ajusta a la definición y composición de la Ley 1/2010, de 8 Marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía y el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

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

- **Análítica:** recabando la información disponible y realizando un diagnóstico de la problemática municipal en materia de vivienda y suelo.
- **Estratégica:** estableciendo los objetivos y estrategias para alcanzarlos a partir del análisis efectuado.
- **Programática:** con la definición y programación de las actuaciones del Ayuntamiento a medio plazo (5 años), incluyendo financiación, seguimiento y evaluación del presente Plan.

El proceso de formulación y desarrollo de este PMVS se ha acompañado de un Plan de Comunicación y Participación Ciudadana que ha posibilitado la elaboración colaborativa con los habitantes del municipio, así como los demás actores implicados (técnicos, servicios sociales, representantes políticos, etc.).

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo deberá revisarse, como mínimo, cada cinco años, sin perjuicio de su posible prórroga, o bien cuando se precise su adecuación a la legislación vigente o nueva, en materia de derecho a la vivienda.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que consta de 53 páginas, fue aprobado inicialmente por Acuerdo de Pleno, en sesión celebrada el 27 de junio de 2.018, recogido en el Orden del Día, como punto segundo.

3. CONTENIDO

BLOQUE TERCERO. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

El tercer bloque recoge el Programa de Actuación del Plan, que contiene memoria de las actuaciones a llevar a cabo, identificando tres apartados diferenciados:

- un primer eje de medidas en materia de acceso a la vivienda,
- otro eje de medidas referidas a rehabilitación
- un tercer eje de medidas para la información a la ciudadanía y la gestión del propio plan por parte del ayuntamiento.

Este tercer eje, no recogido explícitamente en el PVRA cobra especial importancia dado que la información a la ciudadanía lleva a una mejor respuesta ante los diferentes programas autonómicos de ayuda, por una parte, y que una eficiente gestión municipal puede dar lugar a mayores y mejores resultados que las inversiones directas en obra, ya sean de nueva planta o de rehabilitación.

El PMVS se construye desde el inicio colectivamente, contando previamente con la información directa y la participación de la ciudadanía, tanto en la toma de conocimiento de la demanda y de las necesidades existentes como en la posterior formulación de propuestas.

El PMVS se define en coherencia con la Ley 1/2010 Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía (LRDVA), con especial atención a los aspectos relacionados en sus artículos 13.2, 19.2, 10.3 y 11, y con el plan andaluz de vivienda vigente; el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 (PVRA).

Se estructura en tres bloques:

BLOQUE PRIMERO. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

Aborda el trabajo analítico de obtención de información para conocer las necesidades de vivienda y la oferta de las mismas existentes en el municipio así como el estado de conservación de las edificaciones con uso de vivienda.

BLOQUE SEGUNDO. DEFINICIÓN DE OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

En este bloque se definen los objetivos y estrategias que establece el Ayuntamiento para satisfacer la demanda. Estos objetivos y estrategias nacen a partir del trabajo en información y análisis del propio Plan, de los objetivos de política general definidos en la legislación y normativa en materia de vivienda tanto andaluza (principalmente LOUA, LRDVA y PAVR1620) como estatal (con especial atención al PEV1821), y en la propuestas del ayuntamiento y la ciudadanía.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que consta de 53 páginas, fue aprobado inicialmente por Acuerdo de Pleno, en sesión celebrada el 27 de junio de 2.018, recogido en el Orden del Día, como punto segundo.

BLOQUE PRIMERO. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que consta de 53 páginas, fue aprobado inicialmente por Acuerdo de Pleno, en sesión celebrada el 27 de junio de 2.018, recogido en el Orden del Día, como punto segundo.

4. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

El municipio de Albaida del Aljarafe se sitúa en la comarca del Aljarafe. Situada a 18 kilómetros de la capital de la provincia de la que forma parte de su área de influencia en su segunda corona metropolitana, limita con Olivares, que prácticamente rodea a todo su término municipal, a excepción del flanco oeste donde limita con Sanlúcar la Mayor.

La comarca del Aljarafe constituye un mosaico de campiña, vega y marisma que se extiende entre los tramos bajos de los ríos Guadalquivir al este y Guadiamar al oeste. Bajo esta diversidad física, la comarca presenta una homogeneidad en el comportamiento funcional de sus municipios por estar bajo la influencia directa del área metropolitana de Sevilla.

En menos de 20 años, el Aljarafe ha pasado a ser una conurbación de más de 320.000 habitantes, y conformar la mayor aglomeración urbana del sur de España: Sevilla y su área metropolitana. Actualmente la población del Aljarafe supone un 3,8% del total andaluz, y representa una cuarta parte (25,2%) de la aglomeración urbana de Sevilla. Pese a conservar una parte importante del paisaje tradicional de olivares y otros aprovechamientos agrícolas, hoy cumple una función metropolitana y residencial que ha transformado considerablemente su imagen. Si bien podría considerarse como una "ciudad dormitorio" dentro de la aglomeración urbana de Sevilla, sería más adecuado referirse a esta comarca como una "ciudad chalet", por el predominio de este tipo de edificaciones de baja densidad, tan propio de los crecimientos suburbanos contemporáneos.

En la zona más septentrional de la comarca, donde se sitúa Albaida del Aljarafe, los suelos escasamente desarrollados, poco permeables y con pobre drenaje condiciona la aparición de cultivos de secano, olivares y parcelas herbáceas.

En términos de actividad económica se trata de un municipio eminentemente agrícola-ganadero, con agrosistemas tradicionales en torno al núcleo de población. En el ámbito de la agricultura predomina sobre todo el olivar de verdeo, contando con industrias relevantes de la aceituna de mesa, seguido a distancia por los cereales y las oleaginosas. Menor incidencia poseen las leguminosas, frutales, agrios y olivar para la producción de aceite de oliva. En la ganadería, domina el ganado caprino y porcino. Menor importancia presenta el vacuno, caballar y mular. Durante los primeros años del siglo XXI ha tenido una gran importancia la construcción. El auge de la construcción ha modificado en parte el paisaje del municipio resultado de la construcción masiva de casas unifamiliares, siguiendo una ola urbanística en todo el Aljarafe. El crecimiento de la construcción y del sector inmobiliario se ha visto frenado por la crisis económica iniciada entre 2007 y 2008.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que consta de 53 páginas, fue aprobado inicialmente por Acuerdo de Pleno, en sesión celebrada el 27 de junio de 2.018, recogido en el Orden del Día, como punto segundo.

4.1. ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL

en el mismo, a excepción de 1 habitante que lo hace en edificación diseminada.

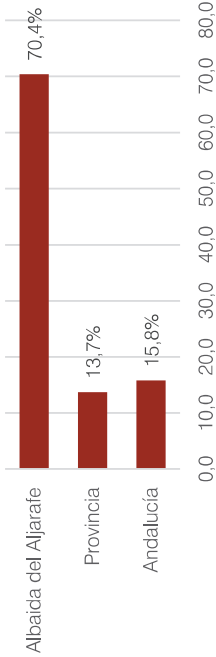
TABLA 1. DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN POR NÚCLEOS. 2017 Y 2010.

Unidad Poblacional	Habitantes 2017	%	Habitantes 2010	%
Albaida del Aljarafe	3.136	100,0	2.896	99,9
Diseminado	1	0,0	2	0,1
Total	3.197	100,0	2.898	100,0

Fuente: Nomenclátor de Población del Padrón Continuo por unidad poblacional. INE.

La población de Albaida del Aljarafe aumentó en las dos últimas décadas (periodo 1996-2017) en 1.296 habitantes, lo que representa un crecimiento relativo del 70,4% para el periodo considerado. Este crecimiento es muy superior al de Andalucía (15,8%) y al de la provincia de Sevilla (13,7%).

GRÁFICO 1. VARIACIÓN POBLACIONAL (%). ALBAIDA DEL ALJARAFE, PROVINCIA DE SEVILLA Y ANDALUCÍA, PERIODO 1996-2017.



Fuente: elaboración propia a partir de Padrón Municipal de Habitantes. IECA.

4.1.1.1. PROYECCIÓN DE POBLACIÓN Y HOGARES.

(1) Análisis de lapoblación

El municipio de Albaida del Aljarafe cuenta con una población de 3.137 habitantes para 2017 según el Padrón Municipal de Habitantes. La superficie municipal del término es de 10,9 km², lo que supone una densidad de población de 287,8 hab/km².

MAPA 1. TÉRMINO MUNICIPAL DE ALBAIDA DEL ALJARAFE.



Fuente: IECA.

Albaida del Aljarafe cuenta con un único núcleo de población, por lo que la práctica totalidad de los habitantes del municipio residen

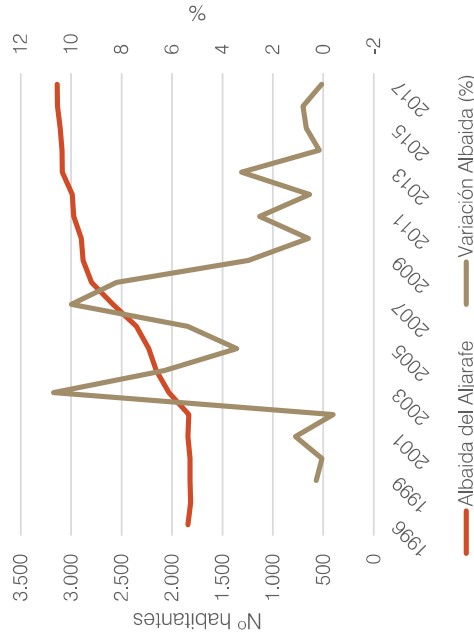
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que consta de 53 páginas, fue aprobado inicialmente por Acuerdo de Pleno, en sesión celebrada el 27 de junio de 2.018, recogido en el Orden del Día, como punto segundo.

La evolución de la población se caracteriza de manera general por un continuo crecimiento. En los diez últimos años el incremento relativo de la población ha sido del 21,3%, a lo que hay que unirlos aumentos aún mayores del periodo anterior de 1996-2006 del 27,7%. Durante los últimos veinte años únicamente en 2012 perdió población, y se trató de una ligera disminución. Por tanto, la población de Albaida crece de manera continuada, todos los años gana población a excepción del mencionado año de 2012, si bien se observa una desaceleración en el ritmo deaumentopoblacional a partir de 2014, con leves crecimientos que no llegan al 1,0% anual.

La evolución de la población viene determinada por el movimiento natural de la población (nacimientos y defunciones) y por las migraciones (personas que emigran frente a personas que inmigran). Ambos factores se pueden medir a través la tasa de crecimiento natural (aquella que mide la diferencia entre nacimientos y defunciones) y la tasa de crecimiento migratorio (mide la diferencia entre inmigraciones y emigraciones, es decir, entradas y salidas de población). Estas tasas demuestran el incremento poblacional de Albaida del Aljarafe. Así, la tasa de crecimiento natural es positiva para todos los años del periodo 2005-2015. Por el lado de las migraciones, la tasa de crecimiento migratorio presenta un comportamiento positivo durante los primeros años del periodo, entre 2005 y 2009, para posteriormente alternar años con crecimientos positivos y negativos, y por último, presenta una tasa de crecimiento migratorio negativa a partir de 2013 momento en que las emigraciones superaron a las inmigraciones, que a excepción del 2013nunca superan los aumentos por movimiento natural. La con-

junción de ambos factores (movimiento natural y migratorio) explica el aumento del volumen de población.

GRÁFICO 2. EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN Y VARIACIÓN ANUAL (%). ALBAIDA DEL ALJARAFAE, 1996-2017.



Fuente: elaboración propia a partir de Padrón Municipal de Habitantes. IECA.

Para obtener un mayor nivel de detalle sobre la distribución de la población se puede acceder a las cifras de población ofrecidas por el último Censo de Población y Viviendas de 2011 para secciones censales. La población de Albaida del Aljarafe se distribuye de una manera equilibrada entre las dos secciones censales del municipio, con un reparto del 59,4% y 40,6%.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que consta de 53 páginas, fue aprobado inicialmente por Acuerdo de Pleno, en sesión celebrada el 27 de junio de 2.018, recogido en el Orden del Día, como punto segundo.

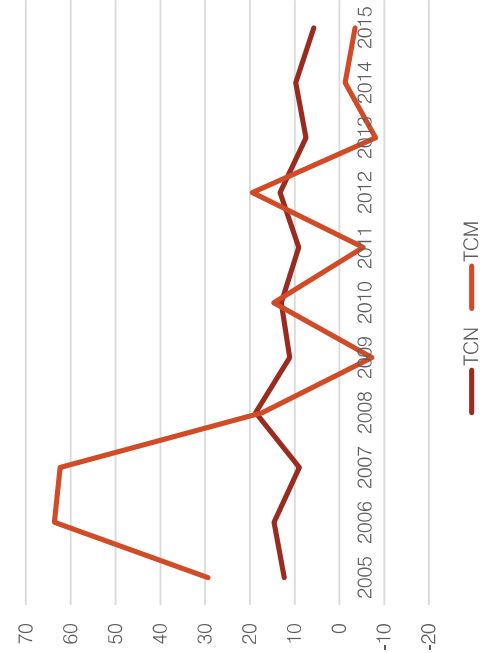
TABLA 2. POBLACIÓN POR SECCIONES CENSALES. ALBAIDA DEL ALJARAFE, 2011.

