



Francisco Javier Domínguez Ponce (1 de 1)
Alcalde
Fecha Firma: 28/10/2026
HASH: 4745373b6080c6a3807abd1c1b9fc

Expediente núm. 1237/2025

**ANUNCIO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE
VILLAMANRIQUE DE LA CONDESA.**

El Ayuntamiento - Pleno en sesión celebrada el día 20.07.2026 aprobó inicialmente el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Villamanrique de la Condesa, sometiéndose a información pública mediante anuncio insertado en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla núm. 146 de 30.07.2026 y en el Tablón de Anuncios Municipal, constando asimismo, que el documento técnico íntegro fue publicado en el Portal de Transparencia de este Ayuntamiento a fecha 30.07.2026.

Transcurrido el plazo de exposición pública sin que se hayan presentado alegaciones, reclamaciones ni sugerencias, según Certificación emitida al efecto por la Secretaría - Intervención Accidental núm. 2026-0211 de 16.09.2026, **el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Villamanrique de la Condesa ha quedado aprobado definitivamente**, de conformidad con lo establecido en el acuerdo plenario de aprobación inicial, sin necesidad de nuevo acuerdo expreso.

Contra la aprobación definitiva del Plan Municipal de Vivienda y Suelo podrá interponerse recurso Contencioso - Administrativo, ante la Sección de lo Contencioso - Administrativo del Tribunal de Instancia de Sevilla, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla, de conformidad con lo establecido en el artículo 46 de la Ley 29/1988, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso - Administrativa.

En Villamanrique de la Condesa, a la fecha de la firma.
El Alcalde,

Ayuntamiento de Villamanrique de la Condesa

PLAZA España 1, VILLAMANRIQUE DE LA CONDESA. 41850 (Sevilla). Tfno. 955756000. Fax: 955755355



Cód. Validación: GYREPD5MWR63G5M4PWNTHK7Q
Verificación: <https://villamanriquecondesa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 90



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. VILLAMANRIQUE DE LA CONDESA



TERRITORIO CIUDAD



C64. Validación: 0YREPD5MWR63G5M4PWNTHK7Q
Verificación: <https://villamanriquedecondesa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 90

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN Y MARCO GENERAL
2. MARCO NORMATIVO Y DE PLANIFICACIÓN
3. ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN Y DE LA DEMANDA RESIDENCIAL
4. ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS, OFERTA Y MERCADO
5. ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO Y DEL SUELO
6. DIAGNÓSTICO DE NECESIDADES Y PROBLEMAS DE VIVIENDA
7. DEFINICIÓN DE OBJETIVOS DEL PMVS
8. ESTRATEGIAS Y LÍNEAS DE ACTUACIÓN
9. ESTRUCTURA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN
10. EVALUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA
11. EVALUACIÓN, SEGUIMIENTO Y ACTUALIZACIÓN DEL PLAN
12. PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA
13. VIGENCIA DEL PLAN Y CONDICIONES DE REVISIÓN



C64: Validación: 0YR6PDSMWR63G5EM4PWNTHK7Q
Verificación: <https://sillanpartidodeelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 90

CRÉDITOS.

Por encargo de Sevilla Activa, en el marco del contrato de consultoría y asistencia técnica este trabajo ha sido realizado por:

EQUIPO TÉCNICO REDACTOR. TERRITORIO y CIUDAD SLP

Dirección:

Manuel Ángel González Fustegueras. Arquitecto y Urbanista.

Sebastián Olmedo Pérez. Abogado.

Juan Carlos Puerto Andrades. Arquitecto

Equipo técnico base. Territorio y Ciudad:

Reyes Pata Vila. Arquitectura y planificación territorial y estratégica. SIG

Juan Antonio Lobato Becerra. Arquitecto y Grado en Sociología. Máster en Economía y Desarrollo Territorial. Experto Universitario en Derecho Urbanístico.

Miguel González Márquez. Lic. en Historia y Doctor en Antropología Urbana. Patrimonio, perspectiva de género, estudios sociales y participación ciudadana.

Ignacio Barrera Martínez. Historia y dinamización social. Patrimonio, estudios sociales y participación ciudadana.

María Gertrudis Márquez Sánchez. Lic. en Historia del Arte

María de la Luz Frías Piñero. Arquitecta.

María Victoria Ruíz Pomar. Economista.

Juan de Dios Olmedo Pérez. Sistemas infográficos, diseño gráfico, maquetación y edición.

Francisco Javier Pedro Jiménez. Técnico Superior en Proyectos de Edificación. Sistemas de Información Geográfica.

Colaboradores:

Indalecio de la Lastra Valdor. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.

REFERENTES TÉCNICOS MUNICIPALES

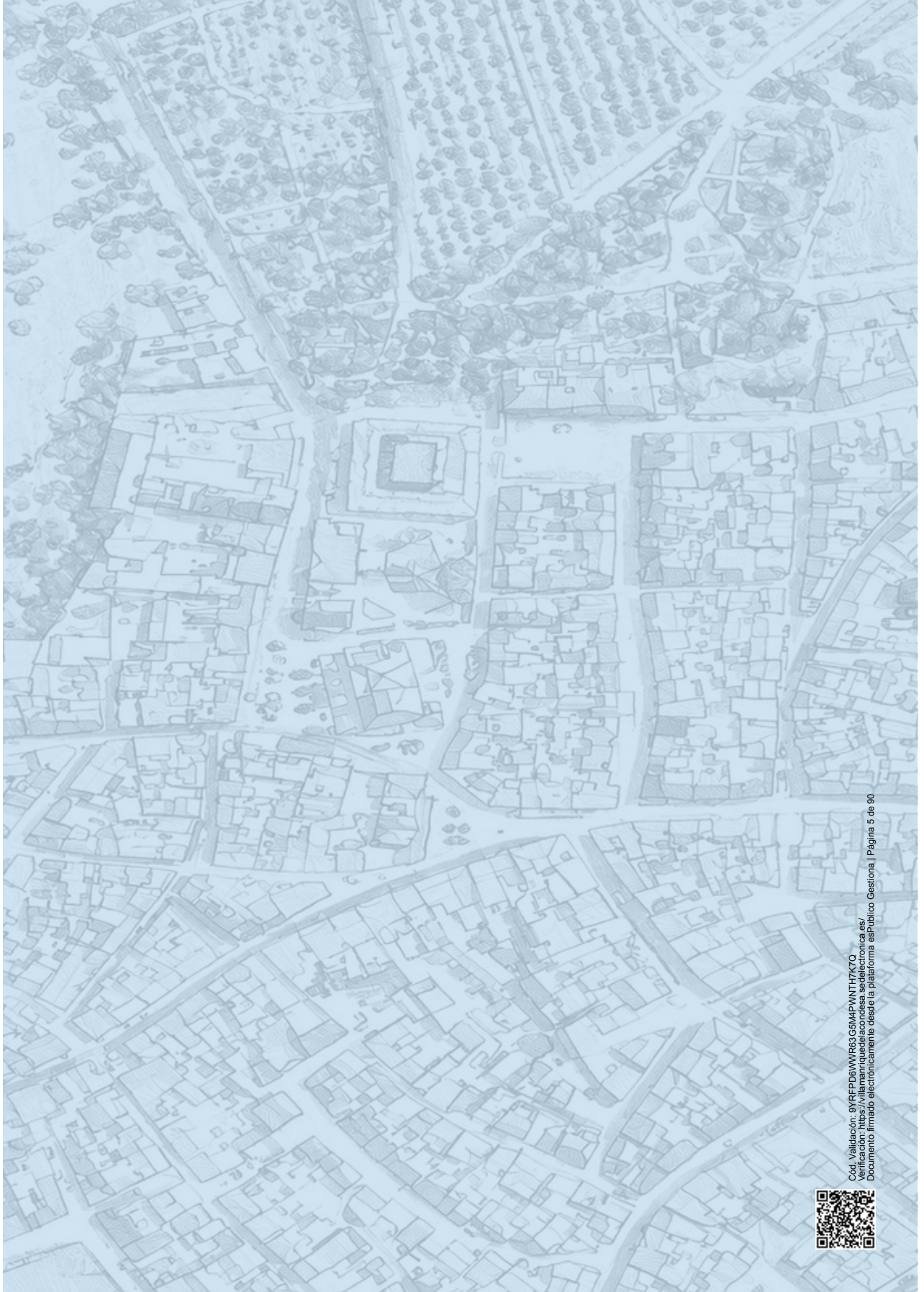
Francisco Javier Domínguez Ponce. Alcalde.

Isabel María Jiménez Pérez. Concejal Urbanismo y Hacienda.

Jose Antonio Pérez. Arquitecto municipal.

C64. Validación: GYREPD5MWR63G5EM4VNTHTK7Q
Verificación: <https://villanortuquedecondesa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 90





C64 Validación: 0YREPD5WVR63G5M4PWNTHKCO
Verificación: <https://sillantrio.queadecoloresa.se/electronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 90



1

INTRODUCCIÓN Y MARCO GENERAL

1.1 OBJETO Y FINALIDAD DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS) de Villamanrique de la Condesa tiene por objeto identificar, analizar y dar respuesta a las necesidades de vivienda existentes y previsibles en el municipio, mediante la definición de un conjunto coherente de estrategias y actuaciones que permitan garantizar el acceso de la población a una vivienda digna, adecuada y asequible.

La finalidad del Plan es doble. Por un lado, proporcionar un **diagnóstico riguroso y actualizado** de la situación residencial del municipio, atendiendo a la evolución demográfica, la estructura de los hogares, las condiciones del parque de viviendas y el funcionamiento del mercado inmobiliario. Por otro, establecer un **marco estratégico y operativo** que oriente la acción municipal en materia de vivienda y suelo, en coordinación con el planeamiento urbanístico y con las políticas autonómicas y estatales.

El PMVS se concibe, por tanto, como un instrumento básico de planificación municipal, orientado a la cohesión social, la sostenibilidad urbana y la mejora de las condiciones de vida de la ciudadanía.

Además es preciso indicar que se atiende a que la Ley 5/2025 “establece la obligación municipal de elaborar el PMVS”. Esto es matizable. La Ley dice que **todos los ayuntamientos podrán** elaborar PMVS cuando su problemática residencial lo requiera, y que estarán obligados los municipios de 10.000 habitantes o más, los municipios costeros y los que formen parte de la aglomeración urbana de un centro regional, hecho, este último, ajustado a la realidad de Villamanrique de la Condesa.

1.2 NATURALEZA JURÍDICA DEL PMVS

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo es un **instrumento de planificación sectorial de carácter municipal**, previsto en la legislación autonómica andaluza en materia de vivienda, que no tiene naturaleza urbanística ni carácter normativo directo sobre el uso del suelo, pero que resulta **vinculante para la acción pública municipal** en el ámbito de la vivienda.

El PMVS no sustituye ni modifica las determinaciones del planeamiento urbanístico general, sino que las complementa y desarrolla desde una perspectiva social y funcional, orientando la programación de



actuaciones, la gestión del suelo y la movilización de recursos públicos hacia el cumplimiento del derecho a la vivienda.

En este sentido, el Plan constituye el marco de referencia para la adopción de decisiones municipales en materia de vivienda protegida, rehabilitación, alquiler y atención a colectivos con necesidades específicas, así como para la coordinación con otras administraciones públicas.

1.3 ÁMBITO TERRITORIAL Y TEMPORAL DEL PLAN

El ámbito territorial del Plan Municipal de Vivienda y Suelo comprende la **totalidad del término municipal de Villamanrique de la Condesa**, abarcando tanto el núcleo urbano como los suelos clasificados como urbanos y urbanizables, así como el parque residencial existente en el municipio.

Desde el punto de vista temporal, el PMVS se formula con un **horizonte estratégico de medio y largo plazo**, tomando como referencia un periodo de **20 años** para la identificación de necesidades estructurales de vivienda y suelo. No obstante, el Plan incorpora un **horizonte operativo a corto plazo de 5 años**, que permite programar actuaciones concretas y establecer prioridades de intervención, en coherencia con los ciclos presupuestarios y con la evolución previsible de la demanda residencial.

Este doble horizonte temporal dota al Plan de la flexibilidad necesaria para adaptarse a cambios demográficos, económicos o normativos, garantizando al mismo tiempo su capacidad de orientar la acción municipal de forma estable.

1.4 METODOLOGÍA DE ELABORACIÓN

La elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo se ha desarrollado a partir de una metodología estructurada en **fases sucesivas e interrelacionadas**, orientadas a asegurar la coherencia entre diagnóstico, objetivos y propuestas.

En una primera fase, se ha realizado un **análisis exhaustivo de la información disponible**, incorporando fuentes estadísticas oficiales (INE, IECA), datos del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, información del mercado inmobiliario y del parque residencial, así como la documentación del planeamiento urbanístico vigente y en tramitación.

A continuación, se ha llevado a cabo un **diagnóstico integrado** de la situación residencial, identificando las necesidades y problemas de vivienda desde una perspectiva demográfica, social, económica y urbana. Este diagnóstico ha permitido definir escenarios de evolución y cuantificar la demanda total de vivienda.

Sobre esta base, el Plan establece un conjunto de **objetivos, estrategias y líneas de actuación**, orientadas a dar respuesta a las necesidades detectadas y a articular una política municipal de vivienda coherente y eficaz. La metodología se completa con la definición de mecanismos de seguimiento y evaluación, que permiten verificar el grado de cumplimiento del Plan y, en su caso, introducir ajustes.

1.5 VINCULACIÓN DEL PMVS CON EL PGOM Y OTROS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo se formula en **estrecha vinculación con el Plan General de Ordenación Municipal**, tomando como referencia el modelo urbano-territorial definido en el planeamiento general y, en particular, en el Documento de Avance del PGOM.

El PMVS no modifica las determinaciones urbanísticas, pero interpreta la capacidad residencial prevista en el planeamiento desde la óptica de la política de vivienda, evaluando su adecuación a las necesidades



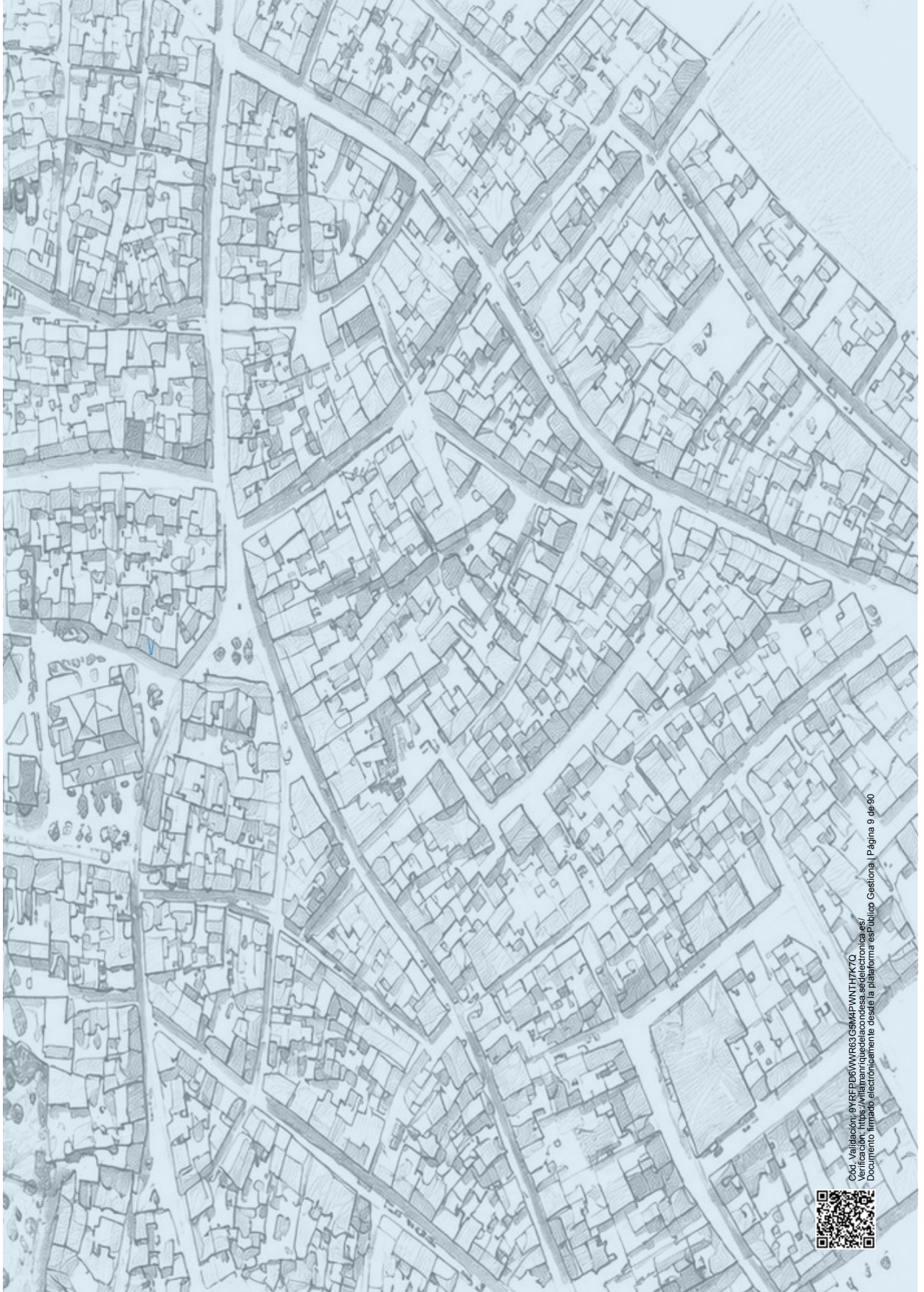


reales de la población y orientando su desarrollo hacia objetivos sociales, como la vivienda protegida y la rehabilitación del parque existente.

Asimismo, el Plan se coordina con otros instrumentos de planificación territorial, sectorial y estratégica, garantizando la coherencia con las políticas autonómicas y estatales en materia de vivienda, rehabilitación, sostenibilidad urbana y cohesión social. Esta vinculación refuerza el carácter transversal del PMVS y su papel como instrumento integrador de la política municipal de vivienda.

C64. Validación: 0YREPD5MWR63G5M4PWNTHK7Q
Verificación: <https://villamanriquedecondesa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 90





054. Validación: 0YGEPP6WVR83GSM4PWNTHK70.
Verificación: <https://sitioparticipacionelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 90



2

MARCO NORMATIVO Y DE PLANIFICACIÓN

2.1 LEGISLACIÓN ESTATAL EN MATERIA DE VIVIENDA Y SUELO

El PMVS se encuadra, en primer término, en la legislación estatal básica en materia de suelo, rehabilitación y vivienda. En el ámbito urbanístico, el marco de referencia lo constituye el **Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre**, por el que se aprueba el **Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU)**, cuyos principios de desarrollo territorial y urbano sostenible y criterios básicos de utilización del suelo operan como guía general para la ordenación y para las políticas de regeneración y rehabilitación.

En materia de vivienda, el Plan toma igualmente en consideración la **Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda**, en la medida en que consolida el enfoque del derecho a una vivienda digna y adecuada y orienta la intervención pública hacia la mejora de la accesibilidad, la asequibilidad y la estabilidad residencial.

2.2 LEGISLACIÓN AUTONÓMICA ANDALUZA

El PMVS se integra en el marco normativo autonómico desde una doble dimensión:

- Vivienda.** Con carácter sectorial, el instrumento que regula directamente el contenido, coherencia y revisión de los planes municipales es la **Ley 5/2025, de 16 de diciembre, de Vivienda de Andalucía**, que establece la obligación municipal de elaborar el PMVS, su coordinación con el planeamiento general y su coherencia con el Plan autonómico, así como sus contenidos mínimos (determinación de necesidades, propuestas de VPO, rehabilitación, infravivienda, seguimiento, etc.).
- Territorio y urbanismo.** La formulación del planeamiento y su coherencia con las políticas de vivienda se apoyan en la **Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA)** y su **Reglamento General** aprobado por el **Decreto 550/2022, de 29 de noviembre**, que fijan criterios de sostenibilidad y determinaciones para la actividad urbanística que condicionan la localización, programación y viabilidad de las actuaciones residenciales y, en particular, el papel de la ciudad existente y la contención del crecimiento. Asimismo, y en lo relativo al procedimiento y a la integración **ambiental**, el marco del



planeamiento municipal se vincula con la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA) en lo relativo a la Evaluación Ambiental Estratégica y su revisión: Ley 2/2026, de 12 de marzo, para la Gestión Ambiental de Andalucía.

2.3. PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO DE REFERENCIA

El PMVS debe formularse de manera coordinada con el planeamiento general vigente y en tramitación. A estos efectos, el documento de referencia municipal es el **Avance del PGOM de Villamanrique de la Condesa**, que identifica su marco jurídico y orienta el modelo urbano-territorial desde criterios de sostenibilidad social, ambiental y económica.

En el plano territorial autonómico, el Avance toma como referencia el **Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)**, aprobado por **Decreto 206/2006, de 28 de noviembre**, como marco de directrices territoriales vigente, sin perjuicio de la necesidad de ajuste a la LISTA que el propio Avance reconoce.

2.4. PLANIFICACIÓN SECTORIAL RELACIONADA CON VIVIENDA Y REHABILITACIÓN

El PMVS se apoya en instrumentos y políticas de carácter transversal que inciden directamente en el modelo residencial y en la rehabilitación:

- La **Agenda Urbana Española** (citada en el Avance como aprobada por Acuerdo del Consejo de Ministros de 22/02/2019), como marco de objetivos urbanos vinculados a ODS 11 (acceso a vivienda, cohesión social y sostenibilidad urbana).
- La **Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana** (Acuerdo 03/05/2011) y la **Agenda Urbana de Andalucía 2030** (Acuerdo 18/09/2018), que el Avance utiliza como marco de referencia para definir criterios del modelo urbano-territorial.

Además, el marco sectorial energético y climático —con impacto directo sobre rehabilitación, eficiencia y vulnerabilidad— aparece referenciado en el Avance mediante la **Ley 8/2018** (Andalucía) y la **Ley 7/2021, de 20 de mayo** (estatal), así como otras normas sectoriales que condicionan la prestación de servicios urbanos (p. ej. telecomunicaciones).

2.5. COHERENCIA CON EL PLAN ANDALUZ DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN

La Ley 5/2025, de 16 de diciembre, de Vivienda de Andalucía exige que el PMVS mantenga **coherencia** con el plan autonómico (Plan Andaluz de Vivienda y Suelo) y que se formule coordinadamente con el planeamiento urbanístico general. En particular, la ley establece que los planes municipales deben determinar necesidades, cuantificar actuaciones protegidas, definir medidas de rehabilitación y eliminación de infravivienda, y prever seguimiento y aplicación del Plan, lo que configura el PMVS como instrumento operativo de programación local alineado con la política autonómica de vivienda.

Cód. Validación: 0YREPD5MWR63G5M4PWNTHK70
Verificación: <https://villamanriquecondesa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 90



3

ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN Y DE LA DEMANDA RESIDENCIAL

Este apartado aborda la determinación de las necesidades de vivienda de las personas, unidades familiares o de convivencia residentes en el municipio, al objeto de concretar la definición y cuantificación de actuaciones que se deban promover y las soluciones y actuaciones públicas que se deban llevar a cabo.

3.1. ANÁLISIS DEMOGRÁFICO GENERAL

Villamanrique de la Condesa, con 4.655 habitantes (IECA 2024), presenta una **evolución demográfica de crecimiento moderado y sostenido a largo plazo**, con una clara estabilización en la última década, concretamente con una variación relativa del 6,2.

El crecimiento más significativo se produce a partir de la década de 1980, intensificándose especialmente desde comienzos del siglo XXI, en un contexto vinculado a su **posición funcional dentro del área de influencia metropolitana de Sevilla** y a su inserción en el eje Sevilla-Huelva. Desde 2016, la población muestra una **alta estabilidad**, sin crecimientos abruptos ni procesos de pérdida acusada.

Cuenta con una densidad aproximada de **79,4 hab/km²**, lo que define un municipio compacto, sin núcleos secundarios relevantes y con un patrón residencial claramente concentrado.

3.1.1 Estructura por edades y sexo

La estructura demográfica actual de Villamanrique de la Condesa muestra un **reparto equilibrado por sexos**, con una ligera mayoría femenina (+100): **2.378 mujeres frente a 2.277 hombres**. La **edad media** de la población es de **41,8 años**, lo que supone un incremento de 1,8 años respecto al lustro anterior, reflejando una tendencia progresiva al envejecimiento.

Por grandes grupos de edad, la distribución es la siguiente:

- **Población menor de 18 años:** 20,7 % del total
- **Población entre 18 y 65 años:** 64 % del total.

C64. Validación: 0YREPD6MWR63G5EM4PWNTHK7Q
Verificación: <https://villamanriquecondesa.es/verificacion>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 90



- **Población mayor de 65 años:** 703 15,3 %

Este reparto evidencia una **concentración significativa de población en los tramos de edad activos y maduros**, especialmente entre los 35 y los 60 años, así como una presencia relevante de población mayor.

El **índice de envejecimiento** del municipio se sitúa en **89,32**, un valor inferior a otros municipios del entorno rural provincial, pero que confirma una **tendencia clara hacia el envejecimiento demográfico**, con implicaciones directas sobre la demanda futura de vivienda adaptada y accesible

Asimismo, los indicadores de dependencia reflejan una presión notable sobre la población activa:

- **Índice de dependencia global:** 96,12 %
- **Índice de dependencia de jóvenes:** 104,03 %
- **Índice de dependencia de mayores:** 24,29 %

3.1.2 Dinámicas migratorias y crecimiento natural

La evolución demográfica reciente del municipio está fuertemente condicionada por las **dinámicas migratorias**, que compensan un crecimiento natural cada vez más débil.

En relación con el **crecimiento vegetativo**, los datos del INE muestran una evolución irregular en la última década. Aunque se registraron saldos positivos en varios ejercicios (por ejemplo, +11 en 2019 o +6 en 2020), en **2021 el crecimiento vegetativo fue negativo (-11)**, con **38 nacimientos frente a 49 defunciones**, consolidando una tendencia de debilitamiento natural de la población.

Frente a ello, el **saldo migratorio ha sido estructuralmente positivo** en el periodo 2003–2021. En ese intervalo, Villamanrique de la Condesa ha ganado **594 habitantes netos por efecto migratorio**, con especial intensidad en los años 2004–2007 y desde 2011 hasta 2014, así como en el periodo más reciente 2019–2021.

En el año 2021, por ejemplo, se registraron **179 inmigraciones frente a 113 emigraciones**, con un saldo migratorio positivo de **+66 personas**.

En cuanto al **origen de la población**, los datos del padrón municipal indican que:

- El **55,9 %** de la población ha nacido en el propio municipio.
- El **32,3 %** procede de otros municipios de España, principalmente de la provincia de Sevilla.
- El **11,8 %** tiene origen extranjero, con presencia destacada de población nacida en América y África

Este comportamiento confirma que el **crecimiento poblacional reciente se apoya fundamentalmente en la atracción residencial**, vinculada tanto a dinámicas metropolitanas como a oportunidades laborales en agricultura, construcción y actividades vinculadas al turismo y al entorno de Doñana.

