PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

San Juan de Aznalfarache

(Sevilla)

AYUNTAMIENTO DE
SAN JUAN
DE AZNALFARACHE

DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL

Promotor: Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache
Redactor: Fernando Vázquez Marín - Arquitecto

1.- MARCO LEGISLATIVO

2.- OBJETO Y ESTRUCTURA

3.- CONTENIDO

- **3.1. Información y Diagnóstico**
  - 3.1.1. Análisis de la Población y Demanda.
  - 3.1.2. Análisis del Parque de Viviendas del Municipio, Oferta y Mercado de vivienda.
  - 3.1.3. Análisis de la Incidencia del Planeamiento territorial y urbanístico en el sector residencial.
  - 3.1.4. Descripción de los recursos e instrumentos municipales. al servicio de las políticas de vivienda.
- **3.2. Definición de Objetivos y Estrategias**
  - 3.2.1. Objetivos fundamentales.
  - 3.2.2. Las estrategias para la consecución de estos objetivos.
  - 3.2.3. Información y Asistencia ciudadana.
- **3.3. Programa de actuación**
  - 3.3.1. Índice de actuaciones.
  - 3.3.2. Evaluación económica financiera del Plan.
  - 3.3.3. Gestión y Evaluación del PMVS.

4. PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

5. ANEXOS

- 5.0. Anexo 0. Acuerdo de Aprobación Inicial del PMVS por el Pleno Municipal de Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache.
- 5.1. Anexo 1. Datos del área de Familia, Asuntos Sociales y Salud según las necesidades detectadas.
- 5.2. Anexo 2. Población por municipios de residencia, sexo y grandes grupos de edad.
- 5.3. Anexo 3. Indicador de la actividad desarrollada por la población del municipio.
- 5.4. Anexo 4: Composición de los núcleos familiares en el Municipio.
- 5.5. Anexo 5: Principales indicadores, censos de población y viviendas.
- 5.6. Anexo 6: Cuadro de población proyectada en municipios mayores de 10.000 habitantes según sexo, Andalucía 2.013-2.035 (IECA).
- 5.7. Anexo 7: Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
- 5.8. Anexo 8: Datos totales de vivienda y su año de construcción.
- 5.9. Anexo 9: Viviendas familiares por tipo de estancia.
- 5.10. Anexo 10: Plano del Municipio con los años de construcción.
- 5.11. Anexo 11: Plano del Municipio con las viviendas vacías, infraviviendas y en ruinas.
- 5.12. Anexo 12: Fichas de información urbanística municipal de las diversas zonas.
- 5.13. Anexo 13. Fichas de las actuaciones previstas por el PMVS.
- 5.14. Anexo 14: Encuesta de la Situación de la Vivienda del Municipio.
- 5.15. Anexo 15: Resumen de programas de ayudas del Plan Estatal de Vivienda, Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía y ordenanzas de Ayuda para Rehabilitación de vivienda de San Juan de Aznalfarache.
- 5.16. Anexo 16: Plano de dirección y ubicación de la Oficina Municipal de la Vivienda.
- 5.17. Anexo 17: Dirección y ubicación de las Viviendas de Propiedad Municipal.

1. MARCO LEGISLATIVO.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de San Juan de Aznalfarache (a partir de ahora PMVS), se redacta en el marco de la Constitución, el Estatuto de Autonomía de Andalucía y la legislación de régimen local, en especial la Ley de Autonomía Local de Andalucía, quienes otorgan al Ayuntamiento, las competencias relativas a la potestad para diseñar y desarrollar políticas y actuaciones de vivienda; y de la regulación de este instrumento en la Ley 1/2010, de 8 de Marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, como un "instrumento para la definición y desarrollo de la política de vivienda del Municipio". El artículo 13 de esta Ley regula el contenido mínimo de los Planes.

Completan el marco legislativo actual los Planes de vivienda estatales y autonómicos vigentes a la fecha de redacción del presente Plan, los cuales serán en gran medida la base de desarrollo del mismo, y en particular los programas en ellos contenidos, que condicionan las políticas en materia de vivienda a desarrollar en el municipio. En concreto:

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

Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

Además de los programas contenidos en dichos Planes, el propio municipio de San Juan de Aznalfarache cuenta con un programa de ayudas a la rehabilitación, regulado mediante:

Ordenanza Reguladora de las Ayudas para Rehabilitación de viviendas y edificios para personas y familias con recursos insuficientes del Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache.

Por lo que el presente PMVS se articula y se fundamenta en las convocatorias de las actuaciones o ayudas de los Programas contemplados en el dichos Planes y programas, los cuales en muchos casos, además, pueden considerar como criterio de priorización o como condición para la selección de sus beneficiarios, el que el municipio cuente con Plan municipal de vivienda y suelo.

Se reproducen a continuación, por ser de interés los programas y líneas de actuación de dichos Planes, que alcanzan en su conjunto el número de 33 programas, correspondiendo 9 al Estado, 23 al programa autonómico y 1 al municipal. Se les incorpora un epígrafe de denominación PE a los estatales, PA a los autonómicos y PM al municipal, seguido de un número de orden con objeto de facilitar su denominación en otros apartados del presente PMVS.

Plan Estatal de Vivienda 2018-2021

(PE01) Programa 1: Subsidiación de préstamos convenidos.
(PE02) Programa 2: Ayudas al alquiler de vivienda.
(PE03) Programa 3: Ayudas a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual.
(PE04) Programa 4: Fomento del parque de vivienda en alquiler.
(PE05) Programa 5: Fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas.
(PE06) Programa 6: Fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de las accesibilidad en viviendas.
(PE07) Programa 7: Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.
(PE08) Programa 8: Ayuda a los jóvenes.
(PE09) Programa 9: Fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad.

Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020

* Disposiciones en materia de asesoramiento.

(PA01) Programa de información y asesoramiento integral en materia de desahucios
(PA02) Programa de apoyo técnico a la rehabilitación y asesoramiento en materia de vivienda

* Disposiciones en materia Vivienda

1. Vivienda Protegida.

(PA03) Programa de promoción de vivienda.

2. Fomento del Alquiler.

(PA04) Programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler o cesión del uso
(PA05) Programa de intermediación
(PA06) Programa de ayudas a personas inquilinas
(PA07) Programa de alquiler de edificios de viviendas deshabitadas

3. Medidas de carácter habitacional.

(PA08) Programa de viviendas protegidas en autoconstrucción
(PA09) Programa de permutas protegidas de vivienda

4. Parque Público Residencial.

(PA10) Programa de mejora y mantenimiento del parque público residencial.
(PA11) Programa de ayudas a las personas inquilinas del parque público residencial.
(PA12) Programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso

* Disposiciones en materia de Rehabilitación

1. Medidas para la eliminación de la infravivienda.

(PA13) Programa de transformación de infravivienda
(PA14) Programa de actuaciones públicas convenidas para la eliminación de la infravivienda

2. Rehabilitación residencial.

(PA15) Programa de rehabilitación autonómica de edificios
(PA16) Programa de ayudas para la implantación del informe de evaluación de edificios
(PA17) Programa de rehabilitación autonómica de viviendas
(PA18) Programa de adecuación funcional básica de viviendas
(PA19) Programa de rehabilitación energética del parque público residencial
(PA20) Programa de actuaciones de rehabilitación singular

3. Rehabilitación urbana.

(PA21) Programa para áreas de rehabilitación integral
(PA22) Programa de regeneración del espacio público
(PA23) Programa de rehabilitación de edificios públicos

Ayudas del Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache

(PM01) Programa de ayuda a la rehabilitación.

Debemos señalas dos cuestiones de interés:

Primero, que salvo la línea de ayudas reguladas por el Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache, que no tiene un plazo temporal definido, los Planes estatales y autonómico vigente finalizan su aplicación el primero en el año 2021 y el segundo en el año 2020. Por lo que es previsible que tras su finalización se revisen y se aprueben nuevos Planes, en los que

los programas y políticas en relación a la vivienda pueden variar. Por lo que tras la finalización de dichos Planes se deberá revisar el presente PMVS.

Segundo, los dos Planes marcan unas líneas muy determinadas en relación a las políticas de ayuda a la vivienda, que de forma inevitable condicionan los objetivos y políticas del presente Plan y, en particular, la definición de las actuaciones que se prevén.

De la lectura de los Planes nacional y autonómico se desprende que las políticas en materia de ayuda a la vivienda apuestan decididamente por la rehabilitación (tanto de la vivienda como de los entornos urbanos), el alquiler y en proteger a jóvenes, mayores y las personas con discapacidad.

En materia de rehabilitación se apuesta por la eliminación de la infravivienda, reinsertando la misma al parque útil, la mejora de la eficiencia energética y la adecuación funcional con la mejora de la accesibilidad. Así como a la rehabilitación de barrios o áreas urbanas, interviniendo tanto en el espacio público y equipamiento, como en los edificios.

En materia de vivienda las líneas van encaminadas a la rehabilitación para el alquiler, las ayudas al alquiler, la intermediación y el asesoramiento.

No se fomenta, en líneas generales, la construcción de nuevas viviendas, ni la obtención de suelo para su transformación.

De forma resumida, podríamos concluir que las líneas de inversión pública para la vivienda se encuentran encaminadas más bien en gestionar y recuperar el patrimonio edificado existente, así como su mejora.

En documento anexo, reproducimos de forma resumida todas las líneas y programas estatal, autonómico y municipal, detallando en cada caso: descripción de la ayuda, perfil de la persona beneficiaria, requisitos para la obtención y cuantías.

Esta información es de máximo interés y utilidad para encajar dichas líneas económicas en cada una de las actuaciones que ordenan el presente PMVS.

2. OBJETO Y ESTRUCTURA.

Desde hace ya unos años, el Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache viene desarrollando distintas actuaciones para hacer frente a los problemas que sufre la ciudadanía residente en su municipio, como consecuencia de la crisis económica y un aumento de su población, manifestándose en dar respuesta en términos de necesidades habitacionales, teniendo que atender a la creciente magnitud de tales problemas y a cambios normativos en el entorno. Mediante este Plan se abordará la problemática existente en torno a este tema y se darán soluciones para solventar esta demanda de viviendas y el creciente envejecimiento de diversos ámbitos del casco urbano que conforman el municipio.

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

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

-Analítica: Información y diagnóstico de la problemática municipal en materia de vivienda y suelo. Para ello se acuerda centrar la indagación en la revisión de material documental que pueda ofrecer el Ayuntamiento, así como la información del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida, el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA), entre otros organismos. Además para completar la información y poder hacer una radiografía lo más real posible de la situación y estado de las necesidades de las viviendas en el municipio, nos hemos servido de la participación ciudadana, la cual se ha articulado por diversos canales, entre los que ha destacado las aportaciones de las diversas plataformas y representaciones vecinales, así como de diversos representantes de distintos colectivos.

-Estratégica: Establecimiento de los objetivos y estrategias que establezca el Ayuntamiento para satisfacer la demanda, pudiéndose apoyar en el trabajo de este mismo Plan, en los objetivos de política general definidos en la legislación y normativa andaluza y estatal en materia de vivienda, y en la propia capacidad de generación de propuestas que tiene el Ayuntamiento.

-Programática: Definición y programación de las actuaciones del Ayuntamiento a medio plazo (5 años), incluyendo Financiación (supeditada a la publicación del Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación y el seguimiento y Evaluación del Plan), así como los correspondientes convenios y ordenes de desarrollo que se contemplen en dicho Plan.

La tarea de toma de conocimiento de la demanda y de las necesidades existentes y subsiguiente formulación de propuestas, se aborda contando previamente con la información directa y la participación de la ciudadanía, de forma que el Plan se construye desde la base de manera colectiva.

El proceso de formulación y desarrollo del PMVS ha estado acompañado del Plan de Comunicación y Participación de las áreas de **Vivienda y Participación Ciudadana del Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache,** dichas áreas han aportado datos referentes al Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, fruto de la estrecha colaboración con asociaciones profesionales, vecinales, de los consumidores y atención ciudadana en materia de vivienda. Otra área muy importante que ha colaborado es la de **Urbanismo** (Oficina Técnica Municipal y Gestión Catastral), así como la de la **Delegación de Bienestar Social**, que han aportado datos relevantes y necesarios para formular el cuadro de necesidades de vivienda según la clasificación FEANTSA en función de las necesidades de vivienda en sus diversas vertientes (Anexo 1: Datos del área de Familia Asuntos Sociales y Salud, según las necesidades detectadas).

3. CONTENIDO.

El Plan aborda los aspectos relacionados en los artículos 13.2, 19.2, 10.3 y 11 de la *Ley 1/2010 Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía* y es coherente con el *Plan Andaluz de Vivienda* vigente.

Se estructura en tres bloques:

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

3.1. Información y diagnóstico.

Este apartado está integrado por:

3.1.1. Análisis de la Población y Demanda Residencial
3.1.2. Análisis del Parque de Viviendas del Municipio, Oferta y Mercado de Vivienda
3.1.3. Análisis de la Incidencia del Planeamiento Territorial y Urbanístico en el sector residencial
3.1.4. Descripción de los Recursos e Instrumentos Municipales al Servicio de las Políticas de Vivienda
3.1.5. Análisis de vivienda y violencia de género.
3.1.6. Diagnóstico y necesidades

3.1.1. Análisis de la Población y Demanda Residencial.

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

Fuentes de datos:

- Registro municipal de demandantes de vivienda protegida.
- Información procedente del área de Bienestar Social del Ayuntamiento.
- Datos procedentes del Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA) del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA) del año 2016 y anteriores.
- Información urbanística del municipio de San Juan de Aznalfarache.

3.1.1.1. Análisis demográfico: Proyección de población.

Se ha realizado un análisis demográfico municipal, teniendo en cuenta las tasas de crecimiento y decrecimiento natural y del saldo migratorio. Todo ello orientado a obtener la proyección de población separada por grupos de edad y sexo (0-18, 19-35, 36-50, 51-65 y más de 65 años) y la estimación de los hogares. Ambas proyecciones se han obtenido para el período de vigencia del Plan.

Además de los medios necesarios para la elaboración ad hoc de estas proyecciones, se ha optado por la utilización de los datos elaborados por el IECA, que dispone de proyecciones de población para municipios de más de 10.000 habitantes en el horizonte 2.009-2.035 *(anexo 2: población por municipio de residencia, sexo y grandes grupos de edad).*

Censo de Población y Vivienda 2.016. Obtenidos del IECA.

edad y sexo	Mujer	Varón	Total
< 18 años	2.310	2.370	4.680
19 años - 35 años	1.861	1.880	3.741
36 años - 50 años	2.806	2.893	5.699
51 años - 65 años	1.972	1.760	3.732
> 65 años	2.150	1.456	3.606
Población total	11.099	10.359	21.458

Actividad desarrollada por la población del municipio *(anexo 3).*

actividad	Mujer	Varón	Total
Paro	1.503	1.783	3.286
Agricultura	7	81	88
Industria	119	289	408
Construcción	23	214	237
Servicios, comercio, hostelería	3.587	1.816	5.403
Población total	5.239	4.183	9.422

Composición de los núcleos familiares integrados en el Municipio *(anexo 4).*

composición de los núcleos familiares	Habitantes	Núcleos familiares
1 menor	1.723	1.723
2	5.424	2.712
3	4.215	1.405
4	7.424	1.856
>5	2.410	482
Total	21.196	8.222

Principales indicadores de San Juan de Aznalfarache *(anexo 5, censos de población y principales indicadores).*

censo de población y vivienda 2.016	
Variación intercensal	705
% población extranjera	6,57
Edad media	40,40
% población 65 y más años	16,80
% población 85 y más años	1,85

Población proyectada en municipios mayores de diez mil habitantes según sexo Andalucía 2.013-2.035 *(anexo 6).*

proyección de población y hogares	habitantes	hogares
Actual año 2018	22.163	10.504
Proyección año 2020	22.377	10.564
Proyección año 2025	22.661	10.714
Proyección año 2030	22.816	10.914
Proyección año 2035	23.054	11.114

3.1.1.2. Análisis de las necesidades actuales de vivienda.

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

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

- La necesidad general de vivienda asociada a los procesos de emancipación, necesidad de cambio de vivienda por no adaptarse a sus necesidades (tamaño, accesibilidad, necesidades de adaptación, de rehabilitación, etc.), que no conlleva medidas sociales complementarias.

- La necesidad relacionada con aquellos colectivos que presentan mayores problemas de vulnerabilidad o exclusión residencial y deben ser objeto de una atención especial. Para ello hemos seguido la clasificación establecida por FEANTSA (Federación Europea de Organizaciones Nacionales que Trabajan con "Personas sin Hogar") diferenciando las 4 categorías siguientes según su situación residencial.

Solicitudes de demandantes acumulados desde 2.009 (anexo 7 Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida).

solicitudes e inscripciones		%
Solicitudes	421	
Inscripciones	370	87,88

Forma de acceso de las/os demandantes (anexo 7).

forma de acceso		%
Alquiler	211	57,03
Alquiler Opción a Compra	314	84,86
Compra	123	33,24

Disgregación en grupos de edad y sexo de las/os demandantes (anexo 7).

sexo		%
Mujer	199	53,78
Varón	171	46,22

edad		%
< 35 años	150	40,54
< 50 años	141	38,11
< 65 años	64	17,30
> 65 años	15	4,05

IPREM por rangos de las personas inscritas (anexo 7).

IPREM de los inscritos en rango de		%
0-1	254	68,65
1,01-1,50	79	21,35
1,51-2,50	32	8,65
2,51-3,50	3	0,81
3,51-4,50	1	0,27
4,51-5,50	1	0,27

Composición familiar de las/os demandantes (anexo 7).

composición familiar	
Familia monoparental	58
Familia numerosa	30
Personas con discapacidad	46
Nº de miembros	950

Cuadro según la clasificación FEANTSA.

Categoría	Situación residencial	Tipologías
Sin techo	Personas sin alojamiento. **0**	Personas que viven en la calle y a lo sumo pernoctan en un albergue nocturno.
Sin vivienda	Personas alojadas que no disponen de vivienda. **0**	Centros dedicados a colectivos vulnerables: personas sin hogar; albergues para mujeres; albergues para trabajadoras/ es temporeras/os, residencias para mayores sin hogar, viviendas tuteladas, etc
Vivienda insegura	Vivienda en situación de inseguridad jurídica. **150**	Ocupación ilegal o sin título inmigrantes en situación irregular.
	Viviendas en situación de inseguridad económica. **872**	En situación o en proceso legal de desahucio. Con graves problemas para hacer frente a los gastos de vivienda. *
	Inseguridad por violencia en el ámbito familiar. **265**	Situación de maltrato
Vivienda inadecuada	Personas que viven en alojamiento no convencionales. **2**	Caravanas, chabolas, estructuras temporales…
	Personas que viven en infravivienda o vivienda indigna ** **528**	Viviendas con problemas estructurales o constructivos graves.
	Hogares en situación de grave hacinamiento. **200**	Superficie de la vivienda insuficiente para el tamaño familiar.
	Vivienda no adecuada a las necesidades. **50**	Personas con discapacidad en viviendas no adaptadas.

* Además de la situación de desahucio se ha considerado conveniente ampliar esta categoría de la clasificación de FEANTSA incorporando aquellos hogares que presentan problemas para hacer frente a los gastos de la vivienda (alquiler, hipoteca, comunidad, suministros) en la manera que de no recibir ayuda podrían desembocar en situación legal de desahucio.
** Nos referimos con ello a un espacio vital que:

- No posee servicios mínimos: agua corriente, saneamiento incorporado y electricidad).
- No posee suficiente ventilación ni luz.
- Es incapaz de proteger de las incidencias climáticas.
- Presenta dificultades de acceso.

3.1.2. Análisis del Parque de Viviendas del Municipio, Oferta y Mercado de Vivienda.

En este apartado se describe la estructura urbana residencial con información y diagnóstico del parque de viviendas existentes en el municipio, incluyendo el análisis sobre su grado de obsolescencia, reflejado el régimen de tenencia, así como las viviendas vacías o en desuso y segundas residencias. Se reflejan también las situaciones de viviendas inadecuadas e infraviviendas. Para ello se ha utilizado como instrumento de análisis y soporte básico el número de solicitantes del RMDVP y la información procedente del Área de Familia, Asuntos Sociales y Salud del Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache, a fin de facilitar la planificación, priorización y evaluación de las actuaciones a desarrollar, que contenga información actualizada sobre la localización geográfica de las zonas urbanas con núcleos de infravivienda.

La fuente de información para este apartado ha sido el Censo de población y Viviendas del año 2.011 cuyos datos han sido consultados en las bases de datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) y del IECA.

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

3.1.2.1. Aspectos a analizar de las características del parque de viviendas y detección de situaciones de infravivienda.

Antigüedad y estado de conservación de edificios: Cuadro por periodos y antigüedad. *(Anexo 8)*

Década de construcción	Número de edificios
Antes de 1900	**50**
1900-1920	**22**
1921-1940	**119**
1941-1950	**457**
1951-1960	**391**
1960-1970	**762**
1971-1980	**281**
1981-1990	**264**
1991-2000	**257**
2001-2011	**525**
Total:	**3.178**

Accesibilidad: En este apartado se observa un crecimiento en la demanda de la eliminación de barreras arquitectónicas en los edificios existentes, principalmente. Se podría desarrollar mediante la eliminación de barreras arquitectónicas en las zonas comunes de los edificios, eliminación de escaleras por rampas de acceso, sillas elevadoras, acondicionamiento de ascensores o su instalación para edificios de más de tres plantas.

accesibilidad	
Nº viviendas unifamiliares totales	2.341
Nº viviendas plurifamiliares totales	7.790
Nº edificios no accesibles	2.357
Nº de edificios sin ascensor de 3 o más Plantas (B+2)	1.578

Detección de infravivienda:

- Características de estos ámbitos urbanos de localización.

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

→ Graves deficiencias en sus dotaciones sanitarias básicas, en las instalaciones de suministro de agua, gas, electricidad o saneamiento, o en su iluminación natural y de la ventilación interior.

→ Condiciones de la edificación por debajo de los requerimientos mínimos de seguridad estructural y constructiva.

→ Hacinamiento de sus moradas.

- Tipologías residenciales.

Superficie y programas de las viviendas de San Juan de Aznalfarache.

superficie y programa

< 31 m^2	-	**1 dormitorio**	252
32-50 m^2	1.935	**2 dormitorios**	1.164
51-70 m^2	2.432	**3 dormitorios**	2.222
71-90 m^2	1.753	**4 dormitorios**	3.049
> 90 m^2	2.101	**> 4 dormitorios**	1.355

En el municipio se establecen dos tipologías principales de viviendas, casas unifamiliares adosadas de tamaño medio y agrupaciones en altura con una superficie bastante más reducida.

- Condiciones de las edificaciones.

En su mayoría pertenecen a barrios consolidados históricamente de los años 60-70. Situados principalmente en la zona norte del municipio. Carecen de suficientes instalaciones básicas, como abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, iluminación y ventilación.

Condiciones de edificación por debajo de los requerimientos mínimos:

- → Estanqueidad frente al agua de lluvia
- → Tabiquería y Distribución: Cocinas deficientes, habitaciones demasiado pequeñas o interiores, necesidad de adaptar las viviendas a minusvalías de sus ocupantes.
- → Algunos casos de ruina.
- → Humedades de condensación: Generalizado en las viviendas antiguas.
- → Acabados: La mayoría suelen poseer deficiencias en sus acabados; revestimientos en mal estado, falta de puertas, solería con deficiencias.

3.1.2.2. Características del régimen de tenencia, titularidad y uso de las viviendas: detección de situaciones anómalas de uso.

A continuación se detallan tanto el número de viviendas como los regímenes de tenencia. Así como se contabilizan las viviendas que son de segunda residencia o se encuentran vacías.
(Anexo 9: Viviendas familiares por tipo de estancia).

Nº viviendas totales	10.504
En propiedad	5.511
En alquiler	496
Principales	8.222
Secundarias	446
Viviendas deshabitadas	1.836
Vivienda pública	370

3.1.2.3. Viviendas deshabitadas.

Tras el estudio efectuado a través de la información obtenida de Bienestar Social, Agencias Inmobiliarias, Administradores de Fincas, Gestión catastral urbana, Estadísticas del INE para el Ministerio de Fomento y el Instituto de Estadísticas y Cartografía de Andalucía, etc. resulta difícil determinar con exactitud por la dispersión de datos aunque como medida se puede estimar entre 1.500 y 1.800 viviendas vacías.

3.1.2.3. Vivienda pública.

La información facilitada por los responsables del Inventario del parque público de vivienda de San Juan de Aznalfarache, en total hay 47 viviendas de propiedad municipal entregadas en 2009 y 115 viviendas de propiedad autonómica de sendas promociones de los años 1989 y 1998, respectivamente. Todas ellas se encuentran en régimen de alquiler especial.

3.1.2.4. Oferta y Mercado de vivienda.

El mercado inmobiliario, tras el estancamiento de los últimos años, motivado por la crisis económica, el desempleo y la falta de financiación para los potenciales compradores de vivienda ha motivado una bajada de los precios hasta hace dos o tres años (2013-2015), en el que las entidades financieras propietarias de numerosos inmuebles procedentes de las adjudicaciones por impago, están finiquitando sus existencias mediante abaratamiento de los precios y su capacidad para otorgar nuevamente financiación a la compra de viviendas.

Debido a que San Juan de Aznalfarache es una de las ciudades denominadas "ciudad dormitorio", se han seguido generando nuevas promociones de viviendas en las periferias, tanto al norte colindando con Tomares, como al Sur colindando con Gelves, para poder acoger la demanda desde Sevilla de esa población itinerante.

Por otro lado, la rehabilitación en San Juan de Aznalfarache está siendo fomentada por el Ayuntamiento ya que su parque de viviendas es muy antiguo y no se están aprovechando todas las oportunidades que ofrece el municipio.

precio medio	Nº viviendas	Por vivienda (€)	Por m^2 (€)
En venta	382	40.000-120.000	847
En alquiler	24	300-650	6

La problemática de acceso a la vivienda por parte de los más necesitados de tener una vivienda, por tanto, radica en el precio de la vivienda en proporción a sus ingresos, con la consiguiente dificultad de acceso al crédito. Además se prevé una escasez de oferta de vivienda protegida, tanto en régimen de compra, alquiler con opción a compra o alquiler.

La evolución del sector inmobiliario se verá favorecida si se consigue la recuperación del empleo como factor principal de la evolución de la situación económica del entorno y del apoyo decidido del sector financiero por su estrecha relación con el sector inmobiliario.

3.1.3. Análisis de la incidencia del Planeamiento territorial y urbanístico en el sector residencial.

Desde la oficina técnica municipal del Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache se ha analizado la capacidad residencial derivada de la Planificación de ordenación del territorio y urbanística. Además de su incidencia en la satisfacción del derecho a la vivienda, que aúna la derivada de la promoción de nuevas viviendas según las reservas de suelo para viviendas VIVIENDAS PROTEGIDAS municipales planteadas en las normas urbanísticas del municipio.

Las normas urbanísticas de San Juan de Aznalfarache reservan un aprovechamiento en los suelos Urbanos No Consolidados y Urbanizables Sectorizados para la ejecución de VIVIENDAS PROTEGIDAS. En concreto para los suelos urbanos no consolidados y para los urbanizables sectorizados fija un mínimo del 30% (porcentaje tanto de techo como de número de viviendas del sector).

También fija que las cesiones que se realicen al ayuntamiento en virtud del 10% del Aprovechamiento medio se materializará, preferentemente en parcelas calificadas de vivienda Protegida.

En cualquier caso, para disponer de dicho aprovechamiento, se deben desarrollar las figuras de Planeamiento, de gestión, proyectos de urbanización y ejecución de las obras, por lo que el desarrollo debe hacerse en los próximos cinco años.

3.1.4. Descripción de los recursos e instrumentos municipales al servicio de las políticas de vivienda.

El Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache desde el conocimiento de su información urbanística del municipio, apuesta por la transformación de lo existente frente a extensión o ampliación, ya que se está muy condicionado por la limitada extensión del término municipal. No obstante, existen tejidos urbanos deteriorados y sin posibilidades de regeneración que conllevan procesos de degradación social, con una devaluación de la imagen de San Juan en el contexto metropolitano.

Según la información urbanística del municipio de San Juan de Aznalfarache se prevé la rehabilitación completa de tres grandes barriadas que coinciden con la información elaborada por este propio PMVS:

SANTA ISABEL
Se pretende realizar una intervención de rehabilitación global del sector: tanto física (con medidas urbanísticas) como económicas y sociales.

Desde el punto de vista urbanístico se pretenden abordar una serie de medidas encaminadas a salvar del aislamiento la barriada.

ZONA SUR DE SAN JUAN ALTO
La intervención de rehabilitación que se propone en la barriada sur de San Juan Alto, comprendido entre la Avenida de Palomares, la Calle Santander y aledaños, está encaminada a solventar problemas urbanísticos concretos que están deteriorando considerablemente esta zona.

MONUMENTO
La rehabilitación de este sector está encaminada a la conservación de los valores estéticos y paisajísticos que posee, complementados en la incorporación de usos específicos culturales y turísticos que dinamicen la actividad en la zona.

En temas de Vivienda Protegida, la información urbanística del municipio de San Juan de Aznalfarache define lo siguiente:

Es constatable en los últimos años el aumento considerable de la demanda de vivienda protegida por parte de la ciudadanía, es así que la Administración Autonómica en el año 2005 adapta la legislación específica en el ámbito de la comunidad autónoma (Ley 13/2005 de 11 de Noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo) para dar respuesta a esta problemática. Así se plantea la disposición y reserva mínima del 30% del parque de nuevas viviendas que se creen en el conjunto del municipio.

Esta medida ha quedado refrendada por los diversos agentes sociales, Junta de Andalucía, Federación de Municipios, sindicatos, patronal de la construcción, etc. en el Pacto Andaluz por la Vivienda para los años 2008-2013, en el que se propone la ejecución de 700.000 viviendas, 300.000 de las cuales deben ser protegidas.

Cuantitativamente, la información urbanística del municipio de San Juan de Aznalfarache busca fijar una horquilla de variación entre el 30% y el 40% del montante residencial propuesto de 2.500 viviendas, lo que supondría un mínimo **entre 750 y 1000 viviendas protegidas nuevas**.

Atendiendo a los distintos criterios económicos, sociales y urbanísticos que intervienen en estas operaciones se considera oportuno repartir las actuaciones de vivienda protegida entre los distintos sectores a desarrollar, sin concentraciones en zonas determinadas.

3.1.5. Análisis de vivienda y violencia de género.

Por petición expresa del Consejo Local de Participación Ciudadana, manifestada en las sesiones de información y participación pública a la que han sido convocados, se hace en el presente PMVS una visualización y monitorización expresa de la problemática derivada en torno a la vivienda en la que se producen situaciones de violencia de género.

En primer lugar ,reproducimos en este apartado expresamente el número de viviendas en las que se ha detectado casos de violencia de género por el servicio de asistencia a la mujer del Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache, que como también se recoge en el apartado expreso del cuadro de la FEANTSA, alcanza la cantidad de **265 viviendas** en las que se detecta la convivencia en el ámbito familiar con casos de violencia de género.

En segundo lugar, dada la gravedad que se deriva de esta situación, en la que mujeres, menores o personas mayores se ven abocadas, por sus dificultades sociales y económicas a convivir con sus maltratadores, es por lo que desde el presente PMVS se propone, una vez conocido el alcance de esta situación, el acometer cuantas medidas sean necesarias para atajarlo, cuando menos el que se posibilite el cese de la convivencia, por lo que se convierte en un objetivo específico del presente PMVS el dotar al municipio de los medios materiales y los espacios habitacionales adecuados para atender a las mujeres, menores y mayores que se encuentran en situación de convivencia con sus maltratadores. Independientemente, de que desde el Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache se siga trabajando en atender a estas personas en todas las otras dimensiones sociales, personales y humanas que alcanza el problema de la violencia de género.

3.1.6. Diagnóstico y necesidades.

Diagnóstico:

De la información recabada de las distintas fuentes oficiales, datos estadísticos, servicios municipales y de la participación ciudadana, podemos llegar a las siguientes conclusiones de diagnóstico, con respecto a los siguientes bloques básicos:

Demografía.

La primera conclusión que se puede extraer del análisis de los datos obtenidos es que el municipio es un municipio maduro, con tendencia a una población envejecida, ya que el 60% de la población cuenta ya con más de 36 años, lo que sitúa la edad media de la población en los 40 años.

Con un índice elevado de paro, que se sitúa en el entorno del 35% de su población activa.

Con una estructura familiar en la que más del 53% se constituye en familias de uno o dos miembros, lo que responde también a la tendencia de un municipio que envejece.

Nos encontramos ante un municipio estable, que no prevé crecimientos demográficos significativos, por lo que la perspectiva es que se mantenga o disminuya la población y que, en cualquier caso, envejezca.

Perfil de la persona demandante.

Existe una demanda efectiva de 370 solicitantes de vivienda. No obstante, por el tipo de demanda y el perfil económico de las/os demandantes, en el que el 98% se encuentra en un margen inferior al 2,5 el IPREM, y que el 69% se encuentra en nivel de renta inferior al IPREM, conduce a deducir que el perfil de la persona demandante es de alquiler y no de compra. Cuestión ésta que queda también de manifiesto en la solicitud directa de estas personas, en las encuestas realizadas en el proceso de participación pública y en la sensibilidad que se desprende del conocimiento de la realidad manifestado por los agentes sociales, representantes vecinales y plataformas locales.

Podemos, por tanto, concluir en este apartado que la demanda casi del 100% de las necesidades de vivienda en el municipio de San Juan de Aznalfarache es la vivienda en alquiler.

Por otra parte, dados los niveles de renta, el perfil de la persona inquilina demandante de vivienda es de rentas bajas o muy bajas. Si se estipulan en un 30% de los ingresos familiares, se puede cuantificar en un importe medio mensual de 200-250 €/mes de aportación de recursos propios al alquiler.

Sociología.

Los aspectos sociológicos relacionados con la vivienda nos presentan los siguientes resultados:

En principio no existen personas sin techo, personas alojadas que no disponen de vivienda o personas que viven en alojamientos no convencionales, y cuando existen, la casuística no supera las 5 personas en cualquier caso. No obstante, cuando se producen estas situaciones las mismas se atienden desde los Servicios Sociales del Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache o bien colaborando con los Servicios Sociales del Ayuntamiento de Sevilla, sirviéndose de los alojamientos temporales con los que cuenta ese Ayuntamiento, o mediante la concesión de Ayudas Sociales a los vecinos de San Juan de Aznalfarache, con objeto de atenderles esta necesidad de alojamiento temporal.

Se contabilizan en el municipio de forma oficial 150 viviendas ocupadas. Que son las viviendas calificadas como en situación de inseguridad jurídica. Podemos considerar en esta tipología todas aquellas viviendas cuyos titulares son entidades bancarias o lo que se ha venido en denominar “fondos buitres”. Según informe de la propia **Concejalía de Protección a la Vivienda**, dado que son las que quedan al libre albedrío de las "mafias organizadas" o personas que "trafican con la vivienda, con el ánimo de hacer negocio con ellas y extorsionan a familias más vulnerables (habitualmente inmigrantes sin papeles o personas de escasos recursos económicos o falta de habilidades sociales)". El número de estas viviendas, se podría estimar en más de 150 en San Juan de Aznalfarache, localizadas frecuentemente en Barriada Santa Isabel y los pisos de Elcano y torreta 28 de Febrero, algunas en Bda el Monumento.

Estas viviendas calificadas en situación de inseguridad económica, son ocupadas por familias vulnerables con el ánimo de habitarlas e intentan negociar con la entidad bancaria un posible alquiler social. Son familias que han perdido la vivienda entre 2009-2010, o familias en las que merman sus recursos económicos con motivo de la crisis económica, o jóvenes en búsqueda de su primera vivienda y con pocas posibilidades de incorporación al mercado laboral. Según los datos de la propia Concejalía de Protección a la Vivienda del Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache se ha producido la siguiente evolución:

2011 al 2012: las familias "ocupas" buscaban a los bancos, solicitando alquileres en las sucursales, o a través del Ayuntamiento, previo informe de residencia de la Policía Local, se daban de alta en algún suministro, etc.

2013 al 2015: la negociación era bidireccional, es decir las familias buscaban a los bancos y los bancos buscaban a las familias para regularizar el alquiler social. De forma indiscriminada algunas entidades bancarias hacían alquileres a las familias ocupas sin considerar preceptivo el informe de los servicios sociales que garantizara que la vivienda era para servir como residencia habitual.

La mayoría de las entidades sí veían con buen agrado la intermediación del Ayuntamiento.

2015 a 2016: Empieza la venta de viviendas por parte de las entidades bancarias a fondos buitres para evitar el alquiler social. Algunas entidades bancarias comienzan a efectuar alquileres de expedientes atrasados. También comienzan a negociarse las prórrogas de los contratos de hace más de 3 años.

2016 a 2017: el número de propiedades que de entidad bancaria pasan a fondos buitres se incrementa rápidamente. Se hacen sólo los alquileres de expedientes atrasados, y se prorrogan los anteriores.

Se ha intermediado durante todos estos periodos en un elevado número de alquileres. Superándose la cifra de 700 según datos de la propia Concejalía de Protección a la Vivienda.

Los datos facilitados por los servicios sociales municipales, sitúa el número de viviendas u hogares en situación de inseguridad jurídica en 872.

Vivienda.

El municipio de San Juan de Aznalfarache cuenta con un parque de vivienda muy envejecido, como se pone de manifiesto en el mapa de la edad de las edificaciones, en el que se aprecia que más del 60% del mismo tiene más de 50 años de antigüedad.

Por otra parte, presenta un alto nivel de disfuncionalidad, tanto porque no se encuentran adaptadas, así como que un elevado número de viviendas se encuentran ubicadas en edificios de más de 3 plantas de altura sin ascensor, con en porcentaje sobre el total del parque de vivienda de un 50%.

Con respecto a las infraviviendas, destaca el dato que de las que se encuentran habitadas existen 528 en situación de inadecuación física.

Por otra parte, se llegan a computar 948 viviendas en situación de infravivienda, ya se encuentren ocupadas o desocupadas, de las cuales 838 se encuentran ubicadas en edificios residenciales colectivos y 110 en edificaciones de tipología unifamiliar. En este apartado debemos reproducir el contenido de la información facilitada por la Concejalía de Protección a la Vivienda del Ayuntamiento, la cual precisa que las Viviendas que fueron abandonadas por sus antiguos titulares antes de ser desahuciados en los años 2009-2010, que antes de abandonarlas procedieron al destrozo de las mismas ante la frustración de quedarse sin vivienda y con la deuda de la misma. Debido a que muchas de las viviendas propiedad de entidades bancarias han pasado por distintos residentes, con diferente interés en relación a la misma, la mayoría de ellas carecen de condiciones de habitabilidad adecuada por reformas varias de diferentes tipos, destrozos, etc. Las viviendas propiedad de las entidades bancarias abandonadas y que carecen de las condiciones de habitabilidad, pasan a ser negativos informes de alquiler social por parte de las entidades, las cuales se convierten en "miel de mafias e inquilinos pasajeros que colaboran aún más en los destrozos de la misma" y consecutivamente en el resto del edificio de la comunidad de propietarios. Se crea así un aumento de la inseguridad ciudadana en las viviendas, mala imagen en las viviendas de la localidad y de algunos barrios y plazoletas, por el estado de deterioro de las mismas.