Sección de residencia	Personas	%
Sección 4100301001	1.215	40,6
Sección 4100301002	1.780	59,4
Total	2.995	100,0

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

Todavía en Albaida del Aljarafe la población joven supera a la población anciana, circunstancia que no ocurre en todas los municipios españoles y andaluces, sobre todo aquellos situados en zonas de montaña y áreas rurales, donde la población mayor supera a la joven, como resultado de la tendencia al envejecimiento y le emigración. Así, en Albaida del Aljarafe y para 2017 la población menor de 20 años representa el 27,1% del total de la población, mientras la mayor de 65 años es del 10,4%.

GRÁFICO 3. TASA DE CRECIMIENTO NATURAL (TCN) Y TASA DE CRECIMIENTO MIGRATORIO (TCM). ALBAIDA DEL ALJARAFE, 1996-2017.

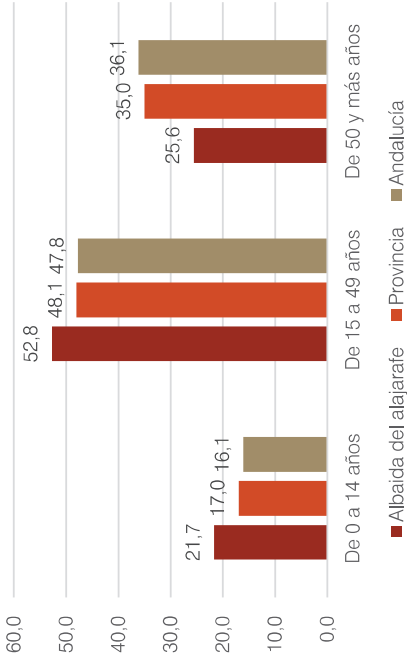


Fuente: elaboración propia a partir de SIMA. Padrón Municipal de Habitantes. IECA.

Por grandes grupos de edad, la mayor parte de la población cuenta con una edad entre 15 y 49 años (52,8%) para 2017. El 25,6% la población contaba con más de 50 años y el 21,7% con menos de 15 años. Si se compara estas cifras con la distribución de la población por grupos de edad con Andalucía y la provincia de Sevilla se obtiene que la población de Albaida del Aljarafe presenta una estructura más joven que la provincia y el conjunto de Andalucía.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que consta de 53 páginas, fue aprobado inicialmente por Acuerdo de Pleno, en sesión celebrada el 27 de junio de 2.018, recogido en el Orden del Día, como punto segundo.

GRÁFICO 4. POBLACIÓN POR GRANDES GRUPOS DE EDAD (%). ALBAIDA DEL ALJARAFE, PROVINCIA DE SEVILLA Y ANDALUCÍA, 2017.



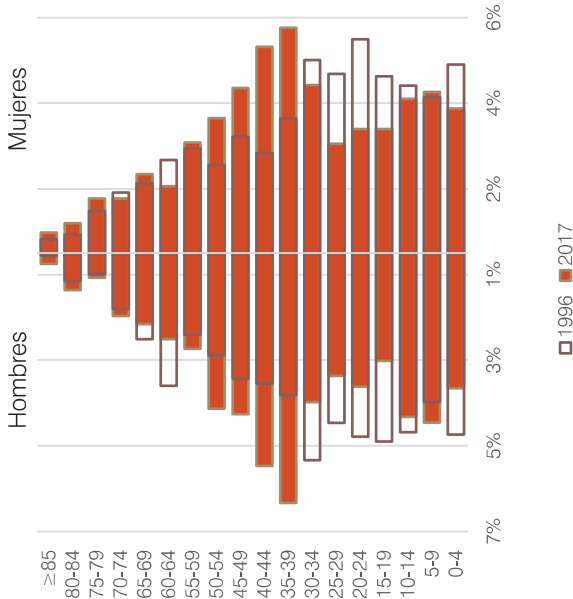
Fuente: elaboración propia a partir de SIMA. Padrón Municipal de Habitantes. ICA.

La edad media de la población de Albaida del Aljarafees de 35,6 años, frente a los 40,4 años de media de la población de la provincia de Sevilla, y los 41,0 de Andalucía. En los últimos diez años la edad media apenas ha crecido, pasando de los 35,4 en 2006 a los 35,6 de 2016. El proceso de envejecimiento es mucho más lento en Albaida que en otras zonas de Andalucía, resultado de las dinámicas propias de municipios de áreas metropolitanas caracterizados por una mayor población joven, resultado de la emigración de población en edad de emancipación que al no encontrar residencia en la ciudad principal del área urbana, en este caso en la ciudad de Sevilla, buscan su residencia en los municipios periféricos a ésta.

No obstante, siendo un envejecimiento más lento que en otras áreas de la provincia y Andalucía, la estructura de la población por sexo y edad manifiesta una tendencia al envejecimiento. Así, comparando las pirámides de población de 2017 y 1996 se manifiesta una pérdida de población en los grupos de edad jóvenes (importante estrechamiento de la base de la pirámide de población entre los 0 y 34 años, únicamente en la base aumenta la población entre los 5 y 9 años), frente al incremento de los grupos de edad adultos entre los 35 y 60 años. Por su parte, la proporción de la población en los grupos de edad por encima de los 65 años desciende respecto a 1996.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que consta de 53 páginas, fue aprobado inicialmente por Acuerdo de Pleno, en sesión celebrada el 27 de junio de 2.018, recogido en el Orden del Día, como punto segundo.

GRÁFICO 5. PIRÁMIDE DE POBLACIÓN. ALBAIDA DEL ALJARAFE, 1996-2017.



Fuente: elaboración propia a partir de SIMA. Padrón Municipal de Habitantes. IECA.

(2) Caracterización de los hogares

El número total de hogares en el municipio según el último Censo de Población y Viviendas de 2011 asciende a 1.113 hogares, lo que supone un incremento de la tasa de variación del número de hogares del 96% respecto al anterior censo de 2001, en consonancia con los crecimientos de hogares del área metropolitana de

Sevilla. Así, Albaida del Aljarafe es el quinto municipio de la provincia de Sevilla con mayor incremento de viviendas en el período intercensal solo superado por otros municipios del Aljarafe y área metropolitana.

Si se tiene en cuenta la relación de hogares y viviendas (1.113 hogares y 1.264 viviendas), la distribución media de los hogares en el parque municipal de la vivienda es del 88,1%, lo que evidencia que un 11,9% de las viviendas no alberga ningún hogar.

Atendiendo a la estructura y composición del hogar según los datos censales de 2011 los hogares de Albaida de Aljarafe presentan las siguientes características:

- El tamaño medio del hogar es de 2,7 personas, coincidiendo con el tamaño medio del hogar para el conjunto de Andalucía.
- El porcentaje de hogares con todos sus miembros españoles es del 98%.
- El número de núcleos en el hogar es de 0,7.
- El 42,4% de los hogares cuentan con una única generación presente
- El 53,4% de hogares tienen algún miembro desempleado.
- El 12,1% de los hogares se componen por núcleos monoparentales.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que consta de 53 páginas, fue aprobado inicialmente por Acuerdo de Pleno, en sesión celebrada el 27 de junio de 2.018, recogido en el Orden del Día, como punto segundo.

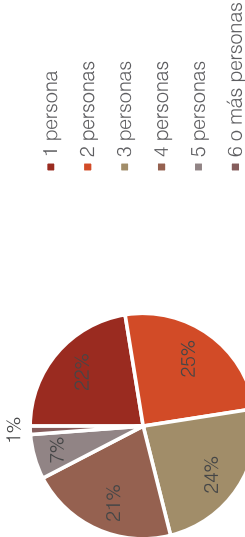
TABLA 3. PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LOS HOGARES. ALBAIDA DEL ALJARAFE, 2011.

Indicadores	Albaida del Aljarafe	Provincia de Sevilla	Andalucía
Tamaño medio del hogar	2,7	2,8	2,7
Porcentaje de hogares con todos sus miembros españoles	98,0	94,7	90,4
Porcentaje de hogares con alguno de sus miembros extranjero	-	-	-
Número de núcleos en el hogar	0,7	0,8	0,8
Porcentaje de hogares con una única generación presente	42,4	41,6	44,1
Porcentaje de hogares con miembros activos entre 16 y 64 años, alguno de ellos parado	52,4	51,5	52,4
Porcentaje de núcleos monoparentales	12,1	16,8	16,2

Fuente: IECA. Censo de Población y Viviendas 2011.

En cuanto al tamaño del hogar la distribución es equilibrada. El mayor número de hogares es el de dos personas, representan el 27% de los hogares del municipio, seguido por los formados por tres personas con el 26%, los hogares unipersonales suponen el 24% y los de cuatro personas el 23%. Los hogares de cinco o más personas apenas representan el 8%.

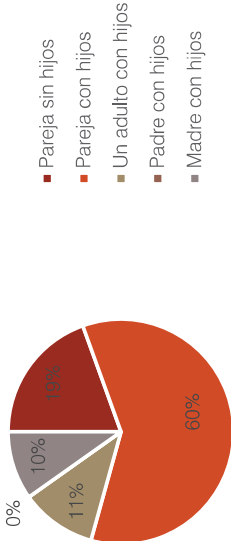
GRÁFICO 6.HOGARES POR TAMAÑO. ALBAIDA DEL ALJARAFE, 2011.



Fuente: IECA. Censo de Población y Viviendas 2011.

En cuanto al tipo de núcleo familiar destacan con el 60% los hogares formados por pareja con hijos, porcentaje que cae hasta el 19% para el grupo de parejas sin hijos. El restante porcentaje de los hogares se corresponde con otros modelos familiares, que motivan una mirada a las necesidades específicas de estos y que por tanto han de ser tomadas en consideración para satisfacer la necesaria reconversión de la vivienda para que satisfaga las necesidades de estos modelos.

GRÁFICO 7. NÚCLEOS SEGÚN TIPO. ALBAIDA DEL ALJARAFE, 2011.



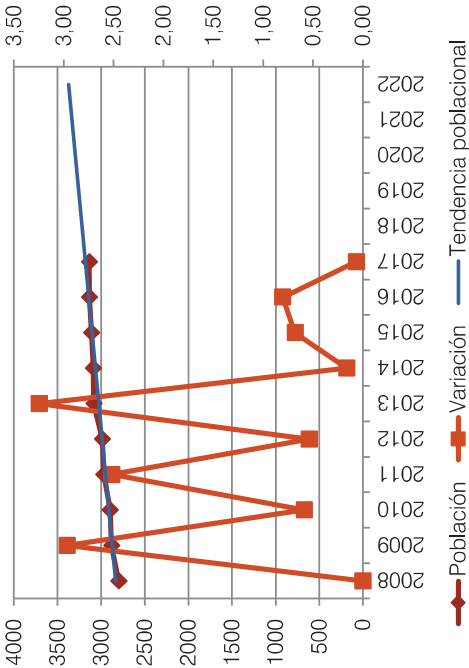
Fuente: IECA. Censo de Población y Viviendas 2011.

(3) **Proyección demográfica.**

Analizando los datos relativos a la población del municipio en el periodo de 2008 a 2017, así como la variación interanual de la misma, se establece la tendencia de la población para el periodo del Plan. Se observa que hay un crecimiento de la población desde 2008, y que se mantiene hasta la actualidad, y se observan además grandes variaciones cada periodo aproximado de dos años.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que consta de 53 páginas, fue aprobado inicialmente por Acuerdo de Pleno, en sesión celebrada el 27 de junio de 2.018, recogido en el Orden del Día, como punto segundo.

GRÁFICO 8. VARIACIÓN DE LA POBLACIÓN INTERANUAL Y TENDENCIA DEMOGRÁFICA EN ALBAIDA DEL ALJARAFE.



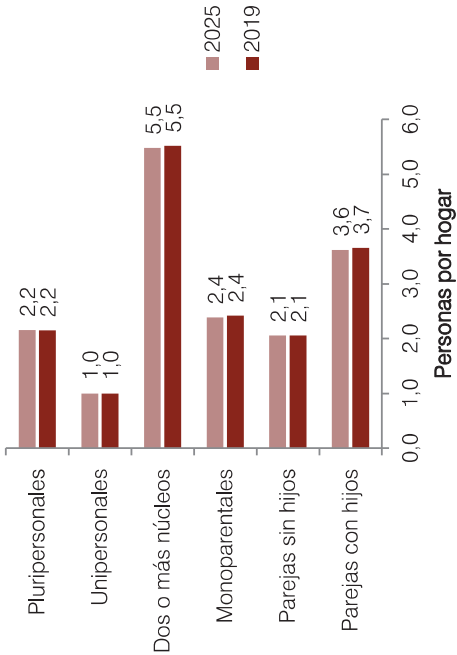
Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

(4) **Proyección de hogares.**

Tomando como referencia la proyección de hogares realizada para la provincia de Sevilla por el IECA, se observa que el tamaño medio de los hogares por tipología en 2025 tenderá a no cambiar el número de personas por hogar a lo que actualmente encontramos.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que consta de 53 páginas, fue aprobado inicialmente por Acuerdo de Pleno, en sesión celebrada el 27 de junio de 2.018, recogido en el Orden del Día, como punto segundo.