C64. Validación: 0YREPD5MWR63G5EM4PWNTHK7Q
Verificación: <https://villamanriquecondesa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 90



3.2 PROYECCIÓN DE POBLACIÓN Y HOGARES

3.2.1 Consideraciones metodológicas

La elaboración de proyecciones demográficas y de hogares a escala municipal en Villamanrique de la Condesa presenta limitaciones inherentes al tamaño del municipio. **No existen proyecciones oficiales del IECA desagregadas a nivel municipal** para municipios de menos de 10.000 habitantes, por lo que resulta necesario recurrir a un **enfoque indirecto y prudente**, basado en la evolución histórica de la población del propio municipio, las tendencias observadas en ámbitos territoriales de referencia (Unidad Territorial del POT Aljarafe – Condado – Marismas y comarca agraria), la estructura por edades actual, y la evolución del tamaño medio de los hogares.

Este enfoque se aplicará a la hora de elegir escenarios dentro de los cálculos directos extraídos de los periodos documentados según el propio crecimiento.

Este enfoque es coherente con la práctica habitual en los Planes Municipales de Vivienda y Suelo y permite definir **escenarios verosímiles**, útiles para la planificación de políticas públicas de vivienda, sin pretensión predictiva estricta.

3.2.2 Escenario de evolución de la población

El análisis de la evolución reciente de la población de Villamanrique de la Condesa permite identificar un patrón de **crecimiento demográfico sostenido, pero progresivamente moderado**, con claras diferencias según los periodos considerados. En el horizonte largo 2001–2021, el municipio registra un incremento acumulado del **19,6 %**, lo que equivale a una **tasa media de crecimiento anual del 0,90 %**, reflejo de una etapa de expansión demográfica asociada fundamentalmente a saldos migratorios positivos. Este ritmo se atenúa en el periodo 2011–2021, con una tasa media anual del **0,84 %**, coincidente con un contexto económico más restrictivo y una menor intensidad de los flujos residenciales. En los años más recientes, 2021–2025, la población vuelve a crecer de forma estable, con una tasa media anual del **0,80 %**, lo que confirma la recuperación de la dinámica demográfica tras la pandemia, aunque sin alcanzar ritmos expansivos.

No obstante, si se amplía la mirada al periodo 2015–2025, la tasa media anual se reduce hasta el **0,38 %**, evidenciando una década marcada por la **estabilización demográfica** y por fases de estancamiento intermedio. En conjunto, estas tasas permiten concluir que Villamanrique de la Condesa no se encuentra en un escenario de crecimiento intenso ni de pérdida poblacional, sino en una situación de **crecimiento bajo y sostenido**, apoyado principalmente en la movilidad residencial. Esta lectura resulta clave para el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, al justificar un enfoque prudente en la programación residencial, centrado en la adecuación del parque existente, la movilización de vivienda infrutilizada y la respuesta a los cambios en la estructura de los hogares, más que en la previsión de grandes expansiones de nueva vivienda.

Establecemos 3 escenarios de análisis, el maximalista (0,80) el minimalista (0,38) y el medio, que es la media de los anteriores (0,6).

C64. Validación: 0YREPD5MWR63G5EM4PWNTHK7CO
Verificación: <https://villamanriquecondesa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 90



Año	Población estimada	Incremento anual (0,80)	Población estimada	Incremento anual (0,38)	Población estimada	Incremento anual (0,6)
2025	4.714	37	4.695	18	4.705	28
2026	4.752	38	4.713	18	4.734	29
2027	4.790	38	4.731	18	4.762	28
2028	4.828	38	4.749	18	4.791	29
2029	4.867	39	4.767	18	4.820	29
2030	4.906	39	4.785	18	4.849	29
2031	4.945	39	4.803	18	4.878	29
2032	4.985	40	4.821	18	4.907	29
2033	5.025	40	4.840	19	4.936	29
2034	5.065	40	4.858	18	4.966	30
2035	5.105	41	4.876	18	4.996	30
2036	5.146	41	4.895	19	5.026	30
2037	5.187	41	4.913	18	5.056	30
2038	5.229	41	4.932	19	5.087	31
2039	5.271	42	4.951	19	5.117	30
2040	5.313	42	4.970	19	5.148	31
2041	5.355	43	4.989	19	5.179	31
2042	5.398	43	5.008	19	5.210	31
2043	5.441	43	5.027	19	5.242	32
2044	5.485	44	5.046	19	5.273	31

Así, en un horizonte de 5 años a partir de la aprobación del PMVS (2026), los escenarios de crecimiento serían estos:

- Escenario maximalista: 193 habitantes más en 2031.
- Escenario minimalista: 144 habitantes más en 2031.
- Escenario medio: 90 habitantes más en 2031.

3.2.3 Evolución y proyección del número de hogares

Aunque la población total tienda a estabilizarse, la evolución demográfica reciente y las tendencias observadas a escala autonómica y estatal apuntan a una **reducción progresiva del tamaño medio del hogar**, fenómeno asociado a el envejecimiento de la población, el incremento de hogares unipersonales, la reducción del número medio de hijos por hogar, y los cambios en los modelos de convivencia.

Así contrastamos que entre 2011 y 2021 se constata una **reducción significativa del tamaño medio del hogar**, que pasa de **2,94 a 2,75 personas por hogar**, en un contexto en el que el **número de hogares crece casi el doble que la población**. Este comportamiento confirma un proceso de **fragmentación de los hogares** —asociado al envejecimiento, al aumento de hogares unipersonales y de dos miembros, y a cambios en los modelos de convivencia— que **incrementa la demanda residencial sin necesidad de fuertes crecimientos demográficos**. Para el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, esta evidencia refuerza la necesidad de **priorizar tipologías de menor tamaño, la ampliación del parque en alquiler y la adaptación del parque existente**, así como de calibrar las necesidades futuras de vivienda atendiendo a la evolución de los hogares más que al crecimiento poblacional agregado. Este proceso implica que, **incluso en escenarios de población estable**, el **número total de hogares tiende a incrementarse**, generando una demanda adicional de vivienda que no se explica por el crecimiento poblacional, sino por la fragmentación de los hogares existentes.



Año	Población	Hogares	Tamaño medio del hogar
2011	4.167	1.417	2,94
2021	4.531	1.648	2,75
Variación	+364	+231	-0,19

En Villamanrique de la Condesa, la estructura actual por edades —con un peso significativo de población adulta y mayor— permite anticipar un aumento de hogares formados por una o dos personas, una mayor demanda de viviendas de menor tamaño y mayor funcionalidad, y una presión creciente sobre el mercado de alquiler.

3.2.4 Implicaciones para la demanda residencial futura

Desde la perspectiva del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, las proyecciones de población y hogares permiten extraer varias conclusiones relevantes:

La demanda futura de vivienda no vendrá determinada principalmente por el crecimiento de la población, sino por la evolución de la estructura de los hogares.

Se prevé un **incremento de la demanda de vivienda para hogares pequeños**, especialmente personas mayores que viven solas, parejas sin hijos y jóvenes en procesos de emancipación.

La estabilidad demográfica refuerza la conveniencia de priorizar:

- la **movilización del parque existente**,
- la rehabilitación y adaptación funcional de viviendas,
- y la promoción selectiva de vivienda protegida ajustada a tipologías reales de demanda.

El escenario descrito es coherente con la información procedente del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, que muestra una demanda significativa de vivienda en alquiler y de tipologías residenciales de tamaño reducido.

3.2.5 Horizonte temporal del PMVS

A efectos operativos, el Plan Municipal de Vivienda y Suelo adopta un **horizonte temporal de medio plazo**, coherente con la vigencia habitual de este tipo de instrumentos. Las proyecciones aquí expuestas no deben interpretarse como cifras cerradas, sino como **escenarios de referencia** que orientan la programación de actuaciones y la definición de prioridades.

La incorporación futura de nuevas fuentes estadísticas o de actualizaciones oficiales permitirá, en su caso, revisar y afinar estas proyecciones, sin alterar el diagnóstico estructural de partida.

C64. Validación: 0YREPD5MWR63G5M4PWNTHK7Q
Verificación: <https://villamanriquecondesa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 90



3.3 ANÁLISIS DE LA DEMANDA DE VIVIENDA

3.3.1 Demanda por cambio demográfico

La estimación de las necesidades de vivienda en el marco del Plan Municipal de Vivienda y Suelo se ha realizado a partir de un conjunto de supuestos explícitos, prudentes y coherentes con la información estadística disponible y con la evolución reciente del municipio.

En primer lugar, se adopta como **población de referencia** la correspondiente al año 2025, con un total de **4.677 habitantes**, de acuerdo con los datos más recientes del padrón municipal. A partir de esta base, se consideran tres **escenarios de crecimiento demográfico** a corto y medio plazo, derivados del análisis histórico de tasas de crecimiento del municipio:

- un **escenario bajo**, con una tasa anual del **0,38 %**;
- un **escenario intermedio**, con una tasa anual del **0,60 %**;
- y un **escenario tendencial**, con una tasa anual del **0,80 %**.

Estos escenarios permiten acotar un rango verosímil de evolución demográfica, sin recurrir a hipótesis expansivas ni a escenarios de contracción poblacional.

En segundo lugar, se incorpora la **evolución del tamaño medio del hogar** como variable clave del análisis. Los datos del Censo de Población y Viviendas del INE muestran una reducción del tamaño medio del hogar en Villamanrique de la Condesa entre 2011 y 2021, pasando de **2,94 a 2,75 personas por hogar**, lo que equivale a una disminución aproximada de **0,19 personas en diez años**. A partir de esta constatación, se plantean dos hipótesis alternativas:

una **hipótesis conservadora**, en la que el tamaño medio del hogar se mantiene estable en el horizonte de proyección;

y una **hipótesis tendencial**, en la que se prolonga la tendencia observada, con una reducción progresiva del tamaño medio del hogar.

En tercer lugar, se considera la **capacidad de absorción del parque residencial existente** mediante la movilización de vivienda desocupada o infrautilizada. A partir del indicador de intensidad de uso de la vivienda según consumo eléctrico (INE), se identifican:

- **51 viviendas** con desocupación efectiva,
- y **188 viviendas de uso esporádico**, de las cuales se plantea una movilización parcial mediante políticas activas de vivienda.

Sobre esta base, se definen tres niveles de movilización teórica: conservador, moderado y ambicioso, que permiten evaluar su impacto en la necesidad neta de vivienda.

Hipótesis conservadora: en la que el tamaño medio del hogar se mantiene:

Escenario	Viviendas brutas ($\approx$ nuevos hogares)
0,38%	34
0,60%	53
0,80%	71



Hipótesis tendencial: el tamaño medio del hogar **sigue bajando** (a 2,579 en 2030):

Escenario	Viviendas brutas (≈ nuevos hogares)
0,38%	99
0,60%	119
0,80%	138

Este cálculo no incorpora las demandas del registro municipal de vivienda protegida ni la vivienda actual no satisfecha no incluida en el registro de demandantes por búsqueda de vivienda no sometida a protección. Se expone en el último apartado del capítulo.

3.4.2 Demanda actual no satisfecha por dificultad de emancipación

Con el objeto de identificar la demanda residencial no vinculada al crecimiento demográfico sino a la población ya residente que retrasa su emancipación por dificultades económicas de acceso a la vivienda, se ha realizado una estimación específica basada en las **tasas de emancipación por rangos de edad publicadas por observatorios juveniles y explotaciones estadísticas de la Encuesta de Población Activa (INE)**.

El método consiste en:

- Identificar la población residente en los tramos de edad con mayor incidencia de emancipación tardía.
- Aplicar tasas realistas de emancipación observadas en Andalucía y España.
- Estimar el volumen de población potencialmente no emancipada.
- Convertir dicha población en **hogares potenciales**, empleando coeficientes medios de formación de hogar joven (1,8 personas/vivienda).
- Aplicar un **factor de activación económica** (40 %) que refleja que no toda la población no emancipada se incorporará efectivamente al mercado residencial a corto plazo.

Este procedimiento permite aproximar la denominada **“demanda endógena latente”**, entendida como la necesidad residencial existente pero no materializada por barreras económicas.

El análisis de la estructura poblacional del municipio evidencia la existencia de población residente en edades clave de emancipación: **231 personas entre 20 y 24 años, 206 entre 25 y 29 años y 278 entre 30 y 34 años**.

Aplicando tasas de emancipación realistas observadas en Andalucía (≈5 % en 20–24; ≈31 % en 25–29) y una tasa media prudente del 50 % en el tramo 30–34, se obtiene un volumen estimado de **personas no emancipadas cercano a 500 residentes** en el conjunto de los tres tramos.

Transformando esta magnitud en hogares potenciales mediante coeficientes medios de formación de hogar joven (1,8 personas por vivienda) y aplicando un factor de activación económica del 40 %, se obtiene una **demanda residencial latente estimada en el entorno de 100–110 viviendas en el horizonte de vigencia del Plan**.

Esta cifra no representa un crecimiento poblacional adicional, sino la **materialización potencial de necesidades residenciales actualmente contenidas dentro del propio municipio**.

Lectura estratégica para el Plan Municipal de Vivienda y Suelo: La incorporación de este componente permite diferenciar entre:

C64. Validación: 0YREPD5MWR63G5EM4PWNTHK7Q
Verificación: <https://villamanriquedecondesa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 90



- **Demanda exógena**, asociada al crecimiento demográfico proyectado.
- **Demanda endógena**, vinculada a población ya residente que no accede a vivienda independiente por limitaciones económicas.

En consecuencia, la necesidad de vivienda municipal no puede evaluarse únicamente en función de escenarios de crecimiento poblacional, sino que debe incorporar la **bolsa de emancipación retenida**, que en municipios de tamaño medio adquiere una relevancia proporcionalmente mayor que en grandes ciudades.

Este análisis refuerza la orientación del PMVS hacia políticas de ampliación de oferta en **alquiler, rehabilitación del parque existente y activación de vivienda infrutilizada**, frente a estrategias exclusivamente basadas en nueva promoción, permitiendo ajustar la programación de actuaciones a la realidad social efectiva del municipio.

Por último, es preciso señalar que la demanda de vivienda sometida a algún régimen de protección, que se explica en el siguiente apartado, queda incluida dentro de este rango que se expone.

3.5 DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA

El **Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida** constituye la principal fuente de información directa sobre la demanda residencial existente en Villamanrique de la Condesa, al recoger de forma sistematizada las solicitudes activas de acceso a vivienda protegida en el municipio.

Según los datos disponibles correspondientes a enero de 2025, el Registro contabiliza un total de **15 inscripciones activas**, lo que pone de manifiesto la existencia de una **demanda real, cuantificable y sostenida** de vivienda protegida, significativa en relación con el tamaño del municipio y con la limitada oferta existente.

La información contenida en el Registro permite caracterizar la demanda no solo en términos cuantitativos, sino también cualitativos, incorporando variables relativas al régimen de acceso solicitado, la composición de los hogares, la edad y el perfil económico de las personas demandantes. En este sentido, el Registro se configura como un instrumento esencial para orientar la política municipal de vivienda hacia las necesidades efectivas de la población.

Indicador	Nº
Solicitudes totales:	168
Inscripciones totales	116
Inscripciones activas	15
Canceladas por adjudicación	2
Caducadas y otros	99

3.5.1 Tipología de la demanda de vivienda protegida

El análisis de la tipología de la demanda registrada pone de manifiesto una estructura diversa, aunque con algunos rasgos claramente predominantes.

Desde el punto de vista del **tamaño y composición de los hogares**, la demanda se concentra mayoritariamente en:

- hogares **unipersonales y de dos miembros**,
- unidades familiares de pequeño tamaño,

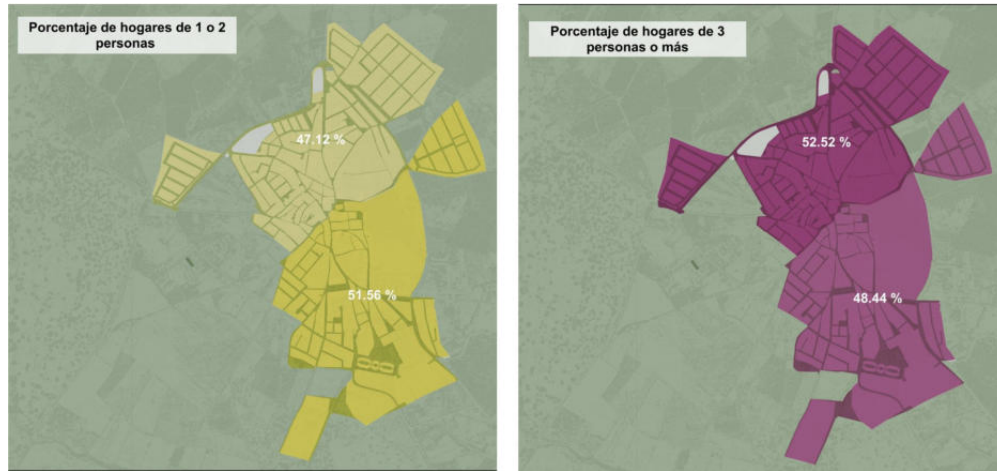


- y hogares en fases de transición residencial (emancipación juvenil, separaciones, retornos al municipio).

Este perfil resulta coherente con la evolución observada del tamaño medio del hogar y refuerza la necesidad de promover tipologías residenciales **ajustadas a hogares pequeños**, funcionales y económicamente accesibles.

Desde la perspectiva **socioeconómica**, el Registro evidencia que una parte muy significativa de la demanda corresponde a hogares con **ingresos bajos o medios-bajos**, concentrándose mayoritariamente en tramos **iguales o inferiores a 2,5 IPREM**. Este dato limita de forma objetiva la capacidad de acceso al mercado libre, tanto en propiedad como en alquiler, y justifica la intervención pública en materia de vivienda protegida.

Asimismo, el Registro permite identificar la presencia de **hogares con necesidades específicas**, como personas con discapacidad, personas mayores o unidades familiares con requerimientos de accesibilidad, lo que introduce criterios adicionales de prioridad y adecuación funcional que deben ser incorporados en el diseño de las actuaciones del Plan.



Distribución de los hogares según su tamaño por secciones censales. Fuente: Censo 2021. Elaboración propia.

3.5.2 Régimen de acceso solicitado

El análisis del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida (RMDVP) de Villamanrique de la Condesa permite aproximarse con bastante precisión al perfil socio-económico y demográfico de la demanda residencial, así como al volumen real de necesidad de vivienda en el municipio. La información examinada procede de los informes oficiales de la Junta de Andalucía relativos a solicitudes, estado de inscripciones, sexo, edad, nivel de renta (IPREM), composición familiar y tamaño de la unidad convivencial.

a) Volumen y naturaleza de la demanda

El Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Villamanrique de la Condesa evidencia la existencia de una **demanda real, sostenida y estructural de vivienda asequible**, no meramente coyuntural. Aunque en términos absolutos el número de inscripciones es coherente con la escala demográfica del municipio, su **peso relativo respecto al total de hogares** resulta significativo y confirma que el acceso al mercado libre de vivienda presenta dificultades para una parte relevante de la población local.

C64. Validación: 0YREPD5MWR63G5EM4PNTHTK7Q
Verificación: <https://villamanriquecondesa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 90



Se observa una diferencia entre el volumen histórico de solicitudes y el número de inscripciones activas, fenómeno habitual derivado de:

- adjudicaciones en otros municipios,
- caducidades administrativas,
- cambios de residencia,
- o abandono del procedimiento.

No obstante, el número de **inscripciones activas mantiene un núcleo estable**, lo que permite interpretar la demanda como **necesidad estructural de acceso residencial** y no como picos temporales.

b) Perfil socio-económico: nivel de renta (IPREM)

El análisis del IPREM familiar de las personas inscritas muestra un patrón muy claro de **rentas bajas y medio-bajas**, con predominio de los tramos inferiores:

- Mayor concentración en **0–1 IPREM**.
- Segundo bloque relevante en **1–1,5 IPREM**.
- Descenso progresivo a partir de 2,5 IPREM.
- Presencia residual en tramos altos.

Este comportamiento define una demanda orientada principalmente a:

- **Vivienda protegida,**
- **Alquiler con opción a compra,**
- y fórmulas de acceso progresivo.

Tramo IPREM	Nº	%
0 – 1 IPREM	27	93 %
1,01 – 1,5	1	3,4 %
1,51 – 2,5	1	3,4 %
Total	29*	100 %

No se aprecia una demanda especulativa ni de mejora de vivienda de alto nivel, sino una **demandas de primera necesidad**, vinculada a emancipación juvenil, precariedad laboral o reorganización familiar. Desde la óptica de planificación, este indicador es uno de los más determinantes para justificar políticas de vivienda pública activa.

Régimen de acceso	Nº
Alquiler	26
Compra	105
Alquiler con opción de compra	95

c) Perfil demográfico de las personas demandantes

Edad: La estructura de edad se concentra de forma mayoritaria en población **menor de 50 años**, con especial intensidad en el tramo **menor de 35 años**. Esto implica que la demanda responde principalmente a:

C64. Validación: 0YREPD5MWR63G5EM4PWNTHK7Q
Verificación: <https://villamanriquedecondesa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 90



- **Procesos de emancipación juvenil.**
- Formación de nuevos hogares.
- Dificultades de acceso al alquiler privado.

La población mayor de 65 años representa una fracción reducida, por lo que la demanda no se vincula prioritariamente a envejecimiento o adaptación de vivienda, sino a **acceso inicial y consolidación residencial**.

Tramo de edad del demandante principal	Nº
Menores de 35 años	16
Menores de 50 años	77
Menores de 65 años	22
Mayores de 65 años	1

Sexo de la persona demandante: La distribución por sexo presenta un **equilibrio relativo**, con ligera tendencia a una mayor presencia femenina en determinados registros. Este patrón es coherente con:

- incremento de **hogares monoparentales femeninos**,
- mayor iniciativa administrativa por parte de mujeres,
- procesos de separación o reorganización familiar.

No se detectan desequilibrios extremos, lo que indica que la demanda es **transversal por género**.

Sexo miembros de la unidad familiar	Nº	%
Hombres	96	42 %
Mujeres	130	57 %
Total personas	226	100 %

d) Régimen de acceso preferente

El régimen de acceso solicitado revela una clara inclinación hacia:

- **Alquiler protegido.**
- **Alquiler con opción de compra.**
- Compra directa en menor medida.

Esta preferencia se alinea de forma directa con la estructura de renta observada. El municipio presenta un perfil donde la vivienda protegida debe orientarse prioritariamente al **parque público o concertado de alquiler**, más que a promociones de venta inmediata.

e) Estructura de los hogares

Tamaño de la unidad familiar: El tamaño medio de las unidades familiares muestra predominio de:

- **Hogares de 1 miembro.**
- **Hogares de 2 miembros.**
- En segundo término, **3 miembros**.

Las unidades de 4 o más miembros existen, pero son minoritarias. Esta distribución tiene implicaciones directas en la tipología edificatoria aconsejable:

C64. Validación: 0YREPD5MWR63G5EM4PWNTHK7Q
Verificación: <https://sillanpartidodecondesa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 90



- Viviendas de **1 y 2 dormitorios** como grueso principal.
- Reserva menor para **3 dormitorios**.
- Cupo reducido para tipologías mayores.

Desde el punto de vista de viabilidad económica y eficiencia del suelo, esta estructura favorece **vivienda compacta y de coste unitario contenido**.

Indicador	Nº
Familias monoparentales	18
Familias numerosas	5
Con personas con discapacidad	6
Necesidad de vivienda adaptada	3

Nº de miembros (tamaño de hogares)	Inscripciones
1 persona	62
2 personas	21
3 personas	17
4 personas	12
5 personas	4
Total	116

Composición familiar y situaciones específicas: El registro identifica varios perfiles que requieren atención diferenciada:

- **Familias monoparentales:** peso relevante respecto a la media rural.
- **Familias numerosas:** presencia menor pero significativa en términos de superficie demandada.
- **Personas con discapacidad y necesidad de vivienda adaptada:** no mayoritarias, pero con suficiente entidad para justificar reserva de cupos.

Este conjunto de indicadores apunta a la necesidad de incorporar criterios de **diseño universal**, reservar un pequeño porcentaje de vivienda accesible y contemplar diversidad tipológica.

La demanda puede definirse como **joven o adulta joven**, con **rentas bajas o medio-bajas**, con tendencia a **hogares pequeños**, con presencia significativa de **monoparentalidad**, preferentemente orientada al **alquiler** y con necesidad puntual de **vivienda accesible**.

Implicaciones para la planificación municipal

La demanda de vivienda protegida en Villamanrique de la Condesa se caracteriza por:

- **Hogares pequeños** (71 % de 1–2 miembros).
- **Rentas muy bajas** (93 % $\leq$ 1 IPREM).
- Predominio de **población menor de 50 años**.
- Presencia relevante de **monoparentalidad**.
- Necesidad puntual de **vivienda accesible**.
- Preferencia mixta entre compra y fórmulas de acceso progresivo.

C64. Validación: 0YREPD5MWR63G5M4PWNTHK7Q
Verificación: <https://villamanriquecondesa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 90



Esto justifica:

- Promociones de **1-2 dormitorios** como tipología principal.
- **Parque público de alquiler** complementado con opción de compra.
- Reserva mínima de **vivienda adaptada** ($\approx 5\%$)
- Orientación de políticas a **emancipación juvenil y hogares unipersonales**.

3.7 DEMANDA TOTAL DE VIVIENDAS

En el horizonte operativo de 5 años, **la demanda total de vivienda se sitúa en un rango aproximado de 163 a 202 viviendas**, según el escenario de crecimiento considerado. De nuevo, el resultado evidencia que, incluso con incrementos poblacionales moderados, la reducción del tamaño medio del hogar introduce una presión adicional sobre la demanda residencial. Asimismo, la demanda protegida ya registrada (15 inscripciones activas, en revisión en paralelo a la elaboración del presente documento) y la demanda latente no satisfecha por imposibilidad de emancipación constituyen un componente inmediato que debe incorporarse a la programación del primer ciclo del PMVS, al tratarse de necesidad presente no satisfecha. Esta horquilla proporciona una referencia cuantitativa clara para dimensionar las actuaciones prioritarias a corto plazo (movilización de vivienda, alquiler asequible y primeras promociones/ actuaciones de VPO).