Con respecto a la calificación energética y el grado de adecuación energética de los edificios, del conocimiento que proporciona la encuesta realizada, así como de la extrapolación estadística de la información recabada, podemos determinar que existe un porcentaje aproximado de viviendas con una calificación energética E o inferior en un 60% del parque total. Lo que nos pone ante un escenario desde el punto de vista de la eficiencia energética de las viviendas del municipio de muy baja o muy poco eficientes.

Un análisis especifico requiere el caso de las viviendas vacías, las cuales se contabilizan oficialmente 1.500 viviendas, no obstante las mismas según la información recabada en el Consejo Local de Participación Ciudadana, se han ido ocupando en los últimos años, mediante el procedimiento de ocupación ilegal, hasta el punto que la cifra estimada a la fecha actual de viviendas vacías se puede estimar en torno a 500 viviendas.

Destacar la baja disponibilidad de viviendas libres en alquiler en el municipio, ya que se contabilizan sólo 24, cuando la demanda de personas con perfil de adquiriente de vivienda protegida en alquiler ya es de 362 personas, lo que supone que la oferta no atiende ni tan siquiera al 7% de la demanda. Y eso sin contar los demandantes de vivienda en alquiler que no se encuentran en el perfil de demandante protegido, el cual no se encuentra cuantificado.

Debemos tener en cuenta que el índice de vivienda en alquiler medio de España es del 23% con una clara tendencia al alza, que pronto podemos situarlo en el 25% de los hogares. Por lo que, para estimar una oferta equilibrada de vivienda en alquiler en el municipio de San Juan de Aznalfarache sobre el parque total de vivienda, debería existir una oferta neta de 2.626 viviendas, cuando la oferta total entre las ocupadas y las ofertadas en la actualidad asciende a un total de 520 unidades, lo que permite determinar el déficit de vivienda en alquiler en 2.100 viviendas.

Vivienda y violencia de género.

Según las características del caso y la urgencia de éste, se debe producir la acogida de la mujer en los siguientes recursos:

Centros de emergencia. Son centros en los que de manera temporal se presta atención integral y protección a las mujeres en situación de violencia de género y a los hijos e hijas que les acompañan, garantizándoles una acogida inmediata. En ellos se da cobertura a las necesidades de protección y seguridad.

Casas de Acogida. Son centros residenciales configurados por unidades independientes de alojamiento y espacios de uso común, permitiendo una atención integral con la suficiente autonomía para la familia.

En éstos se ofrece acogida a las mujeres y las/os menores que las acompañan, en los que se ofrece protección y seguridad garantizándoles una atención integral a través de la programación de aquellas intervenciones sociales, psicológicas y jurídicas necesarias para que las mujeres sean capaces de superar la violencia padecida.

Pisos Tutelados. Son un servicio de viviendas unifamiliares independientes, cedidas temporalmente. Ubicadas en edificios y zonas normalizadas. Están destinadas a ofrecer una vivienda temporal a las mujeres víctimas de violencia de género y a sus hijas e hijos, hasta que dispongan de medios con los puedan vivir de forma autónoma. El acceso a este recurso se llevará a cabo después de haber pasado por una casa de acogida y si su situación así lo aconseja. En esta fase de actuación se continuará prestando un apoyo integral a la mujer y menores que le acompañan desde el equipo de profesionales de la Casa de Acogida.

El Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache no cuenta con los referidos recursos. Siendo atendidos los casos de violencia de género, cuando se produce la salida de las mujeres del hogar, a través de la concesión de Ayudas Sociales, con objeto de facilitar el alojamiento temporal de las victimas.

Necesidades:

Con objeto de atender y paliar los resultados del diagnóstico, en el presente apartado se expresan de forma objetiva, concreta y cuantificada cuáles son las necesidades de vivienda digna y adecuada del municipio de San Juan de Aznalfarache. Respecto a los distintos aspectos del diagnóstico abordado:

De Rehabilitación:

- Se debe renovar el parque de vivienda fomentando actuaciones de rehabilitación de vivienda en el municipio, así como de rehabilitación integral de barrios degradados, en los que se produzca la intervención en el espacio público y en el espacio edificado.

- Se debe elaborar un registro de viviendas que presentan un alto nivel de disfuncionalidad, tanto porque no se encuentran adaptadas, así como las que se encuentran ubicadas en edificios de más de 3 plantas de altura sin ascensor, poniendo en marcha actuaciones de reforma de las viviendas inadaptadas y dotando a los edificios de más de 3 plantas de ascensor.

- Se debe realizar un registro de infraviviendas habitadas y deshabitadas, fomentado la rehabilitación, para su incorporación al parque de viviendas. En particular se deben rehabilitar 528 viviendas habitadas que se encuentran en situación de infravivienda, y alcanzar la cifra de 950 actuaciones de rehabilitación.

- Se debe fomentar la realización de auditorías energéticas a los edificios y viviendas en general, con objeto de elaborar un registro de viviendas de baja eficiencia energética, y de fomentar actuaciones de mejora de la eficiencia. En particular se debe mejorar como mínimo un número aproximado de 4.000 viviendas.

De vivienda:

- Se necesitan 350 viviendas en alquiler a corto plazo que deben ser de iniciativa pública o privada.

- Se debe incrementar la oferta de vivienda en alquiler en el conjunto del parque de vivienda del municipio hasta alcanzar una oferta estable de 2.500 viviendas.

- Se debe dotar de recursos al Ayuntamiento para atender las necesidades de salida del hogar en los casos de violencia de género, concertando un Centro de Emergencia, y dotándolo de Viviendas de Acogida y Viviendas Tuteladas.

- Se debe dotar de recursos al Ayuntamiento para atender las necesidades de personas sin techo, personas alojadas que no disponen de vivienda o personas que viven en alojamientos no convencionales, concertando un Centro de Emergencia, y dotándolo de Viviendas de Acogida y Viviendas Tuteladas.

- Se debe elaborar un registro de viviendas vacías y localizar las 500 viviendas que se estiman que se encuentran desocupadas, con objeto de rescatarlas para su puesta en servicio e incorporarlas a la oferta de viviendas en alquiler.

- Se debe potenciar y gestionar ayudas para el alquiler para los sectores de la población y demandantes de vivienda con menos recursos. Así como para paliar la situación de las 872 familias en situación de inseguridad económica, mediante el fomento y el mantenimiento de las dinámicas de intermediación y el alquiler social.

- Se debe intervenir en las viviendas en situación de ocupación ilegal, realizando un registro de viviendas ocupadas, para fomentar procesos de regularización, bien mediante la reconducción de las situaciones a relaciones amparadas por la legalidad o el realojo en situación de legalidad en viviendas de alquiler social o mediante la intermediación.

De asesoramiento y servicio:

- Se deben mantener los programas de asesoramiento y apoyo a la población en materia de vivienda, puestos en marcha por la Concejalía competente en materia de Vivienda del Ayuntamiento, potenciándolo mediante la obtención de recursos económicos y reforzándolos. Todo ello mediante los programas autonómicos de ayuda económica a los mismos y en particular en materias relacionadas con desahucios y apoyo técnico a la rehabilitación.

Imagen cartográfica en la que se delimitan las áreas más degradadas desde el punto de vista del espacio urbano y el espacio edificado. Diagnosticadas como de actuación preferente.

3.2. Definición de objetivos y estrategias.

Tras el estudio de la población y sus necesidades en materia de vivienda, el parque de viviendas existente y su estado de conservación, y los suelos disponibles, hemos procedido a la definición de los objetivos y estrategias del Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache, para elaborar el Programa de Actuación.

Según el diagnóstico determinado en los estudios:

- Se contempla un plazo estimado para el desarrollo del PMVS de 5 años para satisfacer la demanda de viviendas en el municipio.

- Para proceder a la adjudicación de viviendas protegidas se acogerá a lo regulado por el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, con respeto a los principios de igualdad, publicidad y concurrencia.

- Se tendrá en cuenta los diferentes regímenes de vivienda protegida, atendiendo a la demanda de inscripciones en el RMVP, para compra, alquiler con opción a compra o alquiler.

- Se establecerán los programas de eliminación y sustitución de viviendas en condiciones de infravivienda por zonas y barriadas de San Juan de Aznalfarache para los próximos cinco años, según las solicitudes a atender, intentando solicitar las ayudas en materia de infravivienda de la Junta de Andalucía.

- Determinación de la zona del Monumento como regeneración urbana y de interés turístico, a través de los instrumentos de las Áreas de Rehabilitación Integral y de Rehabilitación Urbana Sostenible, sobre todo el ámbito urbano degradado de la zona de la barriada de Ntra. Sra. De Loreto y de la Cornisa del Aljarafe.

- Determinación de la zona de Santa Isabel como zona de regeneración urbana y zona de unión con la zona norte del municipio, actualmente dividida por la Autovía de Mairena, a través de los Instrumentos de las Áreas de Rehabilitación Integral y de Rehabilitación Urbana Sostenible, como está ya previsto en el avance del PGOU de San Juan.

- Suelos con la calificación de viviendas protegidas, que conforme a las determinaciones del PGOU se establecen para este tipo de viviendas municipales en los próximos cinco años.

- Fomento de la rehabilitación privada y la eficiencia energética de edificios y viviendas, en los programas de Rehabilitación de Edificios, que contemple ayudas dirigidas a la conservación, a la mejora de la accesibilidad así como a la mejora energética de los edificios. Además de un Programa Municipal de Ayuda a la eliminación de barreras arquitectónicas en viviendas particulares, se precisa la implicación de la Administración autonómica en materia de ayudas para atender el gran parque de Edificios y viviendas con más de 30 años de antigüedad.

3.2.1. Objetivos fundamentales

Hacer efectivo el acceso de la ciudadanía a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades, en unas condiciones económicas proporcionales a los ingresos del hogar.

- Determinar la demanda de vivienda no satisfecha y/o el potencial de demanda, clasificándola por niveles de renta, y la capacidad de respuesta con las viviendas que se puedan rehabilitar, dentro de las posibilidades del municipio y las ayudas que se pueden contemplar en el Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación.

- Erradicar las casas en ruinas y eliminación de la infravivienda.

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

- Al no poder cubrirse la necesidad de vivienda con las existentes en el municipio, establecer una oferta de vivienda protegida de nueva construcción en compra, alquiler con opción a compra o alquiler que satisfaga la demanda en el marco temporal pertinente, apoyándose en los programas que se regulen en los Planes Estatales y Autonómico de Vivienda y en el propio Plan Municipal.

- Promover la cohesión social en materia de vivienda y evitar y prevenir los fenómenos de discriminación, exclusión, segregación o acoso sobre los colectivos más vulnerables, así como la pérdida de su vivienda, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler.

- Impulsar las medidas suficientes para la rehabilitación, conservación y adecuación funcional y de ahorro energético de las viviendas y edificios, así como la eliminación de la infravivienda.

- Se determinan las posibilidades de suelo en función de las necesidades para completar la oferta residencial, de manera cuantitativa y cualitativa, y se implementan en su caso, los instrumentos urbanísticos para su localización, clasificación, ordenación, gestión y ejecución.

3.2.2. Las estrategias para la consecución de estos objetivos se agrupan en:

→ Documento de información y diagnóstico, integrado por:

- Análisis socio-demográfico general realizado a partir de los datos estadísticos obtenidos y análisis de la necesidad de vivienda de la población.

- Descripción de la estructura urbana residencial e información y diagnóstico del parque de viviendas existente en el municipio, su grado de obsolescencia, reflejando las situaciones de infravivienda.

- Relación y descripción de las aportaciones del Patrimonio Municipal del Suelo y de las viviendas de titularidad pública municipal.

- Análisis del Planeamiento urbanístico respecto a las posibilidades e incidencia del mismo en la satisfacción del derecho a la vivienda.

→ Programa de Actuación, integrado por:

- Memoria justificativa y descriptiva del conjunto de actuaciones previstas en sus dos vertientes: Vivienda y Rehabilitación.

- Evaluación económica financiera del Plan según los recursos municipales y los derivados de las ayudas públicas y de financiación que se contemplen en los Planes Estatales de Vivienda y Suelo en materia de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas reguladas por el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 con la firma del correspondiente convenio, y orden de desarrollo por parte del Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.

- Definición de los mecanismos e instrumentos para la implantación, desarrollo, seguimiento y evaluación del Plan.

3.2.3. Información y asistencia a la ciudadanía:

Estrategias en relación con la información y asesoramiento integral en materia de desahucios. Desde las Áreas de Vivienda y de Planificación Urbana y Participación Ciudadana, se lleva efectuando y se incentivará su continuación, la prestación de los servicios a la ciudadanía que facilitan la información en esta materia, mediante el desarrollo de estrategias de ayuda, que abarcan los diferentes momentos temporales en relación a la vida de un contrato de hipoteca o alquiler, y que son identificados con los siguientes tipos de acciones:

Prevención

Antes de la contratación de la hipoteca o el alquiler, tendente fundamentalmente a la orientación de la persona consumidora en cuanto a la asunción de compromisos de pago asumibles; o una vez contratado, cuando esta persona se encuentra con dificultades para el pago, en cuyo caso se ofrece información y asesoramiento.

Intermediación

Cuando se produce impago de la hipoteca, y a partir del principio jurídico “pro consumidor/a”, se intermedia con las entidades financieras para la búsqueda de soluciones que posibiliten el mantenimiento de la vivienda, el reintegro del préstamo o, en todo caso, llegar a la solución menos gravosa para las familias, asesorándolas para garantizar las mejores condiciones posibles para la reestructuración de las deudas contraídas, y la recomposición de la economía familiar.

Protección

Tras la pérdida de su domicilio habitual como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler, con causas objetivas y justificadas. Cuando esta circunstancia sitúe a las familias en grave riesgo de exclusión social, se les informa y asesora sobre el cumplimiento de requisitos para obtener beneficios, prestaciones o recursos, así como la interlocución con las entidades financieras en la búsqueda de una alternativa a la vivienda habitual.

Estrategias en relación a la implantación de servicios de información y asistencia a la ciudadanía en materia de vivienda. Desde las Áreas de Vivienda y de Planificación Urbana y Participación Ciudadana, se lleva efectuando y se incentivará su continuación, la prestación a la ciudadanía de los servicios que faciliten la información sobre la normativa, ayudas, programas y políticas del Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache, la Junta de Andalucía y otras administraciones públicas en materia de vivienda; asesoramiento a la población de cara a obtener las posibles ayudas según sus necesidades con relación directa, a través del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida y su continua puesta al día en cuanto a los datos personales de las personas demandantes, según nivel de ingresos, para optar a la compra o el alquiler, según los grupos de especial protección; según nº de dormitorios de la vivienda por necesidades familiares; o según discapacidad con necesidad de vivienda adaptada.

Estrategias en relación al apoyo técnico a la rehabilitación. Fomento del cumplimiento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de las viviendas, establecido en la Ley 1/2010, de 8 de Marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía y sus modificaciones mediante el Código de la Vivienda de Andalucía del 29 de Enero de 2018; facilitando la información y el asesoramiento técnico y legal en materia de rehabilitación a la ciudadanía. Mediante estas acciones de apoyo técnico a la rehabilitación se prestará un servicio personalizado, integral, público y gratuito de información y asesoramiento, con el objetivo de fomentar la realización de acciones preventivas y de intervención en los edificios residenciales y las viviendas con el objetivo de evitar la pérdida de sus condiciones de calidad.

Estrategias en relación a recursos, organización y conocimiento. Potenciación de una Oficina Local de Vivienda y Rehabilitación desde la que se realicen funciones de observatorio y concertación con la administración de la Junta de Andalucía. Creación de un Registro de oferta de viviendas para facilitar la permuta de sus viviendas a las familias que ocupen una inadecuada a sus necesidades u otras iniciativas para procurar el uso más eficiente del parque de viviendas.

3.3. Programa de actuación

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

Para conseguir la adecuación del programa de actuación a la realidad social, se debe procurar la máxima cooperación y la coordinación entre las Administraciones competentes y suscribir los convenios y programas precisos.

3.3.1. Índice de actuaciones

La coordinación y ejecución de las actuaciones previstas se sustentan bajo las distintas áreas implicadas tanto directamente como indirectamente, como son la Oficina de los Servicios Técnicos Municipales, así como las áreas de Participación ciudadana, Vivienda y Bienestar Social. Todas estas áreas mantienen una estrecha colaboración de manera que se garantiza el planeamiento de unas estrategias sociales, económicas y medioambientales acordes con la demanda social y racional que se plantea hoy en día. Tras el análisis de todos los factores a tener en cuenta, las actuaciones se agrupan en tres apartados: **rehabilitación, obra nueva y asesoramiento.**

A. ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN

- **A.1. Regeneración urbana.**
- **A.2. Rehabilitación, conservación y mejora del parque residencial.**
- **A.3. Actuaciones de reparación de infravivienda.**
- **A.4. Previsiones de emergencia.**
- **A.5. Mejora de la accesibilidad en general.**
- **A.6. Fomento de la eficiencia energética.**

B. PROMOCIÓN DE VIVIENDA

- **B.1. Acceso y uso eficiente del parque residencial existente.**
- **B.2. Ayudas para el alquiler de viviendas.**
- **B.3. Promoción Pública de Viviendas Protegidas para Alquiler.**
- **B.4. Promoción Privada de Viviendas Protegidas.**

C. ACTUACIONES EN MATERIA DE ASESORAMIENTO

- **C.1. Información y asesoramiento integral en materia de desahucios.**
- **C.2. Apoyo técnico a la rehabilitación.**
- **C.3. Asesoramiento en materia de violencia de género.**

A. ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN

A.1. Regeneración urbana

Para el fomento, la coordinación y el desarrollo de actuaciones de regeneración integral y reactivación urbana, en ámbitos urbanos donde se concentran procesos de segregación urbana y graves problemas de carácter habitacional que afectan a sectores de población en riesgo de exclusión social, se actuará en los barrios de Monumento, Santa Isabel y la zona sur de San Juan Alto.

En la barriada de **Monumento** se prevé una adecuación de sus bloques de viviendas de tres plantas o más, integrando en los edificios ascensores u otro medio de comunicación vertical apto para personas con movilidad reducida.
Por otro lado, se insta a realizar una rehabilitación completa de los bloques de viviendas de la calle Manises, ya que algunas de estas viviendas se encuentran en estado de infravivienda. Así como a completar la urbanización de la calle Cuatro Vientos y sus alrededores, para así cerrar el anillo verde que rodea a toda esta barriada, consiguiendo así un modelo de ciudad más sostenible, fomentando la reactivación social del tejido conectivo de la ciudad consolidada a la vez que se regenera mediante la reconversión urbana del espacio público. *(Ver fichas de Ordenación 1-3)*

Se prevé la intervención en el ámbito del barrio **Santa Isabel**, en el entorno que da a la calle Amantina Cobos con las calles Argentina, Chile, Perú, Bolivia y Brasil. De tal manera, se dará solución a su grave problema de acceso a la vivienda desde la vía urbana.
Se prevé otra intervención en el barrio de Santa Isabel en los bloques de viviendas de las calles Sevilla y Murillo con la calle Huelva. En este caso, se realizará una adaptación para facilitar la movilidad, así como una adecuación de sus fachadas y carpinterías a las necesidades de la población. *(Ver fichas de Ordenación 4-5)*

Se prevé otra actuación en la parte sur de la zona de **San Juan Alto**, sobre todo, en los bloques de viviendas de calle Murcia, calle Albacete, calle Cáceres, calle Badajoz y calle Palma de Mallorca, para fomentar de esta manera, la rehabilitación y la generación de unas zonas comunes de bloques de viviendas aptas para el tránsito de los propietarios a sus viviendas. *(Ver ficha de Ordenación 6)*

A. **PROGRAMA DE REHABILITACIÓN**	
A.1. REGENERACIÓN URBANA	
Objetivos: Regeneración urbana de zonas con graves problemas tanto en vivienda como en su urbanismo. Actuación en edificios en los que se ha detectado un grave estado de funcionamiento de los mismos.	**Programa temporal:** 1 – 5 años
Evaluación económica financiera estimada: 7.363.250 €+10.444.530 €+ 2.699.650 € = 20.507.430 €	**Número de viviendas a las que puede afectar:** 1.000/1.200
Gestión Oficina Municipal de la Vivienda, Delegación de Planificación Urbana, Promotor privado	**Indicadores de seguimiento y evaluación:** - Nº de edificios mejorados/sustituidos - Nivel de calidad de vida aumentada año
Personas beneficiarias de la acción: Edificios que se consideran en un estado que se posibilita su rehabilitación.	**Ayudas** Sujeta a la resolución del programa PE07, PA21 y PA22.

A.2. Rehabilitación, conservación y mejora del parque residencial.

Fuera de las zonas de actuación antes definidas, existen edificios en un estado que precisan rehabilitación, conservación y mejora. Se establecerán los programas de convenio con la Consejería de Fomento y Vivienda para rehabilitar, conservar y mejorar el parque residencial, así como seguir con el correcto funcionamiento de la *Ordenanza reguladora de las ayudas para rehabilitación de vivienda y edificios de personas y familias con recursos insuficientes del* Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache. De esta manera, el Ayuntamiento continuará fomentando las rehabilitaciones por las zonas y barriadas de San Juan de Aznalfarache para los próximos cinco años, según el número de solicitudes por atender y de sus posibilidades económicas, procedentes del Patrimonio Municipal de Suelo. *(Ver ficha de Ordenación 7)*

A. **PROGRAMA DE REHABILITACIÓN**	
A.2. REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL	
Objetivos: Impulso de la rehabilitación y adecuación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar su eficiencia energética.	**Programa temporal:** 1 – 5 años Por convocatoria anual
Evaluación económica financiera estimada: 3.300.000 €	**Número de bloques a las que puede afectar:** 45/50
Gestión Promotor privado, Delegación de Planificación Urbana.	**Indicadores de seguimiento y evaluación:** - Nº de solicitudes ayuda/año - Nº de viviendas rehabilitadas
Personas beneficiarias de la acción: Familias con ingresos inferiores a 3,5 – 5,5 veces el IPREM.	**Ayudas** Sujeta a la resolución del programa PE07 y PA15.

A.3. Actuaciones de reparación de infravivienda.

Sobre aquellos bienes inmuebles que no reflejan las condiciones de habitabilidad mínimas (condiciones de higiene, seguridad, habitabilidad, accesibilidad…) se buscará su mejora y adaptación, e incluso, en algunos casos, se llegará a su derribo. Para este fin, se establecerán los programas de convenio con la Junta de Andalucía "Plan de vivienda y rehabilitación de Andalucía 2016-2020", el "Plan de ayudas a la rehabilitación de edificios" del Ministerio de Fomento para la eliminación y/o sustitución de viviendas en condiciones de infravivienda y la ordenanza del Ayuntamiento de San Juan antes citada en el punto A.2. Así como se publicitarán y se pondrán en valor las actuaciones realizadas desde estos organismos para que más personas y familias se puedan beneficiar de estas ayudas para la generación de una vivienda digna. Se recomienda realizar un inventario de viviendas a tratar para futuros catálogos.

A. **PROGRAMA DE REHABILITACIÓN**	
A.3. ACTUACIONES DE REPARACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA	
Objetivos: Propiciar la mejora de las condiciones de alojamiento en infraviviendas mediante la supresión o rehabilitación que persigan su transformación en viviendas dignas y adecuadas.	**Programa temporal:** 1 – 5 años Por convocatoria anual
Evaluación económica financiera estimada: 20.000 €/anuales	**Número de viviendas a las que puede afectar:** 40/50
Gestión Oficina Municipal de la Vivienda, Delegación de Planificación Urbana, Servicio de Policía Local	**Indicadores de seguimiento y evaluación:** - Nº de infraviviendas eliminadas/año - Nº de viviendas mejoradas/sustituidas
Personas beneficiarias de la acción: Familias con ingresos inferiores a 1,5 veces el IPREM.	**Ayudas** Sujeta a la resolución del programa PM01.

A.4. Previsiones de emergencia.

Se generará una partida para el supuesto de la incidencia de un fenómeno excepcional en San Juan, ya sea por un fenómeno natural (tormenta, terremoto, vendaval…) o por la mano humana (incendio, atentado…). Se preverá este fondo para ayudar en los estropicios que se pudiesen generar en las edificaciones del municipio.

A. **PROGRAMA DE REHABILITACIÓN**	
A.4. PREVISIONES DE EMERGENCIA	
Objetivos: Propiciar una ayuda económica en casos de emergencia en las edificaciones del municipio.	**Programa temporal:** 1 – 5 años
Evaluación económica financiera estimada: 20.000 €/anuales	**Número de viviendas a las que puede afectar:** 40/50
Gestión Oficina Municipal de la Vivienda, Delegación de Bienestar Social, Delegación de Planificación Urbana, Servicio de Policía Local	**Indicadores de seguimiento y evaluación:** - Nº de avisos de emergencia en viviendas - Nº ayudas extraordinarias concedidas
Personas beneficiarias de la acción: Cualquier familia que haya sufrido la incidencia.	**Ayudas** Sujeta a la resolución del programa PA13 y PA14.

A.5. Mejora de la accesibilidad en general.

Como se ha podido observar en los análisis de este Plan, más de 2.300 edificios del municipio no están adaptados para personas con movilidad reducida, y más de 1.500 de estos mismos tienen tres o más plantas y no tienen ascensor, o están en un estado de obsolescencia. Se podrá ampliar esta información mediante un inventario de bloques a tratar.

Por ello, desde este Plan se piensa que se debería generar un fondo para que en los inmuebles necesitados (y cumplan las características convenientes) se pueda realizar una operación de instalación de un ascensor, durante los próximos cinco años. *(Ver ficha de Ordenación 8)*

A. **PROGRAMA DE REHABILITACIÓN**	
A.5. MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD EN GENERAL	
Objetivos: Propiciar la mejora de las condiciones de acceso a las edificaciones de gran altura (3 o más plantas) que no dispongan de un medio o esté obsoleto.	**Programa temporal:** 1 – 5 años Por convocatoria anual
Evaluación económica financiera estimada: 4.120.000 €	**Número de bloque a los que puede afectar:** 100/120
Gestión Oficina Municipal de la Vivienda, Delegación de Planificación Urbana	**Indicadores de seguimiento y evaluación:** - Nº de edificios mejorados - Nº de ascensores instalados
Personas beneficiarias de la acción: Edificios de más de 40 años. De más de 3 plantas Edificios en los que se demuestre el no funcionamiento o inexistencia de un ascensor propio.	**Ayudas** Sujeta a la resolución del programa PE06.

A.6. Fomento de la eficiencia energética.

Una vivienda con mayor eficiencia energética, no solo abarata costes de facturas de manera directa, sino que también mejora la calidad de vida de sus ocupantes y en mayor extensión del municipio. A través de esta actuación se pretende realizar un inventario de viviendas a tratar y alcanzar un ambicioso objetivo de ahorro energético mínimo global del 12 % en 2020, y del 17 % en 2024. Además el 25 % de los edificios existentes con consumo energético superior a 200.000 kWh/año deberán mejorar su calificación energética antes del año 2024.

A. **PROGRAMA DE REHABILITACIÓN**	
A.6. FOMENTO DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA	
Objetivos: Impulso de las auditorías y certificaciones energéticas. Priorizar criterios de gestión de energía y eficiencia energética en instalaciones y movilidad.	**Programa temporal:** 1 – 5 años Por convocatoria anual
Evaluación económica financiera estimada: 50.000 €	**Número de viviendas a las que puede afectar:** 1000/1500
Gestión Oficina Municipal de la Vivienda, Delegación de Planificación Urbana	**Indicadores de seguimiento y evaluación:** - Nº de certificaciones realizadas - Nº de viviendas mejoran su calificación
Personas beneficiarias de la acción: Cualquier residente que tenga una vivienda en régimen de propiedad en San Juan.	**Ayudas** Sujeta a la resolución del programa PE05 y PA19.

B. PROMOCIÓN DE VIVIENDA

B.1. Acceso y uso eficiente del parque residencial existente.

Se plantea la solicitud de ayudas económicas pertinentes para contribuir con el trabajo de la Oficina Local de la Vivienda, para que desde aquí, se realicen funciones de observatorio y concertación con la administración de la Junta de Andalucía. Además, se divulgará en mayor medida la existencia y uso del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida. Se ofrecerán permutas de viviendas inadecuadas por otras adaptadas a sus necesidades, mediante una bolsa de Viviendas Protegidas para poder tratar con mayor facilidad estas necesidades.

Se solicitarán las ayudas económicas pertinentes para la gestión, mantenimiento, conservación y control del parque público inventariado, que actualmente se encuentra en unas 370 VIVIENDAS PROTEGIDAS. Con objeto de mejorar y rehabilitar las viviendas públicas, así como gestionar ayudas a los inquilinos de viviendas públicas. Entre las que se encuentran las de propiedad municipal, en las que se fomentará el control de la transmisiones, la gestión de las comunidades de vecinos y la satisfacción de las rentas.

B. **PROGRAMA DE VIVIENDA**	
B.1. ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL	
Objetivos: Impulso de las actuaciones realizadas desde la Oficina Municipal de Vivienda. Generar un inventario de viviendas deshabitadas, con defectos, y que sus inquilinos no estén satisfechos. Para futuras intervenciones.	**Programa temporal:** 1 – 5 años Por convocatoria anual o a petición de particulares y/o propietarios
Evaluación económica financiera estimada: 5.000 €/anuales	**Número de viviendas a las que puede afectar:** 100/120
Gestión Servicios Sociales, Oficina Local de la Vivienda, Agencias colaboradoras de Fomento de Alquiler, Junta de Andalucía	**Indicadores de seguimiento y evaluación:** - Nº de viviendas contabilizadas. - Nº de familias auxiliadas/conservadas. .
Personas beneficiarias de la acción: Familias con ingresos inferiores a 5,5 veces el IPREM.	**Ayudas** Sujeta a la resolución del programa PE02, PE03, PE08, PE09, PA01, PA02, PA04, PA05, PA06, PA07, PA09, PA10, PA11 y PA12.

B.2. Ayudas para el alquiler de viviendas

Desde el PMVS se tratará de favorecer la puesta en el mercado de alquiler el mayor número de viviendas deshabitadas, y con esta actuación pretende dar confianza a las personas propietarias y las agencias inmobiliarias, mediante la suscripción de un seguro gratuito para garantizar a las/os arrendadoras/es el pago de los recibos impagados del arrendatario hasta 1 año.

B. **PROGRAMA DE VIVIENDA**	
B.2. AYUDAS PARA EL ALQUILER DE VIVIENDAS	
Objetivos: Impulso de medida de intermediación y actuaciones de fomento dirigidas a las personas propietarias y ayudas a las/os inquilinas/os para ofrecer garantías ante los contratos y favorecer la puesta en el mercado de las viviendas	**Programa temporal:** 1 – 5 años Por convocatoria anual o a petición de particulares y/o propietarias/os
Evaluación económica financiera estimada: 600.000 €	**Número de viviendas a las que puede afectar:** 100/150
Gestión Servicios Sociales, Oficina Local de la Vivienda, Agencias colaboradoras de Fomento de Alquiler, Junta de Andalucía	**Indicadores de seguimiento y evaluación:** - Nº de solicitudes con ayuda para pago de alquiler/año. - Nº total de actuaciones de intermediación.
Personas beneficiarias de la acción: Familias con ingresos inferiores a 5,5 veces el IPREM. Con límite de 4.200 € de precio anual de arrendamiento. .	**Ayudas** Sujeta a la resolución del programa PE02, PE08, PE09, PA06 Y PA07.

B.3. Promoción Pública de Viviendas Protegidas para Alquiler.

De los datos que obran en este Ayuntamiento, a través del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida (RMDVP), las encuestas realizadas y la publicidad que se está realizando para la promoción del Registro, se pretende atender la demanda de viviendas en las diversas opciones que se prevén. Por ello desde el Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache, se está impulsando la construcción de 115 Viviendas Protegidas municipales para el Alquiler. Desde este Plan se proponen varias zonas para su integración en el municipio.
En la zona de **Monumento** se plantea una adecuación urbanística de las calificaciones urbanas del borde oeste del barrio, para adecuarnos a las necesidades del municipio. *(Ver ficha de Ordenación 9)*

En la zona de la **Minas de Cala** queda un terreno, ahora en desuso, que es un espacio perfecto para la generación de nuevas VIVIENDAS PROTEGIDAS, por ello, desde el PMVS se propone pedir al gobierno una reversión del patrimonio público de este espacio, y una gestión fiduciaria del Plan Parcial de la Mina. *(Ver ficha de Ordenación 10)*

En la zona de **San Juan Bajo** existe otro espacio de suelo público donde se plantea su urbanización para la generación de más VIVIENDAS PROTEGIDAS. *(Ver ficha de Ordenación 11)*

B. **PROGRAMA DE VIVIENDA**	
B.3. PROMOCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS PARA ALQUILER	
Objetivos: Desarrollo constructivo de las zonas delimitadas de Monumento, Minas de Cala y San Juan Bajo para la elaboración de las nuevas Viviendas Protegidas	**Programa temporal:** 1 – 5 años
Evaluación económica financiera estimada: 2.520.000 €+ 2.520.000€ + 2.205.000 €=7.245.000 €	**Número de viviendas a las que puede afectar:** 115
Gestión Oficina Local de la vivienda	**Indicadores de seguimiento y evaluación:** - Recepción de las obras - Nº de solicitudes ayuda/año - Nº de viviendas iniciadas
Personas beneficiarias de la acción: Familias con ingresos inferiores a 5,5 veces el IPREM	**Ayudas** Sujeta a la resolución del programa PE04 y PA04.

B.4. Promoción Privada de Viviendas Protegidas.

En materia de promoción de vivienda protegida de iniciativa privada, se pretenden fomentar dichas actuaciones mediante el apoyo de la Oficina Municipal de Vivienda del Ayuntamiento.
En las Ordenanzas municipales, se habla de actuaciones para el desarrollo de suelo residencial en el Sector 2, la U.A. 5.2 y la U.A. 9. En todas ellas existirá al menos, un 10 % de Viviendas Protegidas. *(Ver ficha de Ordenación 12)*

B. **PROGRAMA DE VIVIENDA**	
B.4. PROMOCIÓN PRIVADA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	
Objetivos: Impulso de la construcción y/o adecuación de viviendas para venta o alquiler con opción a compra (viviendas nuevas, sin terminar, existentes o de segunda mano)	**Programa temporal:** 1 – 5 años Por convocatoria anual o a petición de promotor
Evaluación económica financiera estimada: 5.544.000€ + 3.339.000€ + 1.323.000€=10.206.000 €	**Número de viviendas a las que puede afectar:** 160/200
Gestión Oficina Local de la vivienda, promotores privados, Agencias Inmobiliarias	**Indicadores de seguimiento y evaluación:** - Nº de solicitudes ayuda/año - Nº de viviendas iniciadas
Personas beneficiarias de la acción: Familias con ingresos inferiores a 6,5 veces el IPREM Promotores y propietarios que realicen obras en las condiciones previstas de Vivienda de Protección.	**Ayudas** Sujeta a la resolución de los acuerdos con las empresas.

C. ACTUACIONES EN MATERIA DE ASESORAMIENTO

C.1. Información y asesoramiento integral en materia de desahucios.

Como ya se ha dicho, desde las Áreas de Vivienda, Planificación Urbana y Participación Ciudadana se está dando información y se está asesorando a las personas afectadas por los desahucios. Mediante esta actuación se impulsa su continuación y se busca mayor difusión para personas que no tengan conocimiento de este espacio. Incluso desde el gobierno Autonómico y del Estatal, se han generado partidas de subvenciones para su continuo desarrollo.

C. ACTUACIONES EN MATERIA DE ASESORAMIENTO	
C.1. INFORMACIÓN Y ASESORAMIENTO INTEGRAL EN MATERIA DE DESAHUCIOS	
Objetivos: Informar y asesorar a la ciudadanía en cuestiones relacionadas con los desahucios y la pérdida de la vivienda familiar.	**Programa temporal:** 1 – 5 años
Evaluación económica financiera estimada: 5.000 € (anuales)	**Número de viviendas a las que puede afectar:** 50/75
Gestión Oficina Local de la vivienda, Delegación de Planificación Urbana	**Indicadores de seguimiento y evaluación:** - Nº de solicitudes ayuda/año - Nº de desahucios evitados
Personas beneficiarias de la acción: Familias con problemas relacionados con sus viviendas en materia de desahucios.	**Ayudas** Sujeta a la resolución del programa PE03 y PA01.

C.2. Apoyo técnico a la rehabilitación.

Se incentivará la rehabilitación del parque de viviendas privado que existe en San Juan. Se asesorará y se ofrecerá apoyo técnico para realizar acciones preventivas e interventivas en los edificios residenciales para conseguir unas calidades de confort dentro de las viviendas. Además se darán a conocer las diversas subvenciones que ofrecen el Municipio, la Junta de Andalucía y el Estado.

C. ACTUACIONES EN MATERIA DE ASESORAMIENTO	
C.2. APOYO TÉCNICO A LA REHABILITACIÓN	
Objetivos: Informar y asesorar a la ciudadanía en cuestiones relacionadas con la rehabilitación y el mantenimiento de los edificios.	**Programa temporal:** 1 – 5 años
Evaluación económica financiera estimada: 5.000€ (anuales)	**Número de viviendas a las que puede afectar:** 50/75
Gestión Oficina Local de la vivienda, Delegación de Planificación Urbana	**Indicadores de seguimiento y evaluación:** - Nº de solicitudes ayuda/año - Nº de rehabilitaciones/actuaciones asesoradas
Personas beneficiarias de la acción: Familias con interés de rehabilitar sus viviendas/bloques de viviendas, y buscan conocer información técnica o de subvenciones.	**Ayudas** Sujeta a la resolución del programa PA02.

C.3. Asesoramiento en materia de violencia de género.

Mediante una colaboración con la Concejalía competente en materia de Igualdad, Políticas de Mayores y Medio Ambiente, junto con las asociaciones locales sobre la igualdad de género. Se plantea un apoyo al Centro Municipal de Información a la Mujer, para toda aquella persona que sufran o hayan sufrido agresiones (físicas o psicológicas) por parte de sus parejas o familiares

El apoyo que podrá realizar la Oficina Local será la de facilitar viviendas públicas adecuadas que se tendrán localizadas mediante un inventario de viviendas disponibles para estas personas, durante el tiempo que estime una persona cualificada.

C. ACTUACIONES EN MATERIA DE ASESORAMIENTO	
C.3. ASESORAMIENTO EN MATERIA DE VIOLENCIA DE GÉNERO	
Objetivos: Ser el punto de enlace entre la persona que ha sufrido maltrato y una vivienda digna donde poder refugiarse.	**Programa temporal:** 1 – 5 años
Evaluación económica financiera estimada: 5.000€ (anuales)	**Número de personas a las que puede afectar:** 200/250
Gestión Oficina Local de la vivienda, Concejalía competente en materia de Igualdad	**Indicadores de seguimiento y evaluación:** - Nº de solicitudes ayuda/año - Nº de realojos completados
Personas beneficiarias de la acción: Personas que se encuentren en situación de maltrato conyugal o familiar y no tengan otra opción de escapar de la persona agresora.	**Ayudas** Sujeta a la resolución del programa PE03 y PA05.