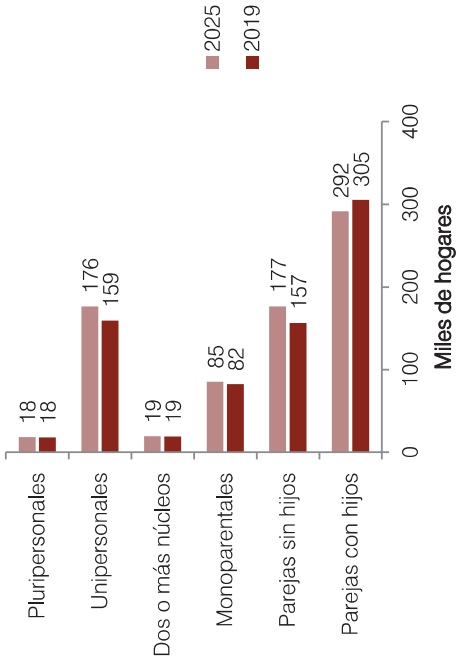
GRÁFICO 9. TAMAÑO MEDIO DE LOS HOGARES SEGÚN TIPOLOGÍA DE HOGAR EN LA PROVINCIA DE SEVILLA, 2019-2025.



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

Por otro lado, para 2025, el número de hogares según tipología se mantendrá estable en las unidades pluripersonales, de dos o más núcleos y monoparentales. No obstante, se observa un crecimiento de los hogares unipersonales y de parejas sin hijos; y un decrecimiento de los hogares de parejas con hijos.

GRÁFICO 10. NÚMERO DE HOGARES SEGÚN TIPOLOGÍA DE HOGAR EN LA PROVINCIA DE SEVILLA, 2019-2025.

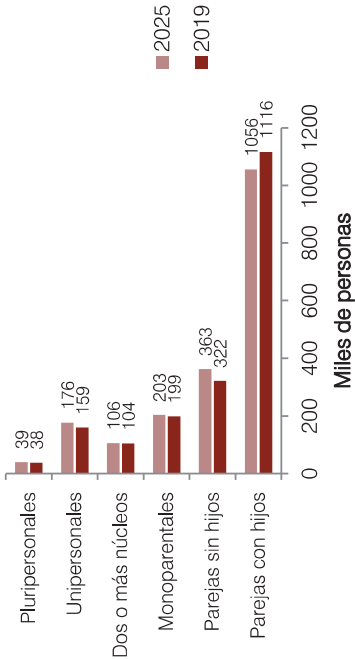


Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

Finalmente, analizando lo referente al número de personas según tipología de hogar, se vuelve a observar una tendencia a no variar el número de personas que conviven en hogares pluripersonales, de dos o más núcleos; un leve crecimiento de los hogares unipersonales, monoparentales, y de parejas sin hijos; y prevalecen los hogares de parejas con hijos, pese a su decrecimiento.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que consta de 53 páginas, fue aprobado inicialmente por Acuerdo de Pleno, en sesión celebrada el 27 de junio de 2.018, recogido en el Orden del Día, como punto segundo.

GRÁFICO 11. NÚMERO DE PERSONAS SEGÚN TIPOLOGÍA DE HOGAR EN LA PROVINCIA DE SEVILLA, 2019-2025.



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

4.1.2. ANÁLISIS DE LAS NECESIDADES ACTUALES DE VIVIENDA

Según el Registro de Demandantes de Vivienda el número de solicitudes inscritas en el mismo era de 98, el número de inscripciones era de 71, si bien ninguna inscripción se encuentra activa a fecha de noviembre de 2017.

Por régimen de acceso a la vivienda la opción preferida es el régimen de alquiler con opción a compra. El alquiler con opción a compra es elegida por el 94,4% de las inscripciones, seguida por la compra con el 31,0%. El alquiler solamente lo eligieron el 5,6%. Cabe señalar que una persona demandante de vivienda inscrita puede elegir más de una opción de acceso a la vivienda, de ahí que los porcentajes sumen más de cien.

Según sexo, el 56,3% de los solicitantes son hombres mientras el restante 43,7% son mujeres.

Por edades, predominan las solicitudes de personas jóvenes. Así, el 59,2% de los solicitantes contaba con menos de 35 años, el 33,8% lo componen los solicitantes entre 35 y 50 años, el 5,6% tenían entre 50 y 65, y únicamente el 1,4% eran mayores de 65 años.

Atendiendo al nivel de ingresos la mayoría de las solicitudes proceden de personas con ingresos bajos. El 67,6% de las inscripciones correspondían a personas con ingresos por debajo 1 IPREM. El 19,7% tenían entre 1-1,5 veces el IPREM, el 8,5% entre 1,5 y 2,5 IPREM, y por encima de 2,5 veces el IPREM únicamente el 4,2%.

En cuanto al tipo a la composición familiar apenas se puede extraer alguna característica reseñable pues apenas existen datos dado que la mayor parte de las inscripciones aparecen sin respuesta a este aspecto. Dentro de los grupos más representativos, el 5,6% pertenecían a familias monoparentales y el 1,4% a familias numerosas, no existiendo más información respecto a otros tipos de familias solicitantes.

Por último, y en cuanto al tamaño familiar, a medida que aumenta en el número de miembros desciende las solicitudes de las mismas. El 56,3% de las inscripciones cuentan con una unidad familiar de un único miembro, seguido por las de dos miembros con 11,3%. Las familias de 3 y más miembros apenas suponen el 7% de las inscripciones.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que consta de 53 páginas, fue aprobado inicialmente por Acuerdo de Pleno, en sesión celebrada el 27 de junio de 2.018, recogido en el Orden del Día, como punto segundo.

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

4.2.1. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PARQUE DE VIVIENDAS

La caracterización del parque residencial municipal resulta determinante para percibir los problemas y las potencialidades de la situación actual. A partir de ahí se permite asignar importancia y peso específico a los vectores estratégicos a trazar.

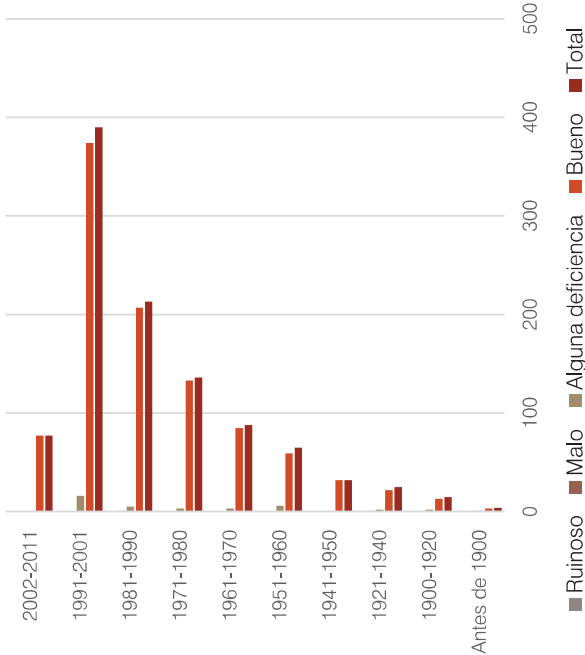
(1) *Antigüedad y estado de conservación de edificios:*

Se integran las dos informaciones puesto que tienen implicaciones conjuntas respecto las estrategias a acometer. Permite una visión de conjunto sobre intervenciones en edificaciones históricas, más recientes, u otras pertenecientes a una época con una tipología de deficiencia extendida que a su vez, permite establecer protocolos de intervención generales sobre el parque residencial de una determinada edad.

Se observa que las edificaciones construidas desde 1980 presentan en su mayoría un buen estado de conservación (96,76%), y que anteriormente, en función de la década hay una oscilación en su estado. Destacan en negativo los construidos en la década de los años 90 con 16 edificios con alguna deficiencia (un 1,53%).

Se aprecia por tanto que el estado de la edificación destinada principal o exclusivamente a vivienda es bueno. No se registra ningún edificio en estado de ruina y tan solo 2 edificios en mal estado, construidos en la década de los años 20 y 80 respectivamente.

GRÁFICO 12. ESTADO DE LA EDIFICACIÓN EN ALBAIDA, 2011.



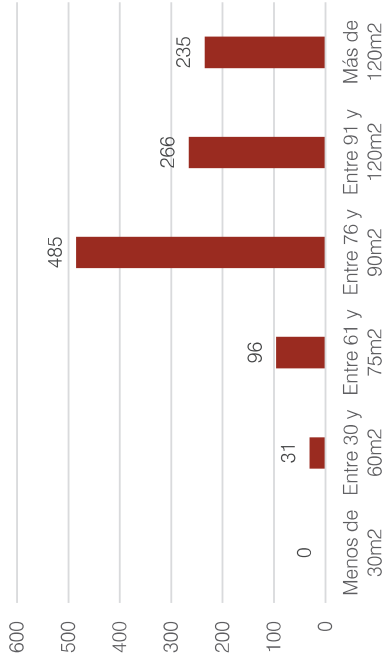
Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Censo de Viviendas de 2011

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que consta de 53 páginas, fue aprobado inicialmente por Acuerdo de Pleno, en sesión celebrada el 27 de junio de 2.018, recogido en el Orden del Día, como punto segundo.

(2) Caracterización de la vivienda

Para caracterizar la vivienda de Albaida, se analiza su superficie y el número de habitaciones de que dispone, y esto se compara con los datos de la provincia para optar a una comparativa con el contexto más próximo.

GRÁFICO 13. SUPERFICIE POR VIVIENDA EN ALBAIDA, 2011.



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Censo de Viviendas de 2011

Destacan en número de manera acusada las viviendas con superficie comprendida entre 76m² y 90m² (43,58% del total) , es decir viviendas de tamaño medio-alto. Las viviendas de superficie inferior a 76m² tan sólo suponen el 11,41% del parque de vivienda de Albaida. Esto supone una tónica general de tamaño medio elevado en el total viviendas.

De todo el parque residencial existente, tan solo el 21,91% fue construido con fecha anterior a 1971, con un aumento muy acusado en las tres décadas posteriores (en las décadas de 1970 y 1980 creció en un 60% decenal, y en la década de 1990 cerca de un 70% respecto al periodo anterior) y una reducción notable en la década del año 2000.

Se relaciona a continuaciones algunas viviendas cuya situación merece especial atención, según la visita exteriores organolépticas realizadas en abril de 2018.

Edificios en ruina:

- C/ Cervantes, 11.

Edificios en mal estado:

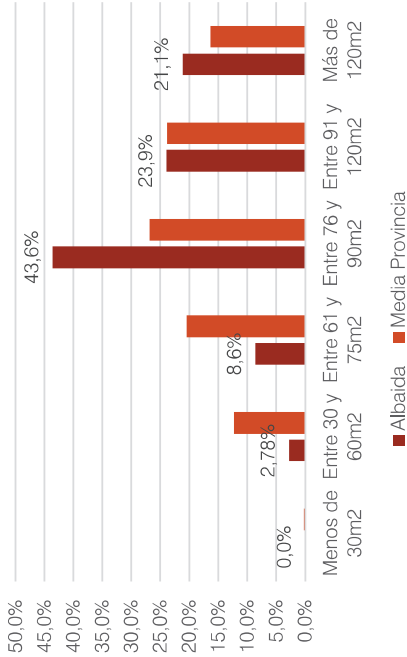
- C/ Sebastián, 16.
- C/Virgen de los Reyes, 4.
- C/Virgen del Rocío, 18.
- C/Colón, 30

Dispone de edificios abandonados en:

- Plaza. De España, 11.
- C/Don Fadrique, 3.
- C/San Sebastian, 10 (Plaza de Santa María).
- C/Cristo de los Afligidos, 24.
- C/Ambrosio Lorenzo López, 15.
- C/Poeta Isaac del Vando Villar, 31.
- C/Virgen de los Reyes, 4.
- C/Colón, 30.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que consta de 53 páginas, fue aprobado inicialmente por Acuerdo de Pleno, en sesión celebrada el 27 de junio de 2.018, recogido en el Orden del Día, como punto segundo.

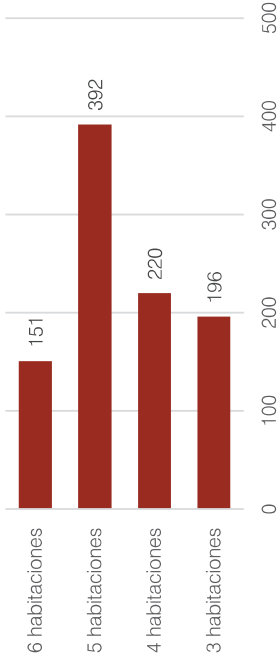
GRÁFICO 14. SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS EN ALBAIDA, 2011.



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Censo de Viviendas de 2011.

Se observa en el gráfico que Albaida tiene un porcentaje muy superior a la media provincial en las viviendas de tamaño entre 76 y 90 m², y notablemente inferior en viviendas pequeñas. Se ajusta a la media en viviendas grandes entre 91 y 120m², y un 5% más elevado que la media en viviendas superiores a 120m².

GRÁFICO 15. N° DE HABITACIONES POR VIVIENDA (1, 2, 3, 4 O MÁS).



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Censo de Viviendas de 2011.

Destacan en número las viviendas con 5 habitaciones con una diferencia significativa respecto a las demás, esto concuerda con la superficie de las viviendas que se ha mostrado en el apartado anterior.