Escenario demográfico	Tasa anual	Población 2030	Incremento población 2025-2030	Demanda por nuevos hogares (crecimiento + reducción tamaño hogar)	Demanda protegida actual y latente actual no satisfecha (incluye las 21 del registro de demandantes)	Demanda total estimada de viviendas (5 años)
Escenario bajo	0,38 %	4.767	+90	99 viviendas	+110	209 viviendas
Escenario intermedio	0,60 %	4.819	+142	119 viviendas	+110	252 viviendas
Escenario tendencial	0,80 %	4.867	+190	138 viviendas	+110	300 viviendas

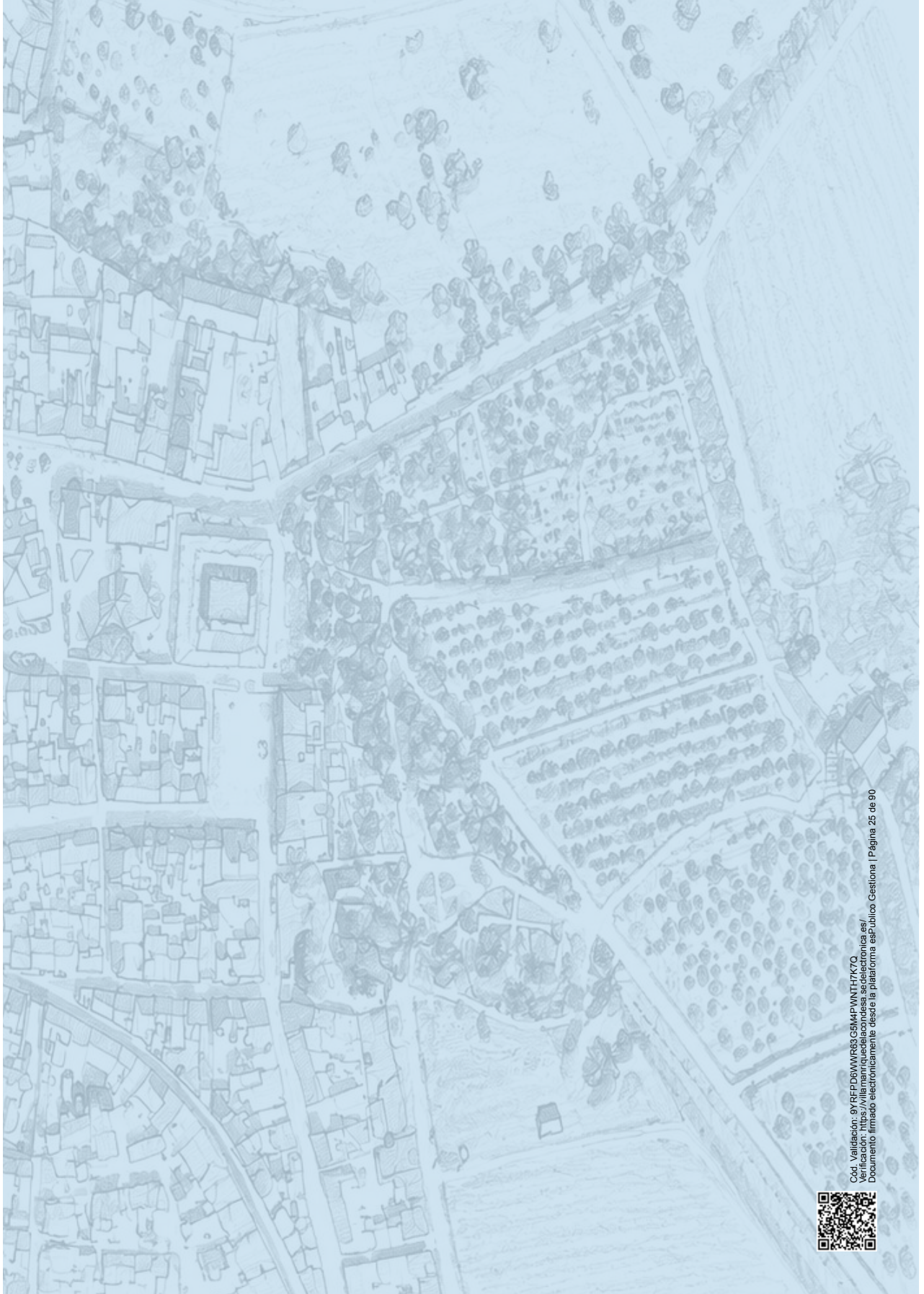
Esta demanda no debe relacionarse de forma directa con la necesidad de vivienda nueva, pues es necesario tener en cuenta la vivienda vacía y la vivienda potencialmente vacante por defunción (100 según se calculan más adelante) y viviendas vacías con posible puesta en uso (51 según los cálculos de consumo eléctrico).

Se trata, pues, de una estimación de necesidades residenciales, que pueden ser atendidas mediante distintas vías: movilización de vivienda vacía o infrutilizada, rehabilitación y puesta en uso de inmuebles deteriorados, rotación natural del parque residencial, vivienda potencialmente vacante por defunción, ampliación del alquiler asequible, actuaciones de vivienda protegida y, solo cuando resulte necesario, nueva promoción residencial.

En consecuencia, la finalidad del cálculo no es dimensionar de forma automática nueva edificación, sino establecer una horquilla de referencia para orientar la política municipal de vivienda, priorizando la activación del parque existente y la adecuación de la oferta residencial a la demanda real antes que la expansión cuantitativa del parque construido.

C64. Validación: 0Y9EPDSMWR63G5EM4PWNTHK7Q
Verificación: <https://villamanriquedecondesa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 90





C64: Validación: 0YGEPSMWR83G5M4PWNTHK7Q
Verificación: <https://www.madrid.es/portal/verificacion>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma es@publico Gestiona | Página 25 de 90



4

ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS, OFERTA Y MERCADO

4.1. CARACTERIZACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE

El parque residencial del municipio de Villamanrique de la Condesa constituye el soporte físico básico de la política municipal de vivienda y debe analizarse no solo desde su dimensión cuantitativa, sino también desde sus características tipológicas, funcionales y de uso efectivo.

De acuerdo con la información procedente del Avance del PGOM y de las fuentes estadísticas del Instituto Nacional de Estadística (Censo de Población y Viviendas 2021), el municipio cuenta con un parque total de **2.175 viviendas**, de las cuales **1.510** se identifican como **viviendas principales**, **140** como **viviendas secundarias** y **525** como **viviendas vacías**. Cabe señalar que no tiene incidencia relevante presión significativa de la vivienda con uso turístico.

Este reparto pone de manifiesto la existencia de un volumen significativo de vivienda no destinada a residencia habitual, que constituye un elemento estructural a considerar en el diseño de las estrategias del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

La proporción de vivienda vacía y no principal resulta especialmente relevante en un contexto municipal de tamaño medio, ya que evidencia que una parte sustancial del parque residencial no está cumpliendo una función efectiva de alojamiento permanente, lo que introduce un margen de actuación potencial para políticas de movilización, rehabilitación y puesta en uso del parque existente, sin necesidad de recurrir exclusivamente a nuevas promociones residenciales.

Desde el punto de vista del tamaño de las viviendas principales, la estructura del parque muestra un claro predominio de superficies medias. Destacan los intervalos comprendidos entre **76 y 90 m²**, **91 y 105 m²** y **106 y 120 m²**, que concentran la mayor parte de las viviendas habitadas. Esta configuración es coherente con un parque residencial compuesto mayoritariamente por vivienda unifamiliar y por vivienda colectiva de baja altura, y sugiere una oferta tipológica que, en términos generales, resulta adecuada para hogares de tamaño medio, pero que puede presentar desajustes funcionales en relación con la evolución reciente de la estructura de los hogares, caracterizada por un aumento de hogares pequeños y unipersonales.

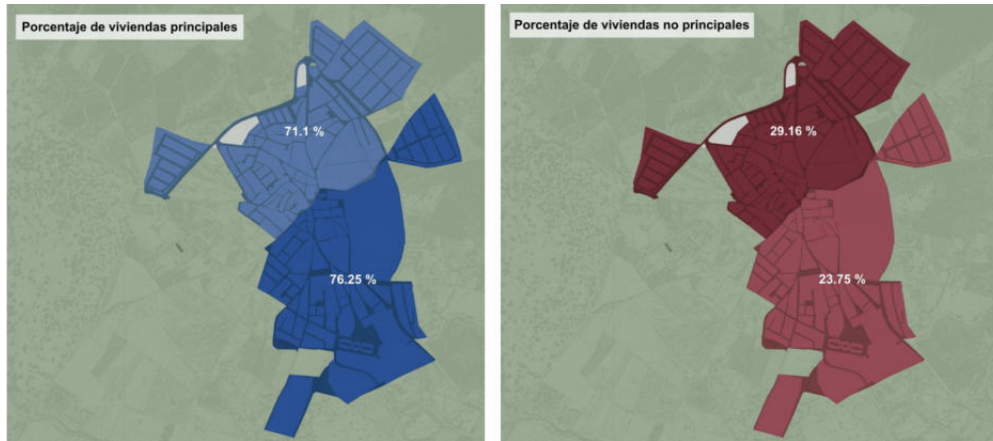
En cuanto al número de estancias, la información disponible señala un predominio de viviendas con **cuatro, cinco y seis estancias**, lo que refuerza la idea de un parque residencial relativamente amplio en



términos de superficie y compartimentación. Desde la óptica del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, este rasgo adquiere especial relevancia al permitir identificar un potencial de adaptación funcional del parque existente, ya sea mediante procesos de rehabilitación, adecuación interior o, en determinados casos, reorganización del espacio residencial para responder a nuevas demandas habitacionales.

Por tipología edificatoria, los datos censales confirman el peso mayoritario de la vivienda situada en edificios residenciales convencionales, con una presencia significativa de vivienda unifamiliar entre medianeras y adosada, y una menor proporción de vivienda en edificios de mayor entidad colectiva. Esta estructura tipológica condiciona tanto las políticas de rehabilitación —más orientadas a actuaciones unitarias o de pequeña escala— como las estrategias de mejora de accesibilidad y eficiencia energética, que deberán adaptarse a un parque con escasa homogeneidad y con predominio de propiedad individual.

En conjunto, el análisis del parque residencial existente pone de relieve que Villamanrique de la Condesa dispone de un volumen de viviendas suficiente en términos cuantitativos, pero con una distribución de usos y unas características funcionales que justifican una intervención pública orientada prioritariamente a la mejora, activación y adecuación del parque existente, más que a su mera ampliación.



Distribución de la vivienda según su uso por secciones censales. Fuente: Censo 2021. Elaboración propia.

4.2. RÉGIMEN DE TENENCIA, TITULARIDAD Y USO DE LA VIVIENDA

El parque residencial municipal incorpora un **parque público y protegido de vivienda de 71 unidades**, compuesto por **49 viviendas en régimen de alquiler gestionadas por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA)** —localizadas principalmente en la Barriada Mures (40) y en la Barriada Cura Francisco Muñoz (9)— y **22 viviendas protegidas en régimen de venta correspondientes a promociones históricas de FEMVISA en la Barriada El Olivo**.

La existencia de este parque introduce una **capacidad de intervención pública indirecta** sobre la estabilidad residencial, especialmente en el ámbito del alquiler, y constituye un recurso estructural a considerar en la política municipal de vivienda.

4.2.1 Régimen de tenencia del parque de vivienda existente

El análisis del régimen de tenencia de la vivienda principal en Villamanrique de la Condesa muestra un modelo residencial claramente orientado hacia la **propiedad**, con una presencia limitada del alquiler como forma de acceso a la vivienda.





Barriada Mures



Cura Francisco Muñiz

Según los datos del Censo de Población y Viviendas y su explotación en el Documento de Avance del PGOM, el municipio cuenta con **1.510 viviendas principales**, de las cuales:

- **830 viviendas** se encuentran en **propiedad por compra**,
- **275 viviendas** corresponden a **propiedad por herencia**,
- **290 viviendas** se encuentran en **régimen de alquiler**,
- **30 viviendas** se encuentran **cedidas**,
- y **85 viviendas** se clasifican en **otros regímenes de tenencia**.

En términos porcentuales, el **alquiler representa aproximadamente el 19,2 %** del total de viviendas principales, frente a un **80,8 %** de viviendas en propiedad u otras formas de disponibilidad estable. Esta estructura es característica de municipios de tamaño medio y con fuerte arraigo residencial, pero introduce rigideces significativas en el acceso a la vivienda para colectivos con menor capacidad económica o mayor movilidad residencial.

C64. Validación: 0YREPD5MWR63G5EM4PWNTHK7Q
Verificación: <https://villamanriquedecondesa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 90





Distribución de las viviendas principales según su régimen de tenencia por secciones censales. Fuente: Censo 2021. Elaboración propia

4.2.2 Uso efectivo del parque residencial y vivienda infrautilizada

El régimen de tenencia debe analizarse conjuntamente con el uso efectivo del parque de viviendas. En este sentido, los datos censales evidencian la existencia de un volumen relevante de vivienda no destinada a residencia habitual.

El parque total de viviendas del municipio asciende a **2.175 viviendas**, de las cuales **1.510** son viviendas principales, **140** son viviendas secundarias y **525** son viviendas vacías. No obstante, este último número requiere cautela. El análisis de la vivienda vacía realizado a partir del Censo de Población y Viviendas 2021 debe interpretarse con cautela en el caso de Villamanrique de la Condesa. El Censo clasifica como viviendas vacías aquellas que no constituyen residencia habitual en el momento censal, lo que implica que viviendas de uso esporádico, estacional o vinculadas a retornos familiares pueden quedar incluidas en dicha categoría, aun manteniendo un uso residencial efectivo a lo largo del año.

Con el fin de contrastar y afinar este diagnóstico, el presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo incorpora el indicador de **intensidad de uso de la vivienda según consumo eléctrico**, elaborado por el Instituto Nacional de Estadística a partir de datos agregados de consumo energético. Este indicador permite aproximarse al **uso real y continuado del parque residencial**, diferenciando entre viviendas de uso habitual, viviendas de uso esporádico y viviendas con consumo muy bajo o nulo, asociadas a situaciones de desocupación efectiva.

Según esta fuente, Villamanrique de la Condesa cuenta con **2.312 viviendas** analizadas a partir de su consumo eléctrico, de las cuales **275 viviendas** presentan consumos muy bajos compatibles con situaciones de **desocupación efectiva**. Este volumen resulta sensiblemente inferior al número de viviendas vacías identificado por el Censo 2021, y se explica por la reclasificación de una parte significativa del parque como **vivienda de uso esporádico**, que alcanza **188 viviendas**, frente a **51 viviendas con consumos muy bajos, indicativos de una ausencia real de uso residencial**.

Esta diferencia metodológica pone de manifiesto que una parte relevante de las viviendas clasificadas como vacías en el Censo 2021 corresponden en realidad a viviendas con **uso residencial no permanente**, pero activo, lo que desaconseja una lectura estricta del dato censal a efectos de política pública. En consecuencia, el Plan Municipal de Vivienda y Suelo considera que el indicador de intensidad de uso basado en el consumo eléctrico constituye una referencia más adecuada para estimar el volumen de vivienda realmente vacía y potencialmente movilizable, permitiendo orientar las estrategias municipales de vivienda hacia actuaciones proporcionadas, realistas y ajustadas a la realidad residencial del municipio.





Distribución de la vivienda según su antigüedad. Fuente: Catastro. Elaboración propia.

De forma complementaria al análisis de vivienda vacía y antigüedad del parque, se ha incorporado la información municipal disponible relativa a inmuebles fuera de uso por deterioro. En este sentido, el inventario municipal identifica **41 inmuebles en ruina o con deterioro grave**, que, aun no pudiendo

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO VILLAMANRIQUE DE LA CONDESA



C64. Validación: 0YREPD5MWR63G5M4PWNTHTK7Q
Verificación: <https://villamanrique.de.la.condesa.es/electronica/es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 30 de 90

considerarse vivienda habitable, constituyen una **reserva potencial de vivienda recuperable o sustituible** mediante rehabilitación, finalización de obra o sustitución edificatoria. Esta categoría no equivale a “vivienda vacía”, sino a **parque residencial inutilizado**, y su magnitud refuerza la lectura de que parte del problema residencial se relaciona con la **infrautilización y el deterioro localizado**, más que con un déficit cuantitativo generalizado.

Sobre la vivienda potencialmente vacante por defunción, es necesario observar la tendencia en defunciones y ponerla en relación con la soledad.

No toda defunción libera una vivienda, porque parte de las personas fallecidas convivían en hogares de 2 o más miembros, otras residían en viviendas ya compartidas y una fracción se corresponde con población institucionalizada o dependiente. En planeamiento se suele aplicar un **coeficiente corrector de liberación de vivienda** entre el **40 % y el 60 %** de las defunciones totales, dependiendo del tamaño medio del hogar y del envejecimiento municipal.

Estimación razonada es:

- Defunciones proyectadas (5 años) según las tendencias recientes: **200**
- Coeficiente conservador de liberación de vivienda: **50 %**
- **$200 \times 0,50 = 100$ viviendas potencialmente vacantes por defunción.**
- Para reflejar incertidumbre demográfica:
- Escenario bajo (40 %): **80 viviendas**
- Escenario medio (50 %): **100 viviendas**
- Escenario alto (60 %): **120 viviendas**

Lectura para el Plan:

En el horizonte de 5 años puede preverse que entre 80 y 120 viviendas queden potencialmente disponibles por causa de defunción, siendo 100 viviendas la cifra central más equilibrada. Este stock no implica disponibilidad inmediata en mercado, pero sí constituye una **bolsa teórica de renovación residencial** que puede amortiguar parcialmente la necesidad de nueva vivienda protegida o libre, especialmente en tipologías unifamiliares o vivienda tradicional del casco.

4.2.3 RÉGIMEN DE ACCESO DEMANDADO SEGÚN EL REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA (2025)

El análisis del régimen de acceso demandado se ha realizado a partir del **Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida**, con datos acumulados hasta enero de 2025, lo que permite incorporar al diagnóstico una lectura directa de la demanda efectiva existente en el municipio.

En relación con el **régimen de acceso a la vivienda**, los datos del Registro Municipal de Demandantes de Villamanrique de la Condesa reflejan una **preferencia amplia y no excluyente por distintas fórmulas de adquisición**, siendo mayoritaria la opción de **compra**, seguida muy de cerca por el **alquiler con opción de compra**, mientras que el **alquiler puro** presenta un volumen menor, aunque significativo. Esta distribución no debe interpretarse como excluyente, ya que una misma inscripción puede marcar varios regímenes simultáneamente, lo que indica más bien una **búsqueda de flexibilidad en el acceso residencial** que una preferencia rígida por un único modelo. En términos de política pública, esta configuración sugiere la conveniencia de promover **soluciones mixtas**, combinando vivienda protegida en venta con fórmulas progresivas —especialmente alquiler con opción de compra— que permitan a los hogares adaptarse a su evolución económica, manteniendo al mismo tiempo un pequeño pero estable parque de alquiler social para atender situaciones de mayor vulnerabilidad o emancipación inicial.



4.2.4 Capacidad económica de la demanda y adecuación del mercado

En cuanto a la **capacidad de consumo de los hogares demandantes**, el análisis del IPREM familiar pone de manifiesto una **estructura de renta claramente baja**, concentrándose la práctica totalidad de las inscripciones en el tramo igual o inferior a 1 IPREM y siendo testimonial la presencia en niveles superiores. Este patrón evidencia una **limitada capacidad de acceso al mercado libre de vivienda**, tanto en compra como en alquiler, y sitúa la demanda en un contexto de vulnerabilidad económica relativa, donde el esfuerzo financiero necesario para acceder a una vivienda sin apoyo público resultaría desproporcionado respecto a los ingresos disponibles. Desde la perspectiva de planificación, esta realidad justifica la orientación prioritaria hacia **vivienda protegida de bajo coste, fórmulas de alquiler asequible y mecanismos de acceso progresivo**, así como la necesidad de ajustar las tipologías y superficies a modelos residenciales compactos que reduzcan el precio final y los gastos de mantenimiento, favoreciendo la sostenibilidad económica de los hogares a medio y largo plazo.

4.2.5 Desajuste entre parque existente y demanda residencial

La comparación entre el régimen de tenencia del parque existente y el régimen de acceso demandado pone de manifiesto un **desajuste estructural**:

El alquiler representa **solo el 19,2 %** del parque de viviendas principales.

Sin embargo, **el 67,2 % de la demanda registrada** solicita vivienda en régimen de alquiler.

A ello se suma la existencia de **525 viviendas vacías**, que suponen una oportunidad clara de actuación pública orientada a la movilización del parque existente.

Este desajuste constituye uno de los **fundamentos centrales del Plan Municipal de Vivienda y Suelo**, justificando la priorización de programas de alquiler, medidas de intermediación público-privada, incentivos a la rehabilitación vinculada a alquiler y estrategias específicas de captación y activación de vivienda vacía.

4.3 ACCESIBILIDAD Y ADECUACIÓN FUNCIONAL DE LAS VIVIENDAS

4.3.1 Consideraciones generales sobre accesibilidad y adecuación funcional

La accesibilidad y la adecuación funcional de la vivienda constituyen dimensiones esenciales del derecho a una vivienda digna y adecuada, y adquieren una especial relevancia en el marco del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, al incidir directamente en la autonomía personal, la permanencia en la vivienda y la calidad de vida de la población.

A diferencia de otros indicadores residenciales que han sido actualizados en el Censo de Población y Viviendas 2021, las variables específicas relativas a **accesibilidad física de la vivienda y del edificio** no han sido objeto de actualización posterior al Censo 2011 por parte del Instituto Nacional de Estadística. En consecuencia, los datos de accesibilidad procedentes del Censo 2011 constituyen **la última información oficial disponible a escala municipal**, por lo que su utilización resulta metodológicamente adecuada y habitual en los planes municipales de vivienda.

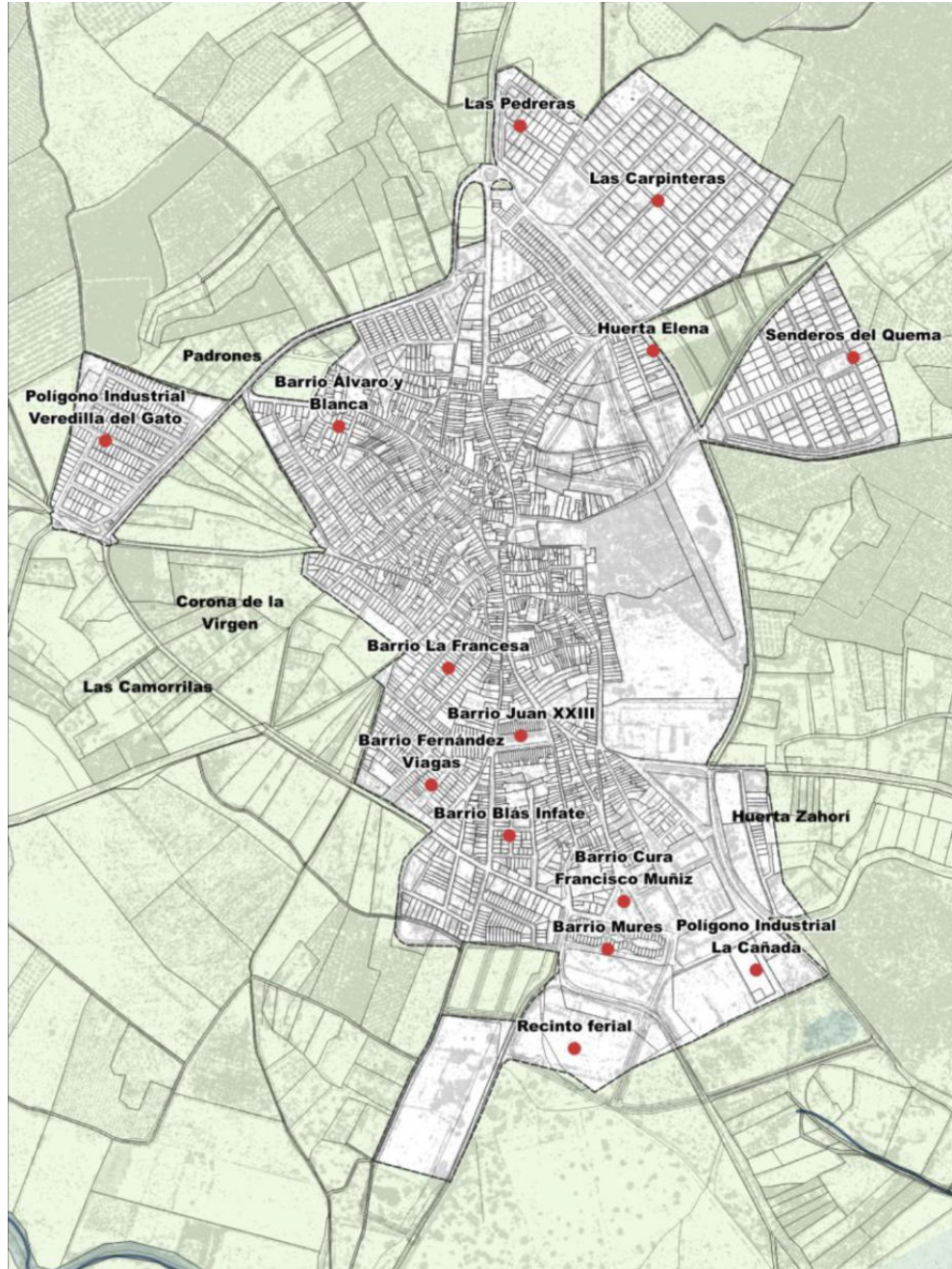
4.3.2 Accesibilidad del parque residencial según el Censo de Viviendas 2011

Según los datos del **Censo de Población y Viviendas 2011 (INE)**, el parque residencial de Villamanrique de la Condesa presenta importantes limitaciones en materia de accesibilidad.



El Censo identifica un total de **2.175 viviendas** (principales y no principales), de las cuales:

- únicamente **5 viviendas** se clasifican como **accesibles**,
- **1.965 viviendas** se consideran **no accesibles**,
- y en **210 viviendas** no consta información sobre accesibilidad.



C64. Validación: 0YREPD5MWR63G5M4PWNTHK70
Verificación: <https://villamanriquedecondesa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 33 de 90



Estos datos ponen de manifiesto que **más del 90 % del parque residencial existente en 2011 presentaba barreras de accesibilidad**, una proporción muy elevada que resulta coherente con la estructura tipológica y la antigüedad del parque edificatorio del municipio, caracterizado mayoritariamente por vivienda unifamiliar y por edificaciones construidas con anterioridad a la generalización de criterios normativos de accesibilidad universal.

4.3.3 Interpretación del dato y vigencia metodológica para el PMVS

La elevada proporción de viviendas no accesibles identificada en el Censo 2011 debe interpretarse a la luz de la evolución normativa posterior. Desde la entrada en vigor del **Código Técnico de la Edificación** y de la normativa autonómica y estatal en materia de accesibilidad, **toda nueva edificación residencial y las intervenciones de rehabilitación integral están obligadas a cumplir los estándares de accesibilidad vigentes**.

En consecuencia, las limitaciones detectadas por el Censo 2011 se concentran fundamentalmente en el **parque residencial consolidado anterior a la implantación de dichos estándares**, y no en la vivienda de nueva planta construida con posterioridad. No obstante, dado el reducido peso de la vivienda de nueva construcción en el municipio en los últimos años, puede afirmarse que el diagnóstico de accesibilidad derivado del Censo 2011 **sigue siendo representativo de la situación estructural del parque residencial existente**.

Por ello, el Plan Municipal de Vivienda y Suelo considera estos datos plenamente válidos para:

- identificar el **alcance del problema de accesibilidad**,
- orientar las prioridades de intervención pública,
- y justificar la necesidad de actuaciones específicas de rehabilitación y adaptación funcional.