3.3.2. Evaluación económica financiera del Plan

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

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

En un presupuesto general hipotético del PMVS se ha de tener en cuenta la inversión municipal junto a las inversiones de las distintas administraciones, así como el esfuerzo de los particulares.

3.3.2.1. Inversiones Municipales por Programas

El Plan buscará satisfacer las necesidades económicas de inversiones supramunicipales (Estado y Junta), por ello la inversión local se limitará a actuaciones puntuales y menores. En el siguiente cuadro se recogen los costes estimados iniciales por cada programa y subprograma:

CUADRO DE COSTES MUNICIPALES POR PROGRAMAS			
ACTUACIONES PREVISTAS		PLAZO: 2.019-2.023	
PROGRAMAS Y SUBPROGRAMAS		(€)	(%)
A.	**ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN**	**100.000**	**88,88**
A.1	**REHABILITACIÓN URBANA**	0	
A.1.1	Regeneración Urbana. Monumento	0	
A.1.2	Regeneración Urbana. Santa Isabel	0	
A.1.3	Regeneración Urbana. San Juan Alto Sur	0	
A.2	**REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL**	0	
A.3	**ACTUACIONES DE REPARACIÓN DE INFRAVIVIENDA**	100.000	
A.4	**PREVISIONES DE EMERGENCIA**	0	
A.5	**ACTUACIONES DE MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD**	0	
A.6	**FOMENTO DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA**	0	
B.	**PROMOCIÓN DE VIVIENDA**	**7.500**	**6,66**
B.1	**ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL**	7.500	
B.2	**AYUDAS PARA EL ALQUILER DE VIVIENDAS**	0	
B.3	**PROMOCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDAS**	0	
B.3.1	Promoción de VIVIENDAS PROTEGIDAS en Monumento	0	
B.3.2	Promoción de VIVIENDAS PROTEGIDAS en Minas de Cala	0	
B.3.3	Promoción de VIVIENDAS PROTEGIDAS en San Juan Bajo	0	
B.4	**FOMENTO DE LA PROMOCIÓN PRIVADA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS**	0	
C.	**ACTUACIONES EN MATERIA DE ASESORAMIENTO**	**5.000**	**4,44**
C.1	**INFORMACIÓN Y ASESORAMIENTO INTEGRAL EN MATERIA DE DESAHUCIOS**	0	
C.2	**APOYO TÉCNICO A LA REHABILITACIÓN**	0	
C.3	**ASESORAMIENTO EN MATERIA DE VIOLENCIA DE GÉNERO**	5.000	
TOTAL ACTUACIONES		**112.500**	**100**

La inversión total que el municipio de San Juan de Aznalfarache habrá de realizar para la puesta en marcha y ejecución del PMVS es por tanto 112.500 €, repartidos en cinco anualidades, que habrán de concretarse en los Planes anuales para poder reconocerse y presupuestarse.

3.3.2.2. Inversiones de Administraciones Supramunicipales

En este capítulo de inversiones se dispondrán de manera orientativa y dependerá de los convenios que pueda llegar a establecer el Ayuntamiento de San Juan y las distintas administraciones. Afecta, sobre todo, a las actuaciones de rehabilitación como las acogidas al actual *Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016/2020* o el *Plan Estatal de Vivienda 2018/2021* del Ministerio de Fomento. (Ver Anexo 15. Resumen de programas de ayudas)

Actuación A.1_ Nos podemos acoger al PE07 y a los programas de la Junta PA21 y PA22. El cual aporta como máximo 30.000 € por vivienda. Aproximadamente, se ha calculado un máximo de **20.507.430 €.**

Actuación A.2_ Existen diversos programas de la Junta de Andalucía, el PA15, y del Plan del Ministerio de Fomento volvemos a acogernos al PE07. Ambos Planes contribuyen con unos 11.000 € por vivienda, lo que ascenderá a unos **3.300.000 €.**

Actuación A.3_ Contribución integra del Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache, con el programa PM01, con una aportación anual de 20.000 €, lo que en 5 años se traduce en **100.000 €.**

Actuación A.4_ Esta actuación se puede costear mediante los Planes de la Junta de Andalucía PA13 y el PA14, con unas aportaciones de 20.000 € anuales, lo que será en total unos **100.000 €.**

Actuación A.5_ Para el tema de accesibilidad se podrá acoger al nuevo Programa de Fomento de Ayudas para la rehabilitación de viviendas 2018-2021, *PE06*. La cuantía máxima de las inversiones a realizar ascendería aproximadamente a **4.120.000 €.**

Actuación A.6_ Para la eficiencia energética. Los interesados se podrán acoger al PE 05 del Ministerio de Fomento y al PA19 de la Junta de Andalucía, con una cuantía máxima total aproximada de **50.000 €.**

Actuación B.1_ Contribución integra del Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache. Se aportarán unos 1.500 € anuales, en cinco años, **7.500 €.**

Actuación B.2_ Tanto la Junta de Andalucía como el Ministerio de Fomento tienen programas para "*Ayudas al alquiler de vivienda*", como el PE02, PE08 y PE09, y por parte de la Junta los Planes PA06 y PA07, con una cuantía máxima de inversión de **600.000 €**.

Actuación B.3_ Se podrá buscar la financiación al PA04 y el PE04, por lo que podría llegar a ascender la cuantía a unos **7.245.000 €.**

Actuación B.4_ Se tendrá que llegar a acuerdos entre las partes implicadas, para la realización de estos sectores y sus Viviendas Protegidas.

Actuación C.1_ Se tomará la ayuda ofrecida por el Plan autonómico PA01 y el Plan estatal PE03, lo que se estima una inversión de 5.000 € anuales, en cinco años, unos **25.000 €.**

Actuación C.2_ El Plan autonómico PA02 se centra en el asesoramiento técnico para realizar rehabilitaciones, unos **25.000 €** en total.

Actuación C.3_ Para la violencia de género se cuenta con los Planes PA05, PE03 y contribución del Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache lo que ascenderá a unos **25.000 €.**

3.3.2.3. Inversiones de Particulares y Promoción Privada

La inversión privada dependerá de cómo se comporte el mercado inmobiliario en los años venideros, pero se espera que, como mínimo, se ejecuten aquellas nuevas viviendas y obras de rehabilitación que se han estimado que puedan contar con algún tipo de ayuda por parte de las administraciones públicas.

En base a lo anterior, se estima que en el sector privado pueda llegar a promover en vivienda nueva en régimen de VPL aproximadamente 9.9730.000 €.

Para el cálculo de la inversión en materia de rehabilitación por parte de inversión particular, ya que las subvenciones o ayudas que concederá el Programa de Fomento de la Rehabilitación Edificatoria 2018-2021 se establecen como máximo de 3.500 €, sin que pueda superar el 30% del coste de la obra para una ayuda, tomaremos una inversión máxima por vivienda de 11.650 €, lo que nos arroja una inversión total en estas actuaciones de **233.000 €.** (Según Fomento los valores cuantitativos serán similares al del Plan 2013-2016).

3.3.2.4. Distribución de costes por agentes de inversión

En base a los datos estimados anteriores, se elabora el cuadro siguiente para identificar las aportaciones que, según el PMVS, corresponde a cada agente, agrupados a su vez en función de carácter público o privado.

COSTE DE DISTRIBUCIÓN POR AGENTES DE INVERSIÓN		
AGENTE	ESTIMACIÓN €	%
Ayuntamiento	112.500	
Administración Autonómica	18.036.215	
Administración Central	18.036.215	
Total Sector Público	**36.184.930**	**78,00**
Promoción Privada	9.9730.000	
Inversión Particulares	233.000	
Total Sector Privado	**10.206.000**	**22,00**
TOTAL PROGRAMAS	**46.390.930**	**100,00**

El presupuesto teórico global del PMVS de San Juan de Aznalfarache asciende a **46.390.930€**, del cual el 22,00% de los costes sería soportado por la inversión privada y el 78,00% sería sufragado por el conjunto de las administraciones públicas, de los que **112.500€** correspondería destinar al Ayuntamiento.

3.3.2.5. Planificación temporal de los costes municipales

La planificación temporal de cada una de las actuaciones viene detallada en cada una de las fichas expuestas, por lo que a modo de resumen de las dotaciones presupuestarias anuales necesarias a lo largo de los 5 años de ejecución del presente PMVS, se tiene el siguiente cuadro:

PROGRAMACIÓN DE ACTUACIONES 2019-2023						
ACCIONES		2019	2020	2021	2022	2023
A.1.1	Regeneración de barrios. Monumento	1.472.650 €	1.472.650 €	1.472.650 €	1.472.650 €	1.472.650 €
A.1.2	Regeneración de barrios. Santa Isabel	2.088.906 €	2.088.906 €	2.088.906 €	2.088.906 €	2.088.906 €
A.1.3	Regeneración de barrios. San Juan Alto	539.930 €	539.930 €	539.930 €	539.930 €	539.930 €
A.2	Rehabilitación de viviendas	660.000 €	660.000 €	660.000 €	660.000 €	660.000 €
A.3	Reparación de viviendas	20.000 €	20.000 €	20.000 €	20.000 €	20.000 €
A.4	Previsiones de emergencia	20.000 €	20.000 €	20.000 €	20.000 €	20.000 €
A.5	Actuaciones de accesibilidad en general	824.000 €	824.000 €	824.000 €	824.000 €	824.000 €
A.6	Fomento de la eficiencia energética	10.000 €	10.000 €	10.000 €	10.000 €	10.000 €
B.1	Acciones para uso eficiente del patrimonio	1.500 €	1.500 €	1.500 €	1.500 €	1.500 €
B.2	Ayudas para el alquiler de viviendas	120.000 €	120.000 €	120.000 €	120.000 €	120.000 €
B.3	Promoción de VIVIENDAS PROTEGIDAS públicas	1.449.000 €	1.449.000 €	1.449.000 €	1.449.000 €	1.449.000 €
B.4	Fomento de la promoción privada de VIVIENDAS PROTEGIDAS	2.041.200 €	2.041.200 €	2.041.200 €	2.041.200 €	2.041.200 €
C.1	Información y asesoramiento integral en materia de desahucios	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €
C.2	Apoyo técnico a la rehabilitación	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €
C.3	Asesoramiento en materia de violencia de género	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €
TOTAL INVERSIONES POR AÑO		**9.261.986 €**	**9.261.986 €**	**9.261.986 €**	**9.261.986 €**	**9.261.986 €**

3.3.3. Gestión y Evaluación del PMVS

La gestión del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de San Juan de Aznalfarache se realizará mediante la implantación de mecanismos de desarrollo, seguimiento y evaluación del Plan, llevados a cabo por el Ayuntamiento a través de la Oficina Local de la Vivienda, contando a su vez con la implicación de las distintas áreas municipales, así como con la Consejería de Fomento y Vivienda.

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

3.3.3.1. Agente responsable de la gestión del PMVS

La responsabilidad del PMVS corresponderá a la Alcaldía del municipio de San Juan de Aznalfarache y, como segunda instancia, a la Concejalía competente en materia de Urbanismo y Vivienda. Para la adecuada puesta en marcha y gestión del PMVS se propone un equipo de trabajo en el Ayuntamiento y la impulsión de la Oficina Local de Vivienda (OLV).

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

Las funciones de la OLV serán:

- La gestión de suelo, edificios y urbanización de terrenos del patrimonio municipal de suelo. Dicha gestión deberá dirigirse a favorecer la promoción y construcción de viviendas en alquiler o en venta y sus dotaciones complementarias, bajo el nuevo régimen de VPL.

- La gestión de los PMVS, favoreciendo los proyectos técnicos necesarios para el desarrollo de una política municipal de vivienda, a través de cualquiera de los sistemas de actuación.

- Impulso a la promoción tanto pública como privada de la rehabilitación de edificaciones y ámbitos de especial problemática, mediante la renovación y regeneración urbana.

- Asesoramiento en las acciones a ejecutar, estableciendo las prioridades de las intervenciones necesarias en cada caso, de forma que se favorezca prioritariamente a las personas con menos recursos, y las actuaciones que mejoren la eficiencia energética.

- Tramitación, asesoramiento y gestión de ayudas, subvenciones, etc. en desarrollo del PMVS, de todas las administraciones implicadas.

- Impulsar el Plan de Participación Ciudadana.

- Incentivar propuestas de actuación de acuerdo a los presupuestos municipales.

- Elaborar informes de evaluación anual del Plan y del seguimiento de la ejecución de la normativa del régimen de adjudicación.

- Coordinación con la Intervención municipal y la asesoría jurídica para el correcto seguimiento del desarrollo del PMVS.

3.3.3.2 Modo e Instrumentos de seguimiento

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

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

- La Alcaldía de San Juan o persona en quien delegue.
- La Concejalía competente en materia de Urbanismo y Vivienda o persona en quien delegue.
- La Secretaría del Ayuntamiento de San Juan o persona en quien delegue.
- La persona responsable del Área de Planificación Urbana del Ayuntamiento de San Juan.
- Una persona representante de los promotores privados.
- Una persona representante del Consejo Local de Participación Ciudadana.
- Una persona representante de las asociaciones de vecinos del Municipio.
- Una persona representante de los Servicios Sociales del Ayuntamiento de San Juan

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

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

- Resumen de las actuaciones iniciadas en el año.
- Coordinación con la normativa urbanística.
- Estado de desarrollo del Plan.
- Grado de cumplimiento de las acciones previstas.
- Evolución de los Indicadores.

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

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

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

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

3.3.3.3 Indicadores del PMVS

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

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

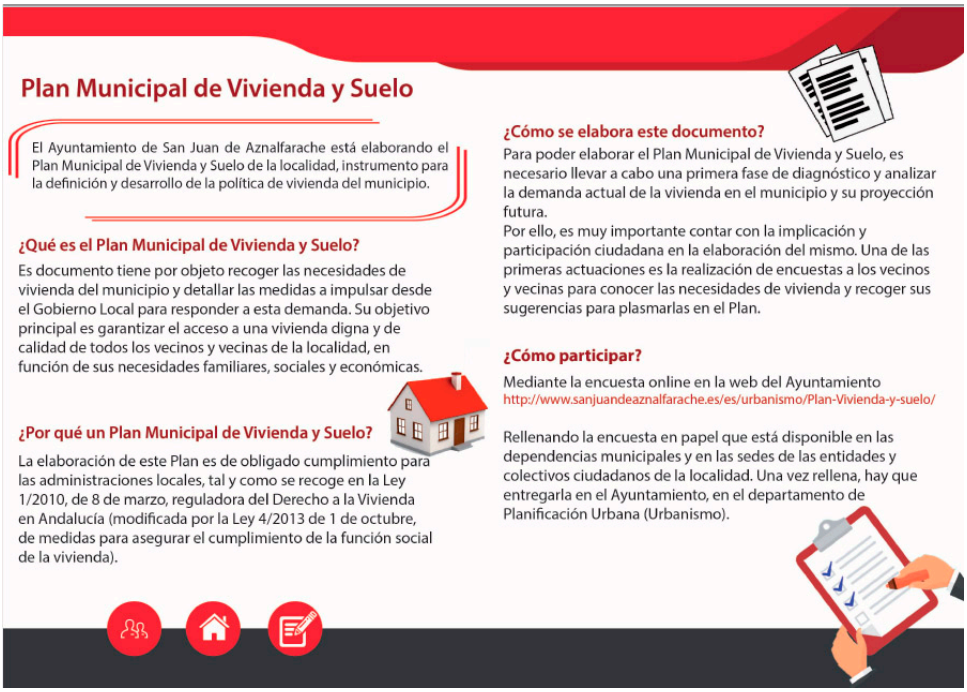
Estos indicadores aparecen en las distintas Fichas complementarias de Actuación del epígrafe 3.3.1 de este mismo Plan, que, de forma resumida se recogen en el siguiente cuadro:

TABLA DE INDICADORES DE SUBPROGRAMAS DEL PMVS		
	SUBPROGRAMA	**INDICADORES DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN**
A.1	**Regeneración urbana**	- Nº de edificios mejorados/sustituidos
		- Nivel de calidad de vida aumentada año
A.2	**Rehabilitación de viviendas**	- Nº de solicitudes ayuda/año
		- Nº de viviendas rehabilitadas
A.3	**Reparación de viviendas**	- Nº de infraviviendas eliminadas/año
		- Nº de viviendas mejoradas/sustituidas
A.4	**Previsiones de emergencia**	- Nº de avisos de emergencia en viviendas
		- Nº de ayudas extraordinarias concedidas
A.5	**Actuaciones de accesibilidad**	- Nº de edificios mejorados
		- Nº de ascensores instalados
A.6	**Fomento de la eficiencia energética**	- Nº de certificaciones realizadas
		- Nº de viviendas que mejoran su calificación
B.1	**Uso eficiente del parque residencial**	- Nº de viviendas contabilizadas
		- Nº de familias auxiliadas/conservadas
B.2	**Acciones para facilitar el acceso al alquiler**	- Nº de solicitudes con ayuda para pago de alquiler/año
		- Nº total de actuaciones de intermediación
B.3	**Promoción de VIVIENDAS PROTEGIDAS**	- Recepción de las obras
		- Nº de solicitudes ayuda/año
		- Nº de viviendas iniciadas
B.4	**Fomento de la promoción privada de VIVIENDAS PROTEGIDAS**	- Nº de solicitudes ayuda/año - Nº de viviendas iniciadas
C.1	**Información y asesoramiento integral en materia de desahucios**	- Nº de solicitudes ayuda/año
		- Nº de desahucios evitados
C.2	**Apoyo técnico a la rehabilitación**	- Nº de solicitudes ayuda/año
		- Nº de rehab./actuaciones asesoradas
C.3	**Asesoramiento en materia de violencia de género**	- Nº de solicitudes ayuda/año
		- Nº de realojos completados

4. PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

Las distintas áreas correspondientes a Asuntos Sociales, Vivienda, Planificación Urbana y el RMDVP, garantizarán la participación ciudadana y su derecho a expresar a la Administración sus quejas y necesidades en materia de vivienda.

En primer lugar, se ha procedido a la difusión pública del proceso de redacción del PMVS de San Juan de Aznalfarache, mediante la edición de un folleto informativo, cuyo contenido se adjunta.

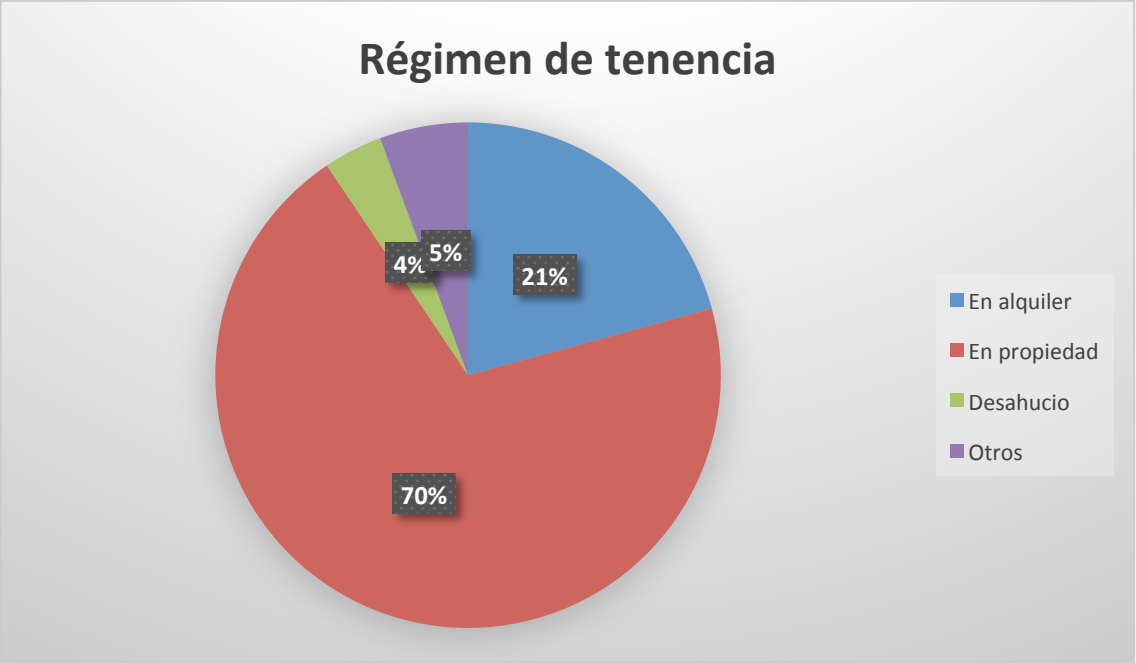


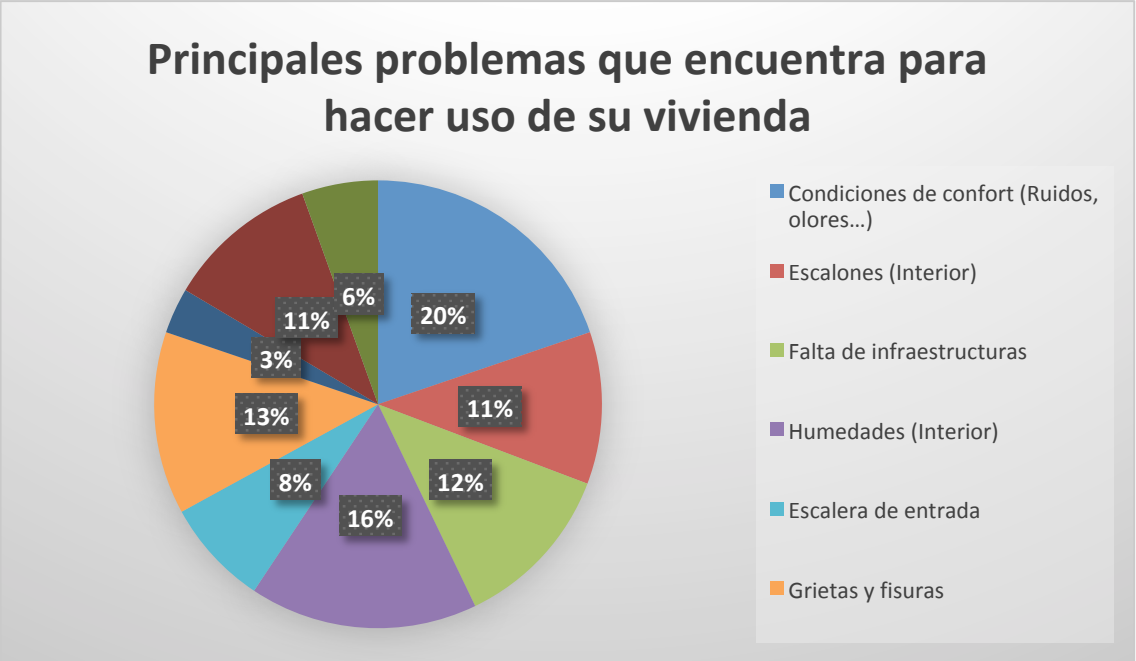
También se ha realizado difusión del proceso de redacción del PMVS mediante la comunicación verbal en todos los actos en los que ha participado la Concejalía de Planificación Urbana del Ayuntamiento.

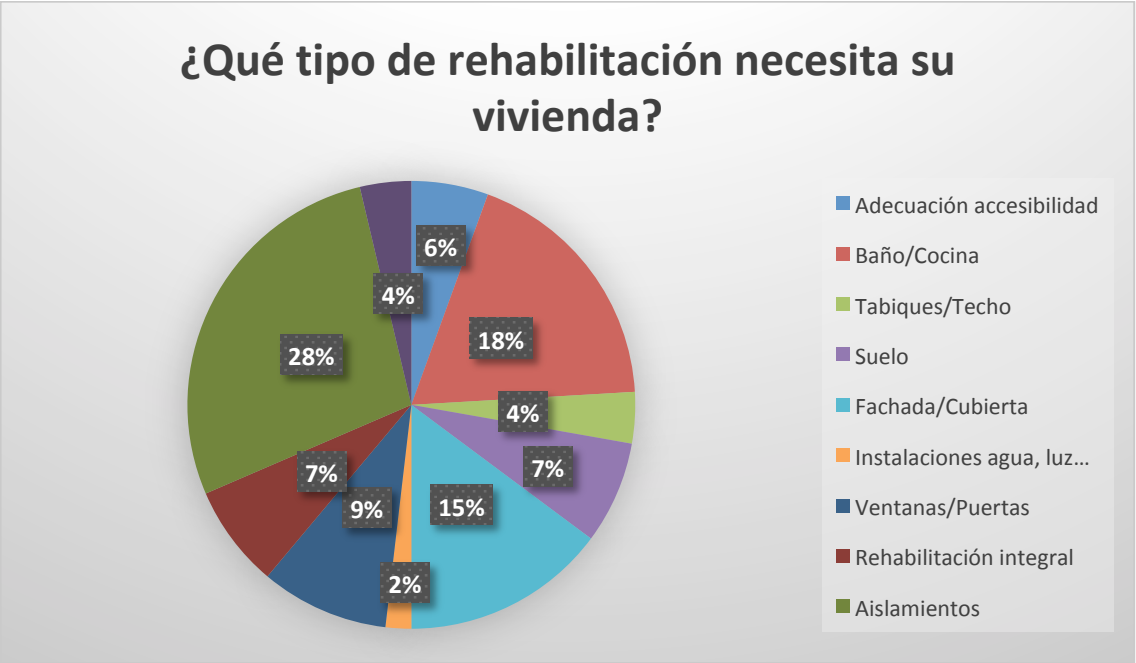
Se ha realizado una encuesta desde el mes de Febrero de 2018 para que la ciudadanía de San Juan de Aznalfarache explique de primera mano los problemas y las necesidades que tiene sobre sus viviendas, ubicándose de manera física en los puntos de interés que el Ayuntamiento ha previsto para su uso, y de manera virtual en la página web del municipio, www.sanjuandeaznalfarache.es.

(Anexo 12. Encuesta de la Situación de la Vivienda en el municipio).

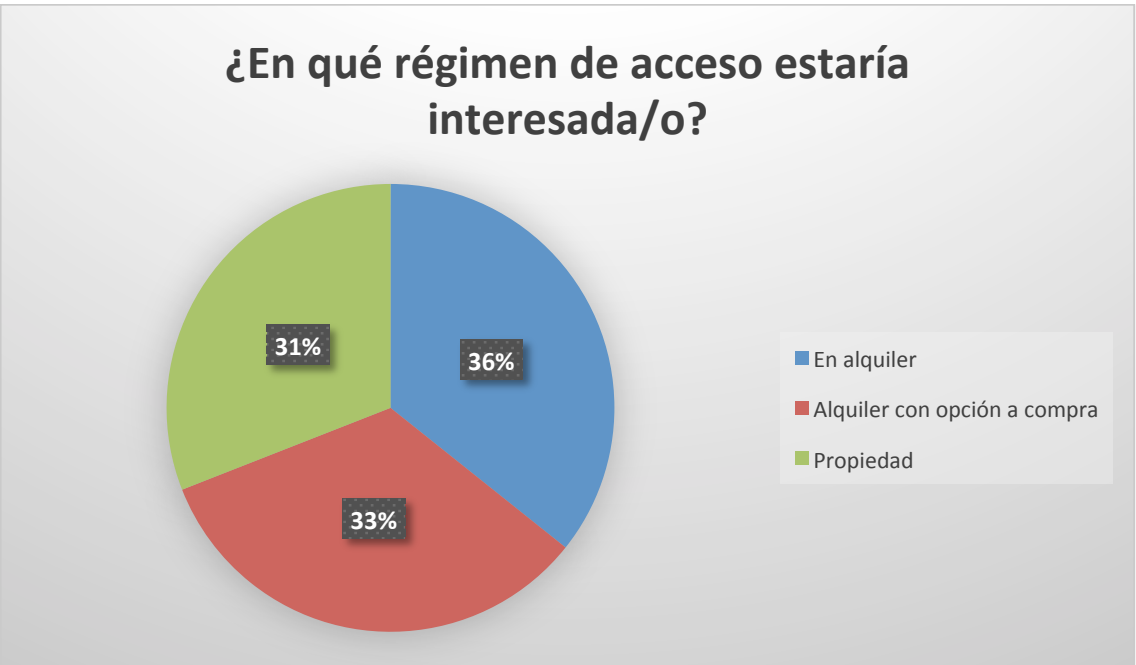
Recibidas y analizadas las encuestas, se han obtenido una serie de gráficos con datos útiles para la redacción de este Plan Municipal, que se tendrán en cuenta para las futuras intervenciones.







A la pregunta: *"Algunas de las personas que residen en la vivienda requiere el acceso a una nueva vivienda (emancipación, trabajo, tamaño inadecuado, accesibilidad, rehabilitación, desahucio…)"*. De todas las personas encuestadas un **48%** respondió afirmativamente, de las cuales:



Un dato interesante es que más del **70%** de las personas encuestadas declara que no conoce el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de San Juan de Aznalfarache. Y de todas ellas, más del **50%** está interesada en inscribirse en dicho registro.

Se han mantenido reuniones con distintos colectivos, servicios municipales, plataformas ciudadanas y representantes vecinales, en las que se ha trasmitido la existencia del proceso de redacción del PMVS, y en las que, por parte del equipo redactor, se ha indagado en la información de interés que se requiere para la redacción, así como se han contrastado los datos estadísticos con el conocimiento específico, en relación a los distintos aspectos del análisis que se han diagnosticado.

Se han mantenido dos reuniones con el Consejo Local de Participación Ciudadana (en adelante CLPC), en concreto la primera el 13 de marzo de 2018 y la segunda el 21 de marzo de 2018. En estas reuniones se han realizado las siguientes acciones:

- Se han llevado a cabo una exposición y una explicación, en las que se ha puesto de manifiesto el interés que para el municipio tiene el presente PMVS, así como la utilidad que el mismo tiene a corto y medio plazo.

- Se han dado a conocer los distintos programas públicos, estatales, autonómicos y municipales, que existen en la actualidad, que servirán de soporte económico para el Plan.

- Se ha detallado la información estadística que se conoce sobre los distintos aspectos de interés.

- Se han expuesto los objetivos del Plan.

- Se han descrito las actuaciones que se contienen en el PMVS, y se han analizado una por una con los miembros del CLPC.

Por parte de los miembros del CLPC se han realizado las siguientes sugerencias, que han quedado incorporadas al presente documento:

- Que se haga una apuesta decidida por el fomento y la facilitación del alquiler, aumentando la oferta de viviendas.

- Se invierta en mejora de la accesibilidad en general y en particular en la dotación de ascensores al parque de vivienda existente.

- Se fomenten las acciones tendentes a la mejora de la eficiencia energética.
- Que se haga un análisis específico en el PMVS sobre el fenómeno de la ocupación, que presenta una alta incidencia en el municipio.

- Que se incorporen recursos para atender alojamientos sociales temporales y demandas puntuales.

- Que el Plan sea realista y se adapte a las verdaderas capacidades económicas, derivadas de la obtención de recursos de otras administraciones, adecuándose a la capacidad de gestión del propio Ayuntamiento.

- Que el Plan integre como medidas de control y seguimiento del mismo la coordinación entre las distintas áreas municipales.

- Que el PMVS visualice específicamente los aspectos relacionados entre las viviendas y la violencia de género.

- Que el PMVS cuide el lenguaje de género.

5. ANEXOS

5.0. Anexo 0: Acuerdo de Aprobación Inicial del PMVS por el Pleno Municipal de Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache.

5.1. Anexo 1: Datos del área de Familia, Asuntos Sociales y Salud según las necesidades detectadas.

CLASIFICACIÓN SEGÚN FEANTSA (FEDERACIÓN EUROPEA DE ORGANIZACIONES NACIONALES QUE TRABAJAN CON “PERSONAS SIN HOGAR”) EN EL MUNICIPIO DE SAN JUAN DE AZNALFARACHE Y QUE DEBEN SER OBJETO DE UNA ATENCIÓN ESPECÍFICA.

CATEGORÍA:

1.- SIN TECHO ..0

2.- SIN VIVIENDA .0

3.- VIVIENDA INSEGURA

- 3.1.- SITUACIÓN JURÍDICA ..150
- 3.2.- INSEGURIDAD ECONÓMICA .872
- 3.3.- ÁMBITO FAMILIAR (MALTRATO) ..265

4.- VIVIENDA INADECUADA

- 4.1.- ALOJAMIENTO NO CONVENCIONAL ..2
- 4.2.- INFRAVIVIENDA .528
- 4.3.- SITUACIÓN GRAVE DE HACINAMIENTO 200
- 4.4.- NO ADECUADA A LAS NECESIDADES 50

5.2. Anexo 2: Población por municipios de residencia, sexo y grandes grupos de edad

Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía
CONSEJERÍA DE ECONOMÍA Y CONOCIMIENTO

¿Qué información está buscando? Buscar

Población por edad simple y sexo (Padrón)

Territorio	Sexo: Hombres. Edad: De 0 a 4 años	De 5 a 9 años	De 10 a 14 años	De 15 a 19 años	De 20 a 24 años	De 25 a 29 años	De 30 a 34 años	De 35 a 39 años	De 40 a 44 años	De 45 a 49 años	De 50 a 54 años	De 55 a 59 años	De 60 a 64 años	De 65 a 69 años	De 70 a 74 años	De 75 a 79 años	De 80 a 84 años	De 85 y más años	TOTAL
Andalucía	208.359	244.785	240.530	225.362	234.989	254.269	283.736	343.475	353.249	336.306	316.643	273.639	218.284	186.356	156.744	108.186	87.041	61.882	4.133.835
Pilas	413	465	477	422	454	457	467	641	648	592	489	390	270	271	233	174	121	68	7.052
Pruna	52	64	71	88	91	97	87	76	94	115	106	100	79	65	62	51	44	22	1.364
Puebla de Cazalla (La)	281	357	344	320	354	300	365	406	492	473	416	341	265	209	201	141	152	110	5.527
Puebla de los Infantes (La)	69	64	69	84	77	114	106	82	116	130	129	100	84	78	64	59	44	39	1.508
Puebla del Río (La)	322	393	339	321	324	391	387	496	588	462	452	402	294	268	202	110	96	53	5.900
Real de la Jara (El)	42	36	38	38	50	43	50	53	59	49	58	66	40	36	31	24	26	15	754
Rinconada (La)	1.026	1.363	1.271	1.132	1.097	1.067	1.308	1.714	1.823	1.732	1.484	1.098	884	717	540	362	259	148	19.025
Roda de Andalucía (La)	104	94	109	107	142	147	152	152	179	162	180	150	113	86	90	59	56	35	2.117
Ronquillo (El)	26	44	33	23	36	30	33	67	58	53	45	55	57	37	38	17	17	16	685
Rubio (El)	69	72	82	96	115	109	136	109	115	140	147	124	89	74	66	47	57	42	1.689
Salteras	141	203	180	150	141	140	175	213	265	235	221	175	113	107	95	48	32	26	2.660
San Juan de Aznalfarache	608	730	582	477	526	618	709	947	1.057	889	706	571	483	444	437	260	211	104	10.359
San Nicolás del Puerto	11	8	14	21	11	19	22	12	21	28	34	39	20	16	10	8	8	2	304
Sanlúcar la Mayor	395	457	422	438	377	375	484	621	590	563	478	382	338	269	224	143	103	59	6.718
Santiponce	229	299	258	221	225	209	300	372	415	390	294	264	200	170	133	89	71	39	4.178
Saucejo (El)	82	104	109	111	141	154	139	134	145	197	159	138	143	85	83	77	85	48	2.134
Sevilla (capital)	16.593	18.654	18.208	16.992	17.872	19.253	21.996	27.190	27.804	25.973	25.519	21.634	17.684	15.901	14.086	9.734	7.067	5.002	327.162
Tocina	262	274	248	250	278	328	344	395	390	376	365	349	256	207	185	92	112	75	4.786
Tomares	763	1.018	898	773	670	609	726	1.038	1.220	1.055	909	747	604	523	429	210	111	72	12.375

Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía
CONSEJERÍA DE ECONOMÍA Y CONOCIMIENTO

¿Qué información está buscando? Buscar

Población por edad simple y sexo (Padrón)

Territorio	Sexo: Mujeres. Edad: De 0 a 4 años	De 5 a 9 años	De 10 a 14 años	De 15 a 19 años	De 20 a 24 años	De 25 a 29 años	De 30 a 34 años	De 35 a 39 años	De 40 a 44 años	De 45 a 49 años	De 50 a 54 años	De 55 a 59 años	De 60 a 64 años	De 65 a 69 años	De 70 a 74 años	De 75 a 79 años	De 80 a 84 años	De 85 y más años	TOTAL
Andalucía	196.216	231.007	228.619	211.602	222.745	245.202	279.249	333.194	343.604	334.616	321.207	281.838	230.093	204.096	182.820	142.134	133.082	124.661	4.245.985
Pilas	18.922	20.812	19.433	17.800	19.080	22.120	25.111	29.471	28.764	26.537	24.469	21.605	17.204	15.699	12.653	9.685	9.070	8.561	346.996
Pruna	54	52	70	73	83	70	71	88	88	99	98	78	80	56	80	52	73	42	1.307
Puebla de Cazalla (La)	256	332	320	312	320	334	363	402	486	419	367	303	258	227	268	207	228	152	5.554
Puebla de los Infantes (La)	65	85	74	76	93	90	76	102	94	116	107	105	72	73	79	64	87	85	1.543
Puebla del Río (La)	274	386	350	309	333	363	356	546	497	481	468	380	308	286	216	168	179	114	6.014
Real de la Jara (El)	35	29	33	37	66	37	45	50	43	66	60	58	32	24	42	49	37	33	776
Rinconada (La)	994	1.247	1.229	1.108	1.051	1.028	1.318	1.745	1.829	1.768	1.465	1.147	842	722	662	404	412	343	19.314
Roda de Andalucía (La)	98	124	110	128	122	140	145	152	152	171	153	137	119	86	101	73	78	71	2.160
Ronquillo (El)	33	25	31	29	27	33	45	46	58	39	40	43	50	39	32	33	32	34	669
Rubio (El)	70	68	84	95	109	123	109	115	119	136	137	116	100	62	81	71	85	88	1.768
Salteras	146	206	210	154	155	143	162	242	298	245	228	153	112	123	98	62	43	59	2.839
San Juan de Aznalfarache	570	707	583	488	562	573	688	974	1.025	807	782	618	572	506	583	403	350	308	11.099
San Nicolás del Puerto	7	11	12	14	14	17	17	11	14	30	34	30	13	10	12	13	13	17	289
Sanlúcar la Mayor	372	394	419	351	378	370	442	627	599	548	494	436	333	300	246	195	175	186	6.865
Santiponce	237	279	273	179	195	225	284	389	416	364	303	255	201	189	164	117	117	80	4.267
Saucejo (El)	90	92	107	146	149	117	121	150	155	166	158	139	102	95	102	85	116	86	2.176
Sevilla (capital)	15.384	17.783	17.511	16.247	17.402	19.117	22.530	27.445	28.470	27.788	28.044	24.810	21.362	20.195	18.786	13.994	12.830	12.574	362.272
Tocina	223	265	260	236	262	319	322	374	385	365	368	353	253	215	199	163	164	144	4.870
Tomares	724	877	819	712	586	591	774	1.134	1.250	1.096	1.018	803	698	596	381	244	180	184	12.667