Se observa un comportamiento paralelo de este parámetro respecto a la superficie mostrada anteriormente; de este modo se observa que Albaida dispone de un 13.6% de viviendas con 6 habitaciones frente al 20.33% de la media provincial. De este gráfico se deduce que la media de superficie de las habitaciones de Albaida supera a la media provincial.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que consta de 53 páginas, fue aprobado inicialmente por Acuerdo de Pleno, en sesión celebrada el 27 de junio de 2.018, recogido en el Orden del Día, como punto segundo.

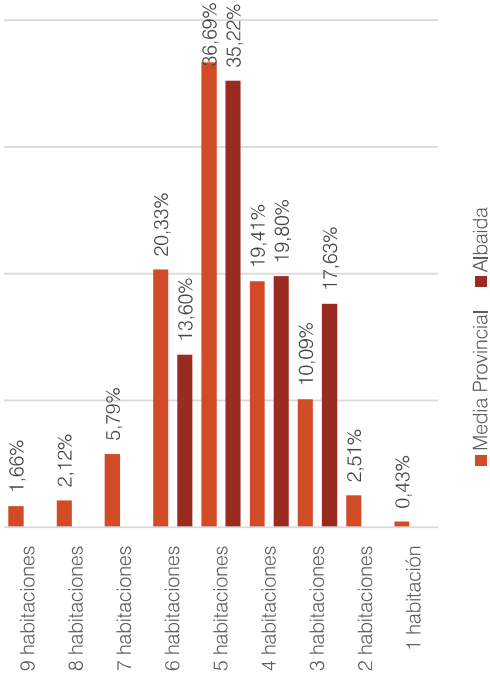
(3) Accesibilidad

En el caso de los datos de accesibilidad a las edificaciones con uso principal de vivienda, se observa que de los 1.085 edificios identificados, 1.016 unidades no responden a los criterios de accesibilidad² establecidos (93,6%), y 29 unidades si disponen de las medidas correspondientes (2,9%).

En el contraste de los datos obtenidos entre la accesibilidad y la disponibilidad de ascensores en las edificaciones se observa que de los 1.044 edificios analizados principalmente residenciales, la altura predominante en las edificaciones es planta baja más una altura (779), de las cuales 1 dispone de ascensor. Le siguen las edificaciones en planta baja (263), y se identifican en el Censo de 2011 2 edificaciones de tres alturas, y ambas sin ascensor.

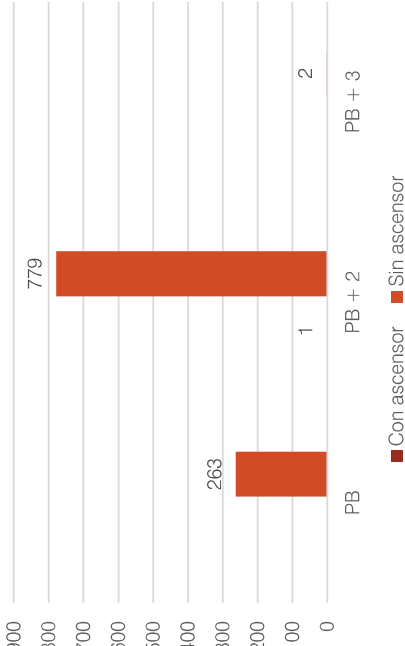
² Según el Censo de Población y Vivienda del INE de 2011, se entenderá las características de la edificación en los siguientes términos: un edificio es accesible cuando una persona en silla de ruedas puede acceder desde la calle hasta dentro de cada una de sus viviendas sin ayuda de otra persona.

GRÁFICO 16. COMPARACIÓN DEL PORCENTAJE DE VIVIENDAS POR VIVIENDAS ENTRE ALBAIDA Y LA MEDIA PROVINCIAL.



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Censo de Viviendas de 2011.

GRÁFICO 17. EDIFICIOS POR PLANTAS Y DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR EN ALBAIDA DEL ALJARAFFE, 2011.



Fuente: IECA. Explotación de los Censos de Población y Viviendas del INE 2011.

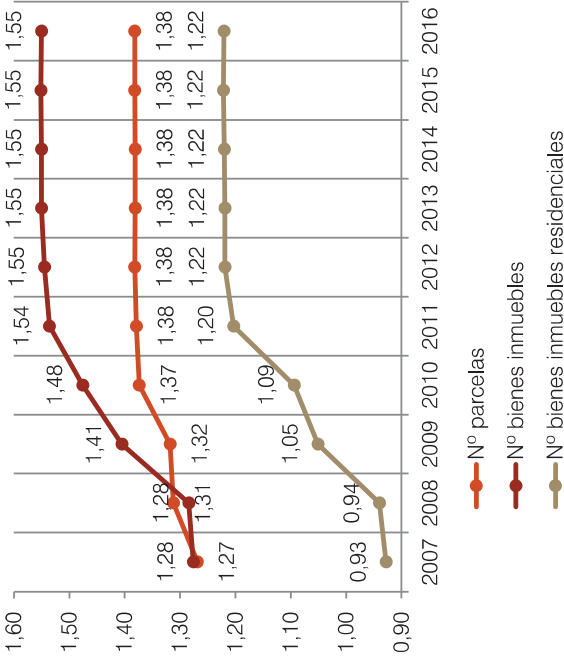
(4) El parque de viviendas según el Catastro.

A continuación se presentan los datos relativos a los inmuebles de uso residencial según el Dirección General del Catastro, descargados en abril de 2018, y con valoración catastral para Albaida de 2006.

En 2016, el número de parcelas urbanas identificadas en el municipio fueron un total de 1.382, aumentando un 9,14% respecto a 2007. Sin embargo, los bienes inmuebles contabilizados fueron de 1.550, con un aumento del 21,47% respecto a 2007. Del total de bienes, 1.221 son de naturaleza residencial (78,77%), y han aumentado desde 2007 un 31,57%.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que consta de 53 páginas, fue aprobado inicialmente por Acuerdo de Pleno, en sesión celebrada el 27 de junio de 2.018, recogido en el Orden del Día, como punto segundo.

GRÁFICO 18. NÚMERO DE PARCELAS CATASTRALES URBANAS DE ALBAIDA. NÚMERO EN MILES.

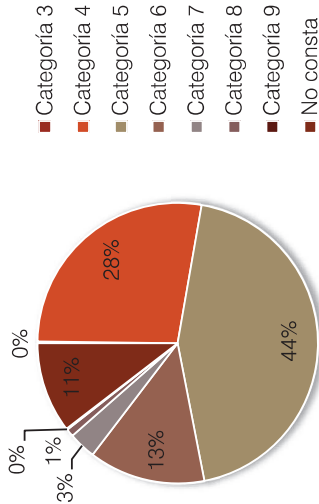


Fuente: Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. Dirección General del Catastro. Estadísticas catastrales, abril de 2018.

El número de solares en 2016 fue de 161, con un descenso paulatino respecto de 2007 del 40,81%. La mayoría de los solares identificados disponen de una superficie media entre los 101 y 500m² (131), y de forma muy distante, los que disponen de más de 1001m² (21), entre 501 y 100m² (7), los de menos de 100m² (2).

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que consta de 53 páginas, fue aprobado inicialmente por Acuerdo de Pleno, en sesión celebrada el 27 de junio de 2.018, recogido en el Orden del Día, como punto segundo.

GRÁFICO 19. BIENES INMUEBLES SEGÚN CALIDAD CONSTRUCTIVA DE ALBAIDA, 2016.



Fuente: IECA. Explotación de los datos del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. Dirección General del Catastro, enero de 2016

La categoría constructiva³ con mayor número de viviendas es la correspondiente al gradiente 5 (686 bienes inmuebles). A continuación se encuentran los bienes inmuebles de calidad media – alta correspondiente a la categoría 4 (427 bienes), seguidos por los de media – baja, categoría 6(208 bienes) y categoría 7(49 bienes). La categoría constructiva más baja sólo supone un 1,03% del parque residencial total. En las categorías 1, 2 y 3 que denotan

³La categoría constructiva es asignada por el Catastro en función de la calidad de la construcción, partiendo de la categoría 4 como la correspondiente a un tipo de construcción media, y distribuyendo el resto de categorías en función de su menor (hasta 9) o su mayor (hasta 1) calidad constructiva.

mayor calidad constructiva se encuentran tan solo 3 bienes inmuebles.

Esta circunstancia implica una atención a posibles patologías generales que se den en las viviendas del municipio, para controlar el envejecimiento del parque residencial, y ofrece la oportunidad de programas de mejora generales a partir de promociones cercanas en el tiempo o con sistemas y calidades constructivas semejantes.

4.2.2. RÉGIMEN DE TENENCIA, TITULARIDAD Y USO

Se entiende por vivienda todo recinto estructuralmente separado e independiente que, por la forma en que fue construido, reconstruido, transformado o adaptado, está concebido para ser habitado por personas o, aunque no fuese así, constituye la residencia habitual de una persona en el momento censal.

Según el tipo de uso, una vivienda se dirá que es familiar si está destinada a ser habitada por una o varias personas, no necesariamente unidas por parentesco, y que no constituyen un colectivo (grupo de personas sometidas a una autoridad o régimen común no basados en lazos familiares ni de convivencia: conventos, cuarteles, asilos, etc.).

El parque de viviendas familiares de Albaida del Aljarafe es de 1.264 viviendas en 2011, según el último Censo de Población y Viviendas. De ellas el número de viviendas destinadas a vivienda principal asciende a 1.132, lo que supone el 88,1% de la viviendas familiares del municipio, mientras el número de viviendas no principales (secundarias más vacías) era de 151, esto es el

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que consta de 53 páginas, fue aprobado inicialmente por Acuerdo de Pleno, en sesión celebrada el 27 de junio de 2.018, recogido en el Orden del Día, como punto segundo.

TABLA 4. VIVIENDAS FAMILIARES POR TIPO. ALBAIDA DEL ALJARAFE, 2011.

Territorio	Principal		No principal		Total
	Nº	%	Nº	%	
Albaida del Aljarafe	1.113	88,1	151	11,9	1.264
Provincia de Sevilla	699.154	79,2	183.064	20,8	882.218

Fuente: IECA. Explotación de los Censos de Población y Viviendas del INE.

Si atendemos al régimen de tenencia de la vivienda, como es generalizado tanto a nivel estatal como andaluz, la vivienda en propiedad (pagada, con pagos pendientes y heredada) es el régimen elegido en su mayoría. El 85,9% de las viviendas principales del municipio están adquiridas por compra. No se cuenta con datos del número de viviendas alquiladas, mientras que el 9,6% de las viviendas tenían algún otro régimen de tenencia.

De las viviendas principales únicamente el 27,0% de las mismas se han pagado totalmente, mientras que el 49,6% tienen pagos pendientes o cargas hipotecarias. Si se compara con el conjunto de la provincia destaca el bajo porcentaje de vivienda en propiedad totalmente pagada, mientras que el porcentaje de las viviendas heredadas es mayor en el municipio.

TABLA 5. VIVIENDAS FAMILIARES PRINCIPALES POR RÉGIMEN DE TENENCIA. ALBAIDA DEL ALJARAFE, 2011.

Régimen de tenencia	Albaida del Aljarafe		Provincia de Sevilla	
	(nº)		(nº)	
Propia, totalmente pagada	300		287.912	
	27,0		41,2	
Propia, con pagos pendientes	519		247.355	
	46,6		35,4	

11,90%. Respecto a la provincia supone una incidencia relativa mayor de viviendas principales e inferior en las no principales.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que consta de 53 páginas, fue aprobado inicialmente por Acuerdo de Pleno, en sesión celebrada el 27 de junio de 2.018, recogido en el Orden del Día, como punto segundo.

diente licencia urbanística de cambio de uso en suelo clasificado como urbano o urbanizable. Lo anterior se entenderá sin perjuicio del deber de solicitar dichas autorizaciones.

En sus epígrafes 2 y 3, el artículo 25, define y pormenoriza lo que ha de entenderse por vivienda deshabitada de la siguiente manera:

- Se presumirá que la vivienda no está habitada cuando no se destine efectivamente al uso residencial previsto por el ordenamiento jurídico o el planeamiento urbanístico durante más de seis meses consecutivos en el curso de un año desde el último día de efectiva habitación. A estos efectos, se entenderá como último día de efectiva habitación el que ponga fin a, al menos, seis meses consecutivos de uso habitacional. Para las viviendas que no hayan sido nunca habitadas, dicho plazo comenzará a computarse desde que el estado de ejecución de las mismas permita solicitar las autorizaciones legales para su efectiva ocupación, o si estas se han otorgado desde la notificación de su otorgamiento. En caso de que las autorizaciones legales hayan sido solicitadas pero aún no se hayan concedido, se descontará el plazo de otorgamiento de aquellas. Lo anterior sin perjuicio del deber de solicitar dichas autorizaciones.
- Se presumirá que la vivienda no está habitada cuando la misma no cuente con contrato de suministro de agua o de electricidad o presente nulo o escaso consumo de suministros, calculados con base en la media habitual de consumo por vivienda y por año. Dichos valores serán facilitados

Régimen de tenencia	Albaida del Aljarafe	Provincia de Sevilla
Propia, herencia	(nº) 137	45.773
	(%) 12,3	6,5
Alquilada	(nº) -	57.216
	(%) -	8,2
Cedida	(nº) -	18.295
	(%) -	2,6
Otros	(nº) 107	42.604
	(%) 9,6	6,1
Total	1.113	699.154

Fuente: IECA. Exploración de los Censos de Población y Viviendas del INE.