4.3.4 Relación con la demanda residencial y necesidades detectadas

El análisis de la accesibilidad del parque residencial debe vincularse con la información procedente del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, que pone de manifiesto la existencia de hogares con necesidades específicas de accesibilidad, así como una demanda significativa de viviendas adecuadas para personas mayores, unidades familiares con movilidad reducida o con necesidades funcionales especiales.

La combinación de:

- un parque mayoritariamente no accesible,
- una estructura de hogares con creciente peso de personas de edad avanzada y hogares pequeños,
- y una demanda registrada que incorpora necesidades de vivienda adaptada,

refuerza la necesidad de que la accesibilidad y la adecuación funcional se configuren como **ejes prioritarios de la política municipal de vivienda**, no solo en la promoción de nueva vivienda protegida, sino, de manera muy destacada, en la **rehabilitación y adaptación del parque existente**.

4.3.5 Implicaciones para la política municipal de vivienda

A la vista de los datos disponibles, el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Villamanrique de la Condesa deberá priorizar:

C64. Validación: 0YREPD5MVR63G5M4PWNTHK7Q
Verificación: <https://villamanriquedecondesa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 34 de 90



- programas de **rehabilitación y mejora de la accesibilidad** en viviendas existentes,
- actuaciones de adaptación funcional dirigidas a personas mayores y hogares con movilidad reducida,
- la promoción de vivienda protegida en régimen de alquiler con opción a compra que incorpore criterios de accesibilidad universal,
- y la coordinación con programas autonómicos de rehabilitación y mejora de la habitabilidad.

La incorporación futura de información procedente del Catastro y de inventarios municipales permitirá afinar la localización y cuantificación de estas actuaciones, sin alterar el diagnóstico estructural aquí formulado, que identifica la accesibilidad como **uno de los principales retos residenciales del municipio**.

4.4 SITUACIONES DE VULNERABILIDAD RESIDENCIAL E INFRAVIVIENDA

4.4.1 Marco conceptual y alcance del análisis

El análisis de la vulnerabilidad residencial y de las situaciones de infravivienda constituye uno de los componentes centrales del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, al permitir identificar aquellas circunstancias en las que el acceso, el uso o la permanencia en la vivienda se producen en condiciones inadecuadas, inseguras o insostenibles desde el punto de vista social, económico o funcional.

A diferencia de la infravivienda entendida en un sentido estrictamente urbanístico —asociada a edificaciones fuera de ordenación, carencias constructivas graves o incumplimientos normativos—, el PMVS adopta una **aproximación social y funcional**, en línea con la normativa autonómica y con los enfoques europeos, que incluye situaciones como:

- dificultad estructural de acceso a una vivienda adecuada,
- sobreesfuerzo económico en el pago de la vivienda,
- inseguridad residencial,
- inadecuación de la vivienda a las necesidades del hogar,
- y riesgo de exclusión residencial.

Este enfoque permite incorporar al diagnóstico realidades que no siempre son visibles a través de los indicadores urbanísticos clásicos, pero que resultan determinantes para la formulación de políticas públicas de vivienda.

4.4.2 Vulnerabilidad económica y capacidad de acceso a la vivienda

La vulnerabilidad residencial en Villamanrique de la Condesa se manifiesta de forma significativa en relación con la **capacidad económica de los hogares**, tal y como pone de relieve la información procedente del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

Los datos del Registro (enero de 2025) muestran que una parte mayoritaria de las unidades familiares inscritas presenta **niveles de ingresos bajos o medios-bajos**, concentrándose el grueso de la demanda en tramos **iguales o inferiores a 2,5 IPREM**. Este perfil económico limita de forma objetiva la capacidad de acceso a vivienda libre en propiedad y condiciona también el acceso al mercado de alquiler, especialmente en un contexto de oferta limitada y precios relativamente rígidos.

C64. Validación: 0YREPD5MWR63G5EM4PWNTHK7Q
Verificación: <https://villamanriquecondesa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 35 de 90



Esta situación de vulnerabilidad económica no debe interpretarse como un fenómeno marginal, sino como un rasgo estructural de una parte de la demanda residencial del municipio, que requiere respuestas públicas estables y sostenidas en el tiempo.

4.4.3 Inseguridad residencial y precariedad en el acceso

Junto a la dimensión económica, la vulnerabilidad residencial se expresa también a través de situaciones de **inseguridad en el acceso o en la permanencia en la vivienda**, que pueden derivarse de:

- contratos de alquiler inestables o de corta duración,
- ocupación en condiciones de cesión informal,
- dependencia de redes familiares para el alojamiento,
- o imposibilidad de emancipación residencial en edades adultas.

Si bien no se dispone en esta fase de información cuantitativa detallada procedente de servicios sociales o de fuentes judiciales que permita dimensionar con precisión estas situaciones, el perfil de la demanda registrada y la estructura del parque residencial permiten identificar la inseguridad residencial como un **riesgo latente**, especialmente para:

- jóvenes,
- hogares unipersonales,
- unidades familiares en transición (separaciones, retornos al municipio),
- y personas con ingresos irregulares o temporales.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo incorpora este diagnóstico como un elemento clave para el diseño de programas preventivos, orientados a evitar que estas situaciones deriven en procesos de exclusión residencial más severos.

Con el objeto de complementar el diagnóstico estadístico del municipio con información procedente de la intervención social directa, se han analizado los **datos facilitados por los informes preceptivos de los Servicios Sociales Comunitarios** a través de sus sistemas de gestión interna. Esta información permite identificar **magnitudes reales de vulnerabilidad social con posible incidencia en la situación residencial**, aportando una lectura cualitativa y cuantitativa que trasciende los indicadores demográficos convencionales.

a) Unidades familiares en situación de vulnerabilidad

El informe de Bienestar Social identifica un total de **112 unidades familiares con algún grado de vulnerabilidad social**, de las cuales:

- **70 corresponden a unidades familiares con varios miembros, y**
- **50 a unidades unipersonales.**

Estas magnitudes no deben interpretarse como demanda directa de vivienda, sino como **hogares con mayor probabilidad de experimentar fragilidad residencial**, especialmente en relación con el acceso al alquiler, la estabilidad de ingresos y la adecuación de la vivienda a sus condiciones personales o familiares. En términos de planificación, constituyen un **universo potencial de beneficiarios** de programas de apoyo al alquiler, mediación y prevención de pérdida de vivienda.

Cód. Validación: 0YREPD5MWR63G5M4PWNTHK7Q
Verificación: <https://villamanriquedecondesa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 36 de 90



b) Riesgo de pérdida de vivienda

Los datos disponibles reflejan la existencia de **situaciones de tensión residencial vinculadas principalmente al régimen de alquiler**, concretadas en:

- **50 unidades familiares con riesgo de impago de alquiler,**
- **3 desahucios ejecutados, y**
- **3 órdenes de lanzamiento registradas.**

Estas cifras no evidencian una problemática estructural de emergencia habitacional, pero sí una **situación de riesgo crónico o latente**, que justifica la incorporación de medidas preventivas en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, orientadas a la mediación, el acompañamiento social y la articulación de ayudas económicas puntuales.

c) Presencia de vivienda protegida en los hogares atendidos

El número de familias que residen actualmente en **viviendas protegidas asciende a 10**, lo que confirma el **carácter limitado del parque protegido efectivo** y su escasa capacidad de absorción de situaciones de vulnerabilidad. Esta magnitud refuerza la necesidad de complementar la política de vivienda protegida con actuaciones sobre el parque existente y programas de fomento del alquiler.

d) Dependencia, discapacidad y adecuación funcional de la vivienda

Los Servicios Sociales registran:

- **137 personas con grado de dependencia reconocido,**
- **90 personas con discapacidad registrada, y**
- **55 solicitudes de reconocimiento de discapacidad en tramitación.**

Estas cifras tienen una incidencia directa sobre la política de vivienda, no tanto en términos de nueva producción residencial, sino en relación con la **adecuación funcional del parque existente**, la eliminación de barreras arquitectónicas y la mejora de la accesibilidad interior de las viviendas. Se trata, por tanto, de una demanda vinculada a la **calidad y adaptabilidad de la vivienda**, más que a su disponibilidad cuantitativa.

e) Población migrante y presión residencial

El informe no detecta una presión significativa derivada de población migrante en el acceso a la vivienda. Las situaciones identificadas se relacionan principalmente con **hacinamiento puntual en redes familiares o convivenciales**, sin que se observe un incremento estructural de la demanda habitacional asociado a este colectivo. En consecuencia, su incidencia en la planificación residencial se considera **moderada y de carácter cualitativo**, más vinculada a programas de mediación y orientación que a la promoción específica de vivienda.

4.4.4 Inadecuación de la vivienda y situaciones de infravivienda funcional

La infravivienda, entendida como la **inadecuación de la vivienda a las condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad o adecuación funcional**, constituye otra dimensión relevante de la vulnerabilidad residencial en el municipio.

Tal y como se ha puesto de manifiesto en el análisis de accesibilidad (apartado 4.3), una parte muy significativa del parque residencial existente presenta limitaciones estructurales derivadas de su



antigüedad y de la ausencia de criterios de accesibilidad universal en el momento de su construcción. Estas limitaciones pueden dar lugar a situaciones de infravivienda funcional, especialmente cuando la vivienda:

- no se adapta a las necesidades de personas mayores o con movilidad reducida,
- presenta barreras arquitectónicas que dificultan el uso autónomo,
- o carece de condiciones adecuadas de confort y eficiencia energética.

Estas situaciones no implican necesariamente la existencia de edificaciones degradadas en sentido estricto, pero sí configuran contextos de **vivienda inadecuada**, que afectan de forma directa a la calidad de vida y a la permanencia en la vivienda de determinados colectivos.

4.4.5 Colectivos especialmente expuestos a situaciones de vulnerabilidad residencial

El cruce de la información disponible permite identificar varios colectivos con mayor exposición a situaciones de vulnerabilidad residencial en Villamanrique de la Condesa:

- hogares con ingresos bajos o medios-bajos,
- jóvenes con dificultades de acceso al mercado residencial,
- personas mayores que residen en viviendas no adaptadas,
- hogares pequeños o unipersonales con parque sobredimensionado o poco funcional,
- y unidades familiares con necesidades específicas de accesibilidad.

La identificación de estos colectivos no tiene un carácter estigmatizante, sino que constituye una herramienta esencial para orientar las políticas públicas de vivienda hacia quienes presentan mayores dificultades objetivas de acceso o permanencia en condiciones adecuadas.

4.4.6 Implicaciones para el Plan Municipal de Vivienda y Suelo

El diagnóstico de vulnerabilidad residencial e infravivienda pone de relieve que las políticas municipales de vivienda no pueden limitarse a la producción de nueva vivienda, sino que deben incorporar una **estrategia integral**, que combine:

- acceso a vivienda en alquiler,
- movilización y adecuación del parque existente,
- programas de rehabilitación con enfoque social,
- y mecanismos de acompañamiento y prevención de la exclusión residencial.

La incorporación futura de información procedente de servicios sociales municipales, del Catastro o de inventarios específicos permitirá afinar este diagnóstico y priorizar espacialmente las actuaciones. No obstante, la información actualmente disponible resulta suficiente para identificar la vulnerabilidad residencial y la infravivienda como **ámbitos prioritarios de intervención del PMVS**, estrechamente vinculados al modelo de vivienda que se propone para el municipio.

C64. Validación: 0YREPD5MWR63G5EM4WNTK7C0
Verificación: <https://villamanriquecondesa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 38 de 90



4.5 VIVIENDAS DESHABITADAS Y POTENCIAL DE MOVILIZACIÓN DEL PARQUE EXISTENTE

De acuerdo con los datos del **Censo de Población y Viviendas 2021**, Villamanrique de la Condesa cuenta con un total de **2.175 viviendas**, de las cuales **525 viviendas** se clasifican como **viviendas vacías**, lo que representa aproximadamente el **24,1 % del parque total**.

Este porcentaje resulta elevado en términos relativos y, en una primera lectura, podría interpretarse como un amplio margen de disponibilidad de vivienda. No obstante, tal y como se ha señalado en apartados anteriores, el concepto de vivienda vacía utilizado por el Censo responde a criterios administrativos y de residencia habitual, por lo que incluye también viviendas que, aun no estando ocupadas de forma permanente, mantienen un uso residencial efectivo a lo largo del año.

En consecuencia, el dato censal debe ser interpretado como una **aproximación estructural**, útil para identificar la magnitud del fenómeno, pero insuficiente por sí solo para estimar el volumen de vivienda realmente desocupada y potencialmente movilizable.

Con el fin de afinar el diagnóstico, el PMVS incorpora el **indicador de intensidad de uso de la vivienda según consumo eléctrico**, elaborado por el Instituto Nacional de Estadística a partir de datos agregados de consumo energético.

Según esta fuente (INE, 22/11/2024), en Villamanrique de la Condesa se analizan **2.312 viviendas** a partir de su consumo eléctrico, identificándose:

- **188 viviendas con uso esporádico**, asociadas a consumos irregulares o estacionales,
- **51 viviendas con consumos muy bajos o nulos**, compatibles con situaciones de **desocupación efectiva**.

Este contraste metodológico pone de manifiesto que una parte significativa de las viviendas clasificadas como vacías en el Censo 2021 corresponden en realidad a viviendas de uso no permanente, pero activo, mientras que el volumen de viviendas realmente deshabitadas resulta sensiblemente inferior al dato censal.

El análisis de la vivienda deshabitada debe vincularse necesariamente con la **demanda efectiva de vivienda**, reflejada en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

Tal y como se ha señalado en el apartado 4.2, el municipio cuenta con **64 inscripciones activas** en el Registro, con un claro predominio de la demanda de vivienda en régimen de alquiler y con un perfil mayoritario de ingresos bajos o medios-bajos. Esta circunstancia pone de manifiesto que el problema residencial no radica en una falta absoluta de viviendas, sino en un **desajuste funcional entre el uso del parque existente y las necesidades reales de la población**.

La coexistencia de viviendas desocupadas o infrautilizadas, una oferta limitada de alquiler y una demanda activa de vivienda protegida, refuerza la conveniencia de priorizar estrategias de movilización del parque existente como complemento —y, en determinados casos, alternativa— a la promoción de nueva vivienda.

A partir de la información disponible, pueden identificarse de forma preliminar varias **tipologías de vivienda con mayor potencial de incorporación al mercado residencial** habitual **viviendas vacías** con consumo eléctrico nulo o muy bajo, **viviendas heredadas no ocupadas de forma permanente**, **viviendas de uso esporádico susceptibles de incorporación al alquiler mediante incentivos** y **viviendas que requieren actuaciones de rehabilitación o adecuación funcional** para su puesta en uso.

Si bien la identificación precisa de estas tipologías requiere información adicional procedente del Catastro y de inventarios municipales, el diagnóstico actual permite orientar las políticas del PMVS hacia un enfoque selectivo, centrado en aquellas viviendas con mayor viabilidad técnica y social de movilización.



El análisis de la vivienda deshabitada pone de relieve que la movilización del parque existente debe constituir uno de los **ejes estratégicos del Plan Municipal de Vivienda y Suelo**, articulándose a través de programas de intermediación para el alquiler, incentivos a la rehabilitación vinculados a la puesta en uso, garantías públicas frente al riesgo de impago o deterioro y colaboración con propietarios privados.

Estas actuaciones permiten avanzar hacia un modelo de vivienda más eficiente y socialmente equilibrado, optimizando el uso del parque residencial existente y contribuyendo a mejorar el acceso a la vivienda en condiciones de asequibilidad y estabilidad.

4.6 ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

Este apartado atiende a la realidad los precios medios de la vivienda en el municipio de acuerdo con los distintos segmentos de renta, así como los precios reales de suelo y construcción en el municipio para ajustar la propuesta estratégica.

4.6.1 Consideraciones generales y fuentes utilizadas

El análisis del mercado de la vivienda constituye un elemento esencial del diagnóstico del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, al permitir evaluar las condiciones reales de acceso a la vivienda en los mercados de compraventa y alquiler, así como su adecuación a las características socioeconómicas de la población y a la demanda registrada.

En el presente PMVS, el análisis del mercado se apoya en una **combinación de fuentes oficiales** (IECA, INE, Registro Municipal de Demandantes) y **fuentes privadas de carácter observacional**, fundamentalmente los principales portales inmobiliarios de ámbito estatal (Idealista y Fotocasa). Estas últimas no sustituyen a las estadísticas oficiales, pero aportan una **fotografía actualizada del funcionamiento efectivo del mercado local**, especialmente relevante en municipios de tamaño medio donde la información estadística desagregada es limitada.

4.6.2 Mercado de compraventa: volumen y tipología de la oferta

Según la información recabada en los portales inmobiliarios Idealista y Fotocasa (enero de 2026), el mercado de compraventa en Villamanrique de la Condesa presenta un **volumen de oferta reducido pero estable**, con un total de **41 viviendas anunciadas simultáneamente** en el municipio.

La oferta se caracteriza mayoritariamente por:

- **vivienda unifamiliar adosada o entre medianeras**, que constituye la tipología claramente dominante;
- presencia residual de vivienda colectiva (pisos), generalmente en edificios sin ascensor;
- y una oferta muy limitada de vivienda de nueva construcción, predominando claramente la vivienda usada.

En cuanto al estado de conservación, una parte significativa de las viviendas ofertadas se anuncian como:

- viviendas que requieren **reformas parciales o integrales**,
- inmuebles procedentes de herencias, subastas o situaciones de ocupación,
- o viviendas de antigüedad elevada, con limitaciones funcionales y energéticas.

C64. Validación: 0YREPD5MWR63G5EM4PWNTHK7CQ
Verificación: <https://villamanriquecondesa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 40 de 90



Este perfil de la oferta refuerza la lectura estructural ya realizada en capítulos anteriores sobre el carácter consolidado y envejecido del parque residencial.

4.6.3. Precios de compraventa y accesibilidad económica

El análisis de los precios ofertados permite identificar una **amplia horquilla de precios**, aunque con una clara concentración en los tramos medios-bajos del mercado.

De acuerdo con los anuncios analizados:

- Los precios mínimos se sitúan en torno a **24.000–30.000 €**, correspondientes a viviendas en muy mal estado o con situaciones jurídicas complejas.
- El grueso de la oferta se concentra entre **55.000 € y 130.000 €**, especialmente en viviendas unifamiliares de tamaño medio.
- Los precios más elevados alcanzan valores entre **500.000 € y 1.000.000 €**, asociados a fincas rústicas, viviendas singulares o propiedades de alto valor paisajístico.

El **precio medio ofertado se sitúa en torno a los 1.345 €/m²**, según los datos agregados del portal Idealista, una cifra que, aun siendo moderada en términos metropolitanos, resulta **difícilmente accesible para una parte significativa de la población local**, atendiendo a los niveles de renta identificados en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

4.6.4 Mercado de alquiler y desajuste estructural de la oferta

El análisis de los portales inmobiliarios pone de manifiesto una **práctica ausencia de oferta de vivienda en alquiler estable** en el municipio. **La oferta disponible es muy escasa, poco diversificada y en muchos casos vinculada a alquileres temporales o situaciones puntuales.**

Esta debilidad estructural del mercado de alquiler contrasta de forma directa con:

- la **demanda mayoritaria de vivienda en régimen de alquiler** registrada en el Registro Municipal de Demandantes,
- y la limitada capacidad de acceso a la vivienda en propiedad de los hogares con ingresos bajos y medios-bajos.

Este desajuste entre oferta y demanda constituye uno de los principales problemas estructurales del mercado residencial local y refuerza la necesidad de intervención pública.

4.6.5 Relación entre mercado libre y demanda de vivienda protegida

La comparación entre los precios del mercado libre y el perfil económico de la demanda registrada pone de manifiesto una **brecha de accesibilidad** relevante.

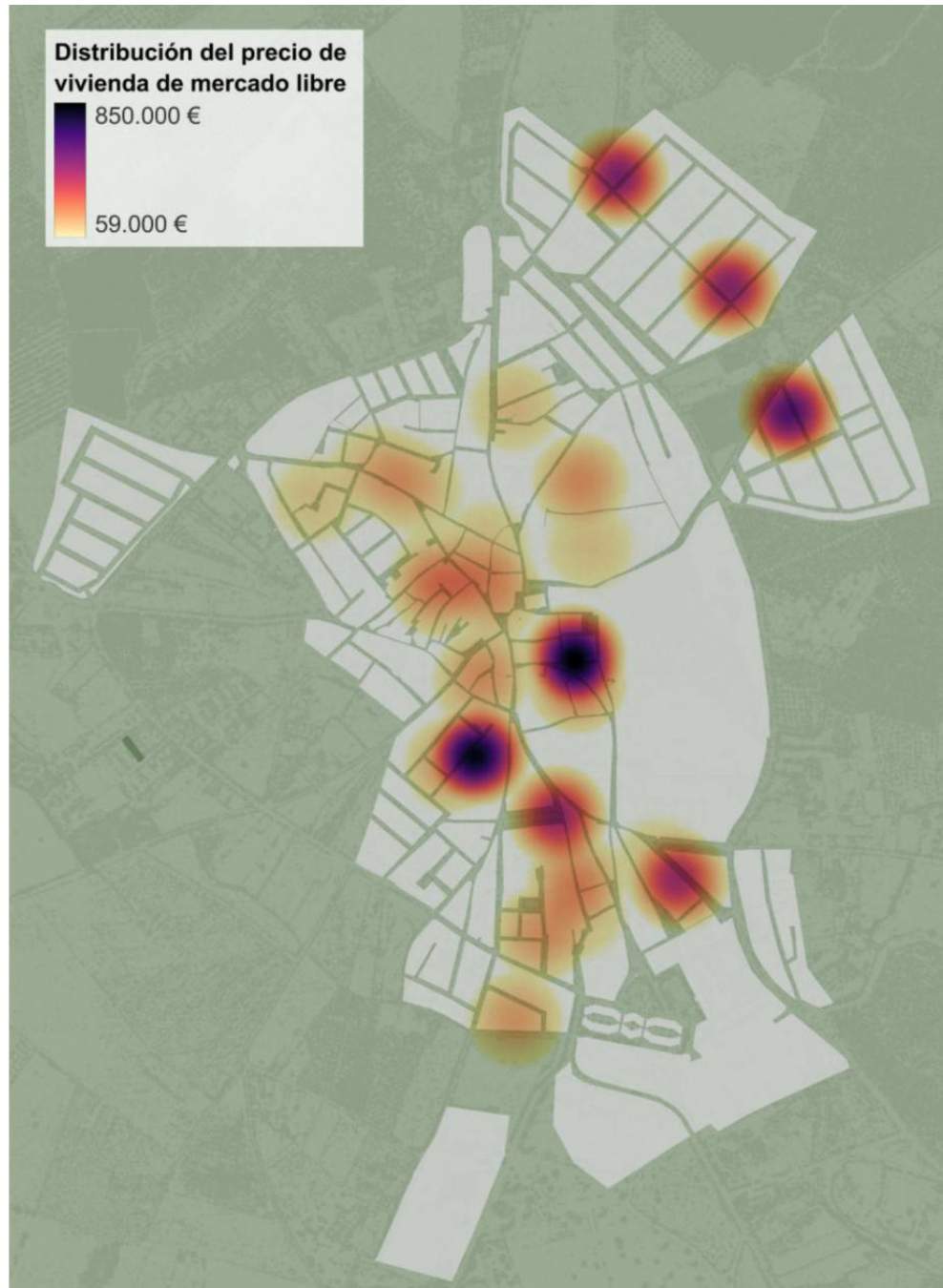
Una parte significativa de las viviendas ofertadas en el mercado libre, incluso en los tramos de precio más bajos, requiere:

- capacidad de endeudamiento,
- inversión adicional en rehabilitación,
- y estabilidad económica,

Condiciones que no se corresponden con el perfil mayoritario de los demandantes inscritos en el Registro Municipal de Vivienda Protegida, cuyos ingresos se concentran en tramos iguales o inferiores a 2,5 IPREM.



En este contexto, el mercado libre no puede considerarse capaz de absorber por sí solo la demanda residencial existente, especialmente en lo que respecta a jóvenes, hogares pequeños y colectivos vulnerables.



Distribución de la oferta y del precio de la vivienda de mercado libre. Fuente: idealista.com (mayo 2026). Elaboración propia.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO VILLAMANRIQUE DE LA CONDESA



C64. Validación: 0YREPD5MWR63G5M4PWNTHK7Q
Verificación: <https://villamanriquedecondesa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 42 de 90

4.6.6 Implicaciones para el Plan Municipal de Vivienda y Suelo

El análisis del mercado de la vivienda pone de manifiesto que el principal problema residencial de Villamanrique de la Condesa no es la inexistencia de vivienda, sino la **inadecuación funcional y económica de la oferta existente**, la escasez estructural de vivienda en alquiler y la limitada capacidad del mercado para atender a la demanda local sin apoyo público.

En consecuencia, el Plan Municipal de Vivienda y Suelo deberá priorizar: el impulso de la oferta en **alquiler asequible** y del alquiler con opción a compra, la **movilización de vivienda vacía e infrautilizada**, **programas de rehabilitación vinculados a alquiler** y la **creación progresiva de un parque público** de vivienda que actúe como elemento regulador del mercado local.



5

ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO Y DEL SUELO

En este capítulo se aborda la determinación del suelo residencial necesario para la demanda en cada localidad y la determinación del suelo reservado para vivienda protegida. Se barajan propuestas de cuantificación de viviendas protegidas, viviendas concertadas y viviendas asequibles, y su localización.

5.1 CAPACIDAD RESIDENCIAL DERIVADA DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

El análisis de la capacidad residencial derivada del planeamiento vigente se apoya en el diagnóstico y cuantificaciones incluidos en el **Documento de Avance del PGOM**, que revisa el planeamiento municipal en vigor (NNSS 1995 + Adaptación Parcial LOUA 2009 y modificaciones), su grado de ejecución y la capacidad teórica remanente en ámbitos de transformación urbanística.

El planeamiento vigente incorpora un conjunto de **actuaciones en suelo urbano** (Unidades de Ejecución y actuaciones asociadas) con una **capacidad residencial teórica agregada de 689 viviendas**, de las cuales **221 viviendas constan como existentes/ejecutadas** en dichos ámbitos, lo que evidencia un margen remanente aún susceptible de completamiento en determinados casos.

El análisis del suelo **urbano** se complementa con la identificación **de 291 solares residenciales urbanos sin edificar, según inventario municipal**. Estos solares representan una **capacidad de densificación interna** y de crecimiento residencial dentro del tejido urbano existente, sin necesidad de recurrir a expansión urbana. Su activación progresiva —mediante mediación, incentivos o impulso de iniciativa privada— constituye una oportunidad para reforzar un modelo urbano compacto y eficiente, alineado con la prioridad del PMVS por la ciudad existente.

Desde la perspectiva del PMVS, esta información es especialmente relevante porque este tipo de ámbitos —cuando su grado de desarrollo lo permite— suele ofrecer una **respuesta más inmediata** (por localización, redes existentes y menor complejidad de integración urbana) que los sectores de nueva urbanización.