Población por edad simple y sexo (Padrón)

Territorio	Ambos sexos Edad De 0 a 4 años	De 5 a 9 años	De 10 a 14 años	De 15 a 19 años	De 20 a 24 años	De 25 a 29 años	De 30 a 34 años	De 35 a 39 años	De 40 a 44 años	De 45 a 49 años	De 50 a 54 años	De 55 a 59 años	De 60 a 64 años	De 65 a 69 años	De 70 a 74 años	De 75 a 79 años	De 80 a 84 años	De 85 y más años	TOTAL
Andalucía	404.575	475.792	469.149	436.964	457.734	499.471	562.985	676.669	696.853	670.922	637.850	555.477	448.377	390.452	339.564	250.320	220.123	186.543	8.379.820
Pilas	38.983	42.658	39.467	37.127	39.734	46.300	53.203	63.475	61.615	55.247	50.048	43.496	34.459	30.476	24.193	17.490	15.452	13.249	706.672
Pruna	106	116	141	161	174	167	158	164	182	214	204	178	159	121	142	103	117	64	2.671
Puebla de Cazalla (La)	537	689	664	632	674	634	728	808	978	892	783	644	523	436	469	348	380	262	11.081
Puebla de los Infantes (La)	134	149	143	160	170	204	182	184	210	246	236	205	156	151	143	123	131	124	3.051
Puebla del Río (La)	596	779	689	630	657	754	743	1.042	1.085	943	920	782	602	554	418	278	275	167	11.914
Real de la Jara (El)	77	65	71	75	116	80	95	103	102	115	118	124	72	60	73	73	63	48	1.530
Rinconada (La)	2.020	2.610	2.500	2.240	2.148	2.095	2.626	3.459	3.652	3.500	2.949	2.245	1.726	1.439	1.202	766	671	491	38.339
Roda de Andalucía (La)	202	218	219	235	264	287	297	304	331	333	333	287	232	172	191	132	134	106	4.277
Ronquillo (El)	59	69	64	52	63	63	78	113	116	92	85	98	107	76	70	50	49	50	1.354
Rubio (El)	139	140	166	191	224	232	245	224	234	276	284	240	189	136	147	118	142	130	3.457
Salteras	287	409	390	304	296	283	337	455	563	480	449	328	225	230	193	110	75	85	5.499
San Juan de Aznalfarache	1.178	1.437	1.165	965	1.088	1.191	1.397	1.921	2.082	1.696	1.488	1.189	1.055	950	1.020	663	561	412	21.458
San Nicolás del Puerto	18	19	26	35	25	36	39	23	35	58	68	69	33	26	22	21	21	19	593
Sanlúcar la Mayor	767	851	841	789	755	745	926	1.248	1.189	1.111	972	818	671	569	470	338	278	245	13.583
Santiponce	466	578	531	400	420	434	584	761	831	754	597	519	401	359	297	206	188	119	8.445
Saucejo (El)	172	196	216	257	290	271	260	284	300	363	317	277	245	180	185	162	201	134	4.310
Sevilla (capital)	31.977	36.437	35.719	33.239	35.274	38.370	44.526	54.635	56.274	53.761	53.563	46.444	39.046	36.096	32.872	23.728	19.897	17.576	689.434
Tocina	485	539	508	486	540	647	666	769	775	741	733	702	509	422	384	255	276	219	9.656
Tomares	1.487	1.895	1.717	1.485	1.256	1.200	1.500	2.172	2.470	2.151	1.927	1.550	1.302	1.119	810	454	291	256	25.042

5.3. Anexo 3: Indicador de la actividad desarrollada por la población del municipio.

5.5.Afiliaciones por municipio de trabajo y sector

Sevilla

	Actividad																			
	Agricultura					Industria					Construcción					Servicios				
	Año					Año					Año					Año				
Municipio de trabajo	2016	2015	2014	2013	2012	2016	2015	2014	2013	2012	2016	2015	2014	2013	2012	2016	2015	2014	2013	2012
Sevilla	102.172	101.963	103.771	103.358	111.449	59.815	58.342	56.981	55.672	58.534	32.709	32.720	31.696	31.926	36.712	480.205	469.843	455.173	447.874	456.801
Aguadulce	444	459	466	468	476	47	44	41	46	60	39	39	42	50	49	184	188	182	185	180
Alanís	405	387	400	404	398	74	88	77	66	65	19	18	19	26	28	158	154	158	172	202
Albaida del Aljarafe	260	270	256	259	252	26	19	18	16	18	53	61	61	57	80	215	240	229	214	230
Alcalá de Guadaíra	689	653	671	686	803	6.143	5.910	5.619	5.609	6.251	2.277	2.164	2.259	2.210	2.379	14.991	14.744	13.906	13.809	14.347
Alcalá del Río	1.173	1.358	1.404	1.444	1.566	185	178	173	170	167	108	131	127	117	123	1.023	986	952	949	997
Alcolea del Río	887	909	918	932	1.032	25	8	9	12	16	42	39	25	22	30	321	281	267	269	265
Algaba (La)	433	426	462	470	549	111	112	110	87	96	237	214	207	197	242	1.434	1.451	1.450	1.532	1.692
Algámitas	281	294	281	275	297	11	9	9	8	8	21	13	11	15	22	84	83	78	95	91
Rubio (El)	692	701	711	707	773	164	132	109	94	86	36	36	43	47	71	351	344	332	323	309
Salteras	90	80	77	71	82	575	604	595	540	581	280	319	282	239	264	1.292	1.246	1.294	1.349	1.524
San Juan de Aznalfarache	124	135	115	96	106	467	442	432	439	409	103	78	81	92	102	4.719	4.635	4.583	4.714	4.933
San Nicolás del Puerto	102	88	92	102	99	se	6	se	se	5	10	7	5	7	8	70	61	67	59	58
Sanlúcar la Mayor	483	522	614	521	576	465	486	451	461	474	220	237	231	214	303	1.948	1.940	1.925	1.840	1.968
Santiponce	83	94	96	97	109	157	144	136	148	141	62	64	60	43	60	1.986	2.476	2.537	2.553	1.714
Saucejo (El)	1.079	1.086	1.076	1.089	1.123	75	74	64	60	63	84	92	82	78	93	385	385	368	338	332
Sevilla (capital)	2.975	3.075	3.052	2.746	3.048	19.751	19.246	19.622	19.661	20.651	10.966	11.438	11.289	11.746	13.734	288.279	282.433	273.773	271.121	278.894
Tocina	1.853	1.915	1.927	2.011	2.200	165	159	145	119	135	102	91	87	84	98	844	768	803	781	773
Tomares	49	48	51	64	55	320	309	295	310	311	266	296	371	420	484	5.363	5.149	5.134	5.166	5.099
Umbrete	499	460	513	475	552	178	172	174	151	154	79	71	73	63	62	773	764	801	740	755
Utrera	4.117	4.079	4.266	4.342	4.662	1.321	1.468	1.277	1.248	1.444	723	677	697	745	815	6.932	6.613	6.549	6.280	6.224
Valencina de la Concepción	49	52	57	60	64	369	332	319	308	320	156	113	94	93	126	1.711	1.672	1.707	1.687	1.802
Villamanrique de la Condesa	1.056	1.010	1.001	1.036	1.379	21	24	30	32	36	46	60	49	51	75	316	320	298	293	268
Villanueva de San Juan	257	269	270	275	299	18	19	18	18	18	19	14	23	31	18	70	72	72	78	82
Villanueva del Ariscal	153	106	112	89	90	55	54	55	52	51	73	78	51	58	66	506	483	485	475	485
Villanueva del Río y Minas	522	549	701	613	759	32	32	31	26	23	24	30	44	47	42	319	310	330	328	330
Villaverde del Río	1.332	1.323	1.193	1.213	1.354	96	87	73	72	89	218	209	180	196	187	550	575	568	538	557
Viso del Alcor (El)	761	783	776	817	920	558	525	565	596	628	330	310	295	319	389	2.726	2.626	2.529	2.426	2.500
Municipio de Sevilla sin especificar	445	434	403	424	576	6	5	6	5	se	14	14	14	14	15	296	294	323	314	330

Núcleos según tipo. Censo 2011

(Núcleos)

[Año=2011]

	Tipo de núcleo					
Territorio	**TOTAL**	**Pareja sin hijos**	**Pareja con hijos**	**Un adulto con hijos**	**Padre con hijos**	**Madre con hijos**
Ronquillo (El)	424	168	198	59	-	-
Rubio (El)	973	267	564	142	-	89
Salteras	1.522	323	1.007	192	-	117
San Juan de Aznalfarache	6.373	2.051	3.110	1.212	-	973
San Nicolás del Puerto	177	46	87	43	-	-
Sanlúcar la Mayor	3.596	747	2.248	602	-	441
Santiponce	2.456	624	1.463	368	-	299
Saucejo (El)	1.335	409	660	267	-	208
Sevilla (capital)	198.649	53.664	105.524	39.462	6.461	33.001
Tocina	2.763	726	1.642	395	129	266
Tomares	6.886	1.546	4.045	1.295	252	1.043
Umbrete	2.523	766	1.467	289	-	232
Utrera	15.221	4.062	8.873	2.286	461	1.825
Valencina de la Concepción	2.342	518	1.462	362	-	280
Villamanrique de la Condesa	1.274	356	788	130	-	97
Villanueva de San Juan	412	162	208	43	-	43
Villanueva del Ariscal	1.818	448	1.059	310	-	257
Villanueva del Río y Minas	1.526	428	806	292	-	260
Villaverde del Río	2.226	568	1.274	384	128	256
Viso del Alcor (El)	5.263	1.145	3.494	625	151	474

5.5. Anexo 5: Principales indicadores, censos de población y viviendas.

Principales indicadores

[Año=2011]

Territorio	Tamaño medio del hogar	Porcentaje de hogares con todos sus miembros españoles	Porcentaje de hogares con alguno de sus miembros extranjero	Número de núcleos en el hogar	Porcentaje de hogares con una única generación presente	Porcentaje de hogares con miembros activos entre 16 y 64 años, alguno de ellos parado	Porcentaje de núcleos monoparentales	Porcentaje de núcleos de familia numerosa
Andalucía	2,70	90,37	-	0,78	44,12	52,41	16,23	-
Rubio (El)	2,71	97,90	-	0,74	45,59	63,11	14,58	-
Salteras	2,98	95,01	-	0,84	35,51	46,94	12,59	-
San Juan de Aznalfarache	2,61	90,96	-	0,78	46,45	53,07	19,02	-
San Nicolás del Puerto	2,50	100,00	-	0,70	48,06	49,54	24,45	-
Sanlúcar la Mayor	2,90	93,58	-	0,80	36,80	57,81	16,73	-
Santiponce	2,94	96,85	-	0,86	36,77	53,60	14,98	-
Saucejo (El)	2,80	90,86	-	0,84	42,84	56,98	19,98	-
Sevilla (capital)	2,59	93,60	-	0,74	46,60	43,48	19,86	-
Tocina	2,83	94,54	-	0,82	40,27	64,50	14,28	-
Tomares	3,00	93,39	-	0,86	35,46	37,73	18,81	-
Umbrete	2,97	90,85	-	0,89	37,36	56,22	11,47	-
Utrera	2,81	96,66	-	0,83	38,88	61,84	15,02	-
Valencina de la Concepción	3,02	93,19	-	0,88	31,44	45,00	15,45	-
Villamanrique de la Condesa	2,82	80,80	19,20	0,84	38,58	65,85	10,23	-
Villanueva de San Juan	2,44	100,00	-	0,76	54,01	68,11	10,40	-
Villanueva del Ariscal	2,86	93,78	-	0,85	35,79	52,48	17,07	-
Villanueva del Río y Minas	2,60	97,47	-	0,77	45,53	71,81	19,14	-
Villaverde del Río	2,97	94,46	-	0,87	33,48	63,03	17,26	-
Viso del Alcor (El)	3,23	95,14	-	0,90	31,19	57,47	11,87	-

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Censo de Población y Viviendas 2011

Edad media de la población por sexo (Padrón)

(Años)

[Año=2016]

	Sexo		
Territorio	Hombres	Mujeres	Ambos sexos
Andalucía	39,8	42,1	41,0
Ronquillo (El)	43,0	45,8	44,4
Rubio (El)	41,9	44,3	43,1
Salteras	37,6	38,3	38,0
San Juan de Aznalfarache	38,8	41,9	40,4
San Nicolás del Puerto	44,7	47,9	46,2
Sanlúcar la Mayor	37,5	40,4	38,9
Santiponce	38,1	40,2	39,1
Saucejo (El)	42,2	43,3	42,8
Sevilla (capital)	40,6	44,2	42,5
Tocina	39,6	41,9	40,8
Tomares	36,6	38,7	37,7
Umbrete	35,7	37,2	36,4
Utrera	38,6	40,8	39,7
Valencina de la Concepción	39,6	41,0	40,3
Villamanrique de la Condesa	38,5	39,9	39,2
Villanueva de San Juan	46,6	47,5	47,1
Villanueva del Ariscal	38,4	39,8	39,1
Villanueva del Río y Minas	41,5	45,6	43,5
Villaverde del Río	37,5	40,0	38,7
Viso del Alcor (El)	38,0	39,4	38,7

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Padrón Municipal de Habitantes

5.6. Anexo 6: Cuadro de población proyectada en municipios mayores de 10.000 habitantes según sexo, Andalucía 2.013-2.035 (IECA).

Proyecciones de población a 1 de enero (Municipios>10.000). 2013-2035

(Personas) Anual

	Año																			
Territorio	**2035**	**2034**	**2033**	**2032**	**2031**	**2030**	**2029**	**2028**	**2027**	**2026**	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Guillena	14.640	14.622	14.597	14.563	14.520	14.468	14.407	14.335	14.254	14.162	14.063	13.956	13.841	13.717	13.589	13.454	13.314	13.167	13.013	12.850
Lebrija	28.023	28.032	28.040	28.046	28.049	28.047	28.041	28.030	28.012	27.989	27.963	27.934	27.901	27.865	27.826	27.788	27.747	27.702	27.652	27.594
Lora del Río	18.186	18.210	18.235	18.264	18.295	18.328	18.362	18.398	18.436	18.477	18.520	18.568	18.620	18.679	18.744	18.815	18.891	18.972	19.055	19.140
Mairena del Alcor	25.599	25.569	25.529	25.478	25.416	25.340	25.252	25.150	25.033	24.903	24.762	24.609	24.445	24.271	24.090	23.901	23.706	23.501	23.286	23.058
Mairena del Aljarafe	46.528	46.487	46.436	46.373	46.298	46.211	46.110	45.994	45.864	45.720	45.565	45.402	45.230	45.052	44.870	44.688	44.502	44.313	44.113	43.897
Marchena	19.055	19.087	19.119	19.153	19.188	19.223	19.257	19.291	19.324	19.357	19.389	19.421	19.455	19.492	19.533	19.574	19.620	19.668	19.719	19.770
Morón de la Frontera	25.761	25.841	25.923	26.009	26.099	26.191	26.288	26.388	26.490	26.595	26.702	26.812	26.927	27.047	27.173	27.306	27.447	27.595	27.746	27.901
Osuna	16.536	16.561	16.590	16.622	16.657	16.694	16.734	16.776	16.821	16.870	16.921	16.977	17.036	17.101	17.169	17.242	17.320	17.400	17.484	17.569
Palacios y Villafranca (Los)	39.031	39.014	38.997	38.978	38.953	38.924	38.888	38.847	38.798	38.743	38.682	38.619	38.555	38.494	38.435	38.379	38.328	38.279	38.230	38.178
Pilas	15.685	15.674	15.659	15.638	15.612	15.580	15.540	15.493	15.438	15.375	15.305	15.228	15.145	15.057	14.965	14.870	14.770	14.666	14.557	14.442
Puebla de Cazalla (La)	11.152	11.165	11.178	11.191	11.205	11.219	11.233	11.247	11.259	11.272	11.283	11.293	11.304	11.317	11.331	11.346	11.362	11.378	11.394	11.410
Puebla del Río (La)	12.662	12.652	12.642	12.632	12.619	12.605	12.589	12.570	12.548	12.526	12.501	12.476	12.450	12.426	12.403	12.380	12.358	12.335	12.309	12.280
Rinconada (La)	41.607	41.525	41.437	41.343	41.239	41.125	41.000	40.865	40.716	40.555	40.384	40.207	40.027	39.843	39.656	39.465	39.272	39.071	38.857	38.630
San Juan de Aznalfarache	22.841	22.840	22.839	22.834	22.828	22.816	22.798	22.774	22.743	22.706	22.661	22.610	22.556	22.499	22.439	22.377	22.311	22.241	22.163	22.077
Sanlúcar la Mayor	14.408	14.411	14.411	14.407	14.398	14.384	14.364	14.338	14.307	14.270	14.228	14.181	14.131	14.079	14.024	13.967	13.908	13.845	13.780	13.711
Sevilla (capital)	661.570	662.994	664.445	665.912	667.379	668.842	670.292	671.713	673.112	674.490	675.853	677.234	678.667	680.182	681.796	683.518	685.328	687.195	689.062	690.860
Tomares	26.933	26.902	26.865	26.821	26.768	26.708	26.639	26.560	26.473	26.378	26.275	26.163	26.045	25.923	25.796	25.666	25.532	25.393	25.245	25.086
Utrera	53.301	53.346	53.384	53.415	53.436	53.449	53.451	53.442	53.422	53.391	53.350	53.299	53.240	53.178	53.113	53.047	52.977	52.902	52.818	52.718
Viso del Alcor (El)	19.930	19.924	19.916	19.906	19.895	19.879	19.859	19.835	19.807	19.772	19.734	19.692	19.647	19.600	19.553	19.505	19.457	19.408	19.354	19.296

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía

5.7. Anexo 7: Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA

Datos acumulados 2009 – 2015

Código INE	Municipio	Provincia	Sexo del 1er. Demandante (inscripciones)				Edad del 1er. Demandante (inscripciones)							
			Mujer		Hombre		< 35 años		< 50 años		< 65 años		>= 65 años	
			N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
	TOTAL	Almería	2694	50,23%	2669	49,77%	2528	47,14%	2061	38,43%	618	11,52%	156	2,91%
	TOTAL	Cádiz	14038	48,85%	14697	51,15%	13245	46,09%	10238	35,63%	3756	13,07%	1496	5,21%
	TOTAL	Córdoba	8880	47,05%	9992	52,95%	9059	48,00%	6595	34,95%	2154	11,41%	1064	5,64%
	TOTAL	Granada	3933	52,34%	3581	47,66%	3460	46,05%	2604	34,66%	991	13,19%	459	6,11%
	TOTAL	Huelva	4196	51,15%	4007	48,85%	3976	48,47%	2979	36,32%	969	11,81%	279	3,40%
	TOTAL	Jaén	2695	48,06%	2912	51,94%	3220	57,43%	1685	30,05%	578	10,31%	124	2,21%
	TOTAL	Málaga	9119	53,00%	8086	47,00%	8402	48,83%	6143	35,70%	2002	11,64%	658	3,82%
41080	El Real de la Jara	Sevilla												
41081	La Rinconada	Sevilla	728	52,37%	662	47,63%	756	54,39%	459	33,02%	131	9,42%	44	3,17%
41082	La Roda de Andalucía	Sevilla	18	38,30%	29	61,70%	31	65,96%	12	25,53%	4	8,51%	0	0,00%
41083	El Ronquillo	Sevilla	2	50,00%	2	50,00%	2	50,00%	1	25,00%	1	25,00%	0	0,00%
41084	El Rubio	Sevilla												
41085	Salteras	Sevilla	0	0,00%	1	100,00%	1	100,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
41086	San Juan de Aznalfarache	Sevilla	192	53,78%	165	46,22%	146	40,90%	134	37,54%	62	17,37%	15	4,20%
41087	Sanlúcar la Mayor	Sevilla	181	51,42%	171	48,58%	190	53,98%	120	34,09%	30	8,52%	12	3,41%
41088	San Nicolas del Puerto	Sevilla	4	44,44%	5	55,56%	3	33,33%	1	11,11%	4	44,44%	1	11,11%
41089	Santiponce	Sevilla	223	43,39%	291	56,61%	315	61,28%	151	29,38%	37	7,20%	11	2,14%
41090	El Saucejo	Sevilla	41	51,90%	38	48,10%	56	70,89%	17	21,52%	6	7,59%	0	0,00%
41091	Sevilla	Sevilla	12198	50,67%	11874	49,33%	11349	47,15%	9555	39,69%	2260	9,39%	908	3,77%
41092	Tocina	Sevilla	9	47,37%	10	52,63%	16	84,21%	3	15,79%	0	0,00%	0	0,00%
41093	Tomares	Sevilla	365	51,85%	339	48,15%	394	55,97%	251	35,65%	43	6,11%	16	2,27%
41094	Umbrete	Sevilla	111	47,84%	121	52,16%	163	70,26%	51	21,98%	13	5,60%	5	2,16%
41095	Utrera	Sevilla	77	44,77%	95	55,23%	75	43,60%	60	34,88%	26	15,12%	11	6,40%
41096	Valencina de la Concepción	Sevilla	32	55,17%	26	44,83%	30	51,72%	19	32,76%	9	15,52%	0	0,00%
41097	Villamanrique de la Conde	Sevilla	52	54,17%	44	45,83%	51	53,13%	43	44,79%	2	2,08%	0	0,00%
41098	Villanueva del Ariscal	Sevilla	0	0,00%	4	100,00%	0	0,00%	4	100,00%	0	0,00%	0	0,00%

CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA

Datos acumulados 2009 – 2015

Código INE	Municipio	Provincia	Solicitudes e Inscripciones			Régimen de acceso (inscripciones) (*)					
			Solicitudes	Miembros de la unidad familiar	Inscripciones	Alquiler		Alquiler con opción a compra		Compra	
			N.º	N.º	N.º	N.º	%	N.º	%	N.º	%
	TOTAL	Almería	7051	16671	5363	2132	39,75%	3648	68,02%	1953	36,42%
	TOTAL	Cádiz	34965	74377	28735	18092	62,96%	21468	74,71%	10287	35,80%
	TOTAL	Córdoba	21088	41636	18872	9502	50,35%	12757	67,60%	8431	44,67%
	TOTAL	Granada	10137	21156	7514	3500	46,58%	4871	64,83%	2288	30,45%
	TOTAL	Huelva	10077	21949	8203	3649	44,48%	6261	76,33%	3065	37,36%
	TOTAL	Jaén	7475	14423	5607	2284	40,73%	4182	74,59%	2315	41,29%
	TOTAL	Málaga	28188	56513	17205	8728	50,73%	12843	74,65%	7477	43,46%
41080	El Real de la Jara	Sevilla									
41081	La Rinconada	Sevilla	1500	3156	1390	938	67,48%	923	66,40%	404	29,06%
41082	La Roda de Andalucía	Sevilla	54	97	47	20	42,55%	44	93,62%	37	78,72%
41083	El Ronquillo	Sevilla	4	9	4	1	25,00%	2	50,00%	3	75,00%
41084	El Rubio	Sevilla									
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
41086	San Juan de Aznalfarache	Sevilla	408	915	357	204	57,14%	304	85,15%	120	33,61%
41087	Sanlúcar la Mayor	Sevilla	498	1401	352	118	33,52%	260	73,86%	102	28,98%
41088	San Nicolas del Puerto	Sevilla	16	38	9	2	22,22%	9	100,00%	2	22,22%
41089	Santiponce	Sevilla	609	927	514	271	52,72%	354	68,87%	152	29,57%
41090	El Saucejo	Sevilla	121	177	79	52	65,82%	7	8,86%	79	100,00%
41091	Sevilla	Sevilla	29062	44695	24072	12443	51,69%	19482	80,93%	12211	50,73%
41092	Tocina	Sevilla	21	43	19	7	36,84%	14	73,68%	18	94,74%
41093	Tomares	Sevilla	799	1228	704	177	25,14%	412	58,52%	568	80,68%
41094	Umbrete	Sevilla	286	449	232	40	17,24%	81	34,91%	202	87,07%
41095	Utrera	Sevilla	367	870	172	123	71,51%	108	62,79%	39	22,67%
41096	Valencina de la Concepción	Sevilla	72	128	58	15	25,86%	38	65,52%	46	79,31%
41097	Villamanrique de la Conde	Sevilla	145	253	96	0	0,00%	74	77,08%	89	92,71%
41098	Villanueva del Ariscal	Sevilla	5	15	4	2	50,00%	0	0,00%	2	50,00%

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA

Datos acumulados 2009 – 2015

Código INE	Municipio	IPREM familiar (inscripciones)												Composición familiar y accesibilidad (inscripciones) (*)			
		[0 – 1]		(1 – 1,5]		(1,5 – 2,5]		(2,5 – 3,5]		(3,5 – 4,5]		(4,5 – 5,5]		Familia monoparental	Familia numerosa	Personas con discapacidad	Necesidad de vivienda adaptada
		N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	N.º	N.º	N.º
	TOTAL	**3784**	**70,56%**	**878**	**16,37%**	**581**	**10,83%**	**107**	**2,00%**	**11**	**0,21%**	**2**	**0,04%**	**336**	**353**	**274**	**57**
	TOTAL	**19029**	**66,22%**	**4240**	**14,76%**	**4138**	**14,40%**	**1072**	**3,73%**	**214**	**0,74%**	**42**	**0,15%**	**3039**	**1130**	**3057**	**626**
	TOTAL	**10498**	**55,63%**	**3806**	**20,17%**	**3194**	**16,92%**	**1054**	**5,58%**	**249**	**1,32%**	**71**	**0,38%**	**2038**	**763**	**1712**	**281**
	TOTAL	**5227**	**69,56%**	**1022**	**13,60%**	**912**	**12,14%**	**284**	**3,78%**	**54**	**0,72%**	**15**	**0,20%**	**768**	**446**	**654**	**164**
	TOTAL	**5594**	**68,19%**	**1396**	**17,02%**	**979**	**11,93%**	**180**	**2,19%**	**44**	**0,54%**	**10**	**0,12%**	**938**	**369**	**743**	**173**
	TOTAL	**3499**	**62,40%**	**1014**	**18,08%**	**819**	**14,61%**	**221**	**3,94%**	**43**	**0,77%**	**11**	**0,20%**	**598**	**321**	**271**	**89**
	TOTAL	**11155**	**64,84%**	**3123**	**18,15%**	**2370**	**13,78%**	**478**	**2,78%**	**62**	**0,36%**	**17**	**0,10%**	**1619**	**769**	**1594**	**287**
41080	El Real de la Jara																
41081	La Rinconada	1013	72,88%	183	13,17%	148	10,65%	37	2,66%	6	0,43%	3	0,22%	174	48	106	32
41082	La Roda de Andalucía	32	68,09%	12	25,53%	3	6,38%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	4	3	0	0
41083	El Ronquillo	1	25,00%	2	50,00%	1	25,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	1	0	0
41084	El Rubio																
[illegible]	[illegible]	1	100,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	1	0	0	0
41086	San Juan de Aznalfarache	242	67,79%	78	21,85%	32	8,96%	3	0,84%	1	0,28%	1	0,28%	58	28	44	10
41087	Sanlúcar la Mayor	287	81,53%	40	11,36%	22	6,25%	2	0,57%	1	0,28%	0	0,00%	43	35	31	4
41088	San Nicolas del Puerto	9	100,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	1	2	1
41089	Santiponce	381	74,12%	68	13,23%	47	9,14%	13	2,53%	2	0,39%	3	0,58%	26	6	8	5
41090	El Saucejo	75	94,94%	4	5,06%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0	3	1
41091	Sevilla	13052	54,22%	4986	20,71%	4222	17,54%	1408	5,85%	312	1,30%	92	0,38%	2187	483	1565	212
41092	Tocina	15	78,95%	3	15,79%	1	5,26%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	1	1	0	0
41093	Tomares	308	43,75%	129	18,32%	168	23,86%	81	11,51%	16	2,27%	2	0,28%	36	15	22	7
41094	Umbrete	182	78,45%	26	11,21%	19	8,19%	5	2,16%	0	0,00%	0	0,00%	18	6	8	3
41095	Utrera	128	74,42%	24	13,95%	19	11,05%	0	0,00%	1	0,58%	0	0,00%	11	18	19	6
41096	Valencina de la Concepción	36	62,07%	15	25,86%	5	8,62%	2	3,45%	0	0,00%	0	0,00%	6	3	5	1
41097	Villamanrique de la Conde	59	61,46%	19	19,79%	14	14,58%	4	4,17%	0	0,00%	0	0,00%	12	4	3	3
41098	Villanueva del Ariscal	3	75,00%	0	0,00%	1	25,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	1	1	0	0

9.5.Edificios por fecha de construcción y estado de conservación. Censo 2011

Sevilla

(Edificios)

[Año=2011]

		Año de construcción											
Territorio	**Estado**	**Ant.1900**	**1900-1920**	**1921-1940**	**1941-1950**	**1951-1960**	**1961-1970**	**1971-1980**	**1981-1990**	**1991-2001**	**2002-2011**	**No dest. vvda.**	**Total**
Sevilla	Total	10.204	7.197	12.769	16.405	32.754	53.380	74.111	70.425	78.336	74.102	6.264	435.947
	No dest. a vivienda	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.264	6.264
	Ruinoso	316	135	165	220	215	216	234	108	-	-	-	1.609
	Malo	431	320	445	537	608	551	441	178	139	66	-	3.716
	Alguna defic.	1.341	1.059	1.641	1.830	2.704	3.308	2.284	1.065	919	512	-	16.663
	Bueno	8.116	5.683	10.518	13.818	29.227	49.305	71.152	69.074	77.278	73.524	-	407.695
Salteras	Total	4	3	5	8	67	158	301	390	883	208	27	2.054
	No dest. a vivienda	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27	27
	Ruinoso	-	-	-	-	-	1	-	1	-	-	-	2
	Malo	1	-	-	-	2	4	6	-	2	-	-	15
	Alguna defic.	2	-	1	-	10	9	13	14	13	3	-	65
	Bueno	1	3	4	8	55	144	282	375	868	205	-	1.945
San Juan de Aznalfarache	Total	50	22	119	457	391	762	281	264	257	525	50	3.178
	No dest. a vivienda	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50	50
	Ruinoso	-	-	-	1	-	2	-	1	-	-	-	4
	Malo	-	2	5	2	7	31	5	-	1	-	-	53
	Alguna defic.	5	2	11	13	11	22	9	2	8	1	-	84
	Bueno	45	18	103	441	373	707	267	261	248	524	-	2.987
San Nicolás del Puerto	Total	15	69	74	10	31	17	16	33	30	32	12	339
	No dest. a vivienda	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12	12
	Ruinoso	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
	Malo	-	2	1	-	-	-	-	-	-	-	-	3
	Alguna defic.	1	3	2	-	-	-	-	-	-	-	-	6
	Bueno	13	64	71	10	31	17	16	33	30	32	-	317
Sanlúcar la Mayor	Total	96	65	202	157	245	322	716	963	790	617	122	4.295
	No dest. a vivienda	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	122	122
	Ruinoso	2	-	2	4	2	-	-	2	-	-	-	12
	Malo	-	-	5	1	10	1	10	1	-	-	-	28
	Alguna defic.	8	4	11	15	8	2	24	7	7	3	-	89
	Bueno	86	61	184	137	225	319	682	953	783	614	-	4.044

5.9. Anexo 9: Viviendas familiares por tipo de estancia.

10.1.Viviendas familiares por tipo. Censo 2011*

Sevilla

(Viviendas)

[Año=2011]

	Tipo de vivienda		
Territorio	**Principal**	**No principal**	**TOTAL**
Sevilla	699.154	183.064	882.218
Aguadulce	855	261	1.116
Alanís	716	432	1.148
Albaida del Aljarafe	1.113	151	1.264
Alcalá de Guadaíra	26.090	6.464	32.554
Rubio (El)	1.311	358	1.669
Salteras	1.803	461	2.264
San Juan de Aznalfarache	8.222	2.282	10.504
San Nicolás del Puerto	251	128	379
Sanlúcar la Mayor	4.502	1.363	5.865
Santiponce	2.859	497	3.356
Saucejo (El)	1.587	251	1.838
Sevilla (capital)	268.435	68.790	337.225
Tocina	3.374	1.085	4.459
Tomares	7.982	1.128	9.110
Umbrete	2.825	607	3.432
Utrera	18.326	4.278	22.604
Valencina de la Concepción	2.661	910	3.571
Villamanrique de la Condesa	1.508	669	2.177
Villanueva de San Juan	545	357	902
Villanueva del Ariscal	2.147	732	2.879
Villanueva del Río y Minas	1.988	1.020	3.008
Villaverde del Río	2.546	448	2.994
Viso del Alcor (El)	5.864	1.530	7.394
Municipio de Sevilla sin especificar	-	-	-

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

10.2.Viviendas familiares no principales por tipo. Censo 2011*

Sevilla

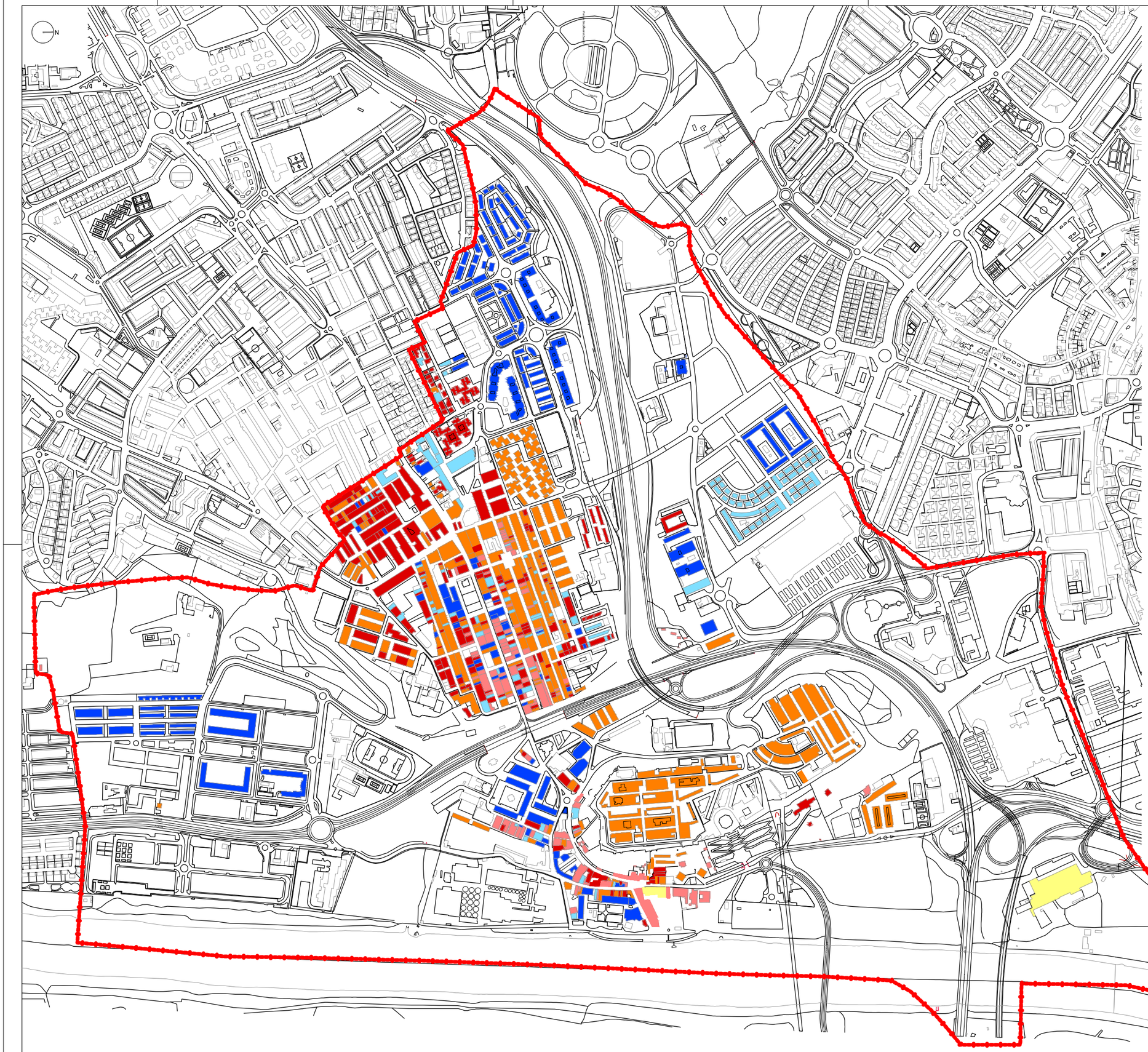
(Viviendas)

[Año=2011] [Tamaño del municipio=Mayor de 2.000 habitantes]

	Tipo de vivienda		
Territorio	**Secundaria**	**Vacía**	**Total viviendas no principales**
Sevilla	54.488	124.641	179.129
Aguadulce	124	137	261
Albaida del Aljarafe	43	108	151
Alcalá de Guadaíra	2.367	4.097	6.464
Salteras	39	422	461
San Juan de Aznalfarache	446	1.836	2.282
Sanlúcar la Mayor	714	649	1.363
Santiponce	44	453	497
Saucejo (El)	156	95	251
Sevilla (capital)	20.612	48.178	68.790
Tocina	272	813	1.085
Tomares	159	969	1.128
Umbrete	109	498	607
Utrera	1.578	2.700	4.278
Valencina de la Concepción	652	258	910
Villamanrique de la Condesa	142	527	669
Villanueva del Ariscal	87	645	732
Villanueva del Río y Minas	280	740	1.020
Villaverde del Río	110	338	448
Viso del Alcor (El)	368	1.162	1.530