4.2.3. VIVIENDAS DESHABITADAS

(1) Marco jurídico sobre viviendas deshabitadas

Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda recoge varias determinaciones sobre lo que debe entenderse por vivienda en un sentido amplio y por vivienda deshabitada. Así, en su artículo 25 establece una definición de vivienda e, inmediatamente después, otra de vivienda deshabitada en los siguientes términos:

- A los efectos del presente título, se considera vivienda toda edificación que, por su estado de ejecución, cuente con las autorizaciones legales para su efectiva ocupación o que se encuentre en situación de que se soliciten las mismas y que, conforme al planeamiento urbanístico de aplicación, tenga como uso pormenorizado el residencial o tenga autorizado el uso residencial mediante la correspondiente

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que consta de 53 páginas, fue aprobado inicialmente por Acuerdo de Pleno, en sesión celebrada el 27 de junio de 2.018, recogido en el Orden del Día, como punto segundo.

dos por las compañías suministradoras que presten servicio en el municipio, si bien, en defecto de información más específica, podrá considerarse como deshabitada aquella vivienda en la cual los consumos de agua y electricidad sean inferiores a los establecidos en el anexo de esta ley, que podrá ser modificado reglamentariamente.

En el epígrafe 4 establece algunas excepciones. Así, quedan excluidas, a los efectos de lo dispuesto en la presente ley:

- Las edificaciones destinadas a un uso regulado en la legislación turística siempre que cuenten con las correspondientes licencias urbanísticas y de apertura, además de los requisitos exigidos por la legislación vigente en materia de turismo y del resto de autorizaciones sectoriales que, en su caso, resulten de aplicación.
- Las viviendas de las personas físicas cuyo uso exclusivo sea el de esparcimiento o recreo.
- Las viviendas que sean usadas de forma efectiva mediante su arrendamiento como fincas urbanas celebrado por temporadas, sea esta de verano o cualquier otra, y el celebrado para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, siempre que cuenten con los requisitos legales para su ejercicio, y tengan, al menos, una ocupación no inferior a treinta días en un año.

En el artículo 26 de la Ley 4/2013 se concretan una serie de indicios para considerar la no habitación de una vivienda.

Serán indicios a tener en cuenta para la consideración de una vivienda deshabitada, entre otros, los siguientes:

- Los datos del padrón de habitantes y de otros registros públicos de residentes u ocupantes.
- Consumos anormalmente bajos o carencia de los suministros de agua, gas y electricidad, de conformidad con lo dispuesto en el anexo.
- Recepción de correo y notificaciones en otros lugares.
- Utilización habitual de otros lugares para realizar comunicaciones telefónicas e informáticas.
- Declaraciones o actos propios de la persona titular de la vivienda.
- Declaraciones de los titulares de la vecindad.
- Negativa injustificada de la persona titular de la vivienda a facilitar comprobaciones de la Consejería competente en materia de vivienda cuando no se desprenda la existencia de ninguna causa verosímil que pueda fundamentarla y cuando consten además otros indicios de falta de ocupación.

Tomando en consideración estas definiciones es posible determinar qué ha de entenderse por vivienda deshabitada, algo imprescindible para poner en marcha un programa de captación de viviendas para su habitación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que consta de 53 páginas, fue aprobado inicialmente por Acuerdo de Pleno, en sesión celebrada el 27 de junio de 2.018, recogido en el Orden del Día, como punto segundo.

(2) Causas de la existencia de vivienda deshabitada

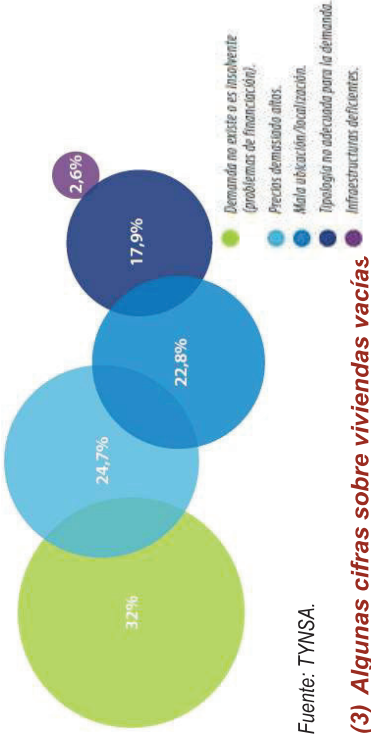
Las causas por las que parte de las viviendas vacías no están en el mercado (en venta, alquiler u otro régimen) pueden ser diversas. Unas veces por decisión voluntaria de la propiedad (bajada de precios, estrategia comercial o demanda insolvente). Otras veces por obstáculos de carácter judicial, problemas con la obtención de licencia de primera ocupación, o procesos de embargos. Y en otras ocasiones retenidas por la Sareb o entidades financieras. También se aducen razones como haber sido objeto de vandalismo u ocupación ilegal.

Según recoge el informe elaborado por Tinsa "Radiografía del stock de vivienda 2016" la causa principal que explica por qué el stock de vivienda en comercialización no logra venderse es la falta de demanda y los problemas de solvencia en zonas representativas de un 32% del stock.

Se apunta que los precios son demasiado altos para la capacidad adquisitiva de los compradores, que podrían mantenerse a la espera o estar dirigiéndose hacia el alquiler. Esta situación suele coincidir con bajos niveles de stock, inferiores al 15%.

La proporción de vivienda vacía a la que se achaca un problema de ubicación, asociada a la lejanía de los cascos urbanos o zonas de interés, o a la existencia de entornos problemáticos es del 23%.

¿Por qué el stock en comercialización no logra venderse?



Entre las viviendas no principales por tipo, el número de viviendas vacías asciende a 108, lo que representa el 71,5% de la viviendas no principales, mientras que 43 eran viviendas secundarias, es el 28.5%de las no principales, según datos del Censo de Población y Viviendas de 2011. Si se compara atendiendo al total de viviendas resulta que el 8,5% de las viviendas de Albaida del Aljarafe estaban vacías, mientras son secundarias el 3,4% del total del municipio.

TABLA 6. VIVIENDAS FAMILIARES NO PRINCIPALES POR TIPO. ALBAIDA DEL ALJARAFE, 2011.

Ámbito territorial	No principal			Total no principales
	Secundaria	%	Vacía	%
Albaida del Aljarafe	43	28,5	108	71,5
Provincia de Sevilla	54488	30,4	124641	69,6
				179.129

Fuente: IECA. Explotación de los Censos de Población y Viviendas del INE.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que consta de 53 páginas, fue aprobado inicialmente por Acuerdo de Pleno, en sesión celebrada el 27 de junio de 2.018, recogido en el Orden del Día, como punto segundo.

4.2.4. VIVIENDA PÚBLICA

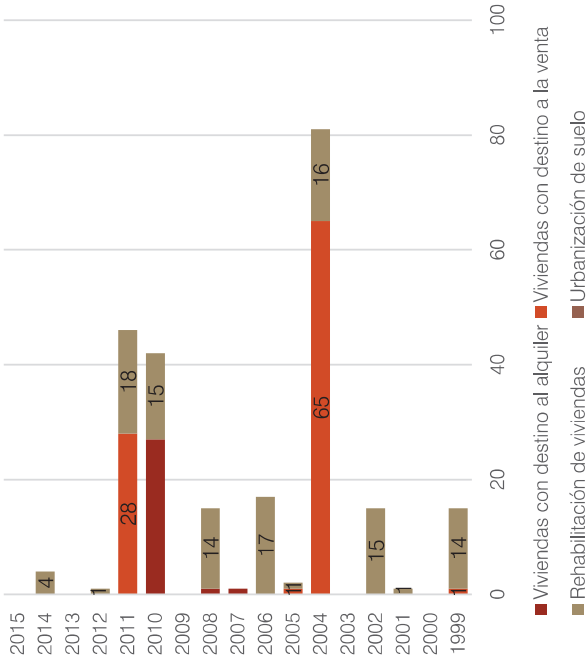
(1) Actuaciones protegidas en vivienda

Respecto a las actuaciones protegidas en materia de vivienda predominan las actuaciones en rehabilitación de viviendas y las actuaciones de viviendas en venta. Los datos ofrecidos por el IECA, desde 1999 hasta 2015, procedentes de la Consejería de Fomento y Vivienda, en Albaida del Aljarafe se han realizado 116 actuaciones en rehabilitación de viviendas, mientras que 95 han sido viviendas con destino a la venta y únicamente 29 viviendas con destino al alquiler.

En cuanto al parque público de viviendas de gestión autonómica en Albaida del Aljarafe no existe ninguna vivienda de promoción pública⁴ dependiente de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.

⁴Son aquellas viviendas que fueron edificadas o bien por el Estado (Instituto Nacional de la Vivienda o Ministerio de Vivienda) o por la Consejería de Obras Públicas de la Junta y que han sido transferidas a AVRA mediante los correspondientes acuerdos o decretos de traspaso del Consejo de Gobierno. Todas estas viviendas son en arrendamiento.

GRÁFICO 20. ACTUACIONES PROTEGIDAS DE VIVIENDA Y SUELO. ALBAIDA DEL ALJARAFE 1999-2015.



Fuente: elaboración propia a partir de SIMA, IECA y Consejería de Fomento y Vivienda.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que consta de 53 páginas, fue aprobado inicialmente por Acuerdo de Pleno, en sesión celebrada el 27 de junio de 2.018, recogido en el Orden del Día, como punto segundo.

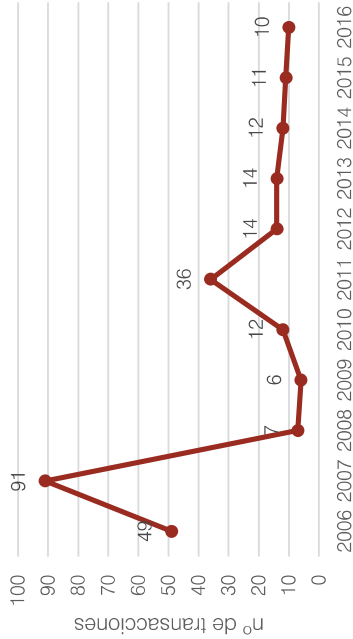
4.2.5. OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA

Para conocer la oferta de viviendas del municipio se cree oportuno realizar una consulta de las transacciones inmobiliarias y se repasan los principales portales inmobiliarios de internet.

(1) Transacciones inmobiliarias

La revisión de las fuentes oficiales permite una aproximación al mercado inmobiliario a partir de las transacciones inmobiliarias realizadas y su evolución para la última década. El número de transacciones en 2016 fue de 10 según datos del IECA recogidos del Ministerio de Fomento, lo que supone un descenso del 9,1% respecto al año anterior. Atendiendo a la evolución destaca el desplome de las transacciones en 2008, coincidiendo con el inicio de la crisis económica y el cierre de la financiación para la compra de viviendas. Desde ese año el mercado inmobiliario se ha mantenido en un número de transacciones estable con ligeras subidas y bajadas, a excepción del año 2011 donde aumentó de manera importante la venta de vivienda libre.

GRÁFICO21. EVOLUCIÓN DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS (%). ALBAIDA DEL ALJARAFE, 2006-2016.

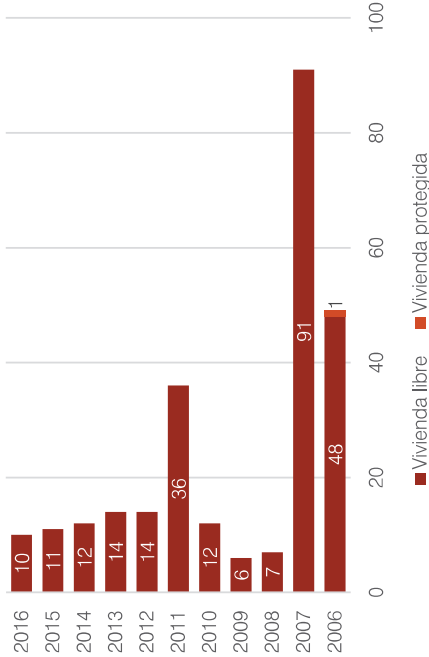


Fuente: elaboración propia a partir de SIMA, IECA.

El mercado de la vivienda protegida en venta es prácticamente inexistente en Albaida del Aljarafe. Atendiendo al tipo de régimen existe entre las transacciones casi en su totalidad la de vivienda libre. Así, en 2016 de un total de 10 transacciones, el 100% fueron de vivienda libre. El dato de este año no es puntual, así que observando el periodo 2006-2016, del total de 261 transacciones en los últimos diez años tan solo una transacción fue de vivienda protegida.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que consta de 53 páginas, fue aprobado inicialmente por Acuerdo de Pleno, en sesión celebrada el 27 de junio de 2.018, recogido en el Orden del Día, como punto segundo.