No obstante, el propio Avance refleja que dentro del suelo urbano existen ámbitos **no desarrollados** (con capacidad teórica, pero sin ejecución), lo que obliga a tratar dicha capacidad como **potencial condicionada** por la gestión urbanística efectiva (titularidad, reparcelación, urbanización y viabilidad).

C64. Validación: 0YREPD5MWR63G5EM4WNTHTK7Q
Verificación: <https://sede.diputaciondesevilla.es/verificacion>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 44 de 90





Manzana 3 del PPR-1 UE-D



Las Carpinteras (API PP R3)

Capacidad en suelo urbano: Unidades de Ejecución y actuaciones en transformación

Suelo urbano. además del destinado a equipamiento y áreas libres, se califica con dos usos globales: residencial y agroindustrial.

El planeamiento vigente incorpora un conjunto de **actuaciones en suelo urbano** (Unidades de Ejecución y actuaciones asociadas) con una **capacidad residencial teórica agregada de 689 viviendas**, de las cuales **221 viviendas constan como existentes/ejecutadas** en dichos ámbitos, lo que evidencia un margen remanente aún susceptible de completamiento en determinados casos.

Desde la perspectiva del PMVS, esta información es especialmente relevante porque este tipo de ámbitos —cuando su grado de desarrollo lo permite— suele ofrecer una **respuesta más inmediata** (por localización, redes existentes y menor complejidad de integración urbana) que los sectores de nueva urbanización.

No obstante, el propio Avance refleja que dentro del suelo urbano existen ámbitos **no desarrollados** (con capacidad teórica pero sin ejecución), lo que obliga a tratar dicha capacidad como **potencial condicionado** por la gestión urbanística efectiva (titularidad, reparcelación, urbanización y viabilidad).

C64. Validación: GYREPD5MWR63G5EM4PWNTHK7Q
Verificación: <https://villanartrio.de/condesa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 45 de 90



Capacidad en suelo urbanizable: sectores residenciales, VPO y viviendas pendientes

En cuanto al **suelo apto para urbanizar / suelo urbanizable**, el Avance cuantifica que el planeamiento pasó de una previsión inicial de **265 viviendas** a un escenario total de **759 viviendas** tras la incorporación de cuatro sectores residenciales adicionales. En ese escenario de **759 viviendas** previstas en suelo urbanizable residencial, el Avance identifica: **42 viviendas protegidas (VPO)** ya reservadas dentro de los sectores cuantificados, **406 viviendas edificadas** y **353 viviendas pendientes de edificar** (capacidad remanente efectiva potencial, a materializar mediante gestión y desarrollo de los ámbitos pendientes).

El desglose por sectores muestra, además, que una parte relevante de la capacidad pendiente se concentra en ámbitos donde la edificación está parcial o totalmente sin iniciar (por ejemplo, PPR-3 con 77 viviendas pendientes, PPR-5 UE-1 con 128 pendientes y PPR-5 UE-2 con 62 pendientes).

Suelo disponible para vivienda protegida

Como puede comprobarse, la capacidad residencial destinada a VPO, ha estado concentrada en las UE-B (20) y en UE-D (22) es de 42 viviendas. Actualmente, tras la construcción de la UE-B, es la Manzana 3 del PPR-1 UE-D en calles Solidaridad / Igualdad (con una superficie de 1.904 m² y capacidad para 21 viviendas protegidas en situadas en suelo urbano ordenado y con ejecución a corto plazo) el eje estratégico. Se añade otro solar municipal (C/ Hermanas de la Cruz, 59, 213 m², vivienda libre 1), aunque que no computa como VPO.

Desde el punto de vista del PMVS, este criterio es esencial porque la reserva cuantificada actualmente en los sectores analizados es limitada frente a la demanda registrada y a los escenarios de necesidad neta; y existe margen para reorientar parte de la capacidad pendiente (353 viviendas) incorporando mayores cuotas de VPO y/o mecanismos de cumplimiento en otros ámbitos del área de ordenación, en los términos que habilite la normativa aplicable.

Cabe destacar que: El estándar del 30% de reserva mínima para VPO en nueva urbanización constituye una palanca relevante para corregir el desajuste, debiendo el PMVS orientar la selección de ámbitos prioritarios hacia aquellos que permitan materializar vivienda protegida y alquiler con opción a compra en horizontes razonables.

Se concluye una cuantificación global de la reserva de suelo para vivienda protegida en todo el término municipal de 21 en suelo urbano consolidado, que es, en sentido operativo, el único con capacidad de operar soluciones en el horizonte del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

Debe aclararse que, dentro del marco de la revisión del planeamiento vigente (e incluso mediante modificación puntual) cabe la opción de modificar la ordenación de los sectores urbanizados actuales para ajustar las tipologías para lograr mayor volumen de viviendas protegidas y/o el abaratamiento de las mismas en caso de percibir fondos para el desarrollo.

5.3 PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO

De forma complementaria al análisis del planeamiento urbanístico, se ha identificado un conjunto de **bienes inmuebles de titularidad municipal**, compuesto por parcelas urbanas sin edificar, suelos calificados como espacios libres y parcelas destinadas a equipamiento social. El análisis del conjunto de Consultas y certificaciones de Bien Inmueble (Catastro) con referencia catastral, localización, clase (urbano), uso (frecuentemente "suelo sin edificar"), superficie gráfica, valor catastral, y **titularidad 100% Ayuntamiento de Villamanrique**; del que se identifican **bienes destacables**:

- **Cl. Pascual Márquez 60**: suelo sin edificar, **1.337 m²**, valor catastral **62.547,12 €**.
- Varias parcelas en **PL PP UE-1 SECTOR PPR-5** calificadas como **Espacios Libres** (p.ej. 411, 1121, 221), con superficies como **1.860 m²**, **1.391 m²**, **3.184 m²**, etc.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO VILLAMANRIQUE DE LA CONDESA



C64 Validación: 0YREPD5MWR63G5EM4NTHK7CO
Verificación: https://villamanriquedecondesa.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 46 de 90

- Parcela en PL PP UE-1 SECTOR PPR-5 1121 como **Equipamiento social**: 845 m², valor catastral 43.020,17 €.
- Cl. **Vicente Aleixandre 15**: suelo sin edificar, 4.624 m², valor catastral 226.912,33 €.
- UR PP R-3 “Las Carpinteras 1(V)”: suelo sin edificar, 4.362 m², valor catastral 255.387,11 €.
- Cl. **Luis Cernuda 18**: suelo sin edificar, 3.354 m², valor catastral 169.586,03 €.
- Cl. **Luis Cernuda 14**: suelo sin edificar, 1.602 m², valor catastral 86.355,99 €.

Aquí hay dos naturalezas muy diferentes:

- **Suelo dotacional (Espacios Libres / Equipamiento social)**: En principio **no es convertible a vivienda** sin modificación de planeamiento/uso; pero sí es muy útil para el PMVS como soporte de **alojamiento dotacional** si el planeamiento lo permite y se tramita (por ejemplo, “equipamiento social” podría abrir puertas, según ordenación) o como “activo municipal” para operaciones de equilibrio (permuta/cesión/compensación), si jurídicamente procede.
- **Suelo municipal “sin edificar” (potencial PMS o asimilable)**: Puede ser palanca para promoción **pública/colaborativa, cesión de derecho de superficie y alquiler asequible** (si se orienta a ello).

La disponibilidad de patrimonio municipal documentado aporta, además, una **reserva estratégica de suelo** que puede contribuir a la política de vivienda sin depender exclusivamente del mercado. En las fichas catastrales aportadas se acreditan activos municipales por **8.617 m²** (valor catastral aproximado **324.949,27 €**), entre los que figura suelo sin edificar (por ejemplo, **CL Pascual Márquez 60, 1.337 m², 62.547,12 €**) y suelos dotacionales. Aunque no todos los bienes son transformables en uso residencial, su existencia permite plantear actuaciones selectivas (alojamiento dotacional, permutas, cesiones o cooperación público-privada) cuando su calificación y viabilidad lo permitan.

Si bien no todos estos activos resultan susceptibles de destinarse a uso residencial, su mera existencia introduce un **margen estratégico de actuación municipal** en materia de vivienda, rehabilitación, alojamiento dotacional o colaboración público-privada, reforzando el papel del Ayuntamiento no solo como gestor, sino como **agente activo en la política de suelo y vivienda**.

Al patrimonio municipal deben sumarse como recursos directamente a aplicar en la mejora urbana los **317.302,18 euros resultantes del Patrimonio Municipal de Suelo**, los cuales tienen carácter finalista.

Cabe indicar que no se han identificado suelos terciarios vacantes o en desuso con aptitud inmediata.

C64. Validación: 0YREPD5MWR63G5M4PWNTHK7Q
Verificación: <https://sillanpartidodecondesa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 47 de 90



6

DIAGNÓSTICO DE NECESIDADES Y PROBLEMAS DE VIVIENDA

En este capítulo se analizan las necesidades de los colectivos vulnerables o en situación de exclusión social o con dificultades en el acceso a la vivienda para trazar estrategias posteriormente conforme a las necesidades de vivienda del municipio.

6.1 DIAGNÓSTICO INTEGRADO DE LA SITUACIÓN RESIDENCIAL

El análisis conjunto de la población, los hogares, la demanda residencial, el parque de viviendas y el funcionamiento del mercado inmobiliario pone de manifiesto que la situación residencial de Villamanrique de la Condesa no responde a un problema de escasez cuantitativa de vivienda, sino a un **desajuste estructural entre el parque existente y las necesidades reales de la población**. En un contexto de crecimiento demográfico moderado, la reducción del tamaño medio del hogar, el envejecimiento progresivo de la población y la diversificación de los modelos de convivencia generan una demanda creciente de vivienda que no se explica únicamente por el aumento de habitantes. Este diagnóstico integrado sitúa el foco del PMVS en la adecuación funcional, el régimen de acceso y la accesibilidad económica de la vivienda, más que en la ampliación indiscriminada de la oferta residencial.

6.2 PROBLEMAS DE ACCESO A LA VIVIENDA

Los problemas de acceso a la vivienda se manifiestan de forma clara en la **dificultad de una parte significativa de la población para acceder al mercado residencial en condiciones asequibles**, especialmente en régimen de alquiler. El análisis del mercado inmobiliario evidencia una oferta muy limitada de alquiler estable, mientras que el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida confirma una demanda mayoritaria orientada a este régimen de acceso. La brecha entre precios del mercado libre y la capacidad económica de los hogares, particularmente de jóvenes, hogares pequeños y unidades familiares con ingresos bajos o medios-bajos, constituye uno de los principales problemas estructurales detectados y justifica la necesidad de una intervención pública activa en materia de vivienda.

La presencia de 49 viviendas públicas en alquiler actúa como elemento amortiguador parcial de la presión sobre el mercado de arrendamiento privado, si bien su magnitud resulta limitada en relación con el conjunto del parque residencial. Por su parte, la existencia de 22 viviendas protegidas en régimen



de venta evidencia un modelo histórico más orientado a la propiedad que al alquiler, lo que refuerza la conveniencia de priorizar fórmulas de alquiler y gestión del parque existente frente a estrategias de promoción masiva de nueva vivienda.

6.3 PROBLEMAS DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

El parque residencial de Villamanrique de la Condesa presenta importantes **retos en materia de conservación, accesibilidad y adecuación funcional**, derivados en gran medida de su antigüedad y de las condiciones normativas existentes en el momento de su construcción. Los datos disponibles muestran una elevada proporción de viviendas no accesibles y con limitaciones funcionales, lo que afecta especialmente a personas mayores y hogares con necesidades específicas. Estos problemas no siempre se traducen en situaciones de infravivienda en sentido estricto, pero sí configuran un parque residencial que requiere **intervenciones sistemáticas de rehabilitación y adaptación**, tanto para mejorar la calidad de vida como para facilitar la permanencia en la vivienda y la movilización del parque existente. También debe señalarse que no se han identificado asentamientos chabolistas en el municipio.

6.4 SITUACIONES DE VULNERABILIDAD Y EXCLUSIÓN RESIDENCIAL

El diagnóstico identifica la existencia de **situaciones de vulnerabilidad residencial**, vinculadas fundamentalmente a factores económicos, demográficos y funcionales. Hogares con ingresos bajos, jóvenes con dificultades de emancipación, personas mayores que residen en viviendas no adaptadas, hogares monomarentales y personas con discapacidad conforman colectivos especialmente expuestos a problemas de acceso o permanencia en la vivienda. Aunque no se detectan procesos generalizados de exclusión residencial severa, sí se constata un **riesgo latente** de precariedad residencial que requiere actuaciones preventivas, orientadas a evitar que estas situaciones se cronifiquen o deriven en formas más graves de exclusión.

El parque público constituye un recurso relevante para la estabilidad residencial de hogares con mayor fragilidad económica o social, permitiendo articular itinerarios de acompañamiento en coordinación con los Servicios Sociales municipales. Aunque su dimensión no resulta suficiente para absorber la totalidad de la demanda potencial, su correcta gestión y rotación contribuye a prevenir situaciones de exclusión residencial y refuerza la función social de la vivienda en el municipio.

También, la existencia de activos inmobiliarios municipales acreditados catastralmente —al menos 5 parcelas por 8.617 m² y ≈324.949,27 € de valor catastral— abre la posibilidad de articular respuestas estructurales a necesidades sociales, especialmente si parte del patrimonio (p. ej., suelos calificados como equipamiento social) se vincula a soluciones de alojamiento o apoyo habitacional, siempre dentro del marco urbanístico aplicable y con financiación supramunicipal cuando proceda.

6.5 SÍNTESIS DIAGNÓSTICA Y PRIORIDADES DE ACTUACIÓN

La síntesis del diagnóstico permite afirmar que las necesidades y problemas de vivienda en Villamanrique de la Condesa exigen una **respuesta integral y estratégica**, basada en la combinación de varias líneas de actuación. Entre las prioridades identificadas destacan: la mejora del acceso a la vivienda en alquiler, la movilización y rehabilitación del parque residencial existente, la atención a colectivos con necesidades específicas y la orientación social de la capacidad residencial prevista en el planeamiento. Estas prioridades constituyen la base sobre la que debe articularse el conjunto de medidas del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, garantizando la coherencia entre diagnóstico, objetivos y propuestas.



7

DEFINICIÓN DE OBJETIVOS DEL PMVS

7.1 OBJETIVO GENERAL DEL PLAN

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Villamanrique de la Condesa tiene como **objetivo general** garantizar el acceso de la población a una vivienda digna, adecuada y asequible, mediante una **política integral de vivienda** que articule de forma coherente el planeamiento urbanístico, la gestión del suelo, la movilización del parque residencial existente y la atención a las necesidades sociales detectadas.

Este objetivo se formula en un contexto de crecimiento demográfico moderado y de transformación de la estructura de los hogares, en el que las necesidades residenciales no derivan principalmente de la falta de vivienda, sino de la **inadecuación funcional, económica y social del parque existente y de la oferta disponible**, especialmente en régimen de alquiler. El PMVS orienta su acción hacia un modelo de ciudad compacta, cohesionada y sostenible, priorizando la rehabilitación, la accesibilidad y la equidad en el acceso a la vivienda.

7.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS EN MATERIA DE VIVIENDA

En coherencia con el diagnóstico realizado, el Plan establece los siguientes objetivos específicos en materia de vivienda:

- **Mejorar el acceso a la vivienda en condiciones de asequibilidad**, con especial atención al régimen de alquiler asequible, como respuesta prioritaria a la demanda mayoritaria registrada.
- **Adecuar la oferta de vivienda a la estructura real de los hogares**, promoviendo tipologías residenciales ajustadas a hogares pequeños, personas mayores y unidades familiares con necesidades específicas.
- **Movilizar el parque de vivienda desocupada o infrautilizada**, mediante instrumentos de intermediación, incentivos y garantías públicas que favorezcan su incorporación al mercado residencial habitual.
- **Impulsar la rehabilitación y mejora del parque residencial existente**, abordando de forma prioritaria la accesibilidad, la adecuación funcional y la eficiencia energética de las viviendas.



- **Prevenir situaciones de vulnerabilidad y exclusión residencial**, incorporando criterios sociales en el acceso a la vivienda protegida y coordinando las actuaciones de vivienda con las políticas sociales municipales.
- **Reforzar el papel del Ayuntamiento como agente activo en la política de vivienda**, mediante la gestión directa o indirecta de vivienda protegida y la cooperación con otras administraciones públicas.

Optimizar la gestión y coordinación del **parque público de 49 viviendas en alquiler actuales**, así como el seguimiento de las **22 viviendas protegidas en régimen de venta**, reforzando su función social y su contribución a la estabilidad residencial, sin perjuicio de la promoción selectiva de nuevas viviendas protegidas cuando la demanda y la financiación lo justifiquen.

7.3 OBJETIVOS ESPECÍFICOS EN MATERIA DE SUELO

En relación con el suelo, el Plan Municipal de Vivienda y Suelo establece los siguientes objetivos específicos:

- **Optimizar el uso del suelo residencial ya clasificado por el planeamiento**, priorizando la ciudad existente y evitando procesos de expansión innecesarios o sobredimensionados.
- **Aprovechar de forma estratégica el patrimonio municipal** inmobiliario acreditado (en las fichas aportadas: ≥5 activos, 8.617 m², ≈324.949,27 €), priorizando su vinculación a actuaciones de interés social —alojamiento dotacional, vivienda asequible o cooperación público-privada— cuando su calificación urbanística y viabilidad lo permitan, manteniendo en todo caso su función dotacional donde resulte aplicable.
- **Garantizar la disponibilidad efectiva de suelo para vivienda protegida**, mediante la aplicación y, en su caso, refuerzo de los estándares de reserva previstos en el planeamiento urbanístico.
- **Orientar el desarrollo de los ámbitos residenciales hacia objetivos sociales**, vinculando la ejecución del suelo urbanizable y de los ámbitos de transformación urbana a la producción de vivienda protegida y asequible.
- **Movilizar el Patrimonio Municipal de Suelo como instrumento estratégico**, destinándolo preferentemente a actuaciones de vivienda protegida, alquiler asequible y programas de interés social.
- **Mejorar la coordinación entre planeamiento urbanístico y política de vivienda**, asegurando que la capacidad residencial prevista se traduzca en una respuesta efectiva a las necesidades detectadas.

7.4 OBJETIVOS TRANSVERSALES

7.4.1 Cohesión social

El PMVS incorpora la cohesión social como eje transversal, con el objetivo de:

- evitar procesos de segregación residencial,
- favorecer la mezcla social y funcional,
- y garantizar una distribución equilibrada de la vivienda protegida en el tejido urbano.

Las actuaciones en materia de vivienda deberán contribuir a reforzar la integración social, la estabilidad residencial y la igualdad de oportunidades en el acceso a la vivienda.



7.4.2 Igualdad de género

El Plan asume la perspectiva de género como principio transversal, reconociendo que el acceso a la vivienda afecta de manera diferenciada a mujeres y hombres. En este sentido, se establecen como objetivos:

- incorporar criterios de igualdad en el acceso a la vivienda protegida,
- atender de forma específica a hogares monomarentales y a mujeres en situación de vulnerabilidad residencial,
- y promover viviendas seguras, accesibles y adecuadas a las necesidades de conciliación y cuidado.

7.4.3 Sostenibilidad ambiental y energética

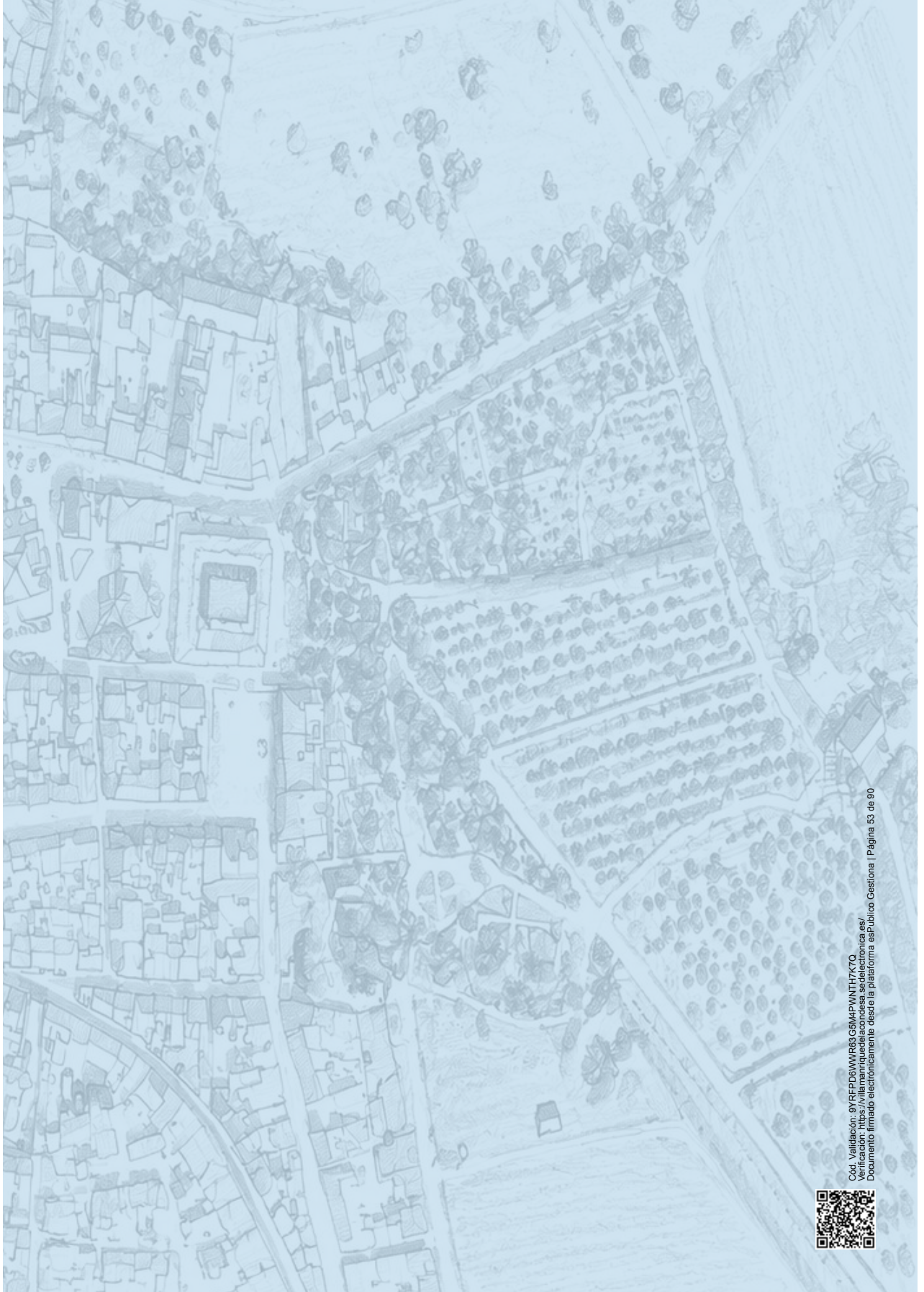
La sostenibilidad ambiental y energética constituye un objetivo transversal del PMVS, orientado a:

- reducir el impacto ambiental del parque residencial,
- mejorar la eficiencia energética de las viviendas,
- y contribuir a la mitigación del cambio climático.

El Plan prioriza la rehabilitación energética del parque existente, el uso eficiente del suelo y la promoción de modelos residenciales compatibles con un desarrollo urbano sostenible.

C64. Validación: 0YREPD5MWR63G5M4PWNTHK7Q
Verificación: <https://villamanriquedecondesa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 52 de 90





C64: Validación: 0YGEPO5WVR83G5M4PWNTHK7Q
Verificación: <https://silla.madrid.es/validacion/se/electronica/es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma es@publico Gestiona | Página 53 de 90



8

ESTRATEGIAS Y LÍNEAS DE ACTUACIÓN

Atendiendo a los contenidos básicos del desarrollo reglamentario de la Ley 5/2025, de 16 de diciembre, de Vivienda de Andalucía, en este capítulo plantean estrategias de las propuestas de actuaciones dirigidas a fomentar la conservación, mantenimiento y rehabilitación; medidas de vivienda, alojamientos o edificaciones de uso residencial en general objeto de protección o ayuda municipal y los programas concretos que se vayan a desarrollar, medidas de fomento para el incremento de la oferta de viviendas en alquiler y de otro tipo para tratar de garantizar la efectividad del derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada.

8.1 ESTRATEGIAS DE ACCESO A LA VIVIENDA

La mejora del acceso a la vivienda constituye el eje central del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, dada la existencia de dificultades estructurales para acceder al mercado residencial en condiciones de asequibilidad, especialmente en régimen de alquiler con opción a compra. Las estrategias de acceso se orientan prioritariamente a facilitar soluciones habitacionales estables para hogares con ingresos bajos y medios-bajos, jóvenes en proceso de emancipación y otros colectivos con dificultades objetivas de acceso.

En este marco, el PMVS apuesta por:

- el impulso del alquiler asequible como régimen de acceso,
- la diversificación de fórmulas de acceso (alquiler, alquiler con opción a compra),
- y la adecuación de las tipologías residenciales a la estructura real de los hogares.

Estas estrategias buscan reducir la brecha entre oferta y demanda y garantizar que el acceso a la vivienda no dependa exclusivamente de la capacidad de acceso a la propiedad.

C64. Validación: 0YREPD5MWR63G5M4PWNTHK7Q
Verificación: <https://villamanriquedecondesa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 54 de 90



8.2 ESTRATEGIAS DE MOVILIZACIÓN DE VIVIENDA VACÍA

La movilización del parque de vivienda desocupada o infrautilizada se configura como una de las principales estrategias del PMVS, al permitir ampliar la oferta residencial sin consumo adicional de suelo y con plazos de respuesta más cortos.

Las líneas de actuación en este ámbito se orientan a:

- identificar y caracterizar la vivienda efectivamente desocupada o de uso esporádico,
- promover su incorporación al mercado de alquiler mediante **programas de intermediación pública**,
- y ofrecer garantías a la propiedad frente al riesgo de impago o deterioro del inmueble.

Esta estrategia resulta especialmente adecuada para atender necesidades a corto plazo y para reforzar la oferta de alquiler asequible, complementando la promoción de nueva vivienda protegida.

8.3 ESTRATEGIAS DE PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA

La promoción de vivienda protegida constituye un instrumento estructural del PMVS para garantizar una oferta estable de vivienda asequible a medio y largo plazo. Las estrategias en este ámbito se orientan tanto a la promoción directa como a la promoción indirecta mediante colaboración con otros agentes públicos y privados.

El Plan establece como líneas prioritarias:

- La aplicación efectiva de los **estándares de reserva de suelo para vivienda protegida** en los ámbitos de nueva urbanización.
- La reorientación de la capacidad residencial prevista en el planeamiento hacia objetivos sociales.
- **Posibilitar del alquiler con opción a compra frente a la vivienda protegida en propiedad.**
- La utilización del suelo público o del Patrimonio Municipal de Suelo como soporte preferente de estas actuaciones.

Estas estrategias permiten alinear la producción de vivienda protegida con el perfil real de la demanda registrada y con los escenarios de necesidad identificados.