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

5.10. Anexo 10: Plano del Municipio con los años de construcción.



LEYENDA

Bienes e inmuebles habitados

Fecha de construcción

- 0-1900
- 1901-1950
- 1951-1970
- 1971-1990
- 1991-2000
- 2001-2018

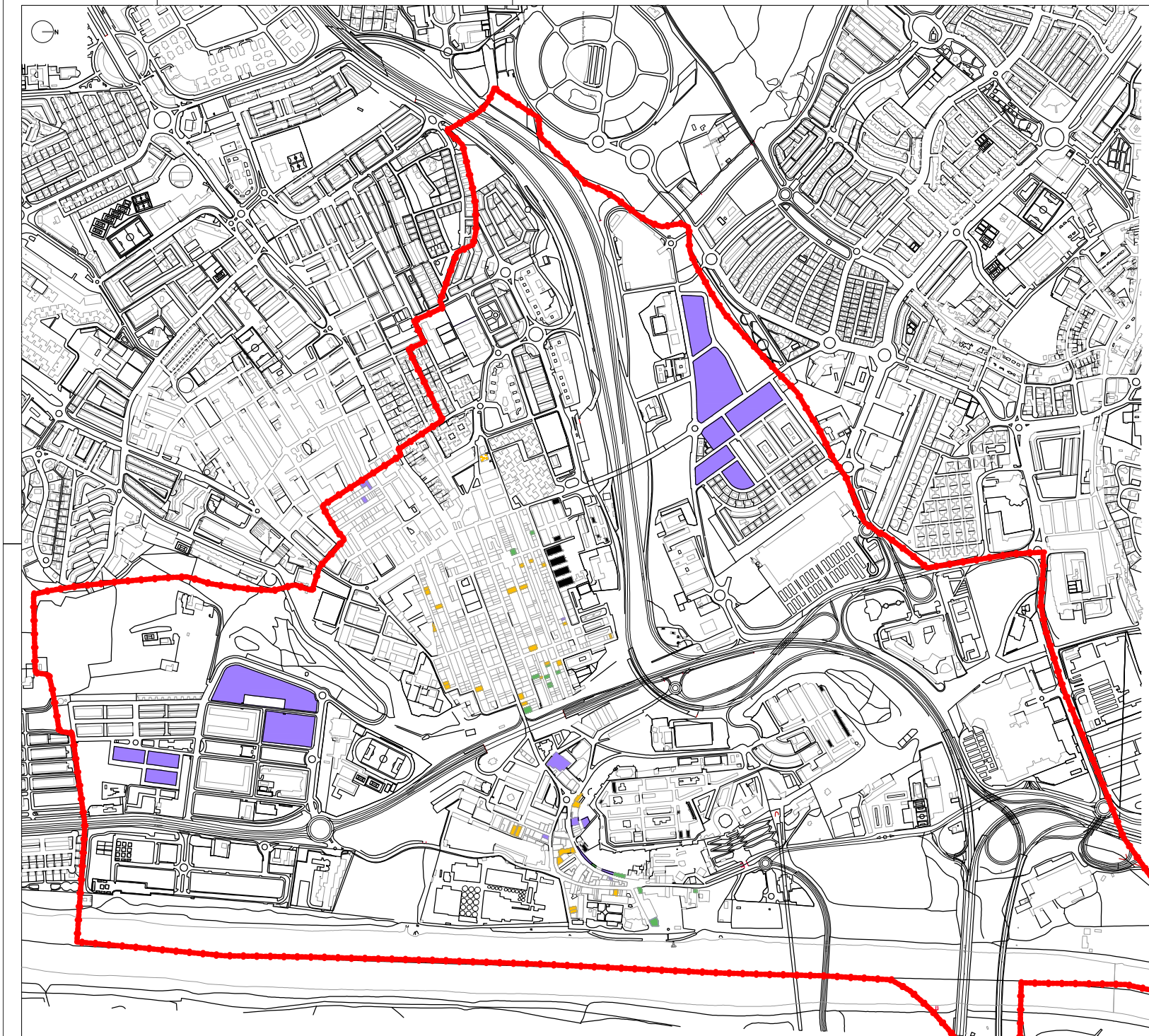
Límite municipal

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

SAN JUAN DE AZNALFARACHE (SEVILLA)

PLANO	PLANO DE INFORMACION: AÑOS DE CONSTRUCCIÓN	**PLANO Nº** CONTROL	**I01**
ARQUITECTO REDACTOR: FERNANDO VÁZQUEZ MARÍN COL. Nº 4.169	**PROMOTOR:**	**ARCHIVO:** basico.dwg	
		ESCALAS: 1:5.000 Cotas en m.	
vadel arquitectura edificio centro, bv. 9a. gdor. fernando quiñones s/n. tomares 41940 +34.954.15.78.11	**OBSERVACIONES:**	**FECHA:** FEBRERO DE 2.018	

5.11. Anexo 11: Plano del Municipio con las viviendas vacías, infraviviendas y en ruinas.



LEYENDA

Parcelas vacías, en estado de infravivienda o ruina

- Parcelas vacías en suelo urbanizado destinado a viviendas
- Edificaciones vacías
- Edificaciones en estado de ruina
- Edificaciones en estado de infravivienda
- Límite municipal

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

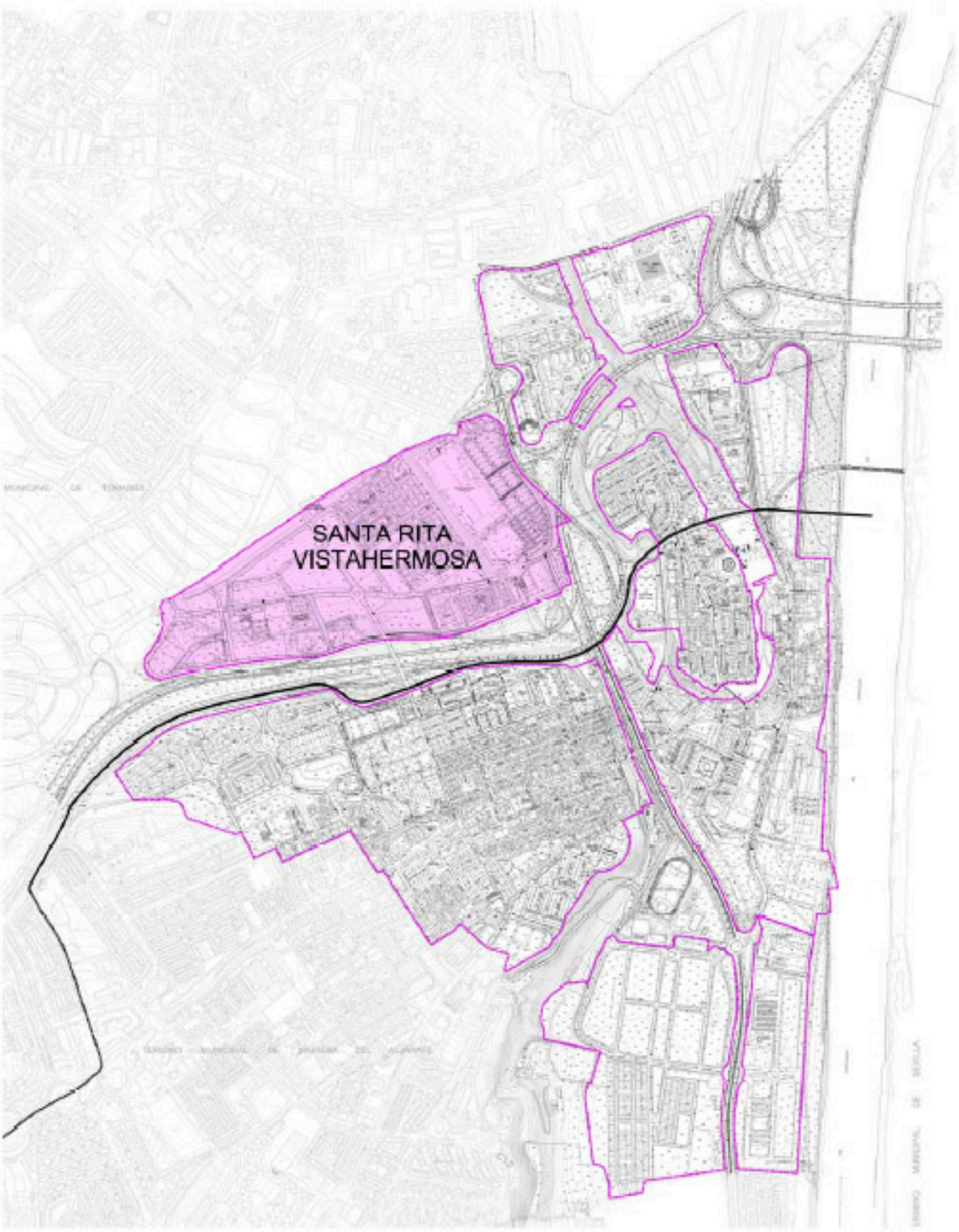
SAN JUAN DE AZNALFARACHE (SEVILLA)

PLANO	PLANO DE INFORMACION: ESTADO DE LAS EDIFICACIONES_ÁREAS DE OPORTUNIDAD	PLANO Nº CONTROL: I02
ARQUITECTO REDACTOR: FERNANDO VÁZQUEZ MARÍN COL. Nº 4.169	PROMOTOR: . .	ARCHIVO: basico.dwg ESCALAS: 1:5.000 Cotas en m.
vadel arquitectura	OBSERVACIONES:	FECHA: FEBRERO DE 2.018

5.12. Anexo 12: Fichas de información urbanística municipal de las diversas zonas.

4.2.4.3 CAMARÓN – SANTA RITA - VISTA HERMOSA

Sector situado al norte de la vaguada del arroyo Camarón, segregado físicamente del resto de San Juan por la propia vaguada y las autovías de Coria y Mairena.



Objetivo de Reordenación del Sector

Restructuración y reordenación conjunta de todo el sector, interviniendo tanto en los suelos públicos disponibles como en los suelos con ordenación aprobada que no se han desarrollado.

Actuaciones específicas

- Creación de un frente urbano continuo e integrado a la autovía de Mairena formalizando una nueva fachada urbana a todo el valle y la vía metropolitana.
- Reordenación volumétrica de los suelos no desarrollados del barrio de Vistahermosa.
- Regeneración paisajística general del frente urbano a la autovía de Coria con incorporación de edificabilidad terciaria junto a los terrenos del centro comercial Carrefour.

Edificación lucrativa: **Existente + Propuesta** **CAMARÓN-SANTA RITA-VISTAHERMOSA**

Superficie del sector: 476.457 m^2s

viviendas (residencial)

CAPACIDAD ACTUAL	construidas	planeamiento aprobado		total	Edificabilidad	m2c
	538	266		804	89.330	

AVANCE	construidas	propuestas	sustituidas	AVANCE	Edificabilidad	m2c
	538	562	0	1.100		121.885

Incremento nº viviendas respecto a Capacidad Actual 296

terciario

CAPACIDAD ACTUAL	Edificabilidad	m2c
	44.995	

AVANCE	Edificabilidad	m2c
		154.487

Edificabilidad propuesta global AVANCE (m2c) **276.372**

Propuesta de dotaciones

Espacios Libres: **30,13 m^2s /100 m^2c**

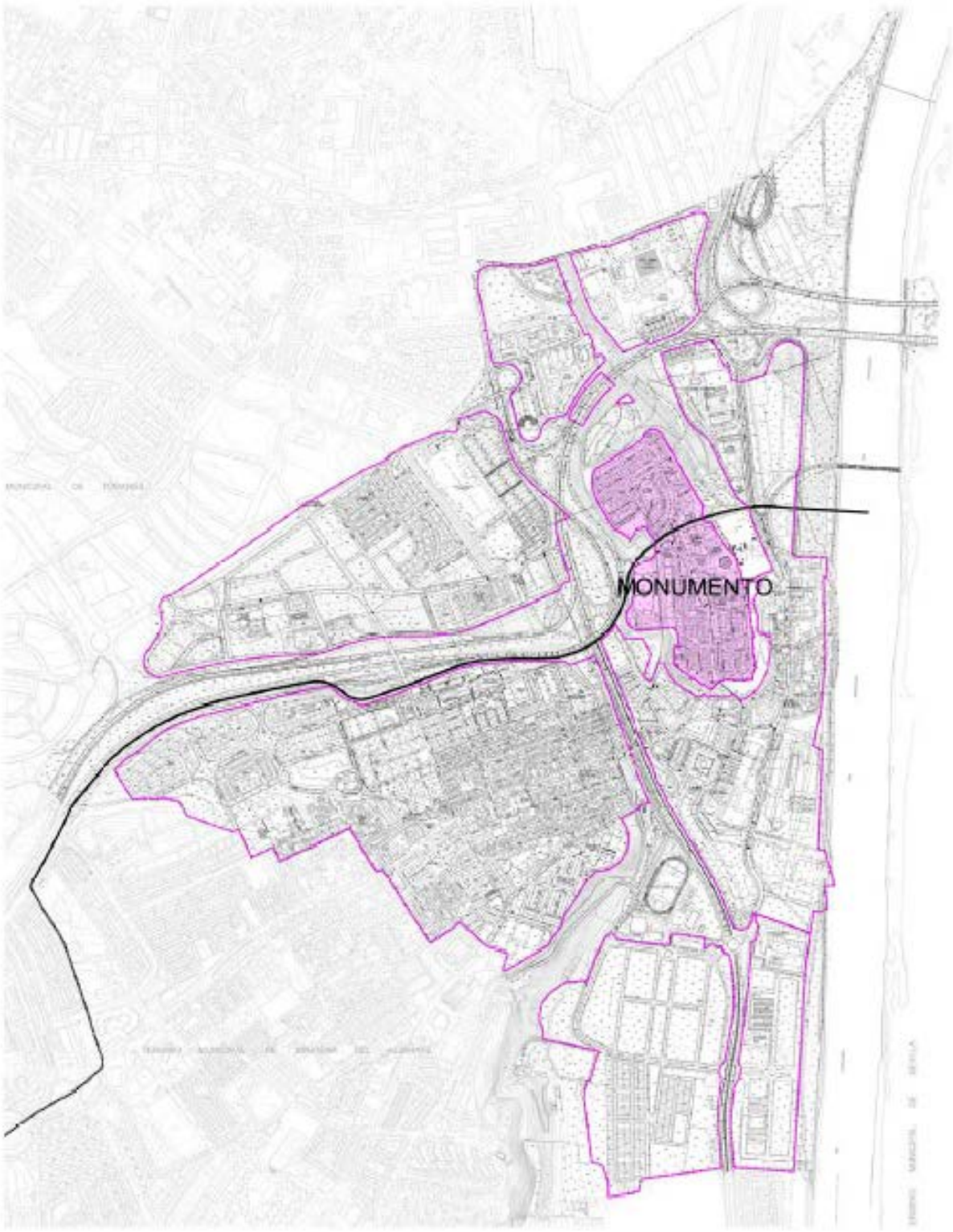
La dotación cuantitativa es superior a la mínima de referencia, aumenta la existente de 20,43 m^2s/100 m^2c (espacios libres existentes y reservas de suelo – capacidad actual de edificación), aunque será necesario hacer un esfuerzo por parte de la administración local y los promotores de las actuaciones para asegurar la correcta gestión en el tiempo de estas dotaciones.

Equipamientos: **12,51 m^2s /100 m^2c**

La dotación cuantitativa es superior a la mínima de referencia y también aumenta la prestación actual cuantificada en 11,60 m^2s/100 m^2c para los equipamientos de carácter local en el sector de Camarón-Vistahermosa-Santa Rita

4.2.4.4MONUMENTO

La barriada del Monumento, también conocida como la de Nuestra Señora de Loreto, se encuentra ubicada en la primera cornisa junto al río Guadalquivir, enclave paisajístico de relevancia territorial.



Objetivo de Reordenación del Sector

Conservación de las características singulares de la barriada y mejora de las comunicaciones de todo el sector.

Actuaciones específicas

- Rehabilitación de viviendas y edificios singulares, incorporando aCreación de un frente urbano continuo e integrado a la autovía de Mairena formalizando una nueva fachada urbana a todo el valle y la vía metropolitana.
- Reordenación de los bordes de la cornisa con el objetivo de crear un paseo verde continuo en todo el perímetro de la barrida que mejore la imagen urbana exterior del sector.
- Incorporación de usos terciarios complementarios al residencial para fomentar la revitalización completa del barrio.
- Mejora de las comunicaciones con el resto de sectores tanto a nivel rodado como peatonal.

Edificación lucrativa: **Existente + Propuesta** MONUMENTO

Superficie del sector: 184.375 m^2s

viviendas (residencial)						
CAPACIDAD ACTUAL	construidas	planeamiento aprobado		total	Edificabilidad	m2c
	653	0		653	71.830	
AVANCE	construidas	propuestas	sustituidas	**AVANCE**	Edificabilidad	m2c
	653	0	0	**653**		71.830
Incremento nº viviendas respecto a Capacidad Actual				0		

terciario		
CAPACIDAD ACTUAL	Edificabilidad	m2c
		0
AVANCE	Edificabilidad	m2c
		11.798

Edificabilidad propuesta global AVANCE (m2c)	**83.628**

Propuesta de dotaciones

Espacios Libres: **23,38 m^2s /100 m^2c**

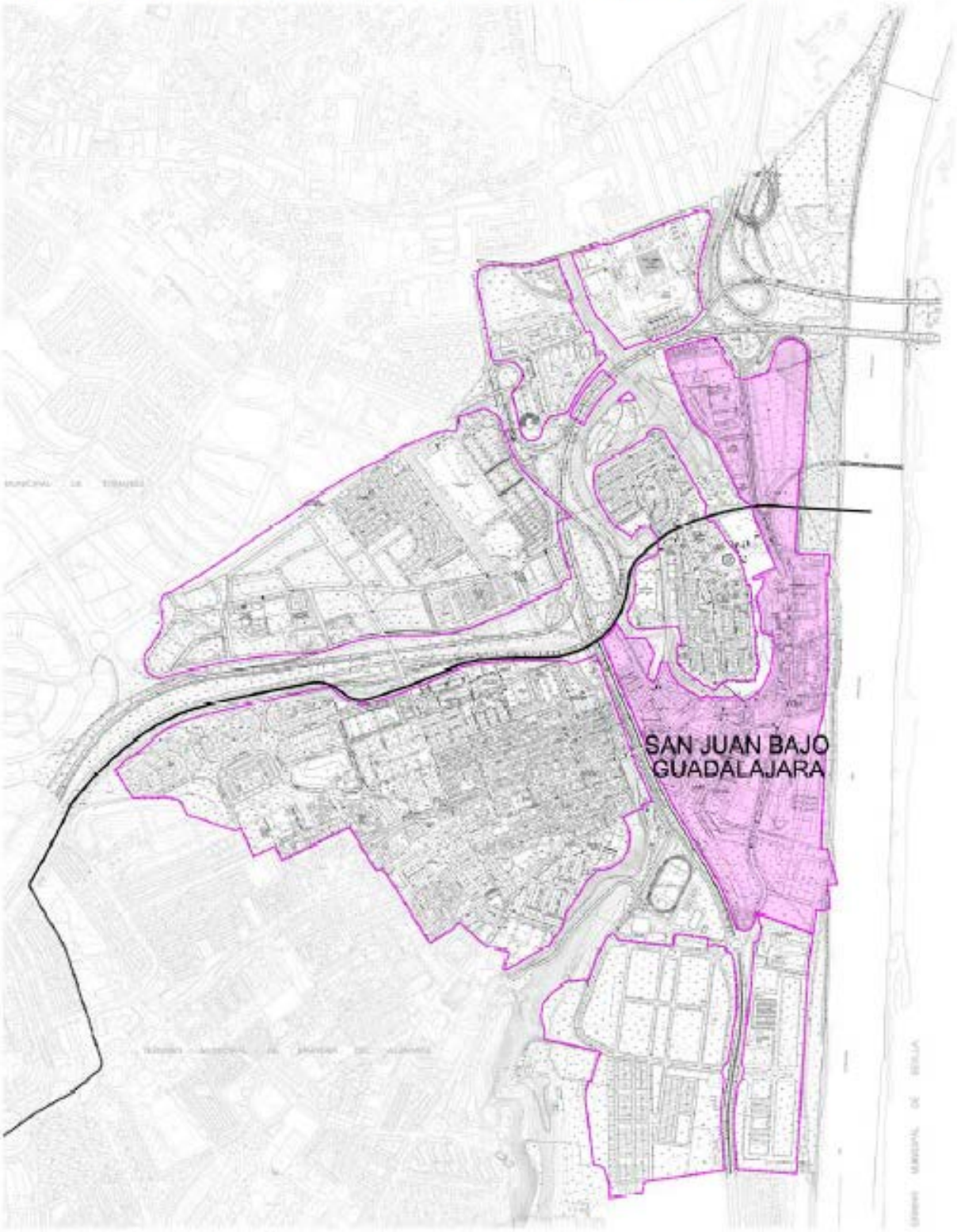
La dotación cuantitativa es superior a la mínima de referencia, y aumenta el nivel existente cifrado en 19,48 $m^2s/100\ m^2c$

Equipamientos: **19,45 m^2s /100 m^2c**

La dotación cuantitativa es superior a la mínima de referencia y análogamente a los espacios libres se aumentan los equipamientos actuales de 10,35 $m^2s/100\ m^2c$

4.2.4.5SAN JUAN BAJO Y GUADALAJARA

Este núcleo urbano se encuadra entre la margen del Río Guadalquivir y la autovía de Coria. Parte del desarrollo del núcleo primitivo de San Juan, que se ha sido desarrollo en el tiempo o por actuaciones puntuales programadas como es el caso de la barriada de Guadalajara.



Objetivo de Reordenación del Sector

Conservación de la parcelación histórica del barrio Bajo para e integración de la barriada de Guadalajara y de las zonas limítrofes obsoletas o vacías.

Actuaciones específicas

- Favorecer el mantenimiento de la trama histórica de San Juan.
- Transformación de los terrenos de la "Fábrica de Arroces Hervás" y "Minas de Cala" incorporándolos al desarrollo urbanístico dentro del plan global
- Transformación integral del frente urbano del río.
- Ampliación de la masa crítica de la barriada de Guadalajara reordenando la zona colindante y favoreciendo la conexión tanto al barrio Bajo como al Sector Terciario Norte.
- Mejora de los niveles de espacios libres y equipamientos de carácter local.

Edificación lucrativa: **Existente + Propuesta** **SAN JUAN BAJO -GUADALAJARA**

Superficie del sector: 495.051 m^2s

viviendas (residencial)

CAPACIDAD ACTUAL	construidas	planeamiento aprobado		total	Edificabilidad	m2c
	1651	18		1.669	183.590	

AVANCE	construidas	propuestas	sustituidas	AVANCE	Edificabilidad	m2c
	1.651	1.081	46	**2.686**		307.584

Incremento nº viviendas respecto a Capacidad Actual 1.017

terciario

CAPACIDAD ACTUAL	Edificabilidad	m2c
	81.929	

AVANCE	Edificabilidad	m2c
		110.441

Edificabilidad propuesta global AVANCE (m2c) 418.025

Propuesta de dotaciones

En el barrio Bajo de San Juan se interviene en un tejido urbano desarrollado en el tiempo sin reservas para dotaciones al carecer de planeamiento, y que presenta un alto grado de consolidación. Es por ello que las actuaciones en los sistemas locales de espacios libres y equipamientos se centran en paliar la situación actual, acercándose en la medida de lo posible al nivel de referencia

Espacios Libres: **14,57 m^2s /100 m^2c**

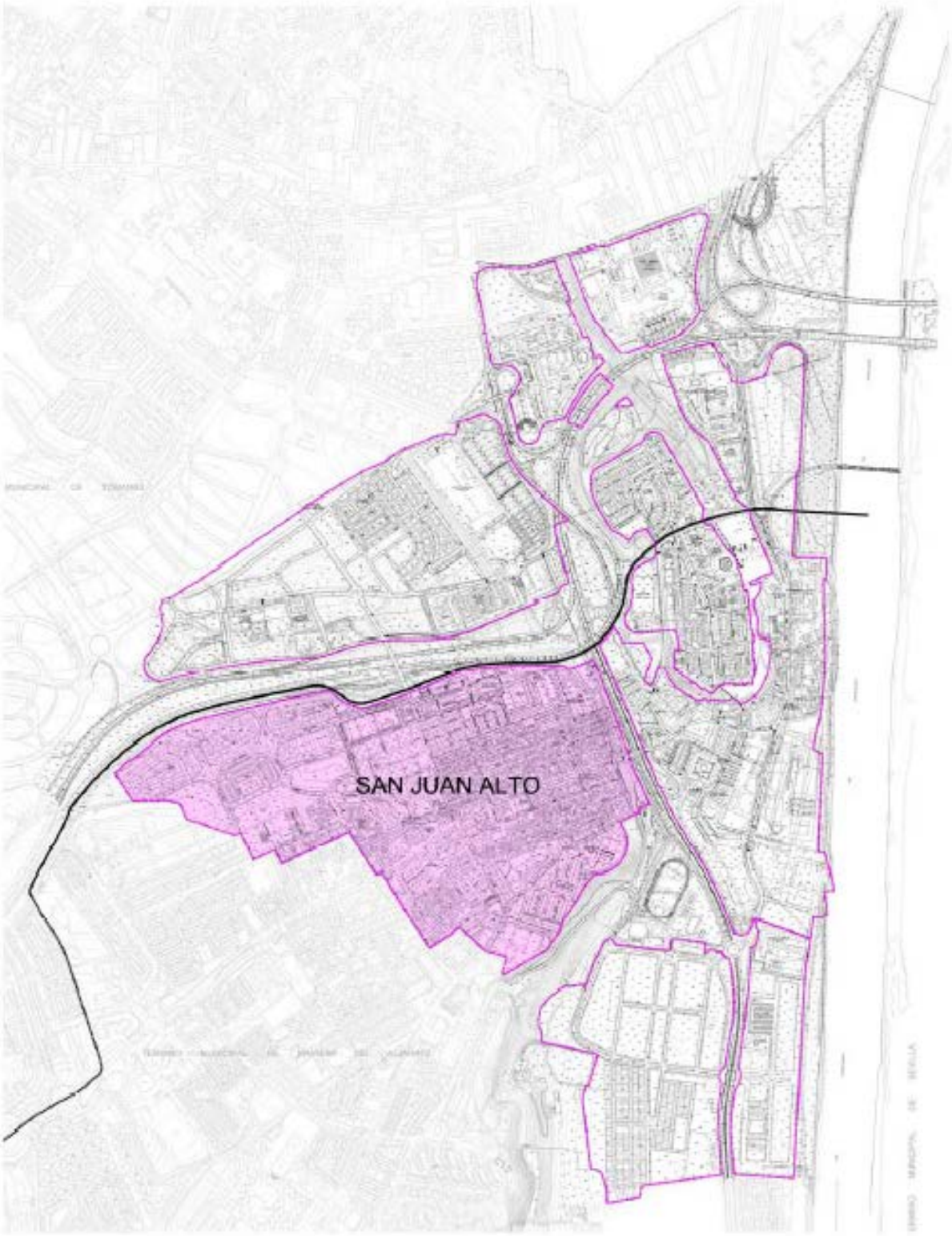
Se aumenta considerablemente el nivel actual de 6,57 m^2s/100 m^2c de espacios libres locales con las dotaciones propuestas en los sectores de desarrollo urbanístico planteados

Equipamientos: **9,34 m^2s /100 m^2c**

Se aumenta también el nivel actual de 4,13 m^2s/100 m^2c, quedando la dotación ligeramente inferior a la de referencia, viéndose compensada por la presencia en el mismo sector de equipamientos de carácter general

4.2.4.6SAN JUAN ALTO

Se sitúa en la subida natural hacia el Aljarafe. Constituye en su conjunto el ensanche natural del barrio de San Juan Bajo, y se expande ocupando toda la meseta, desarrollándose en distintas etapas.



Objetivo de Reordenación del Sector

Reforma interior de las áreas degradadas y utilización de los suelos vacantes para la implantación de espacios libres y equipamientos, con una mejora de la articulación viaria de todo el barrio.

Actuaciones específicas

- Control en los procesos de sustitución que se dan en la zona para evitar la densificación.
- Necesidad de mejora de las condiciones generales de la barriada de Santa Isabel: tanto a nivel de regeneración urbanística como de integración social.
- Política social de integración en la vida de San Juan de los habitantes de la barriada de Montelar (último sector incorporado) o población inmigrante.
- Aprovechamiento de la sinergia que va a producir en el sector la inserción de una parada de metro para ampliar y diversificar usos y actividades.
- Mejora de la cantidad y calidad de los espacios libres y equipamientos.

Edificación lucrativa: **Existente + Propuesta** **SAN JUAN ALTO**

Superficie del sector: 732.056 m^2s

viviendas (residencial)						
CAPACIDAD ACTUAL	construidas	planeamiento aprobado		total	Edificabilidad	m2c
	5.179	54		5233	559.600	
AVANCE	construidas	propuestas	sustituidas	**AVANCE**	Edificabilidad	m2c
	5.179	120	55	**5.244**		572.939
Incremento nº viviendas respecto a Capacidad Actual				11		

terciario		
CAPACIDAD ACTUAL	Edificabilidad	m2c
	7.027	
AVANCE	Edificabilidad	m2c
		40.424

Edificabilidad propuesta global AVANCE (m2c)	**613.363**

Propuesta de dotaciones

Idéntica situación a la del barrio Bajo existe en San Juan Alto, interviniendo en un tejido urbano con un alto grado de consolidación. Buscando las actuaciones de los sistemas locales paliar la situación actual, acercándose en la medida de lo posible al nivel de referencia

Espacios Libres: **11,81 m^2s /100 m^2c**

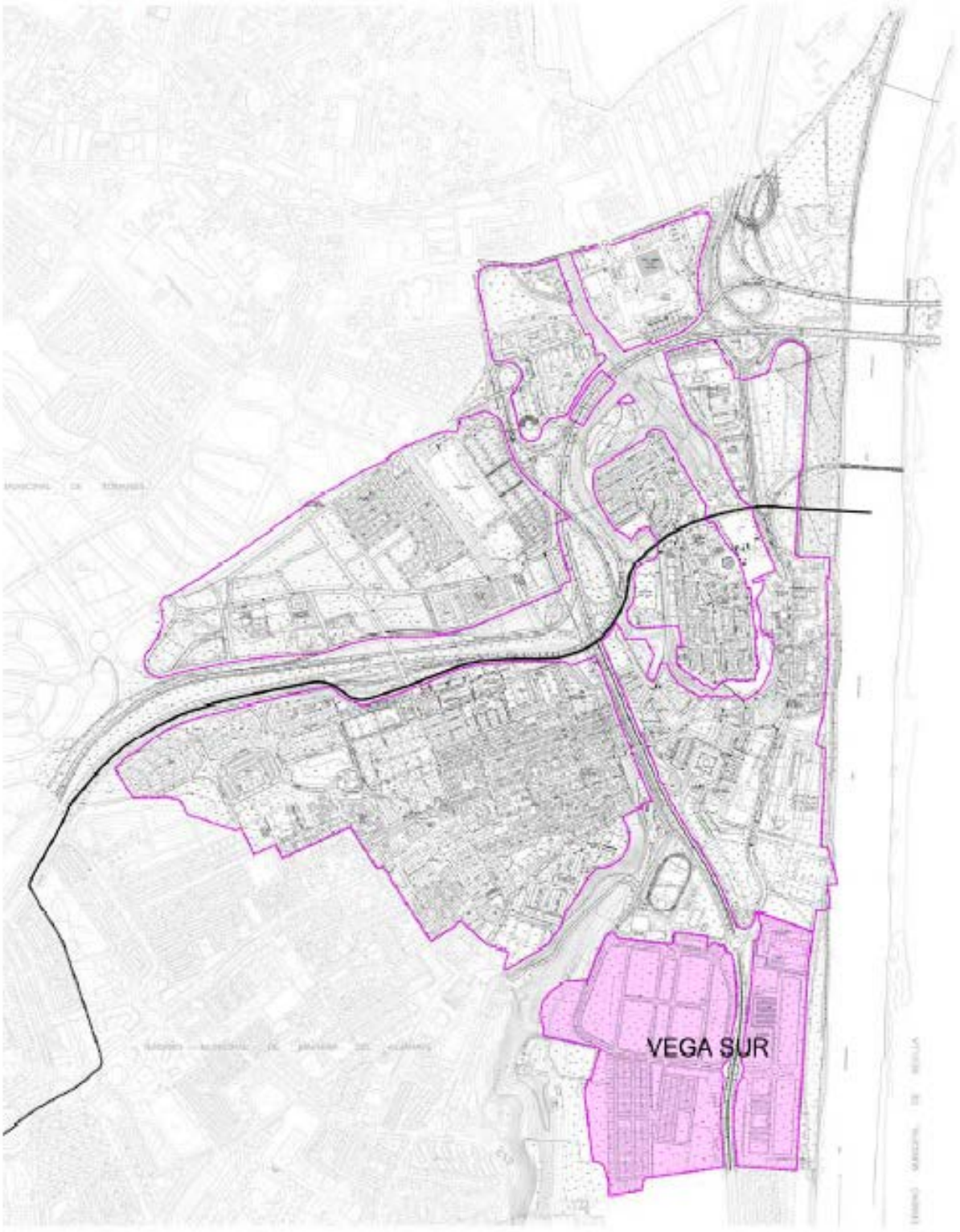
Aumenta considerablemente la ínfima dotación actual de 3,02 m^2s /100 m^2c.

Equipamientos: **10,15 m^2s /100 m^2c**

Aumenta la dotación actual de equipameintos locales en el sector de 8,24 m^2s /100 m^2c aproximándose bastante al nivel de referencia marcado en la LOUA para sectores de nuevo desarrollo.

4.2.4.7 LA VEGA SUR

Es un sector en fase de desarrollo ubicado al pie de la comisa del Aljarafe y la autovía de Coria, en la parte sur del término municipal.



Objetivo de Reordenación del Sector

Integración del sector en la trama urbana de San Juan.

Actuaciones específicas

- Mejora de la articulación del viario local tanto con la autovía de Coria como con el resto de viarios de los barrios Alto y Bajo.
- Reubicación de las reservas de equipamientos para optimizar su futuro funcionamiento.
- Política social de integración en la vida de San Juan de sus habitantes.

Edificación lucrativa: **Existente + Propuesta** **VEGA SUR**

Superficie del sector: 397.369 m^2s

viviendas (residencial)						
CAPACIDAD ACTUAL	construidas	planeamiento aprobado		total	Edificabilidad	m2c
	238	761		999		130.905
AVANCE	construidas	propuestas	sustituidas	AVANCE	Edificabilidad	m2c
	238	838	0	1.076		130.905
Incremento nº viviendas respecto a Capacidad Actual				77		

terciario		
CAPACIDAD ACTUAL	Edificabilidad	m2c
		56.117
AVANCE	Edificabilidad	m2c
		74.286

Edificabilidad propuesta global AVANCE (m2c)	**205.191**

Propuesta de dotaciones

Espacios Libres: **20,92 m^2s /100 m^2c**

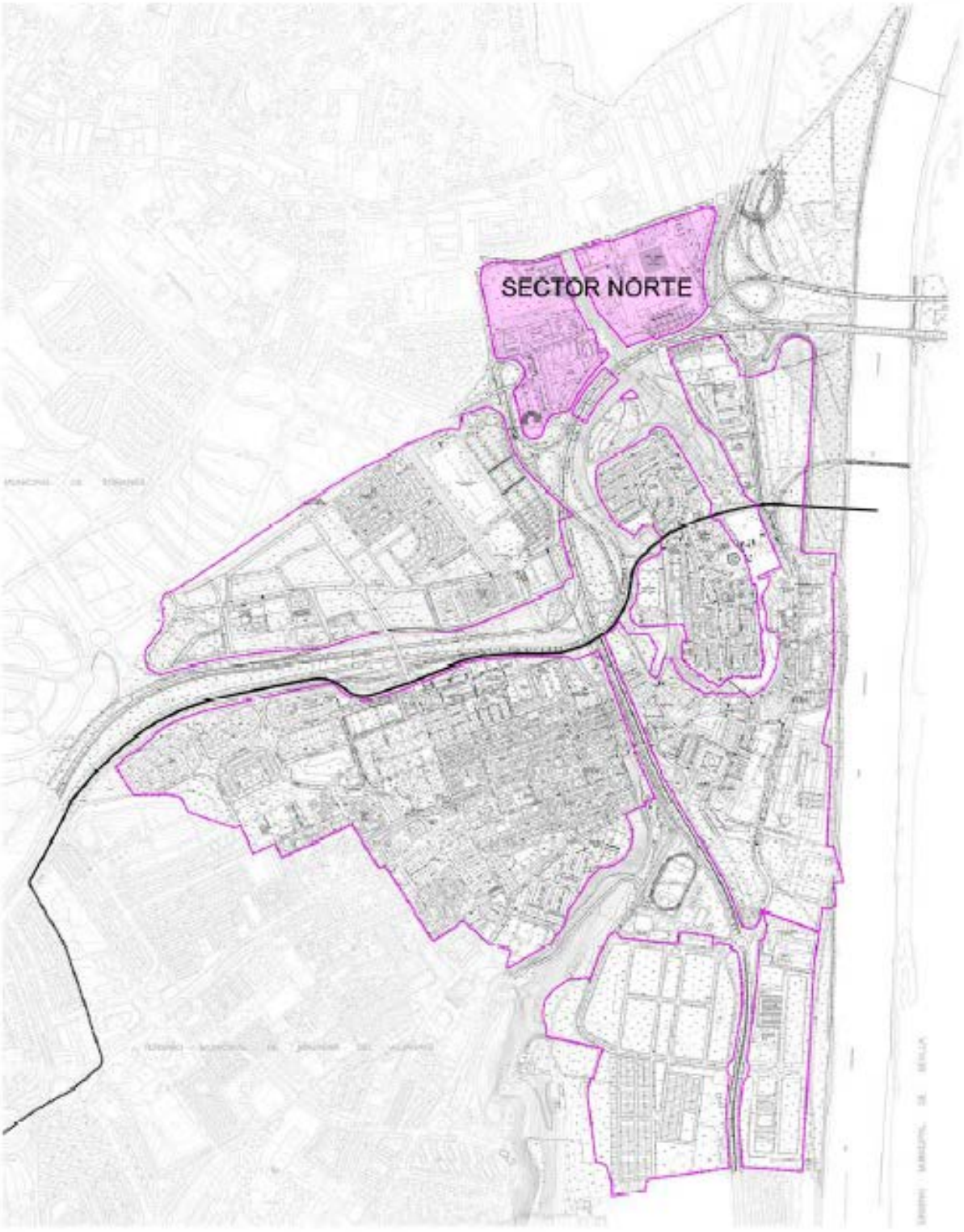
La dotación cuantitativa es superior a la de referencia, y aumenta la dotación actual de 19,64 m^2s /100 m^2c que aún están sin materializar al encontrarse el sector en pleno desarrollo.

Equipamientos: **12,03 m^2s /100 m^2c**

La dotación cuantitativa propuesta es superior a la de referencia, y aumenta las reservas de suelo para este sector cifrada actualmente en 4,03 m^2s/100 m^2c.

4.2.4.8 SECTOR TERCIARIO NORTE

Sector de uso exclusivamente terciario y con carácter eminentemente metropolitano, ubicado en la zona norte del término municipal.



Objetivo de Reordenación del Sector

Integración funcional de las activicades que se desarrollan en el sector dentro del conjunto de la ciudad.

Actuaciones específicas

- Mejora de la accesibilidad peatonal y rodada desde los sectores residenciales.
- Incorporación de dotaciones especiales encaminadas a cubrir las necesidades específicas del sector como guarderías.
- Reordenación de los suelos libres ubicados junto a las instalaciones de Canal Sur TV para incorporarlos al proceso general de transformación urbana integral.