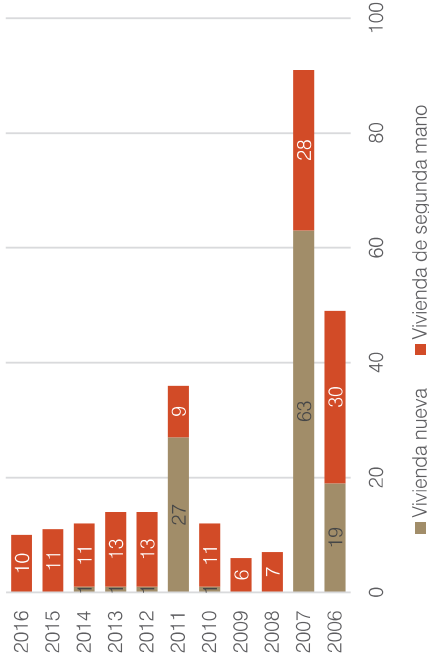
GRÁFICO 22. EVOLUCIÓN DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS SEGÚN RÉGIMEN. ALBAIDA DEL ALJARAFAE, 2006-2016.



Fuente: elaboración propia a partir de SIMA, IECA.

En cuanto a la antigüedad predominan las transacciones de viviendas de segunda mano. En 2016 no se vendieron viviendas nuevas frente a las 10 viviendas de segunda mano. Atendiendo a la evolución, se aprecia un cambio en la tipología de transacciones según la antigüedad de la vivienda. Así, si hasta 2007 se vendían más viviendas libres que de segunda mano, a partir de los años siguientes gana importancia la venta de viviendas de segunda mano, siendo la mayoría de las transacciones desde 2008, con la única excepción de 2011.

GRÁFICO 23. EVOLUCIÓN DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS SEGÚN ANTIGÜEDAD. ALBAIDA DEL ALJARAFAE, 2006-2016.



Fuente: elaboración propia a partir de SIMA, IECA.

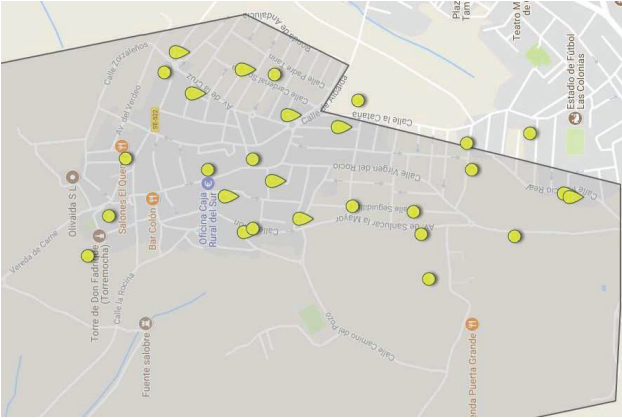
(2) La oferta de vivienda

Para lograr una aproximación al conocimiento del mercado inmobiliario local se ha abordado una revisión de los principales portales inmobiliarios publicados en internet, visitando los de mayor oferta y visitas e incluidos en los portales web deldealista y Foto-casa.

A pesar de las limitaciones de esta aproximación, se considera útil en tanto que permite establecer un perfil de la oferta.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que consta de 53 páginas, fue aprobado inicialmente por Acuerdo de Pleno, en sesión celebrada el 27 de junio de 2.018, recogido en el Orden del Día, como punto segundo.

MAPA 2. OFERTA DE VIVIENDA EN VENTAEN IDEALISTA. ALBAIDA DEL ALJA-RAFE, MAYO DE 2018.



Fuente: Idealista. Mayo de 2018.

Los resultados ofrecidos por Idealista y Fotocasa muestran una escasa oferta de viviendas en alquiler, siendo mayoría las viviendas en venta.

En Idealista se identifica un parque de viviendas en venta que suma 29 viviendas con un precio medio de 1.107 €/m². En alquiler se encuentran 4 viviendas a un precio medio de 616 €.

En Fotocasa aparecen 12 viviendas en venta con un precio de medio total de 114.000 €. Este portal no oferta viviendas en alquiler.

En ambos portales la oferta de viviendas en venta se refiere exclusivamente a casas unifamiliares o chalets adosados.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que consta de 53 páginas, fue aprobado inicialmente por Acuerdo de Pleno, en sesión celebrada el 27 de junio de 2.018, recogido en el Orden del Día, como punto segundo.

MAPA 3. OFERTA DE VIVIENDA EN VENTA EN FOTOCASA. ALBAIDA DEL AL-JARAFE, MAYO DE 2018.



Fuente: Fotocasa. Mayo de 2018.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que consta de 53 páginas, fue aprobado inicialmente por Acuerdo de Pleno, en sesión celebrada el 27 de junio de 2.018, recogido en el Orden del Día, como punto segundo.

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

A continuación se analiza la capacidad residencial derivada de la ordenación del territorio y planificación urbanística, y su incidencia en la satisfacción del derecho a la vivienda, que aúna la derivada de la promoción de nuevas viviendas y la de los alojamientos en suelos dotacionales. Del análisis del PGOU – Adaptación parcial de las Normas Subsidiarias de Albaida a la LOUA, de marzo de 2010, se obtienen los resultados relativos a los suelos residenciales.

TABLA 7. SUELOS URBANOS DESTINADOS A USO RESIDENCIA. ALBAIDA DEL ALJARAFE.

Identificador	Sector / A. Reforma	Nº zona	Superficie (m²)	Edificabilidad (m²t/m²s)	Total (m²t)	Densidad (Viv/ha)	Nº Viv.	Edificabilidad VPO
SUC-02		SUC-02	20.990	1,33		66		
SUC-04		SUC-04	178.604	0,77		37		
SUC-05		SUC-05	85.046	0,37		25		
SUC-06		SUC-06	101.947	1,13		53		
SUC-07		SUC-07	25.944	0,45		44		
SUNC-1	SUNC	SUC-2	4.318	-				
SUNC-2	SUNC / UA-3C	SUC-4	3.096	0,33	2.871,00		15	No tiene ⁵
SUNC-3	SUNC / UA-2	SUC-4	3.955	75,85	2.983,00		30	No tiene
SUO-1	Nueva Portada	SUO-1	41.087	0,49	20.132,63	42,84	176	6.039,79m²t
SUS-1	El Cerco	SUS-1	17.947			35	62	30 % edificabilidad

Fuente: PGOU – Adaptación parcial de las Normas Subsidiarias de Albaida a la LOUA, de marzo de 2010.

⁵ El SUNC 2 y el SUNC 3, correspondientes a las unidades UA - 2 y UA - 3 C no se les exige esta reserva por contar con ordenación pormenorizada con anterioridad al 20-1-2007.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que consta de 53 páginas, fue aprobado inicialmente por Acuerdo de Pleno, en sesión celebrada el 27 de junio de 2.018, recogido en el Orden del Día, como punto segundo.

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

En el siguiente apartado se analizan las herramientas e instrumentos municipales que pueden ponerse al servicio del presente Plan, y del cumplimiento del derecho a la vivienda de los ciudadanos del municipio.

4.4.1. REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA.

El Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas (RMDVP) es un instrumento cuyos objetivos son dos:

- establecer los mecanismos de selección para la adjudicación de viviendas de protección pública en el ámbito municipal.
- Proporcionar información actualizada en relación a las necesidades de vivienda.

El Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida aprobado mediante DECRETO 1/2012, de 10 de enero, señala requisitos y procedimientos que deben seguirse para la adjudicación de vivienda protegida con el fin de garantizar los principios de igualdad, publicidad y concurrencia recogidos en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo.

De conformidad con lo establecido en el artículo 16.2 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, los Ayuntamientos están obligados a **crear, mantener y actualizar** de manera permanente los Registros Públi-

cos Municipales. Las bases reguladoras de los registros de demandantes deben contener y responder a cuatro funciones:

- establecer el procedimiento y los criterios específicos de adjudicación de las viviendas protegidas en el municipio.
- Definir el sistema, procedimiento y los criterios de selección de las personas adjudicatarias.
- Regular la competencia para la emisión de los actos administrativos que la gestión del Registro requiere.
- Aprobar el modelo de solicitud de inscripción.

En el municipio de Albaida, el RMDVP está regulado por las Ordenanzas del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Albaida del Aljarafe, Sevilla", aprobado en la sesión celebrada el día 22 de marzo de 2010 en el Pleno del Ayuntamiento en.

4.4.2. REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS.

El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas es un instrumento urbanístico regulado en el ordenamiento jurídico con el objetivo de

- fomentar la edificación del suelo urbano para mejorar el paisaje urbano eliminando las edificaciones y los solares en mal estado.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que consta de 53 páginas, fue aprobado inicialmente por Acuerdo de Pleno, en sesión celebrada el 27 de junio de 2.018, recogido en el Orden del Día, como punto segundo.

- Publicitar el régimen urbanístico de los inmuebles inscritos.
- Facilitar la intervención de terceros en los inmuebles, de tal manera que se cumplan los deberes de edificación o rehabilitación que no han cumplido los propietarios.

La regulación vigente del Registro Municipal de Solares se contiene en los artículos 150 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), modificada mediante Ley 2/2012, de 30 de enero.

El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas es de competencia municipal, y por tanto estos deberán **crear, mantener y actualizar** de manera permanente el Registro.

En el caso del municipio de Albaida del Aljarafe, no existe actualmente reglamento municipal al respecto, y por tanto no se ha desarrollado el registro de los solares y edificaciones pertinentes.

4.4.3. PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDAS.

El "Plan General de Ordenación Urbana – Adaptación parcial de las Normas Subsidiarias de Albaida a la LOUA", de marzo de 2010, recoge en el Anexo Normativo, Sección 1ª, "El Patrimonio Municipal de Suelo", artículos contenidos del 3.4. al 3.7, y de conformidad con el artículo 70 de la LOUA, la necesidad de integrar el Patrimonio Municipal de Suelo de Albaida del Aljarafe de forma separada del restante patrimonio del Ayuntamiento, como uno de los Instrumentos necesarios para la Intervención en el Mercado del Suelo y la Edificación.

A ese respecto Albaida dispone de varios solares en el área de Nueva Portada, actualmente en proceso de urbanización, a partir de los cuales se articulará una parte de la política de desarrollo de Viviendas de Protección Oficial acorde con la proyección de hogares prevista y el registro de demandantes, con un total de 21 viviendas, correspondientes a una edificabilidad de 6.039,79m²t.

4.4.4. ORDENANZA DE VPO EN RÉGIMEN DE AUTOCONSTRUCCIÓN

La autoconstrucción de inmuebles se configura como uno de los sistemas tradicionalmente utilizados por la sociedad rural andaluza para la obtención de una vivienda. El abanico de posibilidades para incentivar dicha actividad que la Administración de la Comunidad Autónoma ha puesto a disposición del ciudadano se ha ido ampliando progresivamente hasta abarcar no sólo al fenómeno constructivo en sí, sino también a la adquisición de suelo, a la compra de materiales o la realización de proyectos técnicos.

Por ello, dentro del marco de la autonomía local para el desarrollo de las actividades de interés vecinal que garantiza la Constitución, y en concordancia con la competencia que específicamente atribuye el artículo 25 de la Ley 7/1985, de Bases de Régimen Local, para promover y gestionar viviendas, así como la atribución de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía que habilita a las Corporaciones Locales a establecer un régimen de protección municipal, Albaida del Aljarafe está a fecha de junio de 2018 elaborando el borrador de la "Ordenanza reguladora de viviendas de protección oficial en régimen de autoconstrucción en modalidad de compraventa y promoción pública".

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que consta de 53 páginas, fue aprobado inicialmente por Acuerdo de Pleno, en sesión celebrada el 27 de junio de 2.018, recogido en el Orden del Día, como punto segundo.

BLOQUE SEGUNDO. DEFINICIÓN DE OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

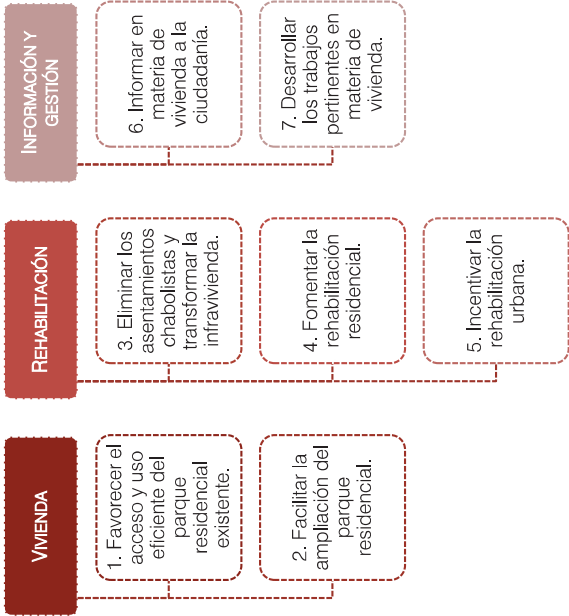
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que consta de 53 páginas, fue aprobado inicialmente por Acuerdo de Pleno, en sesión celebrada el 27 de junio de 2.018, recogido en el Orden del Día, como punto segundo.

5. DEFINICIÓN DE OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

5.1. OBJETIVOS

En este bloque se definen los objetivos y estrategias establecidos por el presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo para el municipio de Albalá del Aljarafe con el fin de satisfacer las necesidades y subsanar las deficiencias en materia de vivienda. Esta definición de objetivos y estrategias se apoya en el estudio anteriormente presentado en el bloque de análisis y diagnóstico, así como en los objetivos de política general en materia de vivienda definidos en la legislación y normativa andaluza y estatal.