8.4 ESTRATEGIAS DE REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN RESIDENCIAL

La rehabilitación y la mejora del parque residencial existente se configuran como una línea estratégica prioritaria, dada la antigüedad del parque y las limitaciones detectadas en materia de accesibilidad, adecuación funcional y eficiencia energética.

Las estrategias del PMVS en este ámbito se centran en:

- la **rehabilitación funcional y accesible** de viviendas, especialmente para personas mayores y hogares con movilidad reducida,
- la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de habitabilidad,
- la vinculación de las ayudas a la rehabilitación a la puesta en uso de viviendas,
- y la coordinación con programas autonómicos y estatales de rehabilitación residencial.



Este enfoque permite mejorar la calidad del parque existente y, al mismo tiempo, ampliar la oferta de vivienda adecuada sin necesidad de nuevas clasificaciones de suelo.

8.5 ESTRATEGIAS DE GESTIÓN DEL SUELO

La gestión del suelo constituye un elemento clave para la efectividad de las políticas de vivienda. El PMVS plantea una estrategia orientada a **optimizar el uso del suelo ya clasificado**, evitando procesos de expansión innecesarios y reforzando la ciudad existente.

Las principales líneas de actuación incluyen:

- La priorización de ámbitos con mayor viabilidad de desarrollo a corto y medio plazo, que es el suelo urbano consolidado.
- La vinculación del desarrollo del suelo urbanizable a la producción efectiva de vivienda protegida.
- La activación del Patrimonio Municipal de Suelo como instrumento estratégico.
- La coordinación entre planeamiento urbanístico y programación de vivienda.

Estas estrategias permiten convertir la capacidad urbanística teórica en capacidad residencial efectiva, alineada con los objetivos sociales del Plan.

8.6 ESTRATEGIAS DE INFORMACIÓN, ASESORAMIENTO Y ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL

El PMVS reconoce la importancia de complementar las actuaciones físicas y urbanísticas con **estrategias de información y acompañamiento social**, especialmente dirigidas a los colectivos con mayores dificultades de acceso a la vivienda.

Las líneas de actuación en este ámbito se orientan a:

- Mejorar el acceso a la información sobre recursos y programas de vivienda.
- Ofrecer asesoramiento en materia de alquiler, rehabilitación y ayudas públicas.
- Acompañar a los hogares en situaciones de vulnerabilidad residencial.
- Reforzar la coordinación entre las áreas municipales de vivienda y servicios sociales.

Estas estrategias contribuyen a garantizar que las políticas de vivienda lleguen de forma efectiva a la población destinataria y refuerzan el carácter social e inclusivo del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

8.7 ESTRATEGIA DE AMPLIACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL

De acuerdo con los escenarios ya definidos en el PMVS, la demanda total estimada de vivienda para el horizonte operativo de 5 años se sitúa en la siguiente horquilla:

Escenario	Demanda total viviendas (5 años)
Bajo	209
Intermedio	252
Tendencial	300

Cód. Validación: GYREPD5MVR63G5EM4PWNTHK7CO
Verificación: <https://villamanriquedecondesa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 56 de 90



Esta cifra integra:

- Formación de nuevos hogares por fragmentación familiar.
- Demanda latente de emancipación juvenil (~110 viviendas).
- Demanda protegida registrada (15 activas, incluidas en la anterior).
- Cambios residenciales internos.

No representa vivienda nueva necesaria, sino demanda bruta potencial. Para acercarnos a la vivienda nueva necesaria se deben tener en cuenta los siguientes factores:

- **Capacidad de absorción por parque existente:** Para estimar la necesidad real de nueva vivienda, se descuentan los factores de absorción del parque ya construido.
- **Vivienda vacía efectiva movilizable:** Según consumo eléctrico, las viviendas realmente vacías con 51. No se considera el total censal (525) por sobreestimación metodológica.
- **Vivienda potencialmente liberable por defunción** (hipótesis aplicada): 40 defunciones/año $\times$ 5 años = 200; Coeficiente liberación vivienda = 50 %. Resultan $\approx$ **100 viviendas potencialmente liberables**. Con un rango técnico: 80–120, se adopta **100 como escenario medio realista**.
- **Vivienda en ruina o fuera de uso recuperable** (inventario municipal): 41 inmuebles. Coeficiente prudente de recuperación: 50 %. Resulta $\approx$ **20 viviendas recuperables**

Capacidad total de absorción del parque existente

Fuente	Viviendas
Vivienda vacía efectiva	51
Liberación por defunción	100
Recuperación por ruina	20
Total absorción teórica	171

Necesidad neta de nueva vivienda restando la capacidad de absorción a la demanda bruta:

- **Escenario Bajo:** $209 - 171 = 38$ viviendas nuevas
- **Escenario Intermedio:** $252 - 171 = 81$ viviendas nuevas
- **Escenario Tendencial:** $300 - 171 = 129$ viviendas nuevas

Ajuste por régimen de acceso y capacidad económica: El análisis del RMDVP indica:

- $93\% \leq 1$ IPREM.
- Preferencia mixta compra / alquiler opción compra.
- Alquiler puro menor pero significativo.
- Hogares pequeños (71 % de 1–2 miembros).

Esto implica que **no toda vivienda nueva debe ser libre**, por lo que se recomienda la siguiente distribución de nueva vivienda:

Régimen	% recomendado	Justificación
Alquiler opción compra	35 % -45%	Transición económica
Venta protegida	15 % -25%	Estabilidad hogar
Libre mercado	10 %	Rotación interna

C64. Validación: 0YREPD5MWR63G5M4PWNTHK7Q
Verificación: <https://villamanriquedecondesa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 57 de 90



Aplicado al escenario intermedio (81 viviendas):

- 28-48 alquiler opción compra
- 12-22 venta protegida
- 9 libre

Relación con la capacidad residencial del suelo urbano

El Avance del PGOM indica que el suelo urbano consolidado y no consolidado **dispone de capacidad suficiente para absorber entre 150 y 200 nuevas viviendas sin necesidad de nuevos desarrollos urbanizables.**

Concepto	Viviendas
Necesidad neta intermedia	81
Capacidad suelo urbano	150–200

La necesidad de nueva vivienda puede satisfacerse íntegramente dentro del suelo urbano existente, sin expansión periférica ni reclasificación.

Papel del Patrimonio Público de Suelo (PPS): El PPS no debe entenderse como reserva para crecimiento masivo, sino como **instrumento de ajuste social** con funciones recomendadas:

- **Soporte para vivienda en alquiler con opción a compra**
- Actuaciones de pequeña escala en vacíos urbanos.
- Rehabilitación sustitutiva.
- Vivienda accesible adaptada.
- Operaciones de cohousing sénior o joven.

Dado que la necesidad neta de nueva vivienda se sitúa entre **40 y 130 viviendas**, el PPS puede cubrir entre **25 % y 40 %** de la producción total, especialmente en alquiler con opción a compra.

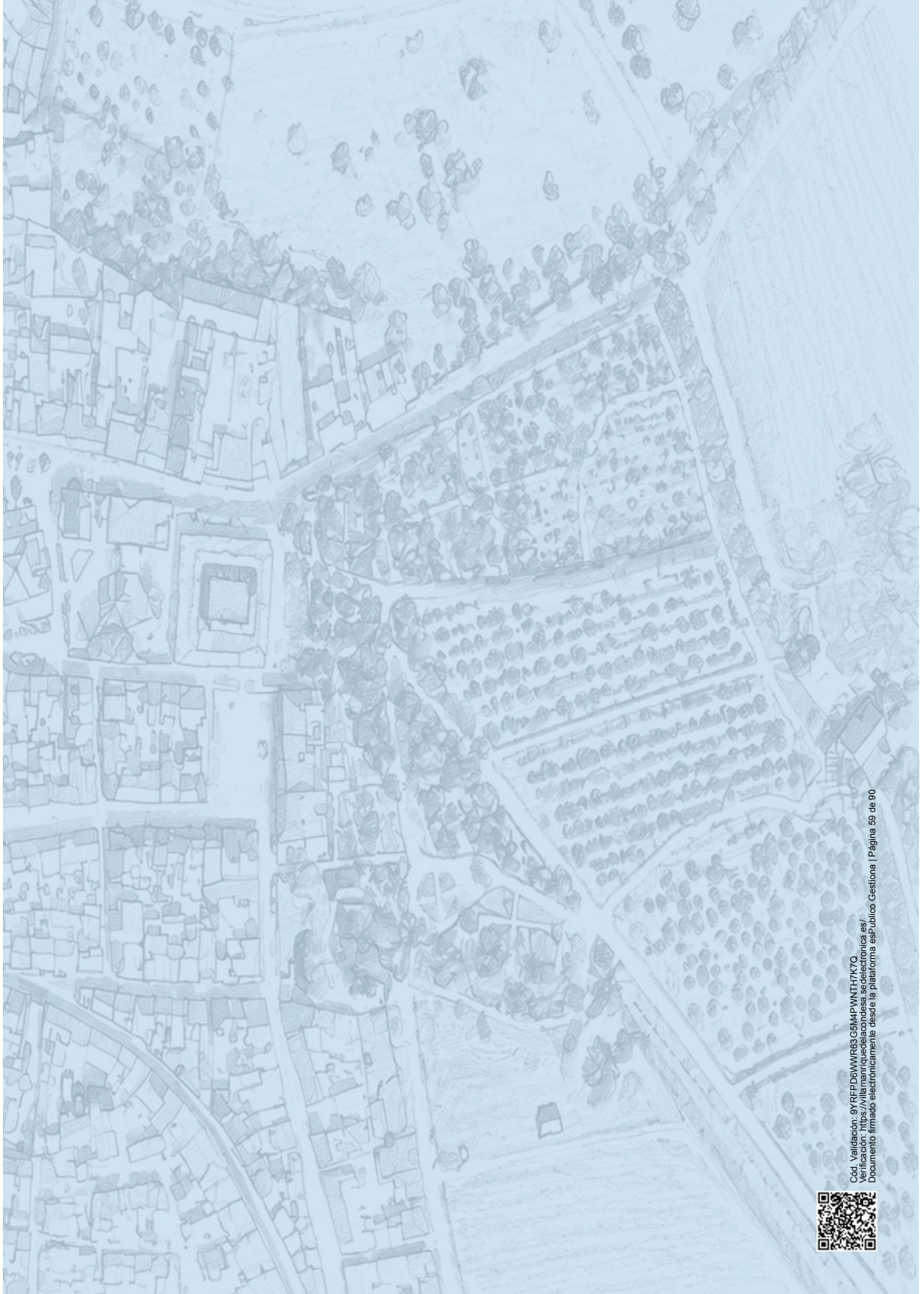
En conclusión:

- **Demanda bruta:** 209–300 viviendas.
- **Capacidad absorción parque:** ~171 viviendas.
- **Necesidad real de nueva vivienda:** 38–129 viviendas.
- **Suelo urbano existente suficiente.**
- **PPS clave para vivienda protegida y accesible.**
- **Estrategia prioritaria:** **movilizar parque existente antes que construir.**

El municipio no presenta un déficit estructural de viviendas, sino un déficit funcional y de régimen de acceso, lo que sitúa la política de vivienda más en la gestión, rehabilitación y movilización que en la expansión urbanística.

C64. Validación: 0YREPD5MWR63G5EM4PWNTHK7Q
Verificación: <https://villamanriquedecondesa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 58 de 90





C64: Validación: 0YGEPSMWR83GSM4PWNTHK70
Verificación: <https://silla.madrid.es/validacion>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 59 de 90



9

ESTRUCTURA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN

El Programa de Actuación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Villamanrique de la Condesa constituye el instrumento operativo mediante el cual se concretan los objetivos estratégicos del Plan en un conjunto coherente de programas, subprogramas y líneas de actuación.

Su formulación parte del **cruce entre el diagnóstico residencial actualizado, la demanda real inscrita en el Registro Municipal de Demandantes y la capacidad efectiva del planeamiento vigente**, lo que permite definir un programa **realista, cuantificado y ajustado a la escala del municipio**.

A diferencia de planteamientos expansivos basados en capacidades teóricas, el Programa se orienta prioritariamente a:

- el **uso eficiente del parque residencial existente**,
- la **movilización selectiva de vivienda realmente vacía**,
- la **rehabilitación del parque más envejecido y vulnerable**,
- y la **activación prudente del suelo ya ordenado**, en coherencia con el modelo urbano vigente.

El Programa se estructura en cuatro grandes programas de actuación, con un horizonte operativo de cinco años y con una jerarquización temporal y económica adaptada a la capacidad de gestión municipal.

9.2 PROGRAMAS Y SUBPROGRAMAS

9.2.1 Programa de acceso y uso eficiente del parque residencial

Este programa se apoya en el hecho de que Villamanrique de la Condesa **no presenta un déficit cuantitativo generalizado de vivienda**, sino un desajuste funcional entre oferta y demanda, especialmente en régimen de alquiler asequible.

C64: Validación: 0YREPD5MWR63G5EM4PNTHTK7Q
Verificación: <https://villamanriquecondesa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 60 de 90



El diagnóstico actualizado identifica **51 viviendas realmente vacías**, según indicadores de intensidad de uso, así como un parque de **291 viviendas en alquiler**, lo que define un **universo limitado pero operativo** para políticas de intermediación y movilización residencial.

Subprogramas y líneas de actuación

- **Defensa de la vivienda y estabilidad residencial**, como actuación estructural y permanente, vinculada a hogares con ingresos iguales o inferiores a 2,5 IPREM.
- **Movilización de vivienda realmente vacía**, con un ámbito potencial de intervención acotado a **51 viviendas**, priorizando la mediación voluntaria con personas propietarias.
- **Fomento del alquiler asequible**, mediante programas de intermediación, ayudas al alquiler y medidas fiscales, así como los programas orientados a ampliar de forma selectiva el parque de alquiler existente.
- **Permutas y ajustes residenciales**, como actuaciones puntuales destinadas a adaptar la vivienda a las necesidades familiares o de dependencia.

Este programa se concibe como la **principal palanca de impacto inmediato del PMVS**, con un coste económico bajo o medio y un elevado retorno social.

9.2.2 Programa de promoción de vivienda y alojamiento

La promoción de nueva vivienda se plantea como una **herramienta complementaria**, no como eje central del Plan, y se vincula exclusivamente a la **capacidad real del planeamiento vigente y del Patrimonio Municipal de Suelo**.

El planeamiento urbanístico vigente permite programar:

- **148 viviendas totales**, de las cuales **48 viviendas protegidas** se localizan en unidades de ejecución concretas (UEs PPR-1 C1–C4 y PPR-5 UE-2).
- **22 viviendas protegidas adicionales**.

La disponibilidad de **patrimonio municipal acreditado** (por ejemplo, CL Pascual Márquez 60, 1.337 m², 62.547,12 €, y suelos en el ámbito PPR-5, incluyendo dotaciones como Espacios Libres —1.860 m² y 3.184 m²— y Equipamiento social —845 m²—) permite plantear la promoción o alojamiento desde un enfoque selectivo y condicionado: priorizando actuaciones viables, compatibles con la calificación urbanística y apoyadas por financiación externa, evitando compromisos de inversión directa no sostenibles.

En consecuencia, el PMVS fija como referencia una **capacidad máxima programable de aproximadamente 70 viviendas protegidas**, claramente superior a la demanda actualmente registrada, lo que refuerza el carácter prudente y gradual de este programa.

Subprogramas y líneas de actuación

- **Promoción selectiva de vivienda protegida**, priorizando el régimen de alquiler y la adecuación tipológica a hogares pequeños y colectivos con necesidades específicas.
- **Alojamientos protegidos dotacionales (SIPS)**, vinculados a las reservas previstas en el PGOM y orientados a soluciones habitacionales transitorias.
- **Puesta en valor de viviendas y parcelas municipales**, incluyendo fórmulas de alquiler con opción a compra, previa elaboración del inventario patrimonial.
- **Autoconstrucción y cooperativas**, condicionadas a la disponibilidad efectiva de suelo municipal.



9.2.3 Programa de rehabilitación y mejora del parque existente

Este programa constituye uno de los **ejes estructurales del PMVS**, dado el peso del parque residencial envejecido y la necesidad de mejorar sus condiciones de habitabilidad, accesibilidad y eficiencia energética.

El diagnóstico cuantifica:

- **156 viviendas con más de 50 años**, que constituyen el núcleo prioritario de intervención, incluyendo las viviendas ubicadas en **36 edificios en estado deficiente y 12 edificios en estado malo**.
- **772 viviendas anteriores a 1981**, que presentan un elevado potencial de rehabilitación energética y funcional.

Subprogramas y líneas de actuación

- **Rehabilitación prioritaria del parque más antiguo**, orientada a la corrección de deficiencias constructivas y funcionales.
- **Rehabilitación energética y mejora del confort**, mediante la captación de ayudas autonómicas, estatales y europeas.
- **Eliminación de barreras arquitectónicas y adecuación funcional**, especialmente en viviendas habitadas por personas mayores o con discapacidad.
- **Rehabilitación integral en ámbitos del casco urbano**, de carácter selectivo y no extensivo, vinculada a los espacios con mayores necesidades detectadas.
- **Recuperación/sustitución de inmuebles en ruina**: actuación de mediación, coordinación técnica e incentivos orientada a intervenir de forma progresiva sobre los **41 inmuebles en ruina o deterioro grave** identificados, priorizando los casos con mayor incidencia urbana, riesgo o potencial de reincorporación al parque residencial

Este programa se concibe como una **política preventiva**, orientada a evitar situaciones futuras de infravivienda y vulnerabilidad residencial.

9.2.4 Programa de gestión y activación de suelo

El programa de suelo se orienta a **optimizar los recursos ya clasificados y ordenados**, sin promover crecimientos innecesarios ni generar expectativas residenciales no acordes con la demanda real.

Sus actuaciones se centran en:

- **Activación selectiva de las unidades de ejecución ya previstas**,
- **Gestión estratégica del Patrimonio Municipal de Suelo**,
- **Coordinación permanente con el planeamiento urbanístico vigente y en tramitación**.
- **Activación de solares urbanos sin edificar**: seguimiento y activación progresiva de los **97 solares urbanos sin edificar** mediante mediación con la propiedad, instrumentos de gestión y estímulos a la iniciativa edificatoria, priorizando su contribución a la compactación urbana y, cuando resulte viable, a objetivos de vivienda asequible.
- **Inventario y valoración estratégica del patrimonio municipal inmobiliario** (≥ 5 activos; **8.617 m²; ≈324.949,27 €**): actualización anual del inventario, clasificación por tipo (suelo sin edificar / dotacional: espacios libres / equipamiento social) y definición de itinerarios de activación (cesión, cooperación, permuta, adscripción a objetivos PMVS) conforme a calificación y viabilidad.

C64. Validación: 0YREPD5MWR63G5EM4WNTK7Q
Verificación: <https://villamanriquedecondesa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 62 de 90





La capacidad residencial derivada del planeamiento vigente (**148 viviendas totales**) se considera suficiente para atender las necesidades estructurales del municipio en el horizonte del Plan, reforzando la apuesta por la ciudad existente frente a la expansión urbana.



C64. Validación: 0YREPD5MWR63G5M4PWNTK7Q
Verificación: <https://villamanriquecondecondesa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 63 de 90



10

EVALUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA

10.1 RECURSOS ECONÓMICOS DISPONIBLES

Se deben contar los **317.302,18 euros disponible por la gestión del propio patrimonio municipal de suelo**.

Existen **otros recursos económicos municipales disponibles** para políticas de vivienda que, aunque limitados, pueden servir para activar algunas líneas estratégicas:

El presupuesto consolidado municipal se sitúa en torno a los 3,7 millones de euros anuales, manteniendo un equilibrio entre ingresos y gastos que evidencia una estructura financiera estable y una ausencia de desequilibrios estructurales significativos. No obstante, la inversión directa prevista inicialmente en el Capítulo VI (Inversiones Reales) es reducida, circunstancia que responde más a una decisión de programación anual que a una falta de capacidad financiera real.

Resulta especialmente relevante la situación de **deuda viva nula**, lo que implica que la entidad local dispone de un margen legal completo para acudir a endeudamiento si fuese necesario para actuaciones estratégicas, entre ellas la promoción o rehabilitación de vivienda protegida. Esta circunstancia sitúa al municipio en una posición de solvencia superior a la media de entidades locales de tamaño similar.

Adicionalmente, las Bases de Ejecución del Presupuesto habilitan mecanismos de flexibilidad financiera tales como la incorporación de remanentes de tesorería, la generación de créditos por nuevos ingresos, las transferencias de crédito entre partidas y los suplementos presupuestarios, instrumentos que permiten reorientar recursos hacia políticas de vivienda a lo largo del ejercicio presupuestario sin necesidad de partir de grandes consignaciones iniciales.

La experiencia municipal en la gestión de subvenciones procedentes de otras administraciones públicas, especialmente de la Diputación Provincial y de la Junta de Andalucía, constituye asimismo un activo relevante, al evidenciar capacidad administrativa para la cofinanciación de programas de inversión. Por su parte, la existencia de la sociedad mercantil municipal SODEMAN S.L.U., aunque actualmente orientada a servicios específicos, representa una posible herramienta instrumental futura en caso de redefinición de su objeto social.

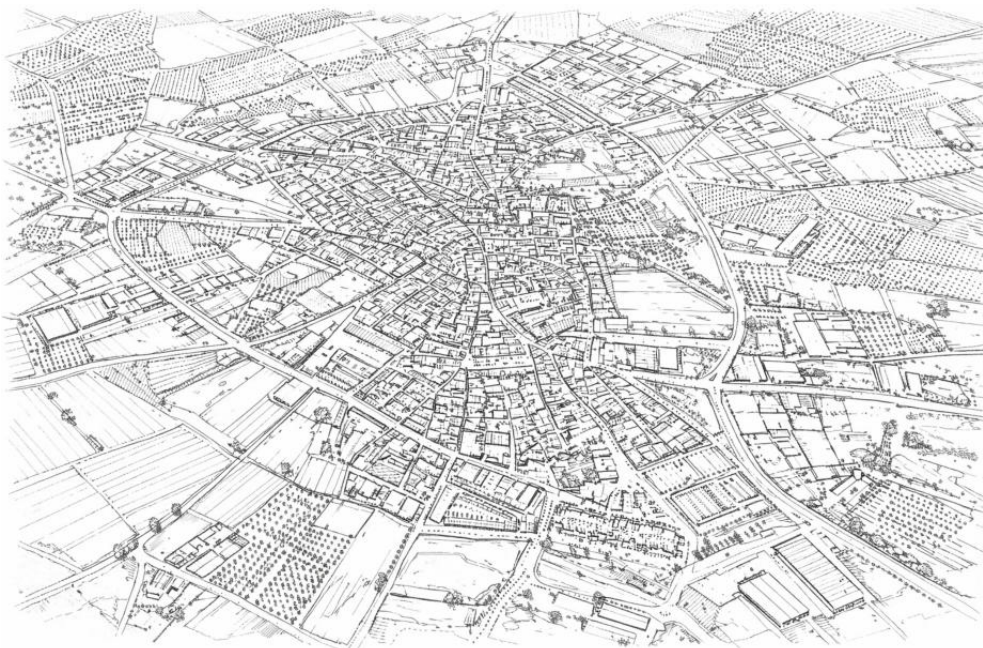
PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO VILLAMANRIQUE DE LA CONDESA



C64. Validación: GYREPD6MWR63G5EM4PWNTHK7Q
Verificación: <https://villamanriquecondesa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 64 de 90

En conjunto, puede afirmarse que, al margen de los recursos estrictamente adscritos al Patrimonio Municipal de Suelo, el Ayuntamiento dispone de una **capacidad económica potencial media para impulsar políticas de vivienda**, basada no tanto en dotaciones presupuestarias iniciales elevadas como en la combinación de estabilidad financiera, ausencia de endeudamiento, margen legal de crédito, posibilidad de uso de remanentes y capacidad de captación de financiación externa. Esta configuración permite articular **actuaciones de gestión** siempre que se integren dentro de una planificación plurianual coherente con los principios de sostenibilidad financiera.

Por último se debe aclarar que, aun cuando el Ayuntamiento no dispone en la actualidad de la seguridad sobre la obtención de líneas de financiación específicas ni sobre su plena capacidad autónoma para desarrollar todas las estrategias previstas, el PMVS no renuncia a dichas estrategias, en la medida en que la experiencia demuestra la posibilidad de cambios de ciclo económico, normativo e institucional que pueden abrir nuevas oportunidades de implementación. En este contexto, el Plan mantiene un abanico amplio de actuaciones potenciales, pero establece una jerarquía interna que permite priorizar aquellas estrategias que presentan un mayor índice de viabilidad y materialización dentro de los horizontes temporales propios de este tipo de planes. De este modo, la programación se centra preferentemente en las actuaciones consideradas factibles con los recursos y condicionantes previsibles, sin perjuicio de que, ante escenarios más favorables, puedan activarse progresivamente otras estrategias contempladas en el PMVS.



C64. Validación: 0YREPD5MWR63G5M4PWNTHK7Q
Verificación: <https://sillanpartidodecondesa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 65 de 90



10.2 ESTIMACIÓN DE COSTES POR PROGRAMAS

La programación de las actuaciones y la estimación de costes por programas se han elaborado a partir del cruce entre el diagnóstico residencial actualizado, los objetivos cuantificados del Programa de Actuación y la capacidad real de gestión y financiación municipal. Las tablas que se presentan a continuación permiten visualizar de forma integrada la jerarquización de las líneas de actuación, su horizonte temporal (0-2 y 3-5 años), los agentes responsables y el coste municipal directo estimado para el conjunto del periodo de vigencia del Plan. Esta aproximación garantiza una lectura operativa y realista del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, al tiempo que mantiene la flexibilidad necesaria para adaptar la ejecución de las actuaciones a la disponibilidad efectiva de recursos y a la captación de financiación procedente de otras administraciones públicas o de inversión privada inducida.