Edificación lucrativa: **Existente + Propuesta** **SECTOR TERCIARIO NORTE**

Superficie del sector: 202.886 m^2s

viviendas (residencial)					
CAPACIDAD ACTUAL	construidas	planeamiento aprobado	total	Edificabilidad	m2c
	0	0	0	0	
AVANCE	construidas	propuestas	sustituidas	AVANCE	Edificabilidad m2c
	0	0	0	0	0
Incremento nº viviendas respecto a Capacidad Actual				0	

terciario		
CAPACIDAD ACTUAL	Edificabilidad	m2c
		60.403
AVANCE	Edificabilidad	m2c
		75.872

Edificabilidad propuesta global AVANCE (m2c)	**75.872**

Propuesta de dotaciones

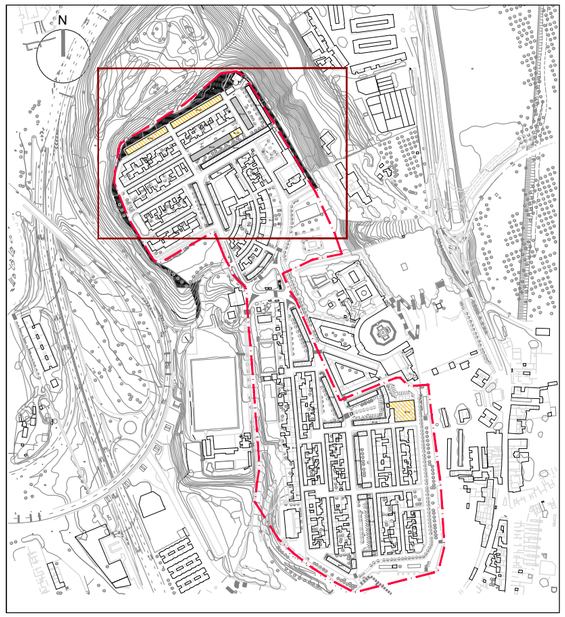
Espacios Libres: **9,86 m^2s /100 m^2c**

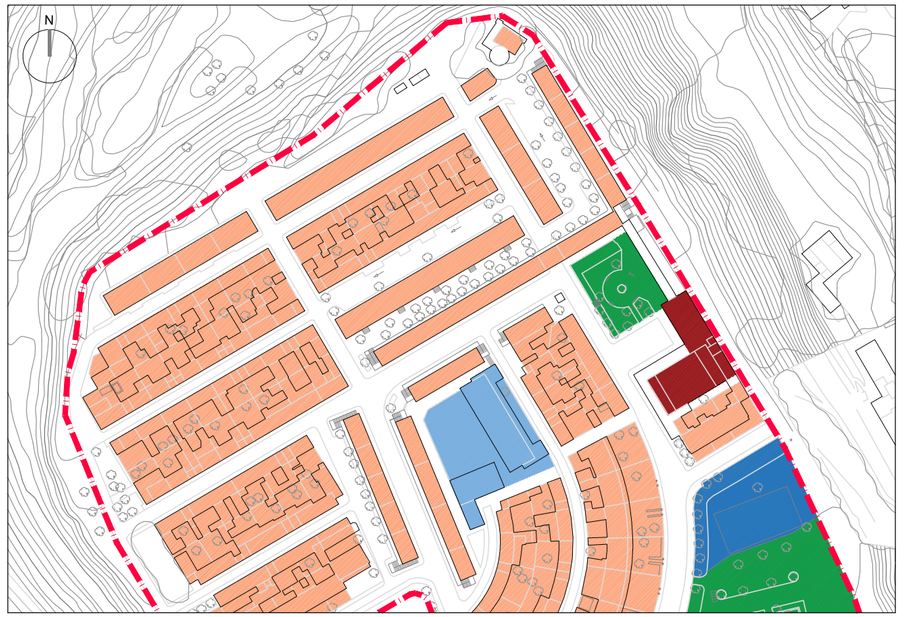
Se aumenta la dotación actual de 7,35 m^2s /100 m^2c, pero no se llega a alcanzar el nivel de referencia pero se ve compensada por la presencia en el sector del Parque Urbano del Hotel Alcora, creado a partir de las reservas para espacios libres locales del sector desarrollado (Sector 7 – NN.SS.)

Equipamientos: **4,86 m^2s /100 m^2c**

Se aumenta también las dotaciones para equipamientos, actualmente de 3,50 m^2s /100 m^2c. La propuesta es inferior a la de referencia para nuevos sectores de desarrollo, pero se debe considerar como atenuante la ausencia de viviendas en la zona, uso que demanda gran cantidad de equipamientos tanto en cantidad como en variedad.

5.13. Anexo 13: Fichas de las actuaciones previstas por el PMVS.





- Dada la singularidad de la zona se proponen tres formas de actuación distintas, de las cuales en este caso:

- REHABILITACIÓN COMPLETA.

- Los dos bloques de vivienda situados en la Calle Manises son los que se encuentran en peor estado. Su situación es ambigua, es la zona "trasera" del barrio, pero además, es una de las fachadas que se pueden observar desde el Aljarafe. Su estado en algunos casos es de infravivienda, no sólo por el estado de sus cerramientos y zonas comunes. Se puede observar que algunas viviendas no cuentan con carpinterías adecuadas o incluso son inexistentes.

- Con una rehabilitación completa de esta zona no sólo se mejoraría la calidad de vida de estas personas, sino que se haría un inventario real de las viviendas en desuso que se podrían adaptar en Viviendas Protegidas para las personas que lo reclamasen.

- INCORPORACIÓN DE ASCENSOR EN BLOQUE DE VIVIENDA.

- En el barrio se encuentran en la Calle Rabasa y en la Calle Agoncillo dos bloques de viviendas de cuatro plantas (B+III) con la comunicación vertical situadas dentro del edificio.

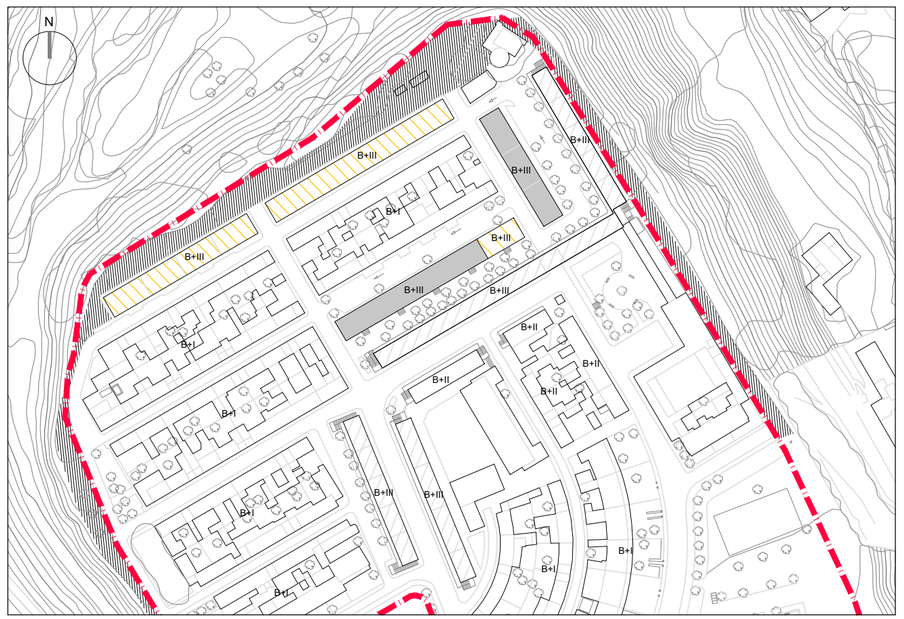
- Se plantea la incorporación de un ascensor en cada edificio para solucionar el acceso a cada vivienda. Además se prevé la actuación de otros elementos puntuales que afectan a algunos bloques como arreglos de fachada o cambios de carpinterías.

- INCORPORACIÓN DE ASCENSOR EN EDIFICIOS DE CARÁCTER PROPIO.

- En esta barriada se encuentra una tipología de bloque de vivienda singular. Son bloques de tres a cuatro plantas (B+II, B+III) en los que se ubica la escalera común en el exterior y se accede a las viviendas mediante una galería también exterior.

- Se incorporarán en estos edificios un ascensor para la facilidad de comunicación, así como la reparación de las escaleras que al encontrarse al intemperie, algunas se han desgastado y pueden llegar a ser peligrosas. Todo ello manteniendo el carácter y forma de esta tipología, por lo que sus actuaciones serán individualizadas para cada caso.

- NÚMERO VIVIENDAS A ACTUAR: 438
- PROGRAMACIÓN TEMPORAL: 2019 - 2024
- INVERSIÓN APROXIMADA DE ESPACIO PÚBLICO: 2.303.250 €
- INVERSIÓN APROXIMADA TOTAL DEL BARRIO: 7.363.250 €



LEYENDA DE USOS

- RESIDENCIAL
- TERCIARIO
- EDIFICIOS MUNICIPALES
- EDUCATIVO
- DEPORTIVO
- CULTURAL
- RELIGIOSO
- ESPACIOS LIBRES
- BOLSAS DE APARCAMIENTO

LEYENDA

- DELIMITACIÓN ÁMBITO DEL BARRIO
- REHABILITACIÓN COMPLETA (ASCENSOR, FACHADA/CUBIERTA, CARPINTERÍAS, OTRAS...)
- INCORPORACIÓN DE ASCENSOR. BLOQUE DE VIVIENDAS (OTRAS ACCIONES PUNTUALES)
- INCORPORACIÓN DE ASCENSOR. EDIFICIOS DEL CARÁCTER PROPIO DE LA ZONA (ESCALERAS EXTERIORES)
- INCORPORACIÓN DE ASCENSOR. BLOQUE DE VIVIENDAS. ACTUACIÓN EN ESCALERA COMÚN
- ADECUACIÓN DEL SUELO PARA COMPLETAR ESPACIOS LIBRES

- Barriada de Monumento.

-Zona con problemas de acceso a las viviendas de manera física; la zona se compone de múltiples bloques de viviendas de más de tres plantas con una deficiente comunicación entre el viario y las viviendas particulares, ya sea por el deficiente estado de las escaleras comunes del bloque o por la falta de un ascensor que permita a las personas de movilidad reducida acceder a sus casas.

- Superficie total del ámbito: 134.213 m^2
- Superficie de suelo para rehabilitación completa: 2.326 m^2
- Superficie de suelo para rehabilitación con incorporación de ascensor (bloques): 991 m^2
- Superficie de suelo para rehabilitación con incorporación de ascensor (carácter propio): 4.623 m^2
- Superficie de suelo sin actuaciones: 48.356 m^2
- Superficie de espacio libre a actuar: 76.775 m^2

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y SUELO

ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN. ACTUACIÓN A.1. SAN JUAN DE AZNALFARACHE (SEVILLA)

PLANO	REGENERACIÓN URBANA. MONUMENTO	**PLANO Nº** CONTROL	**O01**

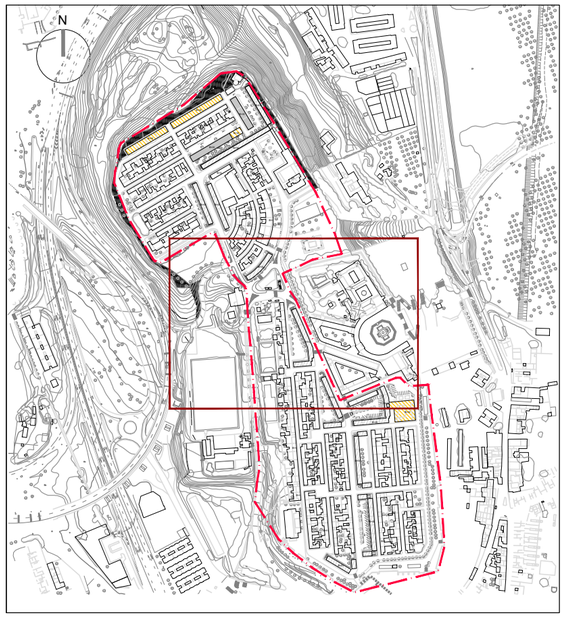
ARQUITECTO REDACTOR:
FERNANDO VÁZQUEZ MARÍN
COL. Nº 4.169

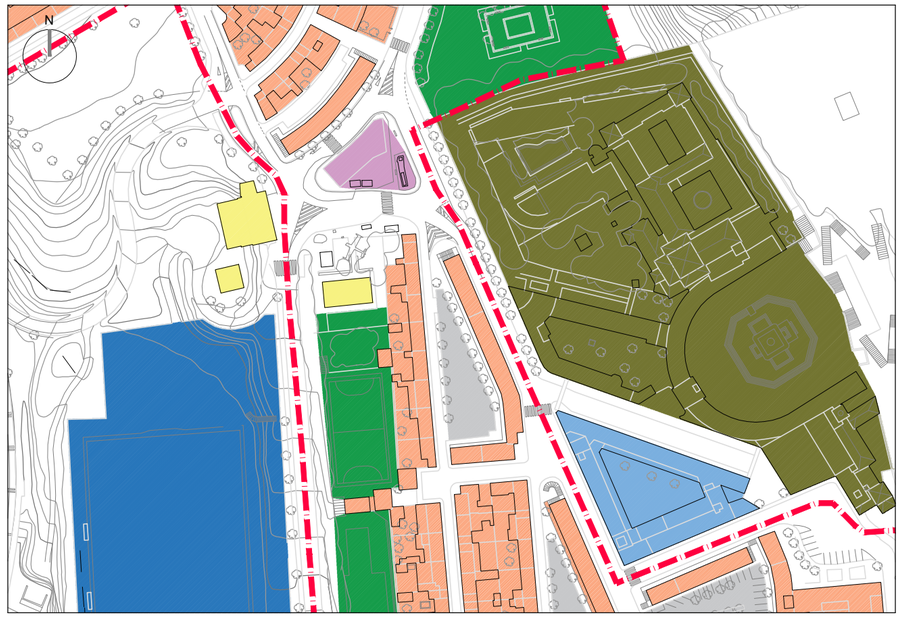
vadel arquitectura
edificio centris bs- 9a glor. fernando quiñones s/n tomares 41940 +34.954.15.78.11

PROMOTOR:
EXCMO. AYTO. DE SAN JUAN DE AZNALFARACHE

OBSERVACIONES:

ARCHIVO: basico.dwg
ESCALAS: 1:2.000
FECHA: ABRIL DE 2018





- Dada la singularidad de la zona se proponen tres formas de actuación distintas, de las cuales en este caso:

- REHABILITACIÓN COMPLETA.

- Los dos bloques de vivienda situados en la Calle Manises son los que se encuentran en peor estado. Su situación es ambigua, es la zona "trasera" del barrio, pero además, es una de las fachadas que se pueden observar desde el Aljarafe. Su estado en algunos casos es de infravivienda, no solo por el estado de sus cerramientos y zonas comunes. Se puede observar que algunas viviendas no cuenta con carpinterías adecuados o incluso son inexistentes.

- Con una rehabilitación completa de esta zona no solo se mejoraría la calidad de vida de estas personas, sino que se haría un inventario real de las viviendas en desuso que se podrían adaptar en Viviendas Protegidas para las personas que las reclamasen.

- INCORPORACIÓN DE ASCENSOR EN BLOQUE DE VIVIENDA.

- En el barrio se encuentran en la Calle Rabasa y en la Calle Agoncillo dos bloques de vivienda de cuatro plantas (B+III) con la comunicación vertical situadas dentro del edificio.

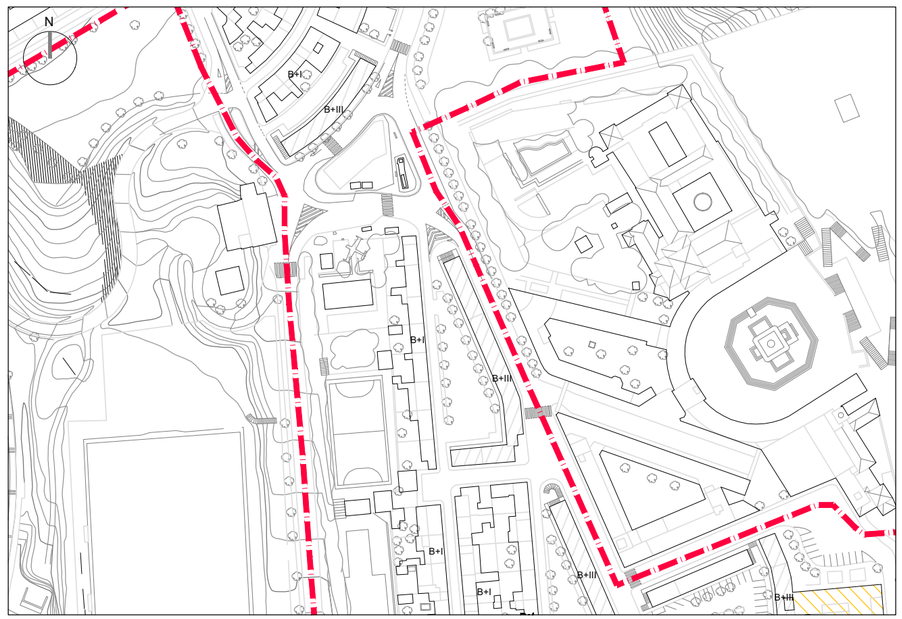
- Se plantea la incorporación de un ascensor en cada edificio para solucionar el acceso a cada vivienda. Además se prevé la actuación de otros elementos puntuales que afectan a algunos bloques como arreglos de fachada o cambios de carpinterías.

- INCORPORACIÓN DE ASCENSOR EN EDIFICIOS DE CARÁCTER PROPIO.

- En esta barriada se encuentra una tipología de bloque de vivienda singular. Son bloques de tres a cuatro plantas (B+II, B+III) en los que se ubica la escalera común en el exterior y se accede a las viviendas mediante una galería también exterior.

- Se incorporarán en estos edificios un ascensor para la facilidad de comunicación, así como la reparación de las escaleras que al encontrarse al intemperie, algunas se han desgastado y pueden llegar a ser peligrosas. Todo ello manteniendo el carácter y forma de esta tipología, por lo que sus actuaciones serán individualizadas para cada caso.

- NÚMERO VIVIENDAS A ACTUAR: 438
- PROGRAMACIÓN TEMPORAL: 2019 - 2024
- INVERSIÓN APROXIMADA DE ESPACIO PÚBLICO: 2.303.250 €
- INVERSIÓN APROXIMADA TOTAL DEL BARRIO: 7.363.250 €



LEYENDA DE USOS

- RESIDENCIAL
- TERCIARIO
- EDIFICIOS MUNICIPALES
- EDUCATIVO
- DEPORTIVO
- CULTURAL
- RELIGIOSO
- ESPACIOS LIBRES
- BOLSAS DE APARCAMIENTO

LEYENDA

- DELIMITACIÓN ÁMBITO DEL BARRIO
- REHABILITACIÓN COMPLETA (ASCENSOR, FACHADA/CUBIERTA, CARPINTERÍAS, OTRAS...)
- INCORPORACIÓN DE ASCENSOR. BLOQUE DE VIVIENDAS (OTRAS ACCIONES PUNTUALES)
- INCORPORACIÓN DE ASCENSOR. EDIFICIOS DEL CARÁCTER PROPIO DE LA ZONA (ESCALERAS EXTERIORES)
- INCORPORACIÓN DE ASCENSOR. BLOQUE DE VIVIENDAS. ACTUACIÓN EN ESCALERA COMÚN
- ADECUACIÓN DEL SUELO PARA COMPLETAR ESPACIOS LIBRES

- Barriada de Monumento.

-Zona con problemas de acceso a las viviendas de manera física; la zona se compone de múltiples bloques de viviendas de más de tres plantas con una deficiente comunicación entre el viario y las viviendas particulares, ya sea por el deficiente estado de las escaleras comunes del bloque o por la falta de un ascensor que permita a las personas de movilidad reducida acceder a sus casas.

- Superficie total del ámbito: 134.213 m^2
- Superficie de suelo para rehabilitación completa: 2.326 m^2
- Superficie de suelo para rehabilitación con incorporación de ascensor (bloques): 991 m^2
- Superficie de suelo para rehabilitación con incorporación de ascensor (carácter propio): 4.623 m^2
- Superficie de suelo sin actuaciones: 48.356 m^2
- Superficie de espacio libre a actuar: 76.775 m^2

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y SUELO

ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN. ACTUACIÓN A.1. SAN JUAN DE AZNALFARACHE (SEVILLA)

PLANO	REGENERACIÓN URBANA. MONUMENTO	**PLANO Nº** CONTROL	**O02**

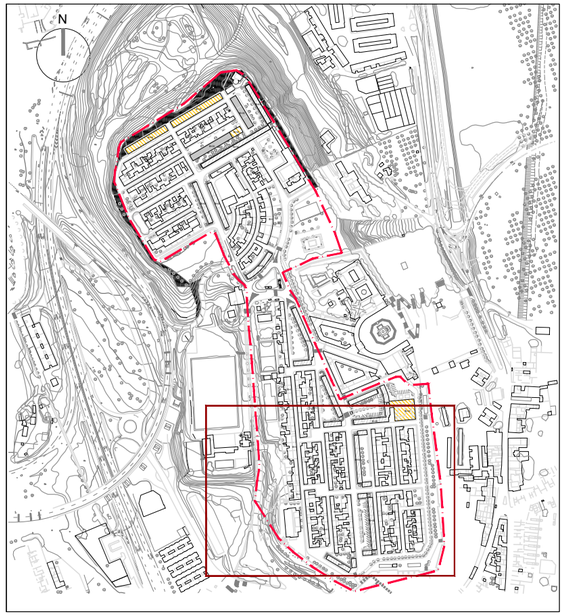
ARQUITECTO REDACTOR:
FERNANDO VÁZQUEZ MARÍN
COL. Nº 4.169

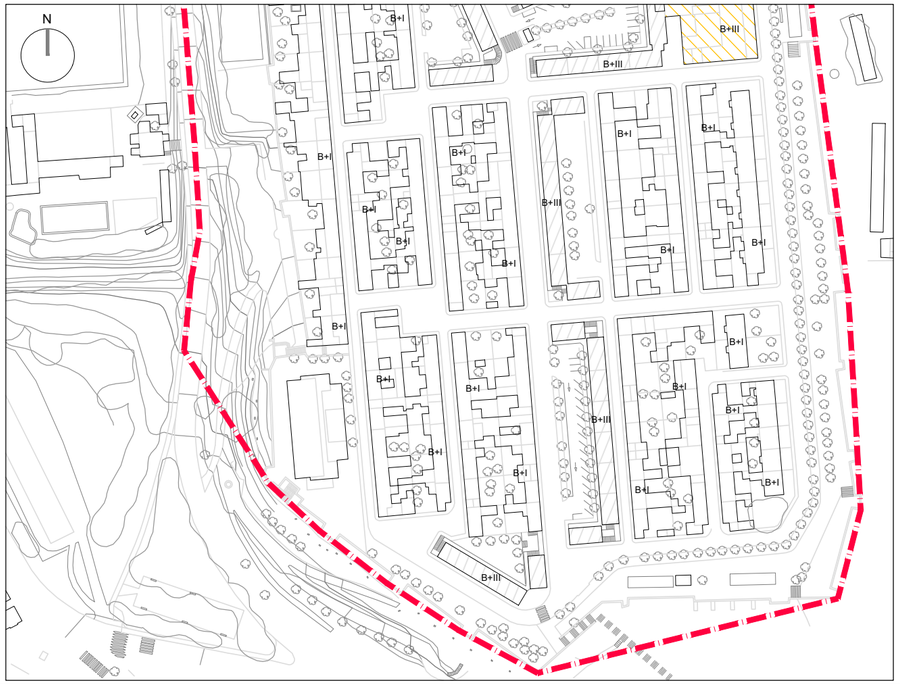
vadel arquitectura
edificio centris bs- 9a glor. fernando quiñones s/n tomares 41940 +34.954.15.78.11

PROMOTOR:
EXCMO. AYTO. DE SAN JUAN DE AZNALFARACHE

OBSERVACIONES:

ARCHIVO: basico.dwg
ESCALAS: 1:2.000
FECHA: ABRIL DE 2018





- Dada la singularidad de la zona se proponen tres formas de actuación distintas, de las cuales en este caso:

- REHABILITACIÓN COMPLETA.

- Los dos bloques de vivienda situados en la Calle Manises son los que se encuentran en peor estado. Su situación es ambigua, es la zona "trasera" del barrio, pero además, es una de las fachadas que se pueden observar desde el Aljarafe. Su estado en algunos casos es de infravivienda, no solo por el estado de sus cerramientos y zonas comunes. Se puede observar que algunas viviendas no cuenta con carpinterías adecuadas o incluso son inexistentes.

- Con una rehabilitación completa de esta zona no solo se mejoraría la calidad de vida de estas personas, sino que se haría un inventario real de las viviendas en desuso que se podrían adaptar en Viviendas Protegidas para las personas que lo reclamasen.

- INCORPORACIÓN DE ASCENSOR EN BLOQUE DE VIVIENDA.

- En el barrio se encuentran en la Calle Rabasa y en la Calle Agoncillo dos bloques de vivienda de cuatro plantas (B+III) con la comunicación vertical situadas dentro del edificio.

- Se plantea la incorporación de un ascensor en cada edificio para solucionar el acceso a cada vivienda. Además se prevé la actuación de otros elementos puntuales que afectan a algunos bloques como arreglos de fachada o cambios de carpinterías.

- INCORPORACIÓN DE ASCENSOR EN EDIFICIOS DE CARÁCTER PROPIO.

- En esta barriada se encuentra una tipología de bloque de vivienda singular. Son bloques de tres a cuatro plantas (B+II, B+III) en los que se ubica la escalera común en el exterior y se accede a las viviendas mediante una galería también exterior.

- Se incorporarán en estos edificios un ascensor para la facilidad de comunicación, así como la reparación de las escaleras que al encontrarse al intemperie, algunas se han desgastado y pueden llegar a ser peligrosas. Todo ello manteniendo el carácter y forma de esta tipología, por lo que sus actuaciones serán individualizadas para cada caso.

- NÚMERO VIVIENDAS A ACTUAR: 438
- PROGRAMACIÓN TEMPORAL: 2019 - 2024
- INVERSIÓN APROXIMADA DE ESPACIO PÚBLICO: 2.303.250 €
- INVERSIÓN APROXIMADA TOTAL DEL BARRIO: 7.363.250 €

LEYENDA DE USOS

- RESIDENCIAL
- TERCIARIO
- EDIFICIOS MUNICIPALES
- EDUCATIVO
- DEPORTIVO
- CULTURAL
- RELIGIOSO
- ESPACIOS LIBRES
- BOLSAS DE APARCAMIENTO

LEYENDA

- DELIMITACIÓN ÁMBITO DEL BARRIO
- REHABILITACIÓN COMPLETA (ASCENSOR, FACHADA/CUBIERTA, CARPINTERÍAS, OTRAS...)
- INCORPORACIÓN DE ASCENSOR. BLOQUE DE VIVIENDAS (OTRAS ACCIONES PUNTUALES)
- INCORPORACIÓN DE ASCENSOR. EDIFICIOS DEL CARÁCTER PROPIO DE LA ZONA (ESCALERAS EXTERIORES)
- INCORPORACIÓN DE ASCENSOR. BLOQUE DE VIVIENDAS. ACTUACIÓN EN ESCALERA COMÚN
- ADECUACIÓN DEL SUELO PARA COMPLETAR ESPACIOS LIBRES

- Barriada de Monumento.

-Zona con problemas de acceso a las viviendas de manera física; la zona se compone de múltiples bloques de viviendas de más de tres plantas con una deficiente comunicación entre el viario y las viviendas particulares, ya sea por el deficiente estado de las escaleras comunes del bloque o por la falta de un ascensor que permita a las personas de movilidad reducida acceder a sus casas.

- Superficie total del ámbito: 134.213 m^2
- Superficie de suelo para rehabilitación completa: 2.326 m^2
- Superficie de suelo para rehabilitación con incorporación de ascensor (bloques): 991 m^2
- Superficie de suelo para rehabilitación con incorporación de ascensor (carácter propio): 4.623 m^2
- Superficie de suelo sin actuaciones: 48.356 m^2
- Superficie de espacio libre a actuar: 76.775 m^2

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y SUELO

ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN. ACTUACIÓN A.1. SAN JUAN DE AZNALFARACHE (SEVILLA)

PLANO	REGENERACIÓN URBANA. MONUMENTO	**PLANO Nº** CONTROL	**O03**

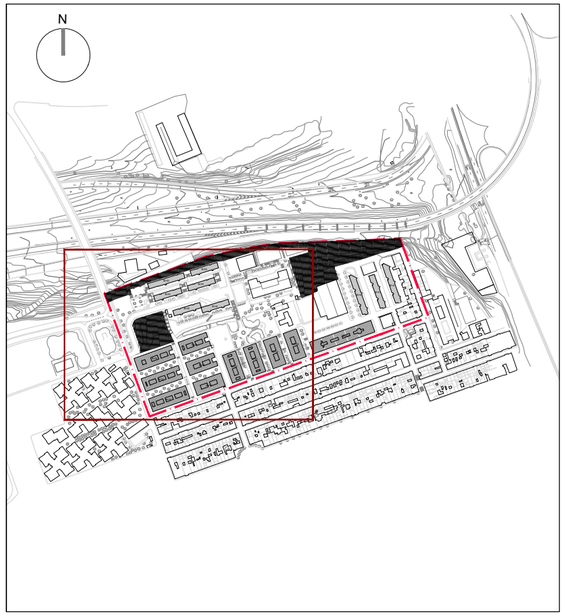
ARQUITECTO REDACTOR:
FERNANDO VÁZQUEZ MARÍN
COL. Nº 4.169

vadel arquitectura
edificio centris bs- 9a glor. fernando quiñones s/n tomares 41940 +34.954.15.78.11

PROMOTOR:
EXCMO. AYTO. DE SAN JUAN DE AZNALFARACHE

OBSERVACIONES:

ARCHIVO: basico.dwg
ESCALAS: 1:2.000
FECHA: ABRIL DE 2018



- Dada la singularidad de la zona se proponen dos formas de actuación distintas, de las cuales en este caso:

- INCORPORACIÓN DE ASCENSOR EN BLOQUE DE VIVIENDA. ACTUACIÓN EN ESCALERA COMÚN.

- Esta actuación se presenta para los bloques de cuatro plantas (B+III) que se sitúan en la Calle Amantina Cobos, así como en la Calle Argentina, Chile, Perú, Bolivia y Brasil.

- Aparte de la integración de un ascensor, la gran necesidad de estos bloques es la adecuación de sus zonas comunes. Cada bloque tiene una escalera común intransitable por muchos de los inquilinos, no solo por su estado de desgaste, sino también por sus reducidas dimensiones.

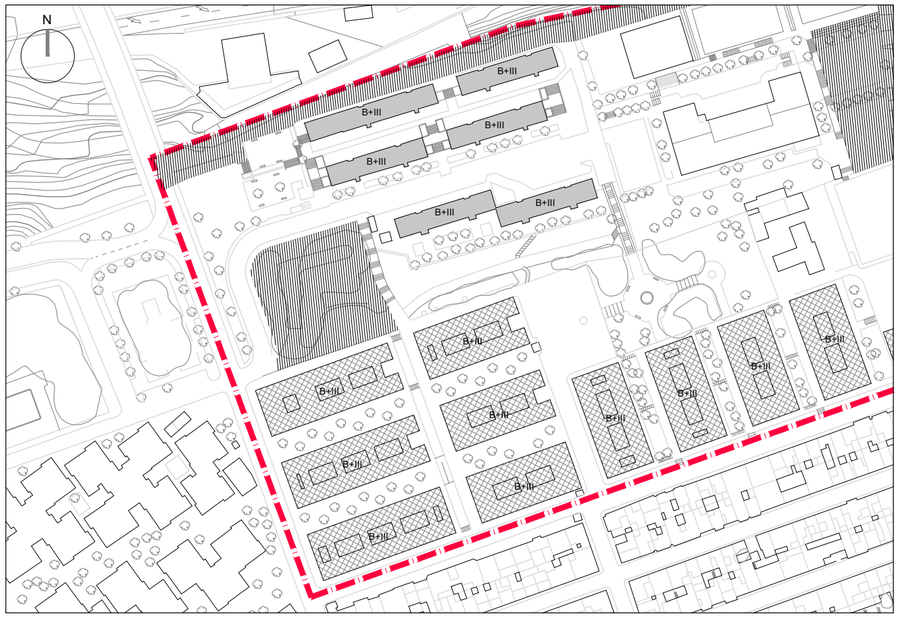
- INCORPORACIÓN DE ASCENSOR EN BLOQUE DE VIVIENDA.

- Esta actuación se presenta para los bloques de la Calle San Juan de Ávila y los de las Calles Sevilla y Murillo. Estos bloques son de distintas promociones pero presentan el mismo problema. Una deficiente comunicación vertical.

- Además se prevén actuaciones puntuales en varios de los bloques como pueden ser mejoras de aislamientos y arreglos de fachadas, así como se puede observar en los resultados de las encuestas de participación ciudadana.

- Así como una adecuación del espacio público colindante para adaptarse a las nuevas necesidades de la población.

- NÚMERO DE VIVIENDAS A ACTUAR: 412
- PROGRAMACIÓN TEMPORAL: 2019 - 2024
- INVERSIÓN APROXIMADA DE ESPACIO PÚBLICO: 1.384.530 €
- INVERSIÓN APROXIMADA TOTAL DEL BARRIO: 10.444.530 €



LEYENDA DE USOS

- RESIDENCIAL
- TERCIARIO
- EDIFICIOS MUNICIPALES
- EDUCATIVO
- DEPORTIVO
- CULTURAL
- RELIGIOSO
- ESPACIOS LIBRES
- BOLSAS DE APARCAMIENTO

LEYENDA

- DELIMITACIÓN ÁMBITO DEL BARRIO
- REHABILITACIÓN COMPLETA (ASCENSOR, FACHADA/CUBIERTA, CARPINTERÍAS, OTRAS...)
- INCORPORACIÓN DE ASCENSOR. BLOQUE DE VIVIENDAS (OTRAS ACCIONES PUNTUALES)
- INCORPORACIÓN DE ASCENSOR. EDIFICIOS DEL CARÁCTER PROPIO DE LA ZONA (ESCALERAS EXTERIORES)
- INCORPORACIÓN DE ASCENSOR. BLOQUE DE VIVIENDAS. ACTUACIÓN EN ESCALERA COMÚN
- ADECUACIÓN DEL SUELO PARA COMPLETAR ESPACIOS LIBRES

- Barrio de Santa Isabel.

- Barriada que se sitúa en el margen sur de la Autovía a Mairena. Es una zona de carácter obrero, de edificaciones antiguas que ya no satisfacen las necesidades actuales de sus inquilinos y de zonas marginales que convierten en infravivienda ciertas viviendas.

- Se plantea la rehabilitación de este barrio para adecuar las viviendas y adaptar las que estén vacías o en ruina para intentar generar una promoción de viviendas protegidas.

- Superficie total del ámbito: 68.808 m^2
- Superficie de suelo para rehabilitaciones con incorporación de ascensor (bloques): 3.239 m^2
- Superficie de suelo para rehabilitaciones con intervención en escalera común: 10.166 m^2
- Superficie de suelo sin actuaciones: 9.252 m^2
- Superficie de espacio libre a actuar: 46.151 m^2

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y SUELO

ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN. ACTUACIÓN A.1. SAN JUAN DE AZNALFARACHE (SEVILLA)

PLANO	REGENERACIÓN URBANA. SANTA ISABEL	**PLANO Nº** CONTROL	**O04**

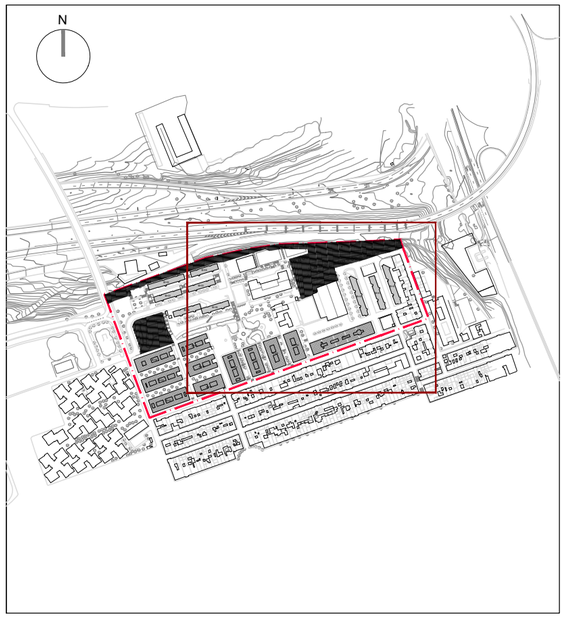
ARQUITECTO REDACTOR:
FERNANDO VÁZQUEZ MARÍN
COL. Nº 4.169

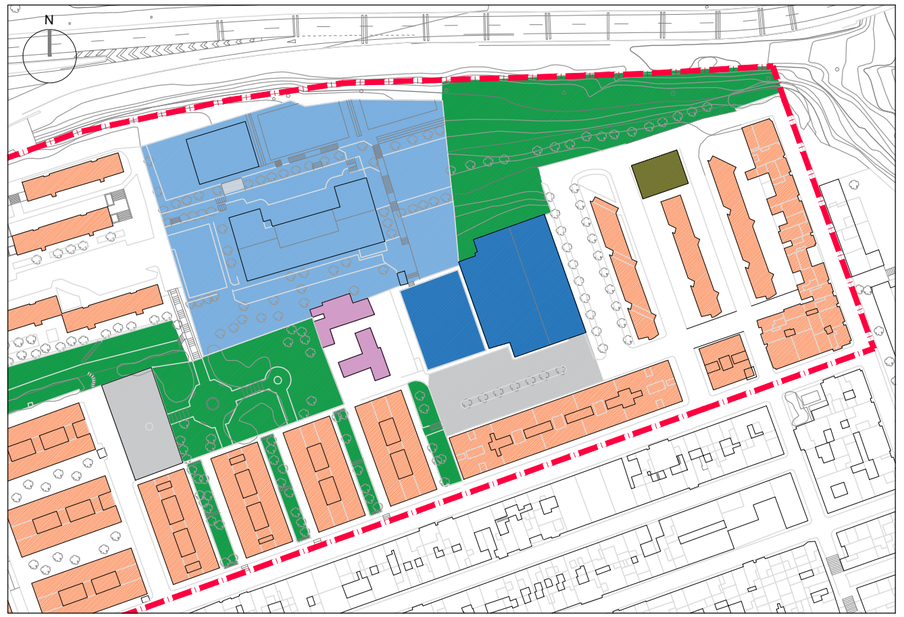
vadel arquitectura
edificio centris bs- 9a glor. fernando quiñones s/n tomares 41940 +34.954.15.78.11

PROMOTOR:
EXCMO. AYTO. DE SAN JUAN DE AZNALFARACHE

OBSERVACIONES:

ARCHIVO: basico.dwg
ESCALAS: 1:2.000
FECHA: ABRIL DE 2018





- Dada la singularidad de la zona se proponen dos formas de actuación distintas, de las cuales en este caso:

- INCORPORACIÓN DE ASCENSOR EN BLOQUE DE VIVIENDA. ACTUACIÓN EN ESCALERA COMÚN.

- Esta actuación se presenta para los bloques de cuatro plantas (B+III) que se sitúan en la Calle Amantina Cobos, así como en la Calle Argentina, Chile, Perú, Bolivia y Brasil.