Los objetivos fundamentales son ocho, y se enmarcan en tres ejes de acción prioritarios: la **vivienda**, la **rehabilitación**, y la **información y gestión**.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que consta de 53 páginas, fue aprobado inicialmente por Acuerdo de Pleno, en sesión celebrada el 27 de junio de 2.018, recogido en el Orden del Día, como punto segundo.

5.2. ESTRATEGIAS

Ejes	VIVIENDA				REHABILITACIÓN		INFORMACIÓN Y GESTIÓN	
	OBJETIVOS							
ESTRATEGIAS	1. Favorecer el acceso y uso eficiente del parque residencial existente.	2. Facilitar la ampliación del parque residencial.	3. Eliminar los asentamientos chabolistas y transformar la infravivienda.	4. Fomentar la rehabilitación residencial.	5. Incentivar la rehabilitación urbana.	6. Informar en materia de vivienda a la ciudadanía.	7. Desarrollar los trabajos pertinentes en materia de vivienda.	
ESTRATEGIAS	A. Reducir y mitigar los desahucios.	B. Fomentar el alquiler de viviendas.	C. Favorecer el acceso a viviendas adecuadas.	D. Fomento de la compra de viviendas.	E. Ampliar el parque residencial de viviendas.	F. Favorecer los mecanismos de cesión de uso del suelo público.	G. Prevenir los asentamientos chabolistas y transformar la infravivienda.	H. Promover la rehabilitación, conservación y mantenimiento del parque residencial.
ESTRATEGIAS	I. Incentivar la rehabilitación energética del parque residencial.	J. Rehabilitar y regenerar los espacios públicos en clave de sostenibilidad.	K. Organizar una oficina de asistencia técnica en materia de vivienda.	L. Impulsar las políticas públicas y los planes interadministrativos en materia de vivienda.				

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que consta de 53 páginas, fue aprobado inicialmente por Acuerdo de Pleno, en sesión celebrada el 27 de junio de 2.018, recogido en el Orden del Día, como punto segundo.

BLOQUE TERCERO. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que consta de 53 páginas, fue aprobado inicialmente por Acuerdo de Pleno, en sesión celebrada el 27 de junio de 2.018, recogido en el Orden del Día, como punto segundo.

6. PROGRAMA DE ACTUACIONES

En el presente bloque se formula el Programa de Actuaciones del Plan, justificado y descrito de forma comprensiva para aumentar el alcance y utilización del documento por parte de la ciudadanía, y separando las actuaciones relativas a los ejes de la vivienda, la rehabilitación y la información y gestión.

Se considera fundamental para el buen desarrollo del plan, el trabajo interadministrativo en el conjunto de actuaciones previstas, así como su coordinación con otras estrategias sociales, económicas y medioambientales.

El Programa de Actuaciones se plantea como una caja de herramientas, algunas de ellas genéricas que acercan y despliegan las oportunidades de acción y financiación ofrecidas por la administración autonómica y estatal, y otras fruto de la coyuntura específica del municipio. Debido al periodo de vigencia del Plan, se detallan actuaciones, que si bien en la actualidad no tienen cabida en el municipio (se marcan en gris en el cuadro 6.1.), pueden ser de utilidad en momentos posteriores.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que consta de 53 páginas, fue aprobado inicialmente por Acuerdo de Pleno, en sesión celebrada el 27 de junio de 2.018, recogido en el Orden del Día, como punto segundo.

6.1. ÍNDICE DE LAS ACTUACIONES

FE	OBJETIVO	ESTRATEGIA	ACCIÓN	N.º VIVIENDAS	EVALUACIÓN ECO-NÓMICA	TEMPORALIZACIÓN Y PRIORIDAD	UBICACIÓN Y DESCRIPCIÓN
VIVIENDA	1. Favorecer el acceso y uso eficiente del parque residencial existente.	A. Reducir y mitigar los desahucios.	A1	Se establecerán protocolos pertinentes del servicio de atención a la ciudadanía del "Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en materia de Desahucios" (PVRA1620 Art. 12). PEV1821 Programa 3: Ayudas a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual.	Sin asignación	2019 – 2020 Prioridad baja	En todo el municipio
			B1	Intermediar en el mercado del arrendamiento de viviendas y asegurar los riesgos, según las medidas PA-VRA1620 Art. 41. Programa de Intermediación.	Descrita en PVRA1620	2019 – 2020 Prioridad media	Viviendas privadas
			B2	Se facilitará el acceso a una vivienda en alquiler a las unidades de convivencia que no tengan posibilidades de hacer frente a los pagos mediante las ayudas PAVRA1620 Art. 42. Programa de ayudas a personas inquilinas, PEV1821 Programa 2: Ayudas al alquiler de vivienda.	Actualmente no procede Sin situaciones de desahucio ⁶ .	2019 – 2021 Prioridad alta	En todo el municipio
			B3	Se ayudará a las personas inquilinas residentes en las viviendas del parque público residencial autonómico que acrediten la imposibilidad total o parcial de pago de la rentas de arrendamiento, mediante las ayudas PVRA1620 Art. 55. Programa de ayudas a las personas inquilinas del parque público residencial de la Comunidad Autónoma.	Iniciativa privada	2019 – 2020 Prioridad alta	Parque público residencial autonómico.
	2. Facilitar la ampliación del parque residencial.	B. Fomentar el alquiler de viviendas.	B4	Poner en el mercado del alquiler edificios completos o un número mínimo de viviendas en la misma localización, mediante las ayudas PVRA1620 Art. 43. Programa de alquiler de edificios de viviendas deshabitadas	Descrita en PVRA1620	2019 – 2020 Prioridad baja	Viviendas deshabitadas
			C1	Garantizar la adecuación de la vivienda a las necesidades de la unidad familiar o de convivencia que la habita, PVRA1620 Art. 49. Programa de permutas protegidas de vivienda y bolsa de oferta de viviendas.	Permutas de vivienda sin asignación económica	2019 – 2022 Prioridad baja	En todo el municipio
			D1	Facilitar el disfrute de una vivienda digna y adecuada a los jóvenes de menos de 35 años, ya sea en régimen de alquiler o mediante una ayuda directa a la adquisición de viviendas localizadas en municipios de menos de 5.000 habitantes. PEV1821 Programa 8: Programa de ayuda a los jóvenes.	Descrita en PEV1821	2019 – 2021 Prioridad media	En todo el municipio
			E1	Se fomentará el parque público de viviendas protegidas con destino al alquiler o cesión del uso sobre suelos o edificios de titularidad pública, mediante las ayudas en PVRA1620 Art. 38 Programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler o cesión del uso, PEV1821 Programa 4: Fomento del parque de vivienda en alquiler.	Descrita en PVRA1620 Descrita en PEV1821	2019 – 2021 Prioridad media	Suelos o edificios de titularidad pública
	3. Ampliar el parque residencial de viviendas.	E. Ampliar el parque residencial de viviendas.	E2	Se fomentará el parque privado de viviendas protegidas con destino al alquiler o cesión del uso sobre suelos o edificios de titularidad pública, mediante las ayudas en PEV1821 Programa 4: Fomento del parque de vivienda en alquiler.	Descrita en PEV1821	2019 – 2021 Prioridad alta	En todo el municipio
			E3	Se fomentará construcción de viviendas protegidas por sus futuras personas usuarias mediante aportación de trabajo personal. PVRA1620 Art. 44ss Programa de viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción (en consonancia con la acción E8).	Cesión de suelo o edificios	2019 – 2022 Prioridad alta	Suelos o edificios de titularidad pública
			E4	Se promocionarán viviendas públicas municipales protegidas en régimen de venta, (viviendas en Nueva Portada).	Asignado en los presupuestos municipales	2019 – 2022 Prioridad alta	PP Nueva portada
			E5	Se facilitará y gestionará la incorporación, para su cesión de uso al parque público de vivienda, de las viviendas deshabitadas u ocupadas de forma irregular. PVRA1620 Art. 56ss Programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso.	Descrita en PVRA1620	2019 – 2020 Prioridad baja	Viviendas deshabitadas u ocupadas de forma irregular
			E6	Iniciar la inclusión de parcelas o solares en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, para la ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación (art. 150 LOUA).	Sin asignación	2018 – 2022 Prioridad alta	En todo el municipio
			E7	Fomentar la promoción de viviendas (o de su rehabilitación) para destinarlas al alquiler o la cesión de uso para personas mayores o con discapacidad, disponiendo de instalaciones y servicios comunes adaptados. PEV1821 Programa 9: Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad.	Descrita en PEV1821	2019 – 2021 Prioridad baja	En todo el municipio
			E8	Ordenanza reguladora de viviendas de protección oficial en régimen de autoconstrucción en modalidad de compraventa y promoción pública. Programa de Autoconstrucción del Ayuntamiento de Albalade (en consonancia con la acción E3).	Cesión de suelo	2018 – 2022 Prioridad alta	Solares en suelo urbano consolidado

⁶ Actualmente no se identifican situaciones de desahucio en el municipio de Albalade de la Frontera. No obstante, dado que el PMVS tiene una vigencia de 5 años se tendrá que revisar esta situación periódicamente, y aplicar el objetivo cuando sea conveniente.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que consta de 53 páginas, fue aprobado inicialmente por Acuerdo de Pleno, en sesión celebrada el 27 de junio de 2.018, recogido en el Orden del Día, como punto segundo.

REHABILITACIÓN	F. Favorecer los mecanismos de cesión de uso del suelo público.	F1	Se facilitará la cesión de uso de suelos o edificios públicos de titularidad municipal para la promoción de cooperativas de viviendas, con posibilidad de incorporar espacios para la realización de actividades económicas por parte de entidades de economía social.	-	Cesión de suelo	2019 – 2021 Prioridad alta	Suelos o edificios de titularidad pública
	3. Eliminar los asentamientos chabolistas y transformar la infravivienda.	G1	Se trabajará en la prevención, eliminación y sustitución de las viviendas en condiciones de infravivienda. PVRA1620 Art.63ss, Programa de transformación de infravivienda, PEV1821 Programa 7: Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.	Iniciativa privada	Descrita en PVRA1620 Descrita en PEV1821	2019 – 2021 Prioridad baja	Infravivienda
		G2	Se trabajará en la eliminación de situaciones de especial gravedad caracterizadas por la concentración de infraviviendas: PVRA1620 Art.68ss. Programa de actuaciones públicas convenidas para la eliminación de infravivienda, PEV1821 Programa 7: Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.	Actualmente no procede ⁷	Sin asignación	2019 – 2021 Prioridad baja	Actualmente no procede.
		H1	Fomentar la rehabilitación de edificios residenciales de vivienda colectiva, bajo los programas PVRA1620 Art.72ssPrograma de rehabilitación autonómica de edificios, PEV1821 Programa 7: Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural	Iniciativa privada	Descrita en PVRA1620 Descrita en PEV1821	2019 – 2021 Prioridad alta	Edificios, en todo el municipio.
		H2	Fomentar la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas, bajo los programas PVRA1620 Art.78ssPrograma de rehabilitación autonómica de viviendas,PEV1821 Programa 7: Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.	Iniciativa privada	Descrita en PVRA1620 Descrita en PEV1821	2019 – 2021 Prioridad alta	Viviendas, en todo el municipio.
INFORMACIÓN Y GESTIÓN	H. Promover la rehabilitación, conservación y mantenimiento del parque residencial.	H3	Se fomentará la ejecución de obras para la conservación, la mejora de la seguridad de utilización y la accesibilidad universal en edificios de viviendas y en viviendas. PEV1821 Programa 6: Fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas.	Iniciativa privada	Descrita en PEV1821	2019 – 2021 Prioridad alta	En todo el municipio.
		H4	Se fomentará la mejora de la seguridad y adecuación funcional de las viviendas que constituyan residencia habitual y permanente de personas mayores o personas con discapacidad, bajo los programas PVRA1620 Art.83 Programa de adecuación funcional básica de viviendas, PEV1821 Programa 6: Fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas.	Iniciativa privada	Descrita en PVRA1620 Descrita en PEV1821	2019 – 2021 Prioridad alta	Personas mayores o personas con discapacidad
	4. Fomentar la rehabilitación residencial.	H5	Otras actuaciones específicas en materia de rehabilitación residencial bajo el PVRA1620 Art. 88. Actuaciones de rehabilitación singular.	Iniciativa privada	Descrita en PVRA1620	2019 – 2020 Prioridad media	En todo el municipio.
		H6	Fomentar las obras correspondientes al deber de conservación y rehabilitación de edificios (art. 155 LOUA) contemplando la ejecución subsidiaria a costa del obligado (con posibilidad de explotación conjunta del inmueble) o la inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, para la ejecución mediante sustitución por incumplimiento del propietario inculpatado.	Por determinar	Sin asignación	2018 – 2022 Prioridad alta	Edificios en suelo urbano consolidado.
	I. Incentivar la rehabilitación energética del parque residencial	I1	Se facilitarán las actuaciones en edificios de viviendas destinadas a la población con menores recursos, que sean titularidad de las Administraciones Públicas, según PVRA1620 Art.84ssPrograma de rehabilitación energética del parque público residencial. Programas de la Agencia Andaluza de la Energía, PEV1821 Programa 5: Fomento de la mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad en viviendas.	Por determinar	Descrita en PVRA1620 Descrita en PEV1821	2019 – 2022 Prioridad baja	Viviendas de titularidad pública
INFORMACIÓN Y GESTIÓN		I2	Se promoverán las ayudas para obras de mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad de viviendas unifamiliares y edificios de tipología residencial colectiva, mediante los programas de la Agencia Andaluza de la Energía, y del PEV1821 Programa 5: Fomento de la mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad en viviendas.	Iniciativa privada	Descrita en los programas de la Agencia Andaluza de la Energía. Descrita en PEV1821	2019 – 2022 Prioridad media	En todo el municipio.
	5. Incentivar la rehabilitación urbana.	J1	PVRA1620 Art. 89. Áreas de Rehabilitación Integral (ARI).	Actualmente no procede	-	2019 – 2022 Prioridad baja	-
		J2	PVRA1620 Art. 99ss. programa para la rehabilitación de edificios públicos.	Actualmente no procede	-	2019 – 2022 Prioridad baja	-
	6. Informar en materia de vivienda a la ciudadanía.	K1	Creación de la Oficina Municipal de la Vivienda, que de información y soporte al ciudadano sobre acceso a la vivienda y la rehabilitación de la misma, además de gestionar el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida (RPMDVP).	-	Por determinar	2019 Prioridad alta	-
	7. Desarrollar los trabajos pertinentes en materia de vivienda.	K2	Desarrollar jornadas sectoriales trimestrales participativas: Mesa de la Vivienda.	-	Competencia de la Oficina Municipal de la Vivienda	2019 Prioridad alta	-
INFORMACIÓN Y GESTIÓN		L1	Revisión del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.	-	Competencia de la Oficina Municipal de la Vivienda	2020 Prioridad media	-