Línea de actuación (breve descripción)	Prioridad	0-2	3-5	Agentes responsables	Destinatarios	Potenciales fuentes de financiación	Coste orientativo	Coste 5 años (€)
Programación y activación de UEs con VPO	Media	X	X	Ayuntamiento	Demandantes VPO	PMS / Junta	Gestión técnica	19.000
Activación del PMS para VPO (≈22 VPO)	Media	X	X	Ayuntamiento	Demandantes VPO	PMS	Gestión técnica	10.000
Estudios de viabilidad / anteproyectos (1 estudio marco)	Media		X	Ayuntamiento	Administración	Junta / Estatal	Estudio puntual	25.000
Inventario de viviendas/ activos municipales (para uso residencial/ alojamiento)	Media	X		Ayuntamiento	Jóvenes / vulnerables	Municipal	Trabajo técnico	4.000
Alojamientos dotacionales (SIPS): planificación (1 propuesta)	Baja		X	Ayto. + Junta	Colectivos específicos	Junta	Propuesta técnica	10.000
Autoconstrucción / cooperativas (diseño marco: 1 programa)	Baja		X	Ayuntamiento	Hogares organizados	Junta	Documento marco	10.000
TOTAL Programa 9.2.2								78.000

C64: Validación: 0YREPD5MVR63G5M4PWNTHK7Q
Verificación: https://sede.diputaciondesevilla.es/verificacion
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 66 de 90





Línea de actuación (breve descripción)	Prioridad	0 - 2	3 - 5	Agentes responsables	Destinatarios	Potenciales fuentes de financiación	Coste orientativo	Coste 5 años (€)
Oficina municipal de rehabilitación (ventanilla, tramitación y acompañamiento)	Alta	X	X	Ayuntamiento	Hogares / Propietarios	Junta / Estatal / UE + municipal	Servicio técnico	75.000
Rehabilitación prioritaria en viviendas >50 años (objetivo: 25 viv).	Alta	X	X	Ayuntamiento + Junta	Propietarios	Junta / Estatal / UE	Cofinanciación / ayudas	175.000
Accesibilidad y adecuación funcional (objetivo: 15 viv)	Media	X	X	Ayuntamiento + Junta	Mayores / discapacitados	Junta / Estatal	Ayudas	60.000
Rehabilitación energética (objetivo: 30 viv)	Media	X	X	Ayuntamiento + Junta	Hogares / Propietarios	UE / Estatal / Junta	Ayudas	60.000
Intervención en edificios deficientes (incluye gestión/impulso sobre inmuebles con patologías y casos de ruina)	Alta	X	X	Ayto. + Urbanismo	Propiedad / Comunidad	Junta / Municipal	Asistencia / expedientes	50.000
Rehabilitación integral casco (ARI piloto: 1 ámbito)	Baja		X	Ayuntamiento + Junta	Vecindario	Junta / UE	Plan/ Proyecto	20.000
TOTAL Programa 9.2.3								440.000

C64: Validación: 0YREPD5MWR63G5M4PWNTHK7Q
Verificación: <https://villanarcondesa.es/verificacion>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 67 de 90



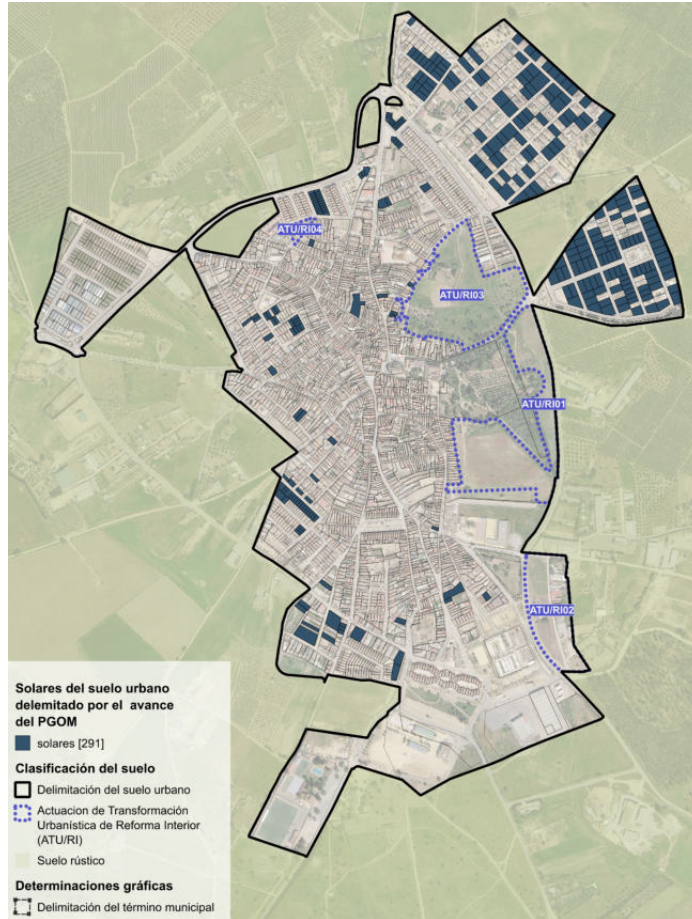


Línea de actuación (breve descripción)	Prioridad	0 - 2	3 - 5	Agentes responsables	Destinatarios	Potenciales fuentes de financiación	Coste orientativo	Coste 5 años (€)
Inventario y actualización PMS (anual)	Alta	X	X	Ayuntamiento	Ayuntamiento	Municipal	12.000 + 2.000 €/año	20.000
Activación selectiva de UEs (1 UE objetivo)	Media		X	Ayuntamiento	Demandantes	Gestión urbanística	Tramitación	15.000
Reserva y control de suelo VPO	Media	X	X	Ayuntamiento	Demandantes VPO	PMS	Gestión interna	5.000
Coordinación PGOM-PMVS (alineación programación)	Alta	X	X	Ayuntamiento	Municipio	Municipal	3.000 €/año	15.000
Seguimiento oferta-demanda (revisión periódica)	Media		X	Ayuntamiento	Planificación	Municipal	Análisis periódico	5.000
Activación de solares urbanos sin edificar (97): inventario operativo + priorización + mediación/impulso (sin ejecución material)	Alta	X	X	Ayto. (Urbanismo + Vivienda)	Propiedad / promotores / demandantes	Municipal + PMS + Diputación	5.000 €/año	25.000
TOTAL Programa 9.2.4								85.000

Programa	Contenido principal	Coste estimado 5 años (€)	Coste medio anual (€/año)
9.2.1 Acceso y uso eficiente del parque residencial	Defensa vivienda, movilización vivienda realmente vacía, intermediación y ayudas al alquiler	175.000	35.000
9.2.2 Promoción de vivienda y alojamiento	Gestión/programación VPO, activación PMS, estudios viabilidad	78.000	15.600
9.2.3 Rehabilitación y mejora del parque existente	Oficina rehab, accesibilidad, energética, edificios deficientes, ARI piloto	440.000	88.000
9.2.4 Gestión y activación de suelo	PMS, UEs, coordinación PGOM-PMVS, activación solares (97)	85.000	17.000
TOTAL PMVS	—	778.000	155.600

C64: Validación: GYREPDMMWR63GEM4PWNTHK7CO
Verificación: https://villamanriquedecondesa.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 68 de 90





Distribución de la oferta y del precio de la vivienda de mercado libre. Fuente: idealista.com (mayo 2026). Elaboración propia.

10.3 FUENTES DE FINANCIACIÓN

La financiación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Villamanrique de la Condesa se articula a través de un **modelo mixto y complementario**, basado en la concurrencia de recursos municipales, financiación supramunicipal y aportaciones privadas inducidas por la acción pública.

El PMVS no se concibe como un instrumento de gasto cerrado, sino como un **marco de programación flexible**, que permite adaptar el ritmo y alcance de las actuaciones a la disponibilidad efectiva de recursos en cada ejercicio presupuestario.

a) Financiación municipal

Constituye la **base estructural del Plan** y se destina principalmente a:

- actuaciones de gestión, mediación y acompañamiento,
- cofinanciación de programas de rehabilitación y alquiler,
- gastos de asistencia técnica y planificación.



Las principales fuentes municipales son:

- el **presupuesto ordinario del Ayuntamiento**, a través de las áreas de Vivienda, Urbanismo y Servicios Sociales;
- los recursos derivados del **Patrimonio Municipal de Suelo**, conforme a su régimen legal;
- las bonificaciones fiscales y medidas de carácter tributario, que si bien no suponen gasto directo, implican un **coste fiscal** asociado a la política de vivienda.

En 2026 se han anunciado instrumentos de financiación pública para incrementar construcción de vivienda asequible con participación del ICO (enfoque de apalancamiento público-privado).

b) Financiación autonómica

La Junta de Andalucía constituye un agente clave para la ejecución efectiva del PMVS, especialmente en las actuaciones de mayor intensidad económica. Entre las fuentes previstas destacan los programas incluidos en el **Plan Andaluz de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana** vigente, a las ayudas autonómicas para rehabilitación edificatoria, accesibilidad y eficiencia energética, a los programas específicos dirigidos a colectivos vulnerables y al fomento del alquiler asequible y la colaboración con entidades públicas autonómicas competentes en materia de vivienda.

Andalucía tiene convocatorias propias (en el marco de sus políticas y a veces alineadas con el Plan Estatal) orientadas a ayudas al alquiler para personas especialmente vulnerables (convocatorias con periodos subvencionables definidos).

c) Financiación estatal

Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022–2025 y Bono Alquiler Joven: El Plan Estatal (2022–27) Regula programas estatales (gestionados por CCAA mediante convenios) para ayudas al alquiler, apoyo a colectivos vulnerables, rehabilitación y mejora y otras líneas del Plan.

El bono al alquiler, por su parte, es la “vía Estado” clásica, complementaria a NextGen. Es una ayuda directa a jóvenes, también dentro del RD 42/2022, gestionada por CCAA. Puede tener encaje en la demanda joven y rentas bajas, especialmente si se activa oferta de alquiler asequible.

d) Fondos europeos

Las actuaciones de rehabilitación y mejora del parque existente presentan un alto potencial de financiación europea, especialmente en el ámbito de:

- la eficiencia energética del parque residencial;
- la mejora del confort térmico y la reducción de la vulnerabilidad energética;
- la regeneración urbana de ámbitos consolidados.

El Ayuntamiento asume un papel de **agente facilitador y tractor**, orientado a la captación de fondos europeos y a la canalización de dichas ayudas hacia la ciudadanía. Las principales líneas son:

Fondos Next Generation (PRTR) orientados a vivienda y rehabilitación (RD 853/2021: Programas 3, 4 y 5). Es el gran “paquete” NextGen para rehabilitación y eficiencia energética, canalizado por CCAA. En la práctica, permite financiar:

- **Rehabilitación de edificios** (Programa 3)

C64. Validación: 0YREPD5MWR63G5EM4PWNTHK70
Verificación: <https://villanarcondesa.es/verificacion>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 70 de 90



- **Mejora de eficiencia en viviendas** (Programa 4)
- **Libro del edificio y proyectos** (Programa 5)

Estas ayudas son la base de muchas convocatorias autonómicas y municipales.

El encaje en Villamanrique puede ser muy alto ya que el PMVS prioriza movilización de vivienda vacía + rehabilitación para alquiler. Implica la obligación de ahorro energético, justificación técnica y control de destino según programa y convocatoria (varía por CCAA).

“Vivienda en alquiler asequible” asociada a PRTR: En el ecosistema PRTR hay líneas que obligan o incentivan el destino a alquiler asequible durante largos periodos en determinadas actuaciones, con exigencias de mantenimiento del uso. Encajan si se quiere crear parque estable en alquiler (vivienda municipal / concertada).

EDIL (Estrategias/Planes de Desarrollo Integrado Local): es el “heredero” del enfoque EDUSI en 21–27: financiación FEDER para **planes integrados** (no solo vivienda, sino regeneración, energía, espacio público, inclusión, digitalización), donde **la vivienda puede entrar** si se encaja en regeneración urbana, rehabilitación, eficiencia, vulnerabilidad, etc.

El Ministerio de Hacienda ha aprobado una gran tanda de proyectos EDIL con financiación muy relevante.

Existen páginas de apoyo a la convocatoria (p.ej., FEMP / fondos europeos) con requisitos y encaje local.

La aplicación depende del tamaño y de si puede concurrir solo o en agrupación/área funcional (según convocatoria). Muy útil para rehabilitación de áreas vulnerables, mejora energética + espacio público y programas integrados de revitalización con componente residencial.

e) Financiación privada inducida

Una parte relevante del impacto económico del PMVS se apoya en la **movilización de inversión privada**, especialmente:

- en actuaciones de rehabilitación de viviendas, donde la aportación municipal actúa como incentivo;
- en la puesta en alquiler de vivienda privada mediante programas de intermediación;
- en posibles fórmulas de colaboración público-privada para la promoción de vivienda protegida.

Esta inversión inducida no se computa como gasto municipal, pero resulta esencial para el cumplimiento efectivo de los objetivos del Plan.

f) Programas de inversión en vivienda municipal protegida (Diputación de Sevilla)

La Diputación Provincial de Sevilla ha articulado en los últimos ejercicios **líneas específicas de subvención dirigidas a entidades locales para la promoción, construcción o rehabilitación de vivienda municipal protegida**, orientadas al incremento del parque público residencial y al fomento del alquiler asequible. Estas convocatorias, de carácter plurianual y concurrencia competitiva, se dirigen exclusivamente a ayuntamientos de la provincia y condicionan su concesión al cumplimiento de determinados requisitos previos, entre los que destacan la **existencia de Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida operativo**, la **disponibilidad de suelo o edificación de titularidad municipal** y la **capacidad de cofinanciación**



C64: Validación: 0Y9EPDSMVR63G5EM4VNTHTK7Q
Verificación: <https://villamanriquedecondesa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 71 de 90

por parte de la entidad local.

Las bases reguladoras analizadas evidencian que este tipo de programas priorizan actuaciones de **vivienda pública en régimen alquiler con opción a compra**, si bien también contemplan, de forma subsidiaria, la promoción de vivienda protegida en venta cuando se justifique su interés social y se respeten los límites máximos de precio establecidos. La financiación provincial suele cubrir un **porcentaje significativo del coste total de la actuación**, sin alcanzar la totalidad del mismo, lo que implica la necesidad de complementar la inversión con recursos municipales, aportaciones autonómicas o fórmulas de colaboración público-privada.

En el marco del presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo, estas líneas se identifican como **fuerza de financiación potencial de carácter estratégico**, especialmente para actuaciones vinculadas al patrimonio municipal inmobiliario, la activación del Patrimonio Municipal de Suelo y la promoción selectiva de vivienda protegida. Su aprovechamiento efectivo requiere, no obstante, una **planificación previa de proyectos técnicamente maduros**, la disponibilidad de suelos aptos urbanísticamente y la coordinación interadministrativa, de modo que el Ayuntamiento pueda concurrir con propuestas viables cuando se abran nuevas convocatorias.

10.4 VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN

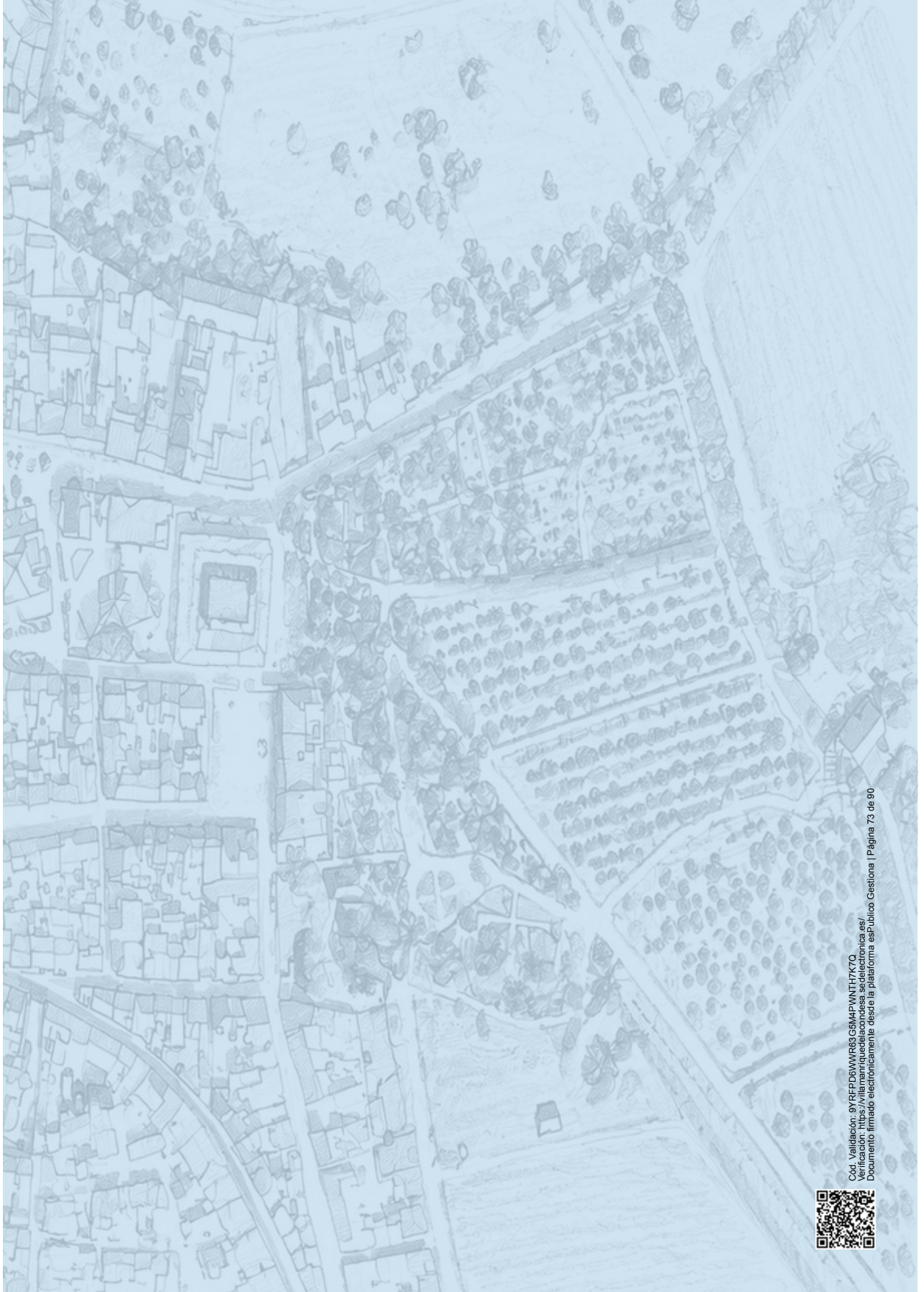
La viabilidad económica del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Villamanrique de la Condesa se considera **plenamente garantizada**, atendiendo a los siguientes factores:

- El **coste municipal directo estimado**, cifrado en **778.000 € para el conjunto del periodo de vigencia (5 años)**, se traduce en un esfuerzo medio anual de aproximadamente **150.000 €/año**, asumible para un municipio de las características de Villamanrique de la Condesa.
- El Plan prioriza actuaciones de **bajo y medio coste**, con un elevado retorno social, especialmente en los programas de acceso a la vivienda y rehabilitación.
- Las actuaciones de mayor intensidad económica (promoción de vivienda y rehabilitación integral) se plantean de forma **condicionada y gradual**, supeditadas a la disponibilidad de financiación autonómica, estatal o europea.
- El PMVS **no genera obligaciones automáticas de gasto**, sino que actúa como marco de referencia para la programación anual de actuaciones, permitiendo ajustar su ejecución a la realidad presupuestaria municipal.
- La estructura del Plan facilita la **captación de financiación externa y la movilización de inversión privada**, reduciendo la carga financiera directa para el Ayuntamiento.

En consecuencia, el PMVS se configura como un instrumento **económicamente sostenible, flexible y adaptativo**, coherente con la capacidad financiera municipal y orientado a maximizar el impacto social de los recursos públicos disponibles, garantizando una aplicación progresiva y realista del derecho a una vivienda digna y adecuada.

Cód. Validación: 0YREPD5MWR63G5M4PWNTHK7CO
Verificación: <https://villamanriquecondesa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 72 de 90





C64: Validación: 0YGEPSMWR83GSM4PWNTHK70
Verificación: <https://www.tramitacion.es/verificacion>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma es@publico Gestiona | Página 73 de 90



11

EVALUACIÓN, SEGUIMIENTO Y ACTUALIZACIÓN DEL PLAN

11.1 OBJETO Y ALCANCE DEL SISTEMA DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Villamanrique de la Condesa incorpora un sistema específico de seguimiento y evaluación con el objetivo de garantizar su **carácter operativo, dinámico y adaptable** a la evolución de las necesidades residenciales y a la disponibilidad real de recursos.

El sistema de seguimiento no se concibe como un mero ejercicio formal, sino como una **herramienta de apoyo a la toma de decisiones**, orientada a:

- verificar el grado de ejecución de las actuaciones previstas,
- evaluar su impacto real sobre el acceso a la vivienda y la mejora del parque residencial,
- identificar desviaciones o disfunciones en la aplicación del Plan,
- y facilitar la adopción de medidas correctoras cuando resulte necesario.

11.2 PRINCIPIOS DEL SISTEMA DE EVALUACIÓN

El sistema de evaluación del PMVS se rige por los siguientes principios:

- **Proporcionalidad**, adaptando el nivel de seguimiento a la escala municipal y evitando cargas administrativas innecesarias.
- **Objetividad**, mediante el uso de indicadores cuantificables y verificables.
- **Transversalidad**, integrando información procedente de las áreas municipales de vivienda, urbanismo y servicios sociales.
- **Flexibilidad**, permitiendo la reprogramación de actuaciones en función de la evolución de la demanda y de la financiación disponible.
- **Transparencia**, garantizando el acceso a la información básica de seguimiento por parte de la ciudadanía.



11.3 Estructura del sistema de indicadores

- El seguimiento del Plan se apoya en un **sistema de indicadores estructurado por programas**, directamente vinculado a las líneas de actuación y a la estimación de costes recogidas en los capítulos anteriores.
- Los indicadores se agrupan en tres grandes categorías:
- **Indicadores de ejecución**, que miden el grado de desarrollo de las actuaciones.
- **Indicadores de resultado**, que evalúan los efectos directos sobre el parque residencial y la población destinataria.
- **Indicadores de impacto**, que permiten valorar la contribución del Plan a los objetivos generales de la política de vivienda municipal.

11.4 INDICADORES DE SEGUIMIENTO POR PROGRAMAS

Programa 9.2.1. Acceso y uso eficiente del parque residencial

Indicadores de ejecución

- Nº de viviendas realmente vacías identificadas.
- Nº de viviendas incorporadas a programas de intermediación.
- Nº de ayudas al alquiler concedidas.
- Nº de actuaciones de mediación y defensa de la vivienda realizadas.
- Nº de actuaciones de mediación y acompañamiento realizadas en situaciones de riesgo de pérdida de vivienda o impago de alquiler.

Indicadores de resultado

- Incremento del parque de alquiler asequible.
- Nº de hogares beneficiarios de programas de acceso a la vivienda.
- Reducción de situaciones de riesgo de pérdida de vivienda.
- Nº de ayudas al alquiler concedidas a hogares en situación de vulnerabilidad social, en coordinación con los Servicios Sociales municipales.
- Nº de viviendas públicas en alquiler ocupadas respecto al total de 49 viviendas.
- Nº de incidencias o expedientes de mediación gestionados en el parque público de alquiler.
- Nº de rotaciones/adjudicaciones anuales en viviendas públicas.

Programa 9.2.2. Promoción de vivienda y alojamiento

Indicadores de ejecución

- Nº de unidades de ejecución activadas o programadas.
- Nº de actuaciones de gestión del Patrimonio Municipal de Suelo.
- Nº de estudios de viabilidad o anteproyectos realizados.



Indicadores de resultado

- Nº de viviendas protegidas promovidas o en tramitación.
- Adecuación tipológica de las nuevas viviendas a la demanda registrada.

Programa 9.2.3. Rehabilitación y mejora del parque existente

Indicadores de ejecución

- Nº de viviendas rehabilitadas con apoyo municipal.
- Nº de actuaciones de accesibilidad realizadas.
- Nº de edificios intervenidos en estado deficiente o malo.
- Nº de expedientes gestionados por la oficina municipal de rehabilitación.

Indicadores de resultado

- Mejora de las condiciones de habitabilidad del parque residencial.
- Reducción de la vulnerabilidad energética.
- Incremento del parque residencial accesible.
- Nº de viviendas intervenidas mediante actuaciones de accesibilidad universal o adecuación funcional para personas con dependencia o discapacidad.

Programa 9.2.4. Gestión y activación de suelo

Indicadores de ejecución

- Nº de parcelas incorporadas al inventario del PMS.
- Nº de actuaciones de gestión urbanística desarrolladas.
- Nº de informes de seguimiento de capacidad residencial elaborados.

Indicadores de resultado

- Adecuación entre oferta de suelo y demanda residencial.
- Uso efectivo del suelo conforme a los objetivos sociales del Plan.

11.5 PERIODICIDAD DEL SEGUIMIENTO Y ÓRGANOS RESPONSABLES

El seguimiento del PMVS se realizará con la siguiente periodicidad:

- **Seguimiento anual**, mediante un informe técnico de ejecución que recoja:
 - el grado de cumplimiento de las actuaciones previstas,
 - el nivel de ejecución presupuestaria,
 - y la evolución de los principales indicadores.
- **Evaluación intermedia**, a los **dos años** de la aprobación del Plan, orientada a valorar la necesidad de ajustes en la programación.
- **Evaluación final**, al término del periodo de vigencia del Plan, que permita valorar su impacto global y sirva de base para la redacción de un nuevo PMVS.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO VILLAMANRIQUE DE LA CONDESA



C64. Validación: 0YREPD5MWR63G5M4PWNTHK7C0
Verificación: <https://villamanriquedecondesa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 76 de 90

La responsabilidad del seguimiento corresponderá al **Ayuntamiento de Villamanrique de la Condesa**, a través de las áreas competentes en materia de vivienda, urbanismo y servicios sociales, pudiendo recabarse el apoyo técnico externo cuando resulte necesario.

11.6 MECANISMOS DE REVISIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL PLAN

El PMVS se concibe como un documento **abierto y revisable**, pudiendo ser objeto de actualización cuando concurren alguna de las siguientes circunstancias:

- cambios significativos en la demanda de vivienda,
- modificaciones sustanciales del planeamiento urbanístico,
- aprobación de nuevos marcos normativos o programas de financiación,
- desviaciones relevantes entre la programación prevista y la ejecución real.

Las revisiones del Plan deberán respetar los objetivos generales establecidos, sin perjuicio de la **reprogramación de actuaciones, ajustes presupuestarios o redefinición de prioridades**.

11.7 PUBLICIDAD Y TRANSPARENCIA DEL SEGUIMIENTO

Con el fin de garantizar la transparencia y la participación ciudadana, los principales resultados del seguimiento del PMVS podrán ponerse a disposición de la ciudadanía mediante:

- la publicación de resúmenes anuales de ejecución,
- la difusión de información básica a través de los canales municipales,
- y la coordinación con los procesos participativos vinculados a la política de vivienda.