- Aparte de la integración de un ascensor, la gran necesidad de estos bloques es la adecuación de sus zonas comunes. Cada bloque tiene una escalera común intransitable por muchos de los inquilinos, no solo por su estado de desgaste, sino también por sus reducidas dimensiones.

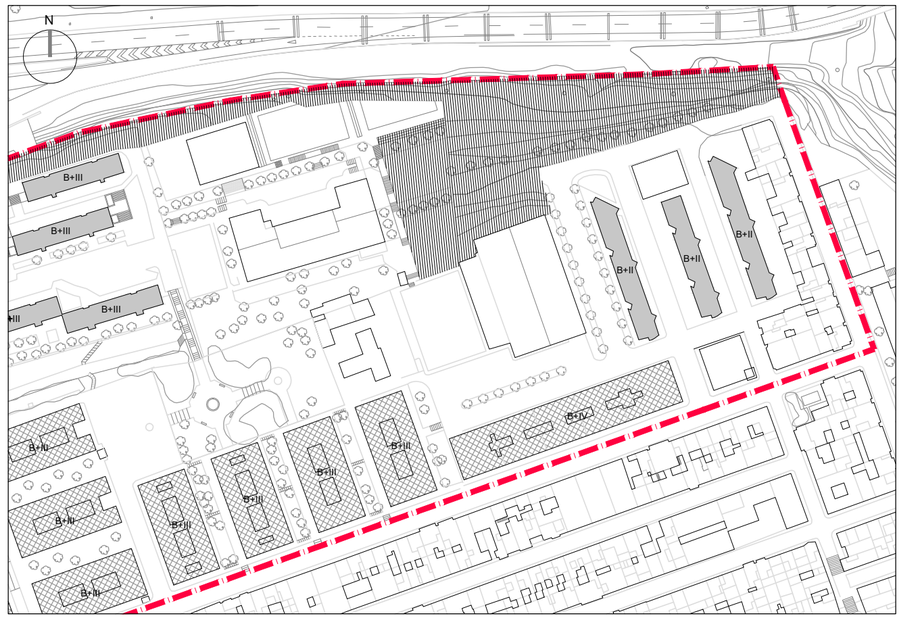
- INCORPORACIÓN DE ASCENSOR EN BLOQUE DE VIVIENDA.

- Esta actuación se presenta para los bloques de la Calle San Juan de Ávila y los de las Calles Sevilla y Murillo. Estos bloques son de distintas promociones pero presentan el mismo problema. Una deficiente comunicación vertical.

- Además se prevén actuaciones puntuales en varios de los bloques, como pueden ser mejoras de aislamientos y arreglos de fachadas, así como se puede observar en los resultados de las encuestas de participación ciudadana.

- Así como una adecuación del espacio público colindante para adaptarse a las nuevas necesidades de la población.

- NÚMERO DE VIVIENDAS A ACTUAR: 412
- PROGRAMACIÓN TEMPORAL: 2019 - 2024
- INVERSIÓN APROXIMADA DE ESPACIO PÚBLICO: 1.384.530 €
- INVERSIÓN APROXIMADA TOTAL DEL BARRIO: 10.444.530 €



LEYENDA DE USOS

- RESIDENCIAL
- TERCIARIO
- EDIFICIOS MUNICIPALES
- EDUCATIVO
- DEPORTIVO
- CULTURAL
- RELIGIOSO
- ESPACIOS LIBRES
- BOLSAS DE APARCAMIENTO

LEYENDA

- DELIMITACIÓN ÁMBITO DEL BARRIO
- REHABILITACIÓN COMPLETA (ASCENSOR, FACHADA/CUBIERTA, CARPINTERÍAS, OTRAS...)
- INCORPORACIÓN DE ASCENSOR. BLOQUE DE VIVIENDAS (OTRAS ACCIONES PUNTUALES)
- INCORPORACIÓN DE ASCENSOR. EDIFICIOS DEL CARÁCTER PROPIO DE LA ZONA (ESCALERAS EXTERIORES)
- INCORPORACIÓN DE ASCENSOR. BLOQUE DE VIVIENDAS. ACTUACIÓN EN ESCALERA COMÚN
- ADECUACIÓN DEL SUELO PARA COMPLETAR ESPACIOS LIBRES

- Barrio de Santa Isabel.

- Barriada que se sitúa en el margen sur de la Autovía a Mairena. Es una zona de carácter obrero, de edificaciones antiguas que ya no satisfacen las necesidades actuales de sus inquilinos y de zonas marginales que convierten en infravivienda ciertas viviendas.

- Se plantea la rehabilitación de este barrio para adecuar las viviendas y adaptar las que estén vacías o en ruina para intentar generar una promoción de viviendas protegidas.

- Superficie total del ámbito: 68.808 m^2
- Superficie de suelo para rehabilitaciones con incorporación de ascensor (bloques): 3.239 m^2
- Superficie de suelo para rehabilitaciones con intervención en escalera común: 10.166 m^2
- Superficie de suelo sin actuaciones: 9.252 m^2
- Superficie de espacio libre a actuar: 46.151 m^2

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y SUELO

ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN. ACTUACIÓN A.1. SAN JUAN DE AZNALFARACHE (SEVILLA)

PLANO	REGENERACIÓN URBANA. SANTA ISABEL	**PLANO Nº** CONTROL	**O05**

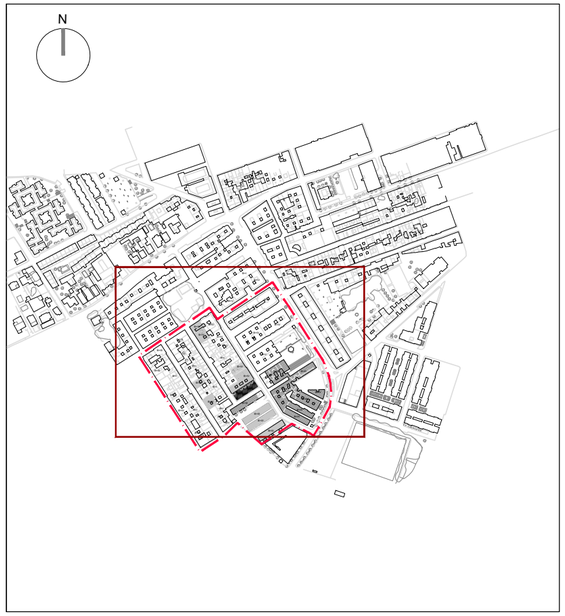
ARQUITECTO REDACTOR:
FERNANDO VÁZQUEZ MARÍN
COL. Nº 4.169

vadel arquitectura
edificio centris bs- 9a glor. fernando quiñones s/n tomares 41940 +34.954.15.78.11

PROMOTOR:
EXCMO. AYTO. DE SAN JUAN DE AZNALFARACHE

OBSERVACIONES:

ARCHIVO: basico.dwg
ESCALAS: 1:2.000
FECHA: ABRIL DE 2018



- Zona sur de San Juan Alto.

-La zona de San Juan Alto que limita con Mairena del Aljarafe en la Avenida de Palomares, es un ámbito de tránsito y transformación. Pero se encuentran diversos bloques en la zona de la Avenida antes citada con la Calle Santander, Murcia, Badajoz, Cáceres y Palma de Mallorca. Estos bloques tienen un problema en su comunicación vertical, cuentan con zonas comunes y escaleras que no son aptas para la circulación de personas de movilidad reducida. Incluso diversos bloques tiene su acceso sobre un podio al que se accede mediante diversos escalones.

- INCORPORACIÓN DE ASCENSOR EN BLOQUE DE VIVIENDA. ACTUACIÓN EN ESCALERA COMÚN.

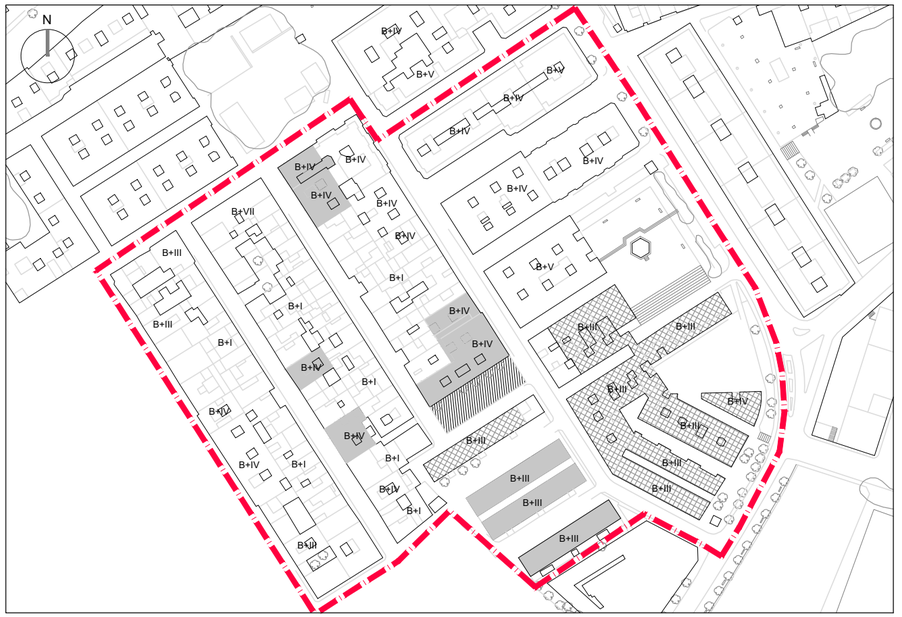
- Esta actuación se presenta para los bloques de cuatro plantas (B+III) que se sitúan en la Calle Amantina Cobos, así como en la Calle Argentina, Chile, Perú, Bolivia y Brasil.

- Aparte de la integración de un ascensor, la gran necesidad de estos bloques es la adecuación de sus zonas comunes. Cada bloque tiene una escalera común intransitable por muchos de los inquilinos, no solo por su estado de desgaste, sino también por sus reducidas dimensiones.

- INCORPORACIÓN DE ASCENSOR EN BLOQUE DE VIVIENDA.

- Esta actuación se presenta para los bloques de la Calle San Juan de Ávila y los de las Calles Sevilla y Murillo. Estos bloques son de distintas promociones pero presentan el mismo problema. Una deficiente comunicación vertical.

- NÚMERO DE VIVIENDAS A ACTUAR: 344
- PROGRAMACIÓN TEMPORAL: 2019 - 2024
- INVERSIÓN APROXIMADA DE LA ACTIVIDAD: 1.720.000 €
- INVERSIÓN APROXIMADA DE ESPACIO PÚBLICO: 979.650 €
- INVERSIÓN APROXIMADA TOTAL DEL BARRIO: 2.699.650 €



LEYENDA DE USOS

- RESIDENCIAL
- TERCIARIO
- EDIFICIOS MUNICIPALES
- EDUCATIVO
- DEPORTIVO
- CULTURAL
- RELIGIOSO
- ESPACIOS LIBRES
- BOLSAS DE APARCAMIENTO

LEYENDA

- DELIMITACIÓN ÁMBITO DEL BARRIO
- REHABILITACIÓN COMPLETA (ASCENSOR, FACHADA/CUBIERTA, CARPINTERÍAS, OTRAS...)
- INCORPORACIÓN DE ASCENSOR. BLOQUE DE VIVIENDAS (OTRAS ACCIONES PUNTUALES)
- INCORPORACIÓN DE ASCENSOR. EDIFICIOS DEL CARÁCTER PROPIO DE LA ZONA (ESCALERAS EXTERIORES)
- INCORPORACIÓN DE ASCENSOR. BLOQUE DE VIVIENDAS. ACTUACIÓN EN ESCALERA COMÚN
- ADECUACIÓN DEL SUELO PARA COMPLETAR ESPACIOS LIBRES

- Superficie total del ámbito: 38.700 m^2
- Superficie de suelo para rehabilitaciones con incorporación de ascensor (bloques): 2.706 m^2
- Superficie de suelo para rehabilitaciones con intervención en escalera común: 3.339 m^2
- Superficie de suelo sin actuaciones: - m^2
- Superficie de espacio libre a actuar: 32.655 m^2

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y SUELO

ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN. ACTUACIÓN A.1. SAN JUAN DE AZNALFARACHE (SEVILLA)

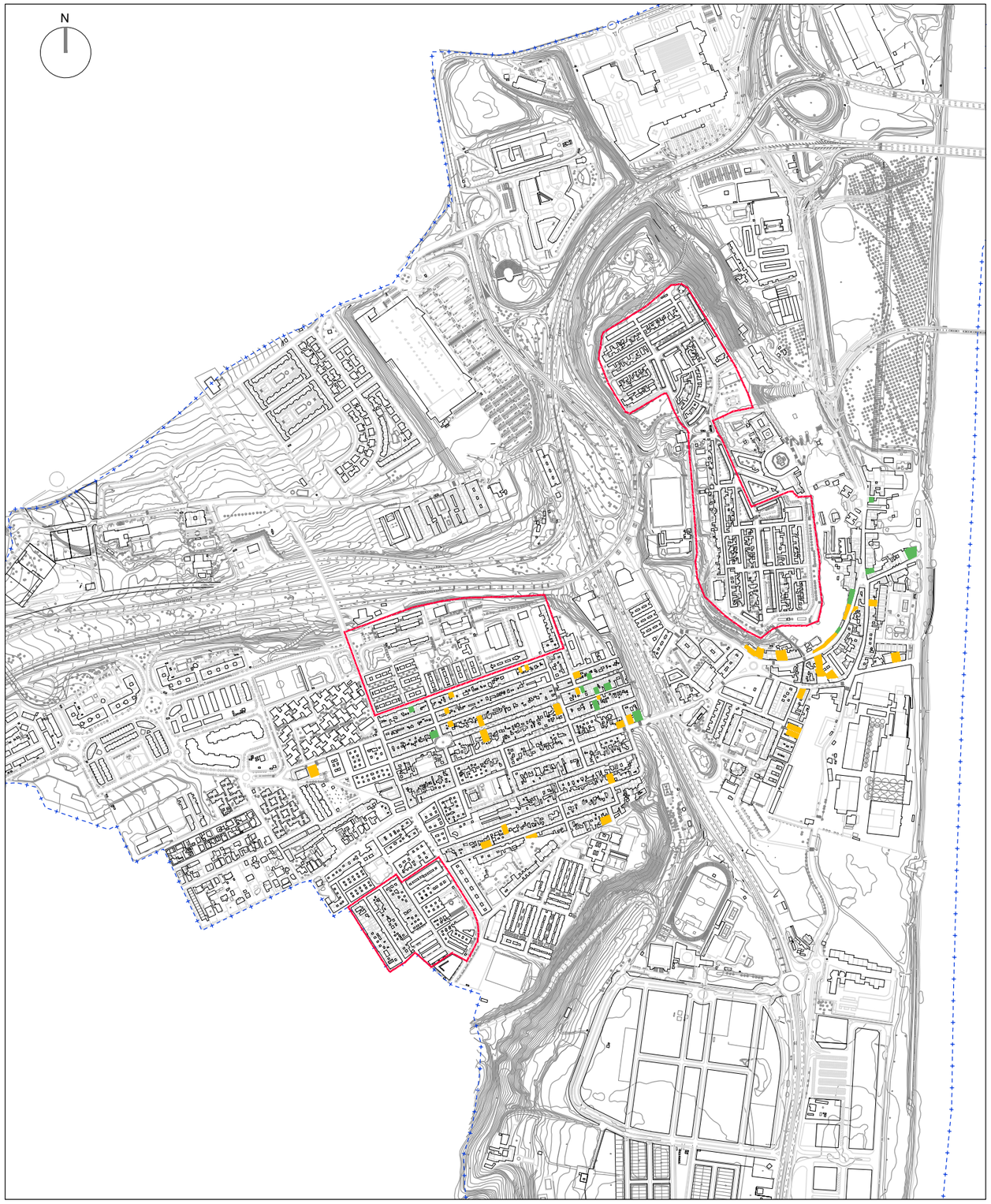
PLANO	REGENERACIÓN URBANA. SAN JUAN ALTO SUR	**PLANO Nº** CONTROL	**O06**

ARQUITECTO REDACTOR:
FERNANDO VÁZQUEZ MARÍN
COL. Nº 4.169
vadel arquitectura
edificio centris bs- 9a glor. fernando quiñones s/n tomares 41940 +34.954.15.78.11

PROMOTOR:
EXCMO. AYTO. DE SAN JUAN DE AZNALFARACHE

OBSERVACIONES:

ARCHIVO: basico.dwg
ESCALAS: 1:2.000
FECHA: ABRIL DE 2018



- Rehabilitaciones puntuales.

- Fuera de las zonas de actuación antes definidas, existen edificios en un estado que precisan rehabilitación, conservación y mejora.

- En este plano se puede observar un ejemplo de edificaciones que podrían necesitar una rehabilitación fuera de las zonas de rehabilitación integral de barrio antes explicadas.

- Sobre aquellos bienes inmuebles que no reflejan las condiciones de habitabilidad mínimas (condiciones de higiene, seguridad, habitabilidad, accesibilidad…) se buscará su mejora y adaptación e incluso en algunos casos se llegará a su derribo.

- Para que sea posible su actuación, los interesados deberán acogerse a la Oficina Municipal de la Vivienda o en el Ayuntamiento de San Juan.

- NÚMERO APROXIMADO DE BLOQUES A ACTUAR: 47
- PROGRAMACIÓN TEMPORAL: 2019 - 2024
- INVERSIÓN APROXIMADA: 3.300.000 €

LEYENDA

DELIMITACIÓN ÁMBITO REGENERACIÓN DE BARRIO

EDIFICACIONES VACÍAS O ABANDONADAS

EDIFICACIONES EN ESTADO DE RUINA

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y SUELO

ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN. ACTUACIÓN A.2. SAN JUAN DE AZNALFARACHE (SEVILLA)

PLANO	REHABILITACIONES Y CONSERVACIÓN	**PLANO Nº** CONTROL	**O07**

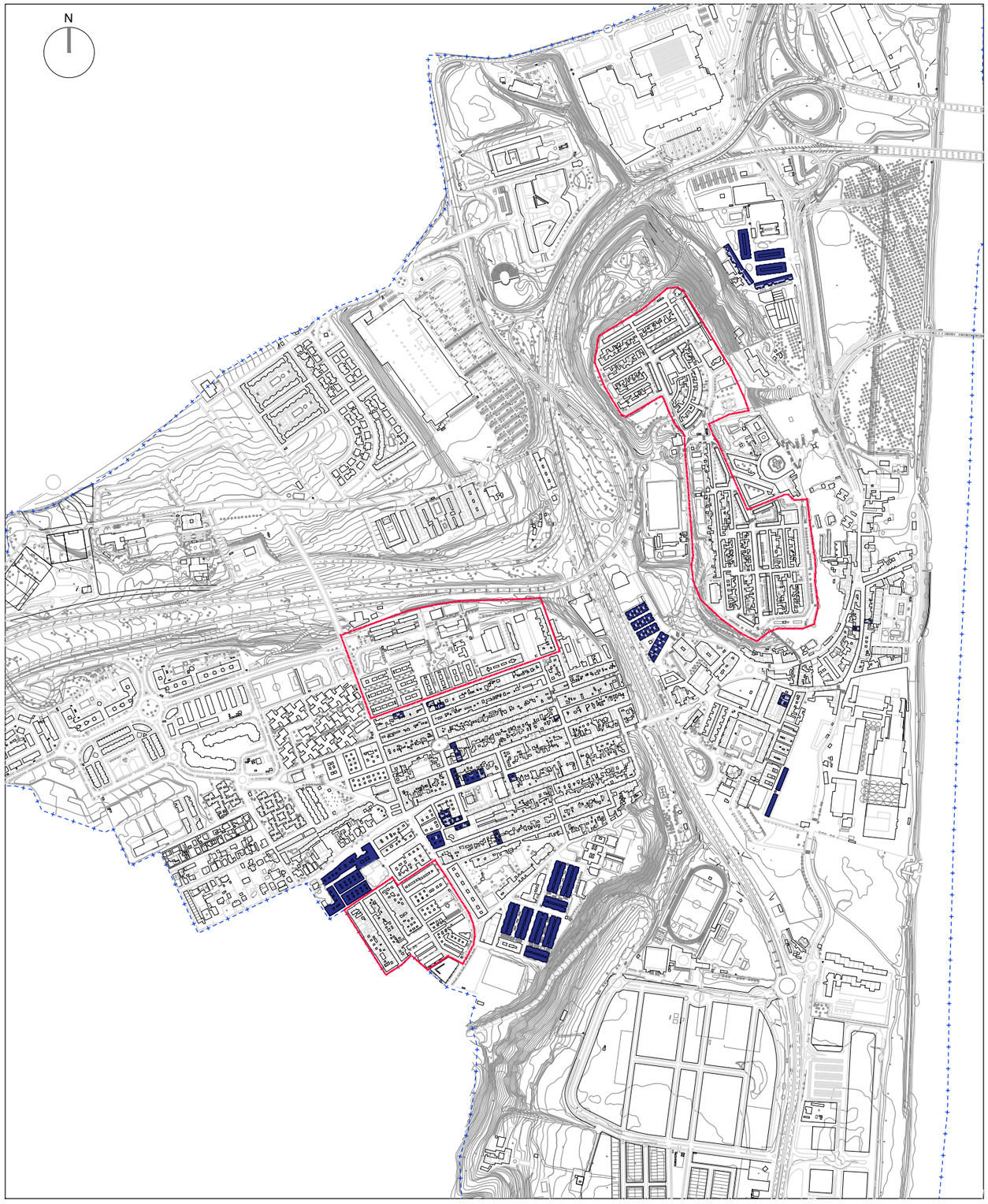
ARQUITECTO REDACTOR:
FERNANDO VÁZQUEZ MARÍN
COL. Nº 4.169

vadel arquitectura
edificio centris bs- 9a glor. fernando quiñones s/n tomares 41940 +34.954.15.78.11

PROMOTOR:
EXCMO. AYTO. DE SAN JUAN DE AZNALFARACHE

OBSERVACIONES:

ARCHIVO: basico.dwg
ESCALAS: 1:10.000
FECHA: ABRIL DE 2018



- Mejora de accesibilidad.

- Como se ha podido observar en los análisis de este plan, más de 2.300 edificios del municipio no están adaptados para personas con movilidad reducida y más de 1.500 de estos mismos tienen tres o más plantas y no tienen ascensor o están en un estado de obsolescencia.

- En este plano se señalan algunos edificios de tres plantas (B + II) o más, en los que se puede observar la falta de un ascensor. Y por lo tanto posibles beneficiarios de este Plan.

- ESTIMACIÓN DE NÚMERO DE BLOQUES A ACTUAR: 103
- PROGRAMACIÓN TEMPORAL: 2019 - 2024
- INVERSIÓN APROXIMADA: 4.120.000 €

LEYENDA

DELIMITACIÓN ÁMBITO REGENERACIÓN DE BARRIO

EDIFICACIONES CON POSIBILIDAD DE INEXISTENCIA DE ASCENSOR

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y SUELO

ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN. ACTUACIÓN A.5. SAN JUAN DE AZNALFARACHE (SEVILLA)

PLANO	MEJORA DE ACCESIBILIDAD	**PLANO Nº** CONTROL	**O08**

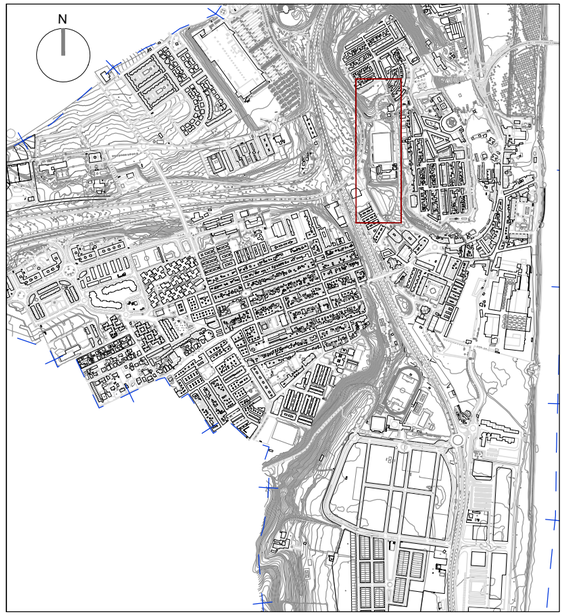
ARQUITECTO REDACTOR:
FERNANDO VÁZQUEZ MARÍN
COL. Nº 4.169

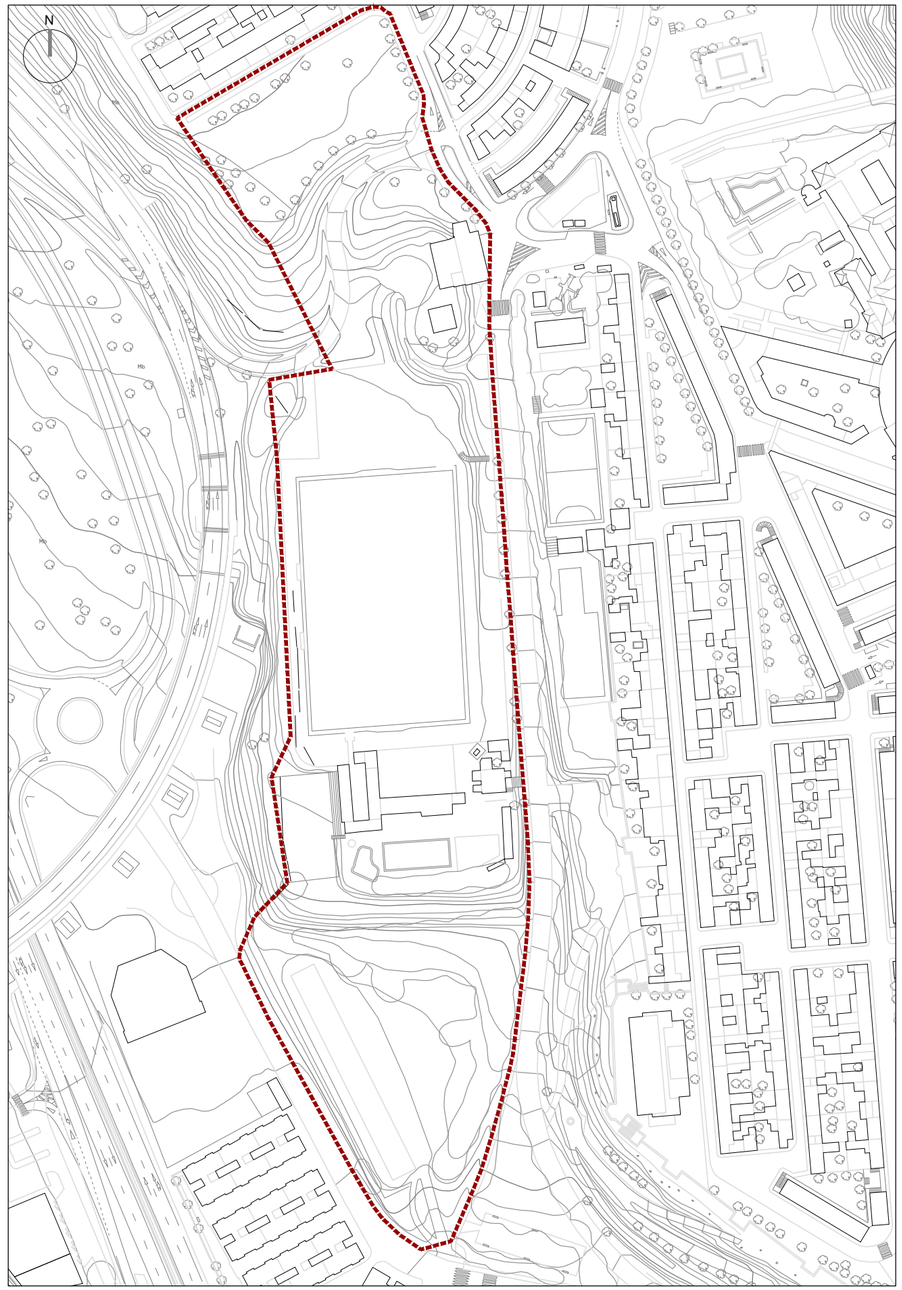
vadel arquitectura
edificio centris bs- 9a glor. fernando quiñones s/n tomares 41940 +34.954.15.78.11

PROMOTOR:
EXCMO. AYTO. DE SAN JUAN DE AZNALFARACHE

OBSERVACIONES:

ARCHIVO: basico.dwg
ESCALAS: 1:10.000
FECHA: ABRIL DE 2018





- Barriada de Monumento.

- Construcción de Viviendas de Protección Pública.

- En la zona de **Monumento** se plantea una adecuación urbanística de las calificaciones urbanas del borde oeste del barrio, para adecuarnos a las necesidades del municipio.

-En esa zona, según las Ordenanzas Municipales, se encuentran terrenos protegidos. Pero en realidad se han convertido en bolsas de aparcamiento. Esto junto con la revisión de las zonas deportivas, se insta a realizar un estudio para comprobar sus calificaciones y su modificaciones para generar nuevas VPO y completar el anillo de Espacios Libres que se encuentra en este barrio.

- SUPERFICIE DEL ÁMBITO DE ESTUDIO: 39.636.98 m^2 de suelo
- NÚMERO DE NUEVAS VIVIENDAS PROTEGIDAS: 35-40
- RÉGIMEN: A concertar
- TIPOLOGÍA: Plurifamiliar
- DESTINATARIOS: Personas con ingresos entre 1 y 3,5 veces el IPREM.
- PROGRAMACIÓN TEMPORAL: 2019 - 2024
- INVERSIÓN APROXIMADA: 2.520.000 €

LEYENDA

DELIMITACIÓN DE LA ADECUACIÓN URBANÍSTICA

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y SUELO

PROMOCIÓN DE VIVIENDA. ACTUACIÓN B.3. SAN JUAN DE AZNALFARACHE (SEVILLA)

PLANO	VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICAS PARA ALQUILER. MONUMENTO.	**PLANO Nº** CONTROL	**O09**

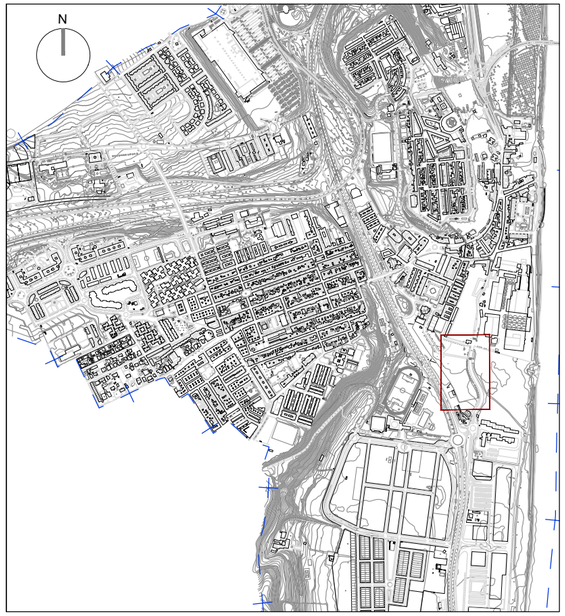
ARQUITECTO REDACTOR:
FERNANDO VÁZQUEZ MARÍN
COL. Nº 4.169

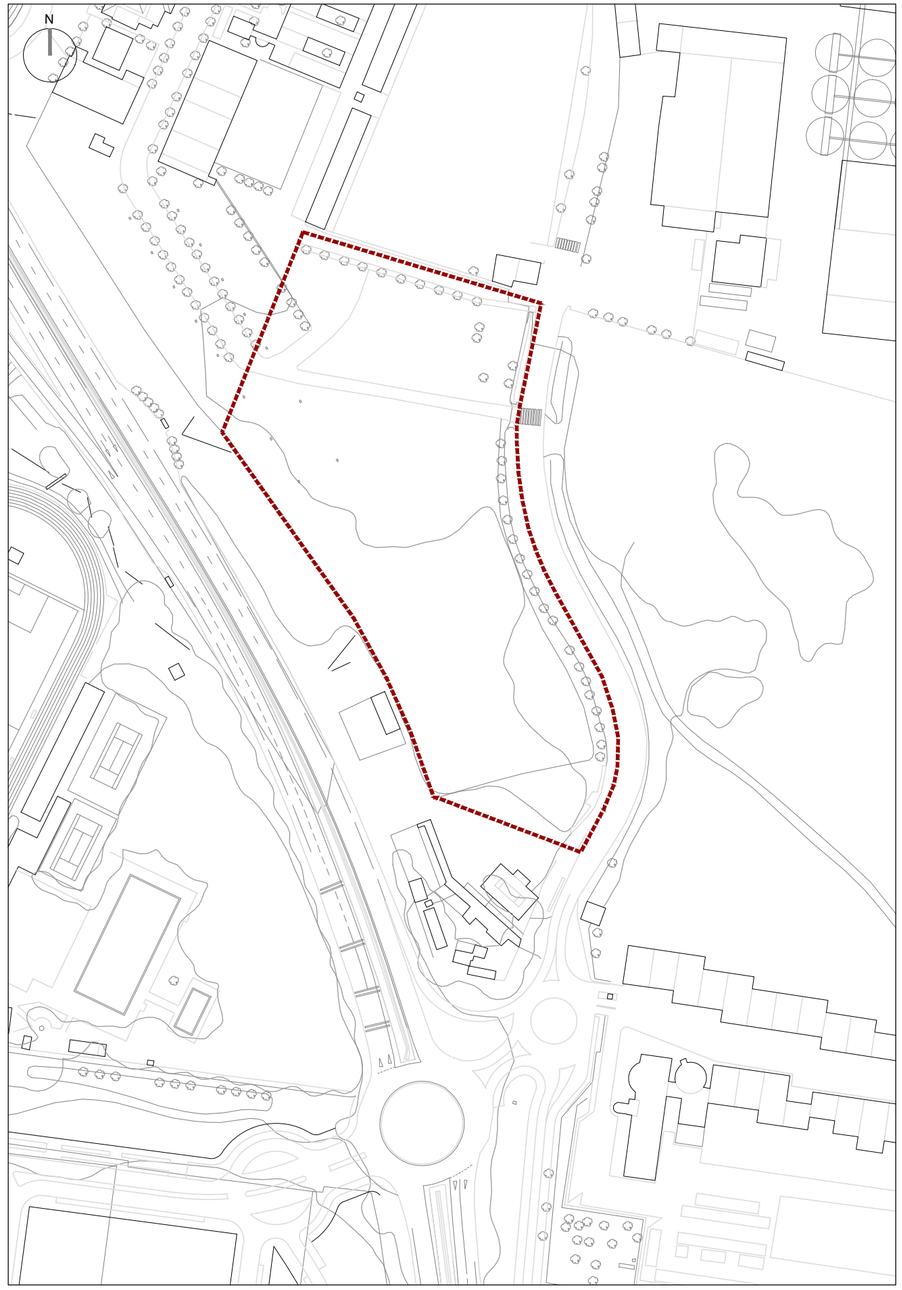
vadel arquitectura
edificio centris bs- 9a glor. fernando quiñones s/n tomares 41940 +34.954.15.78.11

PROMOTOR:
EXCMO. AYTO. DE SAN JUAN DE AZNALFARACHE

OBSERVACIONES:

ARCHIVO: basico.dwg
ESCALAS: 1:2.000
FECHA: ABRIL DE 2018





- Minas de Cala.

- Construcción de Viviendas de Protección Pública.

-Antiguamente este espacio estaba ocupado por las Minas de Cala. Desde que se acabó su producción este espacio ha quedado sin uso dentro del municipio siendo propiedad del Estado Español. Por ello, este Plan prevé un acondicionamiento de este ámbito, poniendo en valor los puntos más importantes o históricos de lo que fue este lugar. Además de incluir nuevas viviendas de Protección Oficial.

-Por ello, desde el PMVS se propone pedir al gobierno una reversión del patrimonio público de este espacio, para su explotación.

- SUPERFICIE DEL ÁMBITO DE ESTUDIO: 20.386,06 m^2 de suelo
- NÚMERO DE NUEVAS VIVIENDAS PROTEGIDAS: 35-40
- RÉGIMEN: A concertar
- TIPOLOGÍA: Plurifamiliar
- DESTINATARIOS: Personas con ingresos entre 1 y 3,5 veces el IPREM.
- PROGRAMACIÓN TEMPORAL: 2019 - 2024
- INVERSIÓN APROXIMADA: 2.520.000 €

LEYENDA

DELIMITACIÓN DE LA ADECUACIÓN URBANÍSTICA

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y SUELO

PROMOCIÓN DE VIVIENDA. ACTUACIÓN B.3. SAN JUAN DE AZNALFARACHE (SEVILLA)

PLANO	VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICAS PARA ALQUILER. MINAS DE CALA.	**PLANO Nº** CONTROL	**O10**

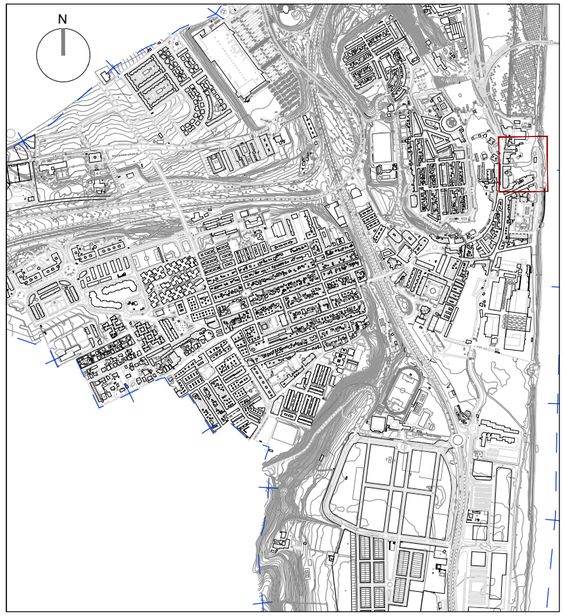
ARQUITECTO REDACTOR:
FERNANDO VÁZQUEZ MARÍN
COL. Nº 4.169

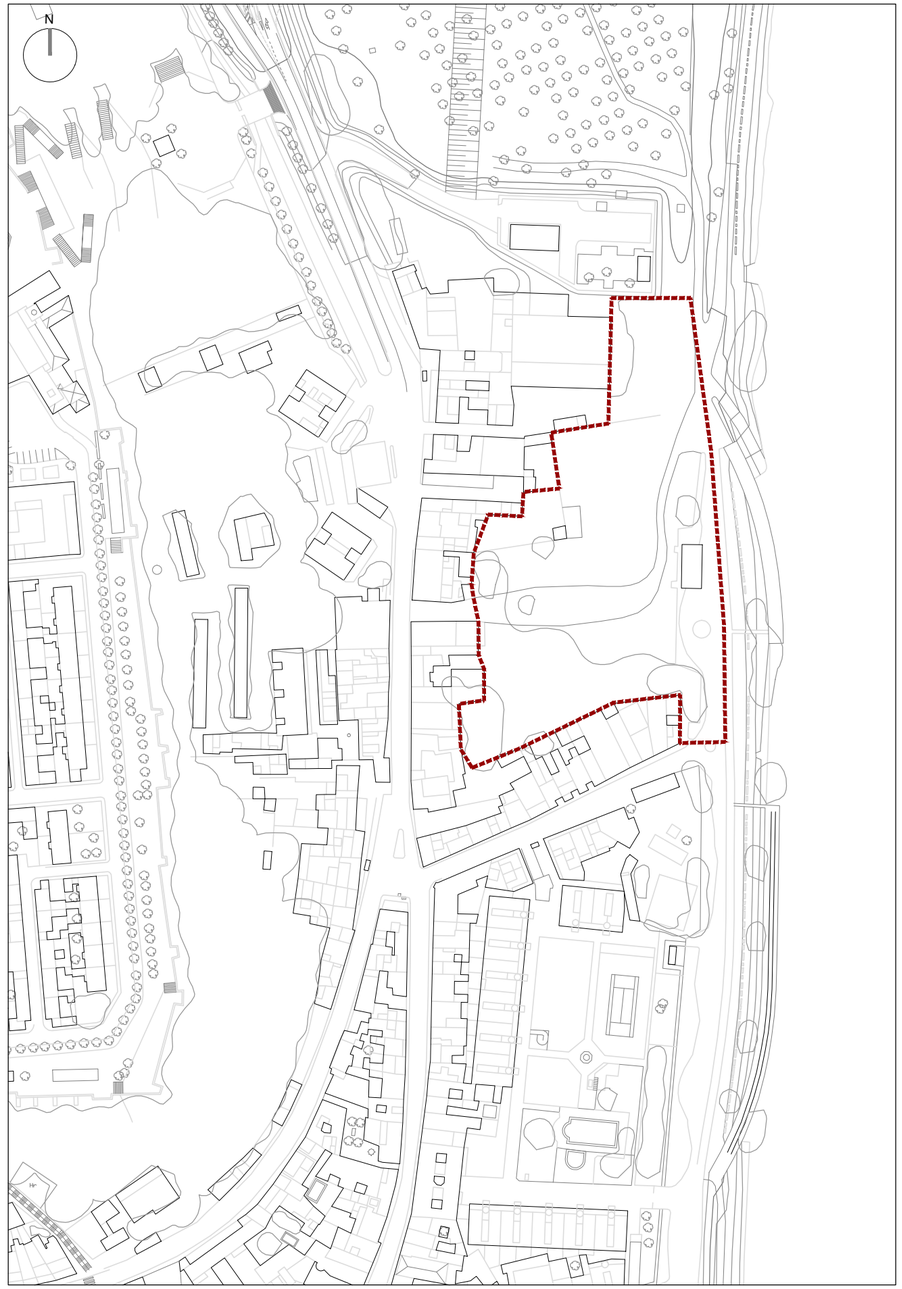
vadel arquitectura
edificio centris bs- 9a glor. fernando quiñones s/n tomares 41940 +34.954.15.78.11

PROMOTOR:
EXCMO. AYTO. DE SAN JUAN DE AZNALFARACHE

OBSERVACIONES:

ARCHIVO: basico.dwg
ESCALAS: 1:2.000
FECHA: ABRIL DE 2018





- San Juan Bajo.