⁷ Actualmente no se identifican situaciones graves de chabolismo e infravivienda en el municipio de Albalade del Aljarafe, por tanto esta acción tiene carácter preventivo. Por tanto, dado que el PMWS tiene una vigencia de 5 años se tendrá que revisar esta situación periódicamente, y aplicar el objetivo cuando sea preceptivo.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que consta de 53 páginas, fue aprobado inicialmente por Acuerdo de Pleno, en sesión celebrada el 27 de junio de 2.018, recogido en el Orden del Día, como punto segundo.

materia de vivienda.	L2	Declaración de Viviendas Deshabitadas.	-	Competencia de la Oficina Municipal de la Vivienda	2018 Prioridad alta	-
	L3	Plan Municipal de Accesibilidad.	-	-	2019 Prioridad alta	
	L4	Creación del Registro Público de Solares y Edificaciones Ruinosas.	-	Competencia de la Oficina Municipal de la Vivienda	2019 Prioridad alta	
	L5	Redacción de Ordenanza Reguladora VPO Autoconstrucción.	-	-	2019 Prioridad alta	
	L6	Redacción de Ordenanza Reguladora de la Cesión de Solares, Edificios y Locales Públicos.	-	-	2019 Prioridad alta	

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que consta de 53 páginas, fue aprobado inicialmente por Acuerdo de Pleno, en sesión celebrada el 27 de junio de 2.018, recogido en el Orden del Día, como punto segundo.

6.2. VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PLAN

El Plan establecerá su vigencia y su revisión como mínimo cada 5 años, según se contempla en el artículo 13.1 de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda.

En los tres meses posteriores a la aprobación definitiva del PMVS se creará una Comisión multipartita de Aplicación y Seguimiento del PMVS, la cual velará por la puesta en marcha del Plan y su cumplimiento programático. Dicha comisión estará integrada por los siguientes miembros:

- El Alcalde de Albaida del Aljarafe, o persona en quien delegue, que ostentará la condición de Presidente de la Comisión.
- El Secretario, que será el del Ayuntamiento de Albaida del Aljarafe o persona en quien delegue.
- El Jefe del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Albaida del Aljarafe.
- -El Jefe del Área de Servicios Sociales o persona en quien delegue.

Establecida la Comisión, se reunirá como mínimo trimestralmente y se registrá por su propio estatuto de régimen interno.

Entre sus funciones estará la de impulsar la ejecución del Plan, dirimir las cuestiones que se planteen en el desarrollo del PMVS, proponer al Pleno Municipal, si fuere el caso, la revisión, prorroga o renovación del mismo y evaluar el cumplimiento de objetivos, emitiendo un informe de periodicidad anual.

6.3. EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA DEL PLAN

Las actuaciones previstas en el Plan han de financiarse a través del presupuesto del propio Ayuntamiento, en conjunción con el de las Administraciones Provincial, Autonómica y Central, canalizados mediante programas y ayudas descritos en el punto 6.1.

6.4. GESTIÓN Y EVALUACIÓN DEL PMVS

La gestión del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Albaida del Aljarafe recaerá en la Comisión multipartita de Aplicación y Seguimiento del PMVS anteriormente descrita, así como en el personal municipal autorizado por la misma.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que consta de 53 páginas, fue aprobado inicialmente por Acuerdo de Pleno, en sesión celebrada el 27 de junio de 2.018, recogido en el Orden del Día, como punto segundo.

7. PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Según el artículo 11 de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda, se ordena que en la elaboración de los Planes se fomente la participación de los agentes económicos y sociales más representativos de la Comunidad Autónoma de Andalucía y la colaboración con las asociaciones profesionales, vecinales, de los consumidores y de demandantes de vivienda protegida.

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

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

Se ha procedido a la identificación de los problemas y necesidades y a la elección de las soluciones a llevar a cabo con los sujetos o actores sociales destinatarios de estas. Para dotar de mayor eficacia operativa a los espacios de participación, se han transmitido a la ciudadanía las intenciones municipales respecto al PMVS a través de las vías de difusión más adecuadas y un lenguaje accesible, como mesas de trabajo y talleres específicos sobre temas relativos a la vivienda.

El proceso de información, comunicación y participación ha procurado la generación de canales de información en ambos sentidos:

del ayuntamiento a la ciudadanía y de la ciudadanía al ayuntamiento, para que los ciudadanos sientan reconocidas sus demandas. En este proceso es tan importante el consenso en lo acordado, como la identificación de las verdaderas necesidades de vivienda y los conflictos que subyacen detrás de cada situación, sin excluir por tanto actores, temas o soluciones.

La participación ciudadana desarrollada para la elaboración del presente PMVS, se entiende como el inicio de un proceso dinámico donde se vayan encontrando los canales más adecuados para que cada sector de la población aporte su visión de la situación y de la misma manera forme parte de la solución a los problemas planteados.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que consta de 53 páginas, fue aprobado inicialmente por Acuerdo de Pleno, en sesión celebrada el 27 de junio de 2.018, recogido en el Orden del Día, como punto segundo.

8. ANEXOS

EVOLUCIÓN HISTÓRICA
DE LA EDIFICACIÓN.
ALBAIDA DEL ALJARAFE.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. Dirección General del Catastro. Estadísticas catastrales, abril de 2018.



Evolución Histórica

- > 2011
- 2000 - 2010
- 1991 - 2000
- 1981 - 1990
- 1971 - 1980
- 1961 - 1970
- 1951 - 1960
- < 1950



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que consta de 53 páginas, fue aprobado inicialmente por Acuerdo de Pleno, en sesión celebrada el 27 de junio de 2018, recogido en el Orden del Día, como punto segundo.

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN.
 ALBAIDA DEL ALJARAFE.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de
 Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.
 Dirección General del Catastro. Estadísticas catastrales.
 abril de 2018.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que consta de 53 páginas, fue aprobado inicialmente por Acuerdo de Pleno, en sesión celebrada el 27 de junio de 2.018, recogido en el Orden del Día, como punto segundo.

EVOLUCIÓN HISTÓRICA
 DE LA EDIFICACIÓN.
 ALBAIDA DEL ALJARAFE.

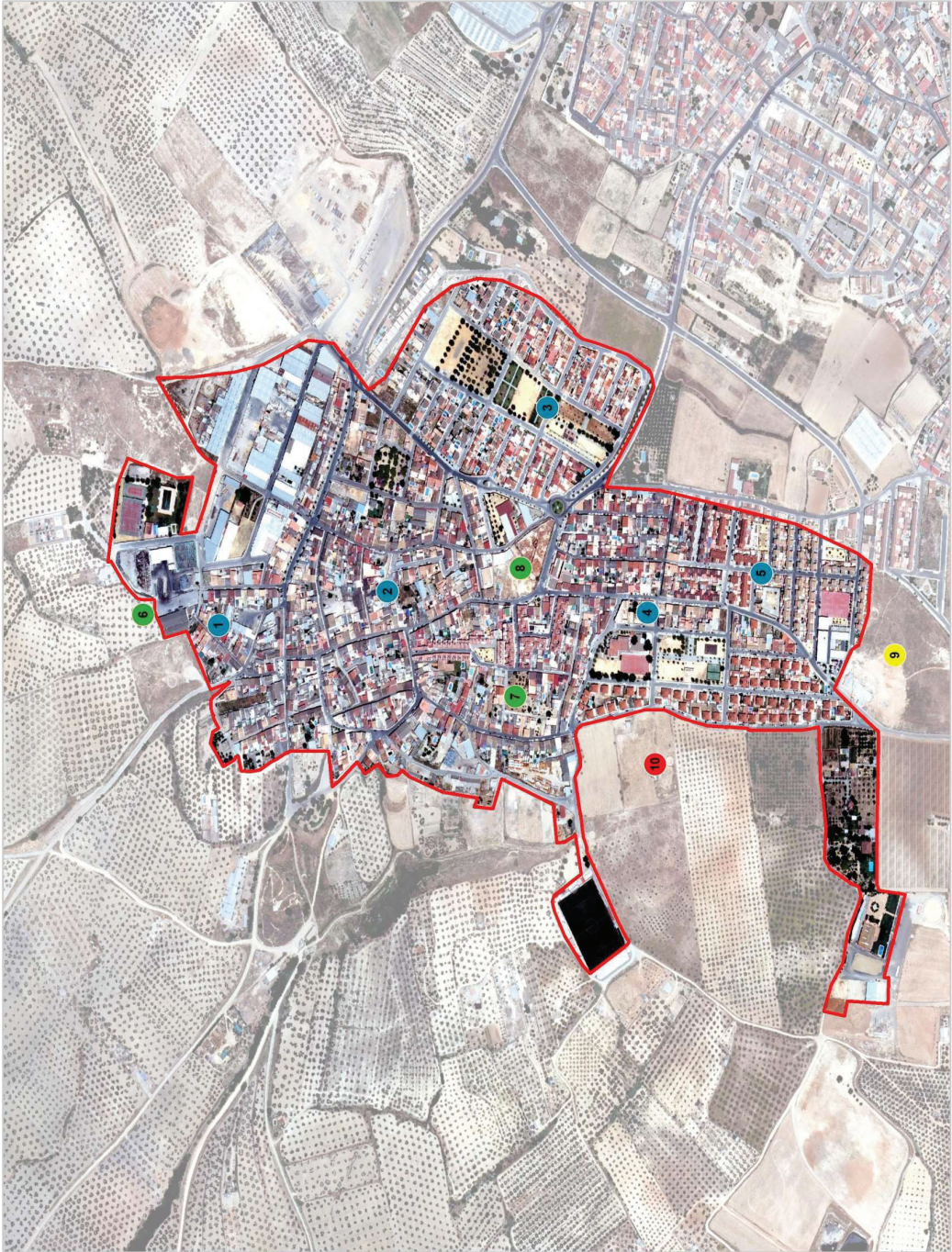
Fuente: Elaboración propia a partir de datos de
 Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.
 Dirección General del Catastro. Estadísticas catastrales,
 abril de 2018.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que consta de 53 páginas, fue aprobado inicialmente por Acuerdo de Pleno, en sesión celebrada el 27 de junio de 2.018, recogido en el Orden del Día, como punto segundo.

NÚMERO DE VIVIENDAS POR SECTOR.
 ALBAIDA DEL ALJARAFE.

Fuente: Elaboración propia a partir del PGOU – Adaptación parcial de las Normas Subsidiarias de Albaida a la LOUA, de marzo de 2010.



CLASIFICACION	NÚMERO DE VIVIENDAS	NÚMERO DE VIVIENDAS VPO
1 SUC-02	SUELO URBANO CONSOLIDADO	-
2 SUC-04	-	-
3 SUC-05	-	-
4 SUC-06	-	-
5 SUC-07	-	-
6 SUC-1	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	0
7 SUC-2	-	15
8 SUC-3	-	30
9 SUC-1	SUELO URBANIZABLE ORDENADO	0
10 SUS-1	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	176
		63

- Clases de Suelo
- Suelo Urbano Consolidado
 - Suelo Urbano No Consolidado
 - Suelo Urbanizable Ordenado
 - Suelo Urbanizable Sectorizado
 - Límite del núcleo urbano



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que consta de 53 páginas, fue aprobado inicialmente por Acuerdo de Pleno, en sesión celebrada el 27 de junio de 2.018, recogido en el Orden del Día, como punto segundo.

**SOLARES Y EDIFICIOS EN DESUSO.
ALBAIDA DEL ALJARAFE.**

*Fuente: Elaboración propia a partir de análisis de
ortofotos y trabajo de campo, mayo de 2018.*