Se añade un anexo con tablas de seguimiento, las cuales deben interpretarse y completarse del siguiente modo:

- **Valor inicial:** situación al aprobar el PMVS.
- **Objetivo 5 años:** el que fija el Plan (ya lo tenemos).
- **Año 1-5:** ejecución real anual.
- **Grado de ejecución:**

Observaciones / ajustes: aquí se justifican:

- retrasos
- cambios de prioridad
- falta de financiación
- oportunidades nuevas





C64. Validación: 0YREPD5MWR63G5M4PWNTHK7O
Verificación: <https://villamanriquedecondesa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 78 de 90



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO VILLAMANRIQUE DE LA CONDESA



Fuente / Programa	Gestión	Tipo de apoyo	% apo
Next Generation · Rehabilitación edificatoria (RD 853/2021)	CCAA / municipios	Subvención	40 % –
Next Generation · Rehabilitación de viviendas (RD 853/2021)	CCAA	Subvención	50 % –
Plan Estatal Vivienda 2022–2025 (RD 42/2022)	CCAA + Ayuntamientos	Subvención	30 % –
Bono Alquiler Joven	CCAA	Subvención directa a jóvenes	Variabl
Plan EDIL / FEDER 2021–27	Ministerio + CCAA	Subvención FEDER	50 % –
Subvenciones Junta Andalucía – alquiler vulnerables	Junta de Andalucía	Subvención	40 % –
Programas de eficiencia energética (fondos CCAA / MIVAU)	CCAA	Subvención	30 % –
ICO / instrumentos financieros estatales	Ministerio + ICO	Préstamo blando (reembolsable)	Interés
Créditos de entidades financieras con bonificación pública	Bancos + apoyo público	Préstamo blando	Variabl
Programas de la FEMP / Convenios EU	FEMP + UE	Subvención / cooperación	50 %
Convocatorias provinciales específicas de vivienda	Diputación	Subvención	Hasta 5

Cód. Validación: 0YREPD5MWR63G5M4PWNTHK7Q
Verificación: <https://sede.diputaciondesevilla.es/verificacion>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 79 de 90

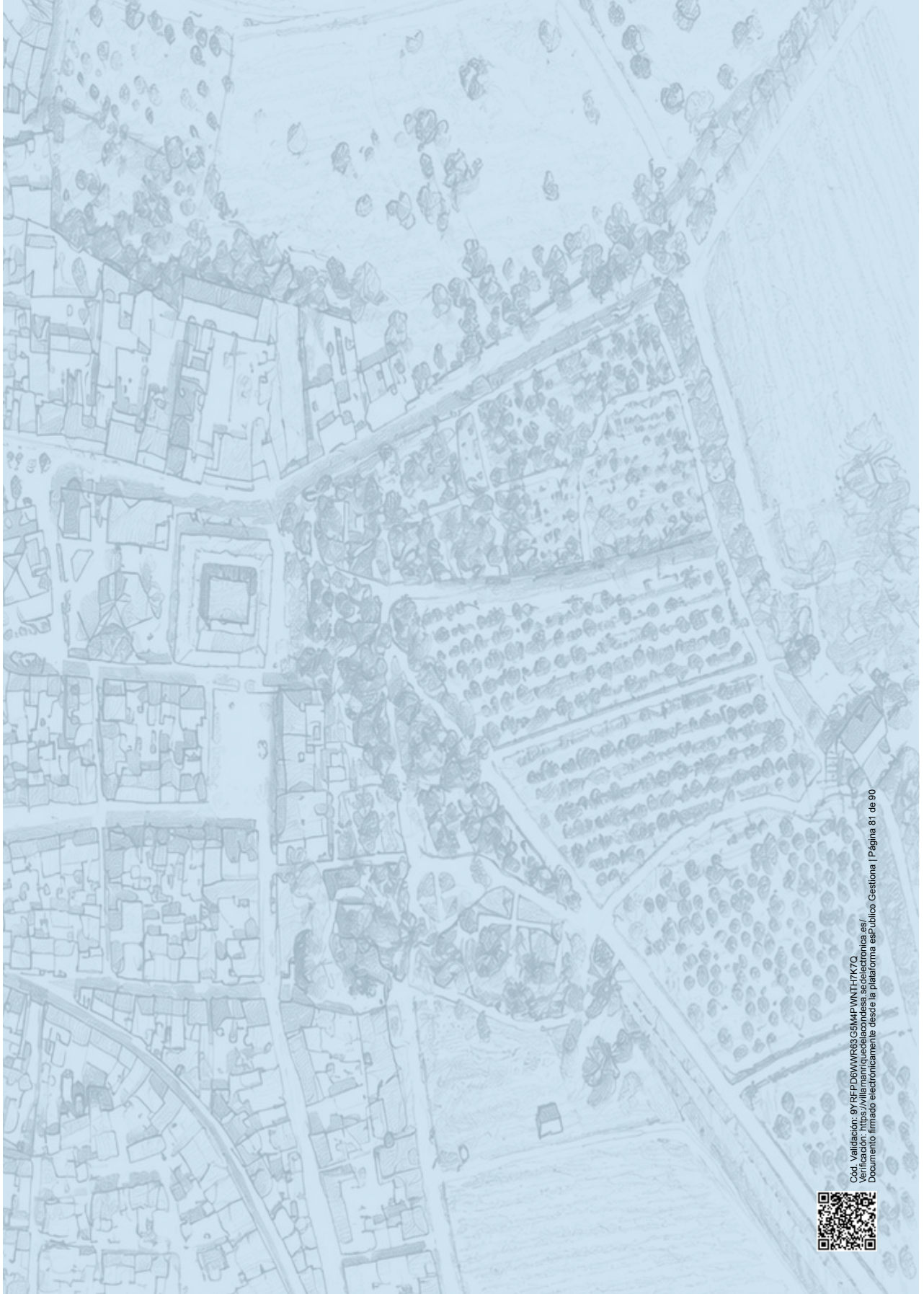




Porcentaje estimado	Conceptos financiados	Requisitos clave	Encaje en Villamanrique
80 %	Obras de rehabilitación, eficiencia energética, accesibilidad	Certificación energética, proyecto técnico, cumplimiento de criterios EECN	Muy alto – permite rehabilitar vacíos, incrementar parque en alquiler
80 %	Rehabilitación interior de viviendas	Empadronamiento, renta máxima, mejora de confort y eficiencia	Alto – movilizar vivienda vacía con bajos costes de inversión
60 %	Ayuda al alquiler joven, vulnerable, rehabilitaciones	Uso social, límites de renta, destino por años	Alto – complementa oferta pública de alquiler
50 % (hasta total renta)	Pagos de alquiler para jóvenes	Edad, renta, contrato de alquiler	Medio-alto pero no financia obra directamente
80 %	Regeneración urbana integral (incl. vivienda)	Estrategia integrada, impacto urbano, colaboración interinstitucional	Muy alto si encaja en estrategia de casco o zona prioritaria
100 %	Ayudas al alquiler para colectivos vulnerables	Renta ≤ IPREM, situación de exclusión o precariedad	Alto – refuerza sostenibilidad de parque de alquiler
80 %	Instalaciones HVAC, envolvente, ahorro	Mejora energética, auditorías, proyectos técnicos	Alto en rehabilitación de parque existente
50 % bonificado	Construcción, promoción de vivienda asequible	Garantías, ratios financiero-social	Medio – útil si se busca apalancar recursos
50 %	Construcción/rehabilitación	Plan de negocio viable, garantías	Medio-bajo en municipios pequeños
50 %	Cooperación y experiencias piloto	Proyecto integrado, cooperación intermunicipal	Medio – útil para innovación social/cohousing
50 %	Alquiler joven, adaptación vivienda, pequeñas promociones	Baremación social, proyectos presentados	Alto – complemento local directo

C64: Validación: 0YREPD5MWR63G5M4PWNTHK7Q
Verificación: <https://villamanrique.de.la.condesa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 80 de 90





C64: Validación: 0YGEPSMWR83G5M4PWNTHK70
Verificación: <https://www.diputaciondesevilla.es/verificacion>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma es@publico Gestiona | Página 81 de 90



12

PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

12.1 OBJETIVOS DEL PROCESO PARTICIPATIVO

El proceso participativo del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Villamanrique de la Condesa se ha concebido como una herramienta de información, contraste y mejora de la propuesta municipal en materia de vivienda. Su finalidad principal ha sido acercar a la ciudadanía el contenido del Plan, explicar su alcance real como instrumento de planificación municipal y recoger dudas, observaciones y aportaciones que permitan ajustar sus determinaciones a las necesidades efectivas de la población.

El proceso ha partido de una premisa básica: el Plan Municipal de Vivienda y Suelo no debe entenderse únicamente como un documento técnico, sino como una guía de acción pública orientada a facilitar el acceso a la vivienda, mejorar el conocimiento de la demanda residencial existente, coordinar las políticas municipales con el planeamiento urbanístico y establecer mecanismos de seguimiento de las actuaciones previstas.

En este sentido, los objetivos específicos del proceso participativo han sido los siguientes: explicar qué es un Plan Municipal de Vivienda y Suelo y qué efectos tiene para el municipio; presentar de forma sintética el diagnóstico y las principales líneas de actuación propuestas; contrastar la adecuación de dichas medidas con las preocupaciones reales de la ciudadanía; resolver dudas sobre el funcionamiento del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, los procesos de adjudicación y los criterios de acceso; e informar sobre otras actuaciones municipales relacionadas, como la revisión del Plan General de Ordenación Municipal y la actualización del propio registro de demandantes. Esta acción, de hecho, hila con otras desarrolladas en el marco de la revisión del planeamiento urbanístico.

Asimismo, el proceso ha buscado reforzar la transparencia del Plan, trasladando a la ciudadanía que el documento incorpora mecanismos de evaluación y seguimiento que permitirán conocer, a lo largo del tiempo, el grado de desarrollo de las actuaciones previstas.

12.2 AGENTES IMPLICADOS

El proceso participativo ha contado con la implicación directa del Ayuntamiento de Villamanrique de la Condesa, tanto desde la representación política como desde el ámbito técnico. En la sesión de contraste

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO VILLAMANRIQUE DE LA CONDESA



C64: Validación: 0YREPD5MWR63G5EM4PWNTHK7Q
Verificación: <https://villamanriquecondesa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 82 de 90

participaron el alcalde, la delegada de Urbanismo, dos técnicos de la consultora redactora del Plan y una representante de la oposición con presencia en el Pleno municipal. Esta composición permitió combinar la explicación institucional del compromiso municipal con la vivienda, la exposición técnica del contenido del documento y una visión plural del debate público local.

La convocatoria se dirigió a la ciudadanía en general mediante redes sociales y canales municipales de difusión. Además, se realizó una convocatoria específica y directa a las personas inscritas en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, por tratarse de un colectivo especialmente vinculado al objeto del Plan y directamente afectado por las políticas municipales de vivienda.

A la sesión asistieron 11 personas, lo que permitió desarrollar un encuentro de pequeño formato, con un grado adecuado de interlocución directa, aclaración de dudas y debate abierto sobre los aspectos más relevantes del Plan.

12.3 FASES Y HERRAMIENTAS DE PARTICIPACIÓN

El proceso participativo se ha estructurado en torno a una sesión pública de información y contraste ciudadano. La primera fase consistió en la convocatoria y difusión de la sesión, combinando una comunicación general a través de redes sociales con una llamada específica a las personas inscritas en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.



Imagen: anuncio y fotografía de la sesión del 28 de mayo.

La segunda fase se centró en la exposición del Plan. En ella se explicó la naturaleza de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo, su función dentro de la política local de vivienda y su relación con otros instrumentos municipales, especialmente con la revisión del PGOM. También se presentó de forma resumida el contenido de la propuesta, haciendo especial referencia al diagnóstico de la demanda residencial, a la capacidad municipal para acoger vivienda protegida, a las posibles líneas de actuación y a los mecanismos de seguimiento y evaluación.

La tercera fase se desarrolló como un espacio abierto de preguntas, aclaraciones y contraste. La ciudadanía pudo plantear dudas sobre los contenidos del Plan, sobre los procedimientos administrativos vinculados al acceso a vivienda protegida y sobre las posibilidades reales de desarrollo de las medidas previstas.



Finalmente, se informó de la disponibilidad municipal para recibir nuevas aportaciones y de la posibilidad de abrir un nuevo foro de participación en caso de que persistieran dudas o surgieran nuevas cuestiones de interés ciudadano.

12.4 RESULTADOS DEL PROCESO PARTICIPATIVO

El resultado principal del proceso ha sido la validación social del enfoque general del Plan, así como la identificación de una serie de preocupaciones ciudadanas que refuerzan varias de las líneas estratégicas ya planteadas en el documento.

Las dudas y aportaciones se concentraron especialmente en los procesos de puntuación y adjudicación de vivienda protegida, lo que evidencia la necesidad de reforzar la información pública sobre los criterios aplicables, los procedimientos administrativos y el papel del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida. También se plantearon cuestiones relativas a la actualización del registro, aspecto que resulta esencial para que el diagnóstico municipal refleje con mayor precisión la demanda real existente.

Otro bloque relevante de intervenciones se refirió a la capacidad de acogida de vivienda protegida en el municipio y a las posibilidades de financiación para el desarrollo de actuaciones. Estas cuestiones ponen de manifiesto la importancia de coordinar el PMVS con la planificación urbanística, con la disponibilidad de suelo y con los programas autonómicos o estatales de apoyo a la vivienda, la rehabilitación y el alquiler.

De forma específica, se puso de relieve la preocupación por la situación de la población joven, identificada como uno de los sectores más afectados por las dificultades de acceso a la vivienda. Esta aportación confirma la conveniencia de orientar parte de las medidas del Plan hacia la emancipación juvenil, el alquiler asequible, las fórmulas de acceso progresivo y la adecuación de la oferta residencial a hogares de menor tamaño y capacidad económica limitada.

En conjunto, el proceso participativo ha permitido reforzar el carácter operativo y social del Plan, mejorar la comprensión ciudadana sobre sus contenidos y abrir un canal de comunicación entre el Ayuntamiento y la población. Además, la previsión de nuevos espacios de consulta, junto con los mecanismos de evaluación del grado de desarrollo del Plan, garantiza que la participación no se limite a la fase inicial de elaboración, sino que pueda mantenerse durante su aplicación y seguimiento.

12.5 HERRAMIENTAS PARA EL SEGUIMIENTO

Las siguientes tablas constituyen el instrumento básico de seguimiento y evaluación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo. Su finalidad es facilitar una lectura ordenada del grado de ejecución de las medidas previstas, permitiendo comprobar periódicamente el avance de las actuaciones, el cumplimiento de los objetivos establecidos y la adecuación de las estrategias municipales a la evolución real de la demanda residencial. Para ello, se recogen indicadores asociados a cada línea de actuación, diferenciando entre medidas de promoción de vivienda protegida o asequible, movilización del parque residencial existente, rehabilitación, mejora de la accesibilidad, atención a situaciones de vulnerabilidad, actualización del Registro Municipal de Demandantes y coordinación con el planeamiento urbanístico y los programas autonómicos de financiación. Estas tablas no deben entenderse como un elemento cerrado, sino como una herramienta dinámica de gestión municipal, susceptible de actualización durante la vigencia del Plan, especialmente cuando se disponga de nueva información estadística, presupuestaria, urbanística o social. De este modo, el seguimiento del PMVS permitirá reforzar la transparencia de la acción pública, facilitar la rendición de cuentas ante la ciudadanía y orientar, en su caso, la revisión o reprogramación de las actuaciones previstas.

C64. Validación: 0YREPD5MWR63G5EM4PWNTHK7Q
Verificación: <https://villamanriquedecondesa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 84 de 90





Línea de actuación	Indicador de ejecución	Indicador de resultado	Meta anual	Meta 5 años
Inventario vivienda realmente vacía	Nº viviendas revisadas	Nº viviendas movilizadas	10	50
Intermediación alquiler	Nº contratos intermediados	Nº hogares estabilizados	4	20
Garantías al alquiler	Nº garantías emitidas	Reducción incidencias impago	5	25
Ayudas alquiler	Nº ayudas concedidas	Nº hogares que mantienen vivienda	10	50

Línea de actuación	Indicador de ejecución	Indicador de resultado	Meta anual	Meta 5 años
Activación UEs VPO	Nº UEs con programación	Nº VPO iniciadas	1	3
Estudios de viabilidad	Nº estudios realizados	Nº proyectos viables	1	2
Alojamientos dotacionales	Nº propuestas	Nº plazas creadas	0-1	1

Línea de actuación	Indicador de ejecución	Indicador de resultado	Meta anual	Meta 5 años
Activación UEs VPO	Nº UEs con programación	Nº VPO iniciadas	1	3
Estudios de viabilidad	Nº estudios realizados	Nº proyectos viables	1	2
Alojamientos dotacionales	Nº propuestas	Nº plazas creadas	0-1	1

Línea de actuación	Indicador de ejecución	Indicador de resultado	Meta anual	Meta 5 años
Inventario PMS	Nº parcelas revisadas	Inventario actualizado	1 revisión	5 revisiones
Activación solares (97)	Nº solares con expediente	Nº solares activados	5	25
Coordinación PGOM-PMVS	Nº reuniones técnicas	Nº ajustes normativos	2	10

C64: Validación: 0YREPD5MWR63G5M4PWNTHK7Q
Verificación: <https://sede.diputaciondesevilla.es/verificacion>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma es.pes





	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Responsable	Observaciones
						Vivienda / Urbanismo	
						Vivienda / SS.SS.	
						Vivienda	
						SS.SS.	

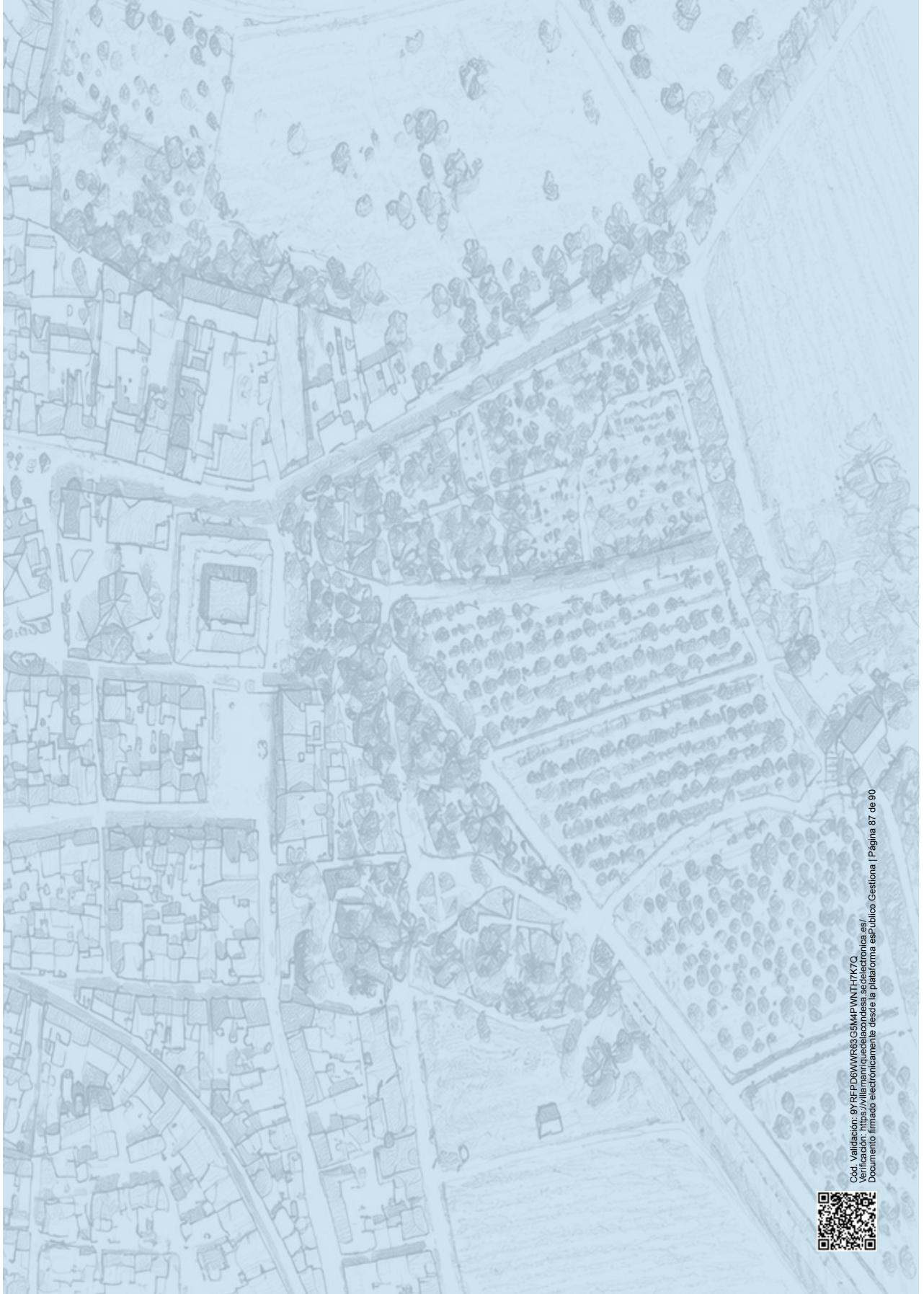
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Responsable	Observaciones
						Urbanismo	
						Vivienda	
						Vivienda	

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Responsable	Observaciones
						Urbanismo	
						Vivienda	
						Vivienda	

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Responsable	Observaciones
ss						Urbanismo	
						Urbanismo	
						Secretaría / Urbanismo	

Cód. Validación: 0YREPD5MWR63G5M4PWNTHK7Q
Verificación: <https://villanarcondesa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 86 de 90





C64: Validación: 0YGEPSMWR83G5M4PWNTHK70
Verificación: <https://sede.diputaciondesevilla.es/verificacion>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma es@público Gestiona | Página 87 de 90



13

VIGENCIA DEL PLAN Y CONDICIONES DE REVISIÓN

13.1 PERIODO DE VIGENCIA

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Villamanrique de la Condesa se configura como un instrumento de planificación y programación municipal en materia de vivienda y suelo, de acuerdo con lo previsto en la Ley 5/2025, de 16 de diciembre, de Vivienda de Andalucía. Su vigencia debe entenderse vinculada a su capacidad para orientar la política municipal de vivienda, programar actuaciones, coordinarse con el planeamiento urbanístico y servir de referencia para la participación del municipio en los programas autonómicos o estatales de vivienda, rehabilitación y suelo.

El Plan adopta un horizonte operativo de cinco años para la programación de sus actuaciones prioritarias. Dicho horizonte permite ordenar temporalmente las medidas municipales en materia de vivienda protegida, vivienda asequible, alquiler, rehabilitación, movilización del parque existente, mejora de la accesibilidad, atención a colectivos con dificultades de acceso a la vivienda y coordinación con la ordenación urbanística municipal.

Este periodo operativo no agota, sin embargo, la dimensión estratégica del Plan. Las necesidades residenciales del municipio, la evolución demográfica, la transformación de los hogares, la disponibilidad de suelo, la capacidad real de promoción de vivienda protegida o asequible y la rehabilitación del parque residencial existente requieren una lectura de medio y largo plazo. Por ello, el Plan mantiene una perspectiva estructural más amplia, sin perjuicio de que su programación, seguimiento y evaluación se organicen mediante ciclos temporales más acotados.

Durante su vigencia, el Plan deberá servir como marco de referencia para la acción pública municipal en materia de vivienda y suelo. En particular, orientará la toma de decisiones municipales, la identificación de prioridades, la coordinación con el Plan General de Ordenación Municipal, la actualización del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, la solicitud de ayudas públicas y la posible concertación con otras administraciones o con entidades públicas y privadas.

La vigencia del Plan tendrá especial relevancia a efectos de su participación en convocatorias de programas de ayudas del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, así como en posibles políticas de concertación o colaboración con la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía. En consecuencia, el Ayuntamiento deberá procurar que el PMVS permanezca actualizado, operativo y coherente con el marco

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO VILLAMANRIQUE DE LA CONDESA



C64: Validación: 0YREPD5MWR63G5EM4PWNTHK7CQ
Verificación: <https://villamanriquecondesa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 88 de 90

autonómico vigente, evitando que quede desfasado respecto de las políticas públicas de vivienda, de los programas de financiación disponibles o de las determinaciones del planeamiento urbanístico.

13.2 CONDICIONES DE REVISIÓN

La revisión del Plan Municipal de Vivienda y Suelo deberá realizarse cuando resulte necesario para garantizar su coherencia con la realidad residencial del municipio, con la planificación autonómica en materia de vivienda y con el planeamiento urbanístico vigente o en tramitación.

De acuerdo con la Ley 5/2025, de 16 de diciembre, de Vivienda de Andalucía, los planes municipales de vivienda y suelo deberán revisarse, en caso de ser necesario, dentro del año siguiente a la revisión del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo. Esta previsión responde a la necesidad de asegurar la coherencia entre la planificación autonómica y la planificación municipal, de forma que las estrategias locales de vivienda puedan adaptarse a los nuevos objetivos, programas, ayudas, criterios de financiación y prioridades que establezca la Comunidad Autónoma.

Asimismo, el Plan podrá ser objeto de revisión anticipada cuando se produzcan alteraciones sustanciales en las condiciones que sirvieron de base para su formulación. Entre dichas circunstancias podrán considerarse, entre otras, la aprobación o revisión del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo; la aprobación, revisión o modificación sustancial del Plan General de Ordenación Municipal; la aparición de nuevos programas de vivienda, rehabilitación o regeneración urbana; la modificación del marco normativo aplicable; o la disponibilidad de nuevas fuentes de financiación que aconsejen reorientar las actuaciones previstas.

También podrá justificarse la revisión cuando se detecten cambios significativos en la demanda residencial del municipio. A estos efectos, tendrá especial importancia la evolución del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, la aparición de nuevas necesidades vinculadas a jóvenes, personas mayores, hogares vulnerables, familias monoparentales, personas con discapacidad o unidades familiares con necesidades de accesibilidad, así como las variaciones relevantes en el mercado local de vivienda, en el régimen de alquiler, en el parque de viviendas deshabitadas o infrautilizadas y en la capacidad efectiva de desarrollo de vivienda protegida o asequible.

La revisión deberá apoyarse en los mecanismos de seguimiento y evaluación previstos por el propio Plan. Para ello, el Ayuntamiento valorará el grado de ejecución de las actuaciones programadas, la evolución de la demanda, las viviendas protegidas o asequibles promovidas o previstas, las actuaciones de rehabilitación impulsadas, las ayudas gestionadas, las viviendas movilizadas hacia el alquiler, las medidas de accesibilidad desarrolladas y la coordinación alcanzada con el planeamiento urbanístico.

En caso de que el Plan mantenga su validez sustancial, pero resulte necesario prolongar su eficacia hasta la aprobación de una revisión o de un nuevo documento, podrá acordarse su prórroga. Dicha prórroga deberá ser expresa y estar adecuadamente justificada, atendiendo al grado de cumplimiento del Plan, a la continuidad de sus objetivos y a la ausencia de contradicción con el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo vigente.

La revisión del PMVS deberá incorporar, cuando proceda, mecanismos de participación ciudadana y contraste social, especialmente con las personas demandantes de vivienda protegida, los colectivos con mayores dificultades de acceso, los agentes sociales y las áreas municipales competentes en urbanismo, vivienda, servicios sociales y movilidad. Una vez aprobada la revisión, el Ayuntamiento deberá remitirla a la Consejería competente en materia de vivienda, junto con la ficha resumen-ejecutiva que corresponda, y garantizar su disponibilidad para consulta pública a través de la sede electrónica municipal.

TERRITORIO CIUDAD

Firmado digitalmente por
31599208Z MANUEL
ANGEL GONZALEZ
FUSTEGUERAS (R:
B11712015)
Fecha: 2026.06.12 09:24:37
+02'00'



C64. Validación: 0YREPD5MWR63G5M4PWNTHK7C0
Verificación: <https://sedelectronica.diputaciondesevilla.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 89 de 90



TERRITORIO CIUDAD SLP

Junio 2026



C64. Validación: GYREPD5MWR63G5M4PWNTHK7Q
Verificación: <https://villamanriquecondesa.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 90 de 90