- Construcción de Viviendas de Protección Pública.

-Existe un gran vacío en la manzana del cine de verano de San Juan Alto, éste sería un buen espacio municipal para ordenar, generando un buen espacio recreativo y además incorporar varias Viviendas de Protección Oficial al parque público de vivienda.

- SUPERFICIE DEL ÁMBITO DE ESTUDIO: 12.070,39 m^2 de suelo
- NÚMERO DE NUEVAS VIVIENDAS PROTEGIDAS: 35-40
- RÉGIMEN: A concertar
- TIPOLOGÍA: Plurifamiliar
- DESTINATARIOS: Personas con ingresos entre 1 y 3,5 veces el IPREM.
- PROGRAMACIÓN TEMPORAL: 2019 - 2024
- INVERSIÓN APROXIMADA: 600.000 €

LEYENDA

DELIMITACIÓN DE LA ADECUACIÓN URBANÍSTICA

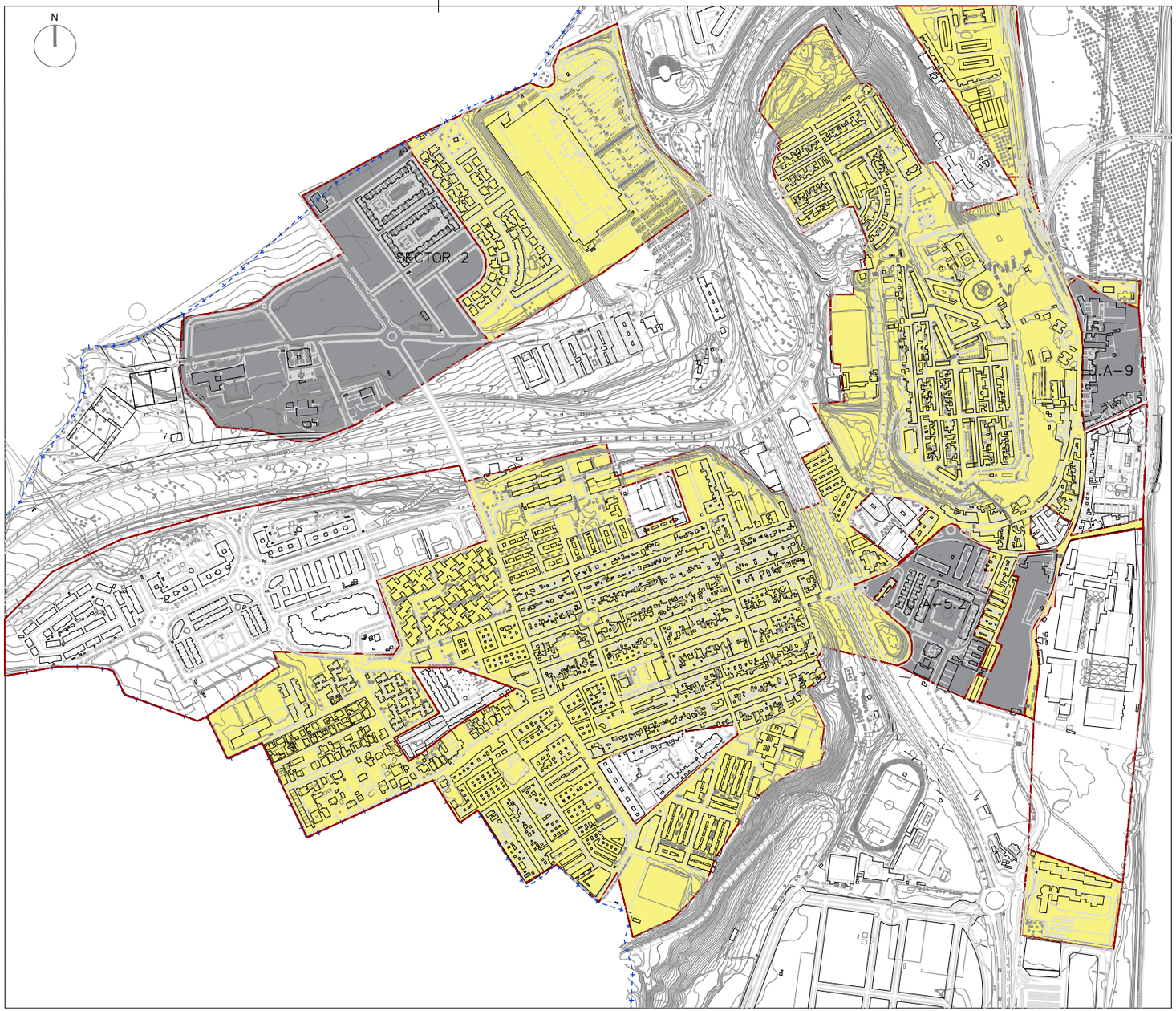
PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y SUELO

PROMOCIÓN DE VIVIENDA. ACTUACIÓN B.3. SAN JUAN DE AZNALFARACHE (SEVILLA)

PLANO	VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICAS PARA ALQUILER. SAN JUAN BAJO.	**PLANO Nº** CONTROL	**O11**

ARQUITECTO REDACTOR: FERNANDO VÁZQUEZ MARÍN COL. Nº 4.169	**PROMOTOR:** EXCMO. AYTO. DE SAN JUAN DE AZNALFARACHE	**ARCHIVO:** basico.dwg
		ESCALAS: 1:2.000
vadel arquitectura	**OBSERVACIONES:**	**FECHA:** ABRIL DE 2018

edificio centris bs- 9a glor. fernando quiñones s/n tomares 41940 +34.954.15.78.11



- Construcción de Viviendas de Protección Pública.

-En materia de promoción de vivienda protegida de iniciativa privada, se pretende fomentar dichas actuaciones mediante el apoyo de la Oficina Municipal de la Vivienda.
En las Ordenanzas municipales, se habla de actuaciones para el desarrollo de suelo residencial en el Sector 2, la U.A. 5.2 y la U.A. 9. En todas ellas existirá al menos, un 10 % de Viviendas Protegidas.

- SUPERFICIE DEL ÁMBITO DE ÁREAS DE ACTUACIÓN: 317.964 m^2 de suelo
- NÚMERO DE APROXIMADO DE NUEVAS VIVIENDAS PROTEGIDAS: 300-500
- RÉGIMEN: A concertar
- TIPOLOGÍA: A definir por las actuaciones
- DESTINATARIOS: Personas con ingresos entre 1 y 3,5 veces el IPREM.
- PROGRAMACIÓN TEMPORAL: 2019 - 2024
- INVERSIÓN APROXIMADA: 5.433.000 €

-CESIÓN MÍNIMA DE APROVECHAMIENTO AL AYUNTAMIENTO: 10 %
-SECTOR 2: 164.123,25 m^2
- UNIDAD DE ACTUACIÓN 5.2: 59.119,60 m^2
- UNIDAD DE ACTUACIÓN 9:23.662,04 m^2

LEYENDA

DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO CONSOLIDADO

SUELO URBANO CONSOLIDADO

SUELO URBANO. ÁREAS DE ACTUACIÓN

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y SUELO

PROMOCIÓN DE VIVIENDA. ACTUACIÓN B.4. SAN JUAN DE AZNALFARACHE (SEVILLA)

PLANO	VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PRIVADAS.	**PLANO Nº** CONTROL	**O12**

ARQUITECTO REDACTOR:
FERNANDO VÁZQUEZ MARÍN
COL. Nº 4.169
vadel arquitectura
edificio centris bs- 9a glor. fernando quiñones s/n tomares 41940 +34.954.15.78.11

PROMOTOR:
EXCMO. AYTO. DE SAN JUAN DE AZNALFARACHE

OBSERVACIONES:

ARCHIVO: basico.dwg
ESCALAS: 1:10.000
FECHA: ABRIL DE 2018

5.14. Anexo 14: Encuesta de la Situación de la Vivienda en el municipio.

AYUNTAMIENTO DE
SAN JUAN
DE AZNALFARACHE

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

ENCUESTA DE LA SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN EL MUNICIPIO

Instrucciones
El siguiente cuestionario es completamente anónimo y tiene fines exclusivamente estadísticos. Responda marcando con una X la respuesta que crea más acertada a su situación concreta en cada caso. Cuando tenga que escribir algo, hágalo con letra mayúscula y clara. Entréguelo en la Delegación de Planificación Urbana (Urbanismo) del Ayuntamiento.

Dirección de la vivienda: _____
Referencia Catastral (opcional): _____

1. **¿Qué antigüedad tiene la vivienda?**

O Anterior a 1950 O De 1950 a 1975 O De 1975 a 1990
O De 1990 a 2005 O Posterior a 2005

2. **¿Su vivienda ha sido objeto de alguna reforma o rehabilitación en los últimos 10 años?**

O Sí O No
¿En qué ha consistido la reforma? (Indíquelo brevemente)

3. **Ocupación de la vivienda**

¿Cuántas personas viven en la vivienda habitualmente?
O ninguna O 1 O 2 O 3 O 4 O 5 O Más de 5
¿Cuántas familias viven en la vivienda habitualmente?
O ninguna O 1 O 2 O Más de 2
¿Alguna persona con movilidad reducida permanente? O Sí O No

4. **¿Qué superficie tiene la vivienda?**

O Menos de 50 m2 O De 50 a 70 m2 O De 71 a 90 m2
O De 91 a 110 m2 O Más de 110 m2

5. **¿De cuántos dormitorios consta la vivienda?**

O 1 O 2 O 3 O 4 O 5 O Más de 5

6. **¿Qué tipo de régimen tiene su vivienda?**

O Vivienda libre O Vivienda de Protección Oficial

7. **¿Qué régimen de titularidad tiene sobre la vivienda?**

O En propiedad O En alquiler O Alquiler con opción a compra
O Cesión de uso O Otros _____
En el caso de ser propietario/a ¿existe algún préstamo hipotecario asociado a la vivienda?
O Sí O No

8. ¿Qué dificultad tiene para afrontar los gastos relacionados con la vivienda (hipoteca o alquiler, suministros, impuestos, mantenimiento...)?

O Baja O Media O Alta O No puedo hacer frente

9. ¿A qué uso destina la vivienda?

O Vivienda habitual O Segunda Residencia O Sin uso

10. Si es segunda residencia:

- ¿Con qué frecuencia la ocupa al año?

O Fines de semana O Período de Vacaciones

-¿Está alquilada?

O Sí O No

-¿Estaría dispuesto a alquilarla?

O Sí O No

11. ¿Qué problemas tiene para hacer uso de su vivienda?

Interiores

O Escalones O Escalera de entrada O Sin aire acondicionado

O Humedades O Grietas y fisuras O Espacio insuficiente

Otros (especifique)_____

Exteriores

O Accesibilidad (acceso rodado, tamaño de calle, aceras...) O Condiciones de confort (ruido, olores...) O Falta de infraestructuras (servicios municipales, instalaciones...)

Otros (especifique) _____

12. En caso de necesitar la rehabilitación de la vivienda actual

¿Qué tipo de rehabilitación necesita la vivienda? (es posible más de una respuesta)

O Adecuación/Accesibilidad para personas mayores y/o con discapacidad
O Baño-cocina
O Tabiques/Techo
O Suelo
O Fachada / cubierta
O Instalaciones agua, electricidad, calefacción, etc.
O Ventanas/puertas
O Rehabilitación integral
O Aislamientos (térmicos, acústicos...)
O Otro/s:_____

¿Qué grado de necesidad de rehabilitar su vivienda tiene?

O Mucha necesidad O Bastante necesidad O Alguna necesidad O Poca necesidad

13. ¿Algunas de las personas que residen en la vivienda requiere el acceso a una nueva vivienda (emancipación, trabajo, tamaño inadecuado, accesibilidad, rehabilitación, desahucio, etc.)?

O Sí O No Motivo: _____

14. ¿En qué régimen de acceso a la misma estaría interesado?

O En alquiler O Alquiler con opción a compra O Propiedad

15. ¿Qué cantidad estaría dispuesto/a a pagar al mes por su vivienda?

O Hasta 90 € O Entre 90-120 € O Entre 120-150 € O Entre 150-200 €

16. ¿Qué cantidad de dormitorios necesitaría en su futura vivienda?

O 1 O 2 O 3 O 4 O Más de 4

17. Marque en su caso si pertenece a uno de los siguientes grupos de protección.

O Jóvenes (menores de 35)
O Familias Numerosas
O Familia monoparental
O Personas con discapacidad
O Unidad familiar con personas en situación de dependencia
O Emigrante retornado
O Inmigrante
O Víctima de terrorismo
O Víctima de violencia de género

18. ¿Conoce la existencia del REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DE SAN JUAN DE AZNALFARACHE?

O Sí O No

19. ¿Está inscrito en dicho REGISTRO?

O Sí O No

20. ¿Está interesado en inscribirse en dicho REGISTRO?

O Sí O No

(En caso afirmativo, puede ponerse en contacto con el Departamento correspondiente, en el Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache).

OPINIONES:

¿Cree usted que la solución de la vivienda local está en?

O Rehabilitación
O Renovación (sustitución de vivienda existente por nueva)
O Construcción de vivienda en otros suelos

¿Cómo debería ser el fomento de acceso a la vivienda en San Juan de Aznalfarache en el futuro?

O Compra O Alquiler

Otras sugerencias

5.15. Anexo 15: Resumen de programas de ayudas del Plan Estatal de Vivienda, Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía y ordenanzas de Ayudas para Rehabilitación de vivienda de San Juan de Aznalfarache.

En el presente anexo se redacta incorporando la relación de programas y líneas de ayudas contenidas en las Planes de vivienda estatal y autonómico, así como en la línea de ayuda vigente aprobada por el Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache.

El interés del presente anexo radica en que el presente PMVS se articula y se fundamenta en las convocatorias de las actuaciones o ayudas de los Programas contemplados en los dichos planes y programas.

Se reproducen a continuación, por ser de interés los programas y líneas de actuación de dichos planes, que alcanzan en su conjunto el número de 33 programas, correspondiendo 9 al Estado, 23 al programa autonómico y 1 al municipal.

Reproducimos de forma resumida todas las líneas y programas estatal, autonómico y municipal, detallando en cada caso: descripción de la ayuda, perfil de la persona beneficiaria, requisitos para la obtención y cuantías.

Esta información ha sido extraída de los distintos documentos, así como de los portales informáticos de las distintas administraciones, reproduciéndose en muchos casos el literal de su contenido.

PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2018-2021

(PE01) PROGRAMA 1: SUBSIDIACIÓN DE PRÉSTAMOS CONVENIDOS.

(PE01) PROGRAMA 1	SUBSIDIACIÓN DE PRÉSTAMOS CONVENIDOS.
Descripción	Este programa tiene por objeto, el mantenimiento de las ayudas de subsidiación de préstamos convenidos regulados en los planes estatales de vivienda anteriores que cumplan con el ordenamiento vigente en la materia.
Beneficiarios/as	Los reconocidos en el correspondiente Plan Estatal del que proceda.
Ayuda	La subsidiación reconocida en el correspondiente Plan Estatal del que proceda.

(PE02) PROGRAMA 2: AYUDAS AL ALQUILER DE VIVIENDA.

(PE02) PROGRAMA 2	AYUDAS AL ALQUILER DE VIVIENDA.
Descripción	Facilitar el acceso y la permanencia en una vivienda en régimen de alquiler a sectores de población con escasos medios económicos
Beneficiarios/as	Inquilinos
Requisitos	Vivienda habitual y permanente **Límite de ingresos:** • 3 IPREM • 4 IPREM: familia numerosa general y personas con discapacidad • 5 IPREM: familia numerosa especial y personas con determinados grados de discapacidad. **Límite de la renta al alquiler:** • Con carácter general 600 euros/mes 900 euros/mes en determinados ámbitos a definir por las comunidades autónomas.
Cuantía de la ayuda	Con carácter general: hasta el 40% de la renta mensual. Mayores de 65 años: hasta el 50% de la renta mensual. Ayuda hasta el 30% del alquiler en el tramo comprendido entre 601 y 900 euros en determinados ámbitos a definir por las comunidades autónomas.

(PE03) PROGRAMA 3: AYUDAS A LAS PERSONAS EN SITUACIÓN DE DESAHUCIO O LANZAMIENTO DE SU VIVIENDA HABITUAL.

(PE03) PROGRAMA 3	AYUDAS A LAS PERSONAS EN SITUACIÓN DE DESAHUCIO O LANZAMIENTO DE SU VIVIENDA HABITUAL.
Descripción	Proporcionar a las personas que se encuentren en situación de desahucio de su vivienda habitual una vivienda en régimen de alquiler social.
Beneficiarios/as	Personas físicas mayores de edad que hayan sido o vayan a ser objeto de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual y permanente y se encuentren en una situación de especial vulnerabilidad que les impida acceder por sus propios medios a otra vivienda
Requisitos	Vivienda habitual y permanente **Límite de ingresos:** • 3 IPREM • 4 IPREM: familia numerosa general y personas con discapacidad • 5 IPREM: familia numerosa especial y personas con determinados grados de discapacidad. **Límite de la renta:** Hasta 400 euros.
Cuantía de la ayuda	Ayuda hasta 400 euros al mes (hasta el 100%) a acordar por los servicios sociales competentes.

(PE04) PROGRAMA 4: FOMENTO DEL PARQUE DE VIVIENDA EN ALQUILER.

(PE04) PROGRAMA 4	FOMENTO DEL PARQUE DE VIVIENDA EN ALQUILER.
Descripción	Fomentar el parque de viviendas (nuevas o procedentes de la rehabilitación) destinadas al alquiler o cedida en uso, tanto de titularidad pública como privada, durante un plazo mínimo de 25 años.
Beneficiarios/as	Las personas físicas mayores de edad. Administraciones públicas, organismos y entidades de derecho público y privado, empresas públicas, privadas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas por las Administraciones Públicas. Las fundaciones, empresas de economía social y sus asociaciones, cooperativas de autoconstrucción, ONGs y asociaciones declaradas de utilidad pública y aquéllas a las que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
Requisitos de los arrendamientos	Vivienda habitual y permanente **Límite de ingresos de los inquilinos:** • Opción 1: hasta 3 IPREM • Opción 2: hasta 4,5 IPREM **Precio del alquiler:** • Opción 1: hasta 5,5 euros m2 de vivienda Opción 2: hasta 7 euros m2 de vivienda
Cuantía de la ayuda	Opción 1: hasta 36.750 euros/vivienda con un límite del 50% de la inversión Opción 2: hasta 31.550 euros/vivienda con un límite del 40% de la inversión

(PE05) PROGRAMA 5: FOMENTO DE LA MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA Y SOSTENIBILIDAD EN VIVIENDAS.

(PE05) PROGRAMA 5	FOMENTO DE LA MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA Y SOSTENIBILIDAD EN VIVIENDAS.
Descripción	Regular las ayudas para obras de mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad de viviendas unifamiliares y edificios de tipología residencia colectiva.
Beneficiarios/as	Las/os propietarias/os de viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila y de edificios existentes de tipología residencial de vivienda colectiva, así como de sus viviendas, bien sean personas físicas o bien tengan personalidad jurídica de naturaleza privada o pública. Podrán ser beneficiarias/os, también, las Administraciones Públicas y los organismos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas, íntegra o mayoritariamente, por las Administraciones Públicas propietarias de los inmuebles. Las comunidades de propietarios, o las agrupaciones de comunidades de propietarios. Las sociedades cooperativas. Los propietarios que, de forma agrupada, sean propietarios de edificios. Las empresas constructoras, arrendatarias o concesionarias de los edificios, así como cooperativas que acrediten dicha condición. Empresas de servicios energéticos.
Requisitos de los arrendamientos	Tipo de vivienda: Vivienda unifamiliares y edificios. El 50% de las viviendas del edificio o la vivienda unifamiliar deben constituir domicilio habitual. Se exige una reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración: • Zonas climáticas D y E: 35% • Zona climática C 25% • Zonas climáticas alfa, A y B 20% Antigüedad preferentemente anterior 1996 70% de la superficie de los edificios de uso residencial de vivienda.
Cuantía de la ayuda	Límite de la ayuda: • Con carácter general 40% de la inversión. • 75% de la inversión en caso de ingresos inferiores a 3IPREM Viviendas unifamiliares: • Hasta 12.000€ • Hasta 18.000€ para personas con discapacidad. • Hasta 24.000€ para personas con determinado grado de discapacidad. • Incremento por BIC: 1.000€ • Incremento para menores de 35 años: 25% en municipios con menos de 5.000 habitantes Edificios • Hasta 8.000€/vivienda y 80€/m2 de local • Hasta 12.000€/vivienda para personas con discapacidad • Hasta 16.000€/ vivienda para personas con grado más severo de discapacidad. • Incremento por BIC: 1.000€/vivienda y 10€/m2 de local Incremento para menores de 35 años: 25% en municipios con menos de 5.000 habitantes

(PE06) PROGRAMA 6: FOMENTO DE LA CONSERVACIÓN, DE LA MEJORA DE LA SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y DE LAS ACCESIBILIDAD EN VIVIENDAS.

(PE06) PROGRAMA 6	FOMENTO DE LA CONSERVACIÓN, DE LA MEJORA DE LA SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y DE LAS ACCESIBILIDAD EN VIVIENDAS.
Descripción	Financiar la ejecución de obras para la conservación, la mejora de la seguridad de utilización y la accesibilidad universal tanto en edificios de viviendas de tipología residencial como en viviendas unifamiliares ya sean urbanas o rurales y en viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial.
Beneficiarios/as	Las/os propietarias/os de viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila y de edificios existentes de tipología residencial de vivienda colectiva, así como de sus viviendas, bien sean personas físicas o bien tengan personalidad jurídica de naturaleza privada o pública. Podrán ser beneficiarias/os, también, las Administraciones Públicas y los organismos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas, íntegra o mayoritariamente, por las Administraciones Públicas propietarias de los inmuebles. Las comunidades de propietarios, o las agrupaciones de comunidades de propietarios. Las sociedades cooperativas. Los propietarios que, de forma agrupada, sean propietarios de edificios. Las empresas constructoras, arrendatarias o concesionarias de los edificios así como cooperativas que acrediten dicha condición.
Requisitos	Tipo de vivienda: • Viviendas unifamiliares, viviendas dentro de un edificio residencial colectivo y edificios. • Antigüedad preferentemente anterior 1996 • 70% de la superficie de los edificios de uso residencial de vivienda 50% viviendas del edificio deben constituir domicilio habitual
Cuantía de la ayuda	Límite de la ayuda: • Con carácter general 40% de la inversión. • 75% de la inversión en caso de ingresos inferiores a 3IPREM o de obras de accesibilidad cuando los residentes sean personas discapacitadas o sean mayores de 65 años. Conservación: • Hasta 3.000 € Accesibilidad • Hasta 8.000€/ vivienda • Hasta 14.000€/ vivienda para personas con discapacidad • Hasta 17.000€/ vivienda para personas con grado más severo de discapacidad. • Incremento por BIC: 1.000€/ vivienda Incremento para menores de 35 años: 25% en municipios con menos de 5.000 habitantes

(PE07) PROGRAMA 7: FOMENTO DE LA REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA Y RURAL.

(PE07) PROGRAMA 7	FOMENTO DE LA REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA Y RURAL.
Descripción	Financiar las obras de rehabilitación de edificios de viviendas y viviendas individuales, así como obras de urbanización de los espacios públicos adyacentes y obras para la construcción de edificios y viviendas que sustituyan a otros que previamente se han demolido en la misma zona.
Beneficiarias/os	Agente ejecutor de las actuaciones
Requisitos	Límite de la ayuda: • Con carácter general 40% de la inversión • 75% de la inversión en caso de ingresos inferiores a 3IPREM o de obras de accesibilidad cuando los residentes tengan movilidad reducida o sean mayores de 65 años. Calificación energética mínima de las viviendas nuevas B 70% de la edificabilidad sobre rasante tendrá uso residencial. Límite temporal: 5 años
Cuantía de la ayuda	• Con carácter general 40% de la inversión • 75% de la inversión en caso de ingresos inferiores a 3 IPREM o de obras de accesibilidad cuando los residentes tengan movilidad reducida o sean mayores de 65 años. Rehabilitación: hasta 12.000€/vivienda y 120€/m^2 local Renovación/nueva construcción: hasta 30.000€/vivienda. Urbanización: hasta 2.000€/vivienda rehabilitada o construida. Realojo: hasta 4.000/año (máx. 3) por unidad de convivencia. Equipos técnicos y oficinas de planeamiento: hasta 1.000€/vivienda Incremento por BIC : 1.000€/vivienda y 10€/m^2 de local. Incremento para menores de 35 años: 25% en municipios de menos de 5.000 habitantes.

(PE08) PROGRAMA 8: AYUDA A LAS/OS JÓVENES.

(PE08) PROGRAMA 8	AYUDA A LAS/OS JÓVENES.
Descripción	Facilitar el disfrute de una vivienda digna y adecuada a jóvenes de menos de 35 años, ya sea en régimen de alquiler o mediante una ayuda directa a la adquisición de viviendas localizadas en municipios de menos de 5.000 habitantes.
Beneficiarias/os	Jóvenes de hasta 35 años
Requisitos	Ayuda al alquiler: • Vivienda habitual y permanente • Ingresos en la unidad de convivencia inferiores a:3 IPREM de forma general ▪ 4 IPREM si se trata de familias numerosas generales y personas con discapacidad ▪ 5 IPREM familias numerosas especiales y personas con determinados grados de discapacidad ▪ Alquiler mensual máximo de 600 euros ▪ Alquiler mensual máximo de 900 euros en determinados ámbitos definidos por las comunidades autónomas Ayuda a la adquisición: • Vivienda habitual y permanente • Ingresos en la unidad de convivencia inferiores a: ▪ 3 IPREM de forma general ▪ 4 IPREM si se trata de familias numerosas generales y personas con discapacidad ▪ 5 IPREM familias numerosas especiales y personas con determinados grados de discapacidad Precio de adquisición inferior a 100.000€
Cuantía de la ayuda	Ayuda al alquiler • Hasta 50% del alquiler mensual • Hasta 30% en el tramo entre 601 y 900 euros Ayuda a la adquisición Hasta 10.800 euros con un límite del 20% del precio de adquisición (inferior a 100.000 euros).

(PE09) PROGRAMA 9: FOMENTO DE VIVIENDAS PARA PERSONAS MAYORES Y PERSONAS CON DISCAPACIDAD.

(PE09) PROGRAMA 9	FOMENTO DE VIVIENDAS PARA PERSONAS MAYORES Y PERSONAS CON DISCAPACIDAD.
Descripción	Fomentar la promoción de viviendas o de su rehabilitación para destinarlas durante un plazo mínimo de 40 años al alquiler o la cesión de uso para personas mayores o con discapacidad, disponiendo de instalaciones y servicios comunes adaptados.
Beneficiarias/os	Administraciones públicas, organismos y entidades de derecho público y privado, empresas públicas, privadas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas por las Administraciones Públicas. Las fundaciones, empresas de economía social y sus asociaciones, cooperativas de autoconstrucción, ONGs y asociaciones declaradas de utilidad pública.
Requisitos	• Personas mayores de 65 años o con discapacidad • Ingresos inferiores a 5 veces IPREM (unidad de convivencia) • No disponer de vivienda en propiedad • Patrimonio inferior a 200.000€ Precio alquiler/cesión en uso mes: hasta 9,5 euros/m^2 vivienda
Cuantía de la ayuda	Hasta 400€ m^2 útil/vivienda con un límite del 40% de la inversión

PLAN DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA 2016-2020

* DISPOSICIONES EN MATERIA DE ASESORAMIENTO

(PA01) PROGRAMA DE INFORMACIÓN Y ASESORAMIENTO INTEGRAL EN MATERIA DE DESAHUCIOS

Objeto.

El sistema, concebido como servicio de atención a la ciudadanía, tiene por objeto proporcionar la información y asesoramiento en favor de personas incursas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria de su vivienda habitual y permanente, que incluirá intermediación con las entidades financieras y protección tras la pérdida de la vivienda. Asimismo proporcionará información o asesoramiento por incapacidad para hacer frente al pago de las rentas por arrendamiento de la vivienda habitual y permanente.

Atención prioritaria y singularizada.

El Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en Materia de Desahucios atenderá, de forma prioritaria y singularizada, además de a las personas indicadas en el artículo anterior, a los grupos de especial protección señalados en el artículo 5 y, específicamente, a aquellas personas que se encuentren en especial situación de debilidad o emergencia social y económica, mediante:

a) La información y el asesoramiento a personas que, por ser objeto de violencia de género, no puedan habitar su vivienda habitual y permanente.

b) La información y el asesoramiento a personas que, por causas sobrevenidas, no puedan afrontar el pago de la renta del contrato de arrendamiento de su vivienda habitual y permanente, o hacer frente al pago de la cuota hipotecaria de su vivienda habitual y permanente, incluyendo en este caso la intermediación para la negociación con la entidad financiera.

c) La información y el asesoramiento a personas con dificultades para el acceso a la vivienda por motivos de exclusión social.

d) Información y asesoramiento a personas con movilidad reducida que necesiten una vivienda adaptada.

e) La protección de aquellas personas que hayan sido o vayan a ser lanzadas de su domicilio habitual.

Desarrollo y ejecución.

Corresponde a los órganos territoriales provinciales de la Consejería competente en materia de vivienda el desarrollo y ejecución del Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento en materia de Desahucios, que será atendido, de forma gratuita, con los recursos humanos y materiales propios de los citados órganos.

Carácter integral.

Al objeto de prestar una información y asesoramiento de carácter integral en materia de desahucios, el resto de Consejerías de la Administración de la Junta de Andalucía con relación en esta materia, darán un trato singularizado y preferente a cualquier demanda o solicitud de colaboración procedente del Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en Materia de Desahucios.

Convenios de colaboración o cooperación.

Para el logro del objetivo previsto, la Consejería competente en materia de vivienda podrá suscribir convenios de colaboración o cooperación con las entidades locales, así como con otras entidades públicas y privadas o agentes sociales que persigan fines análogos, dirigidos a la atención gratuita a la ciudadanía en materia de desahucios.

(PA02) PROGRAMA DE APOYO TÉCNICO A LA REHABILITACIÓN Y ASESORAMIENTO EN MATERIA DE VIVIENDA

Objeto.

El Programa de apoyo técnico a la rehabilitación y asesoramiento en materia de vivienda tiene por objeto:

a) Fomentar el cumplimiento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de las viviendas, establecido en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, facilitando la información y el asesoramiento técnico y legal en materia de rehabilitación a la ciudadanía, con el objetivo de fomentar la realización de acciones preventivas y de intervención en los edificios residenciales y las viviendas para evitar la pérdida de sus condiciones de calidad.

b) Ayudar a los Ayuntamientos de la Comunidad Autónoma de Andalucía para la elaboración, aprobación y revisión de los Planes municipales de vivienda y suelo (PMVS), así como para la creación y mantenimiento de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida.

c) Fomentar la constitución de cooperativas de viviendas protegidas, según las tipologías previstas en la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas y su Reglamento, mediante la promoción, rehabilitación, adquisición de edificios o puesta en uso y gestión de viviendas, prestando apoyo y asesoramiento para la organización y autogestión de las personas involucradas.

Para ello, a través de este Programa se prestará un servicio personalizado, integral, público y gratuito de información y asesoramiento técnico.

Desarrollo.

1. Las actuaciones a desarrollar por el Programa de apoyo técnico a la rehabilitación y asesoramiento en materia de vivienda serán las reguladas en los artículos siguientes, correspondiendo su ejecución a los órganos territoriales provinciales de la Consejería competente en materia de vivienda.

2. Los servicios ofrecidos por el Programa serán desarrollados por personal técnico adscrito a los órganos territoriales provinciales de la Consejería competente en materia de vivienda. Además, también se habilitará un portal específico en la página Web de la Consejería competente en materia de vivienda que permita el acceso a la información y asesoramiento de manera telemática.

Funciones.

Serán funciones del Programa, además de las que se establezcan en la normativa de desarrollo del presente Plan, en cuanto al apoyo técnico a la rehabilitación, ofrecer información y asesoramiento a la ciudadanía sobre:

1) Legislación de vivienda, rehabilitación, accesibilidad de edificios y urbanística que afecte al deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación.

2) El Informe de Evaluación de Edificios establecido en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

3) Certificación de la Calificación Energética de edificios existentes.

4) Aplicación del Manual General para el uso, conservación y mantenimiento de los edificios destinados a viviendas.

5) Ayudas públicas para la rehabilitación contempladas en el presente Plan y en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2018-2021, en adelante Plan Estatal 2018-2021, o Plan estatal que lo sustituya.

6) Recomendaciones para la optimización de actuaciones que no requieran la participación de personal técnico competente.

* DISPOSICIONES EN MATERIA VIVIENDA

1. VIVIENDA PROTEGIDA.

(PA03) PROGRAMA DE PROMOCION DE VIVIENDA.

Se dará la posibilidad de calificar conforme al Plan, para familias con ingresos inferiores a 5,5 IPREM mediante un precio limitado; 3,5 IPREM con un régimen general y 2,5 IPREM con un régimen especial, Alojamientos protegidos para supuestos de exclusión social. Con una duración máxima de esta calificación de 30 años.

Se ha realizado un precio estimativo de un módulo básico de referencia de 758 €/m^2.

Se permitirá la exención de devolución de ayudas en determinadas transmisiones de viviendas acogidas a anteriores Planes o modificación del préstamo hipotecario. Con la posibilidad de que las viviendas no adjudicadas calificadas al amparo de Planes anteriores, puedan adaptarse al presente Plan mediante diligencia en la calificación.

Se prevén ayudas complementarias para adquirentes de vivienda protegida y a personas promotoras de viviendas para el alquiler

2. FOMENTO DEL ALQUILER.

(PA04) PROGRAMA DE FOMENTO DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS EN ALQUILER O CESIÓN DEL USO

Suelos o edificios públicos en los que, al menos, mitad viviendas se destine a familias con menos de 1,2 veces IPREM (resto, hasta 2,5).

(PA05) PROGRAMA DE INTERMEDIACIÓN

Este programa de intermediación regulado por Orden de 17 de octubre de 2013 , tiene como objetivo la gestión de una bolsa de viviendas deshabitadas para su arrendamiento a unos precios adecuados y dirigido a las personas interesadas que están inscritas en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

Para favorecer la inclusión de las viviendas en dicha bolsa se cuenta con una red de Agentes Colaboradores, que realizan una importante labor comercial tanto en la captación de las mismas como en su publicidad, y asimismo facilitan a las personas propietarias los pasos a seguir en el procedimiento.

Para la captación de viviendas se contemplan los siguientes incentivos:

- Contratación de pólizas de seguro que aseguren el cobro de los posibles impagos de arrendamientos, la defensa jurídica y el arreglo de desperfectos.
- Asistencia Técnica para la emisión de la certificación de eficiencia energética, necesaria cuando se alquile una vivienda según lo dispuesto en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril.

El Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Viviendas gestiona una bolsa de viviendas deshabitadas para su arrendamiento a personas con ingresos limitados. Pudiéndose informar todos los interesados en la Oficina Local de la Vivienda. Teniendo la posibilidad de participar como inquilino, propietario o agente colaborador.

- **Inquilinos:** Pueden ser beneficiario de un contrato de alquiler de vivienda ajustada a sus necesidades y elegida por el demandante en el mercado libre a través del buscador de vivienda de la Consejería.

- **Propietarios:** Publicitan vivienda de particulares en virtual de la Consejería dirigido a un entorno social previamente analizado por un agente colaborador y pudiéndose acoger el ofertante a sus beneficios.

- **Agentes Colaboradores:** Se puede formar parte de una red de entidades colaboradoras para el desarrollo del PIMA.

(PA06) PROGRAMA DE AYUDAS A PERSONAS INQUILINAS

Se facilitará el pago de hasta el 40% de la renta a familias con ingresos inferiores a 2,5 IPREM (100% grupos especial protección para no destinar más del 25% de los ingresos). Se priorizarán a las familias desahuciadas y que se encuentren en riesgo de exclusión social o victimas violencia género.

Se darán unas líneas generales sobre estas ayudas basándose en el proceso de tramitación del año 2.017. El plazo de presentación de solicitudes es de un mes a concretar por la Junta de Andalucía. Las solicitudes se presentarán ajustándose al Anexo I, en la correspondiente Delegación Territorial de la Consejería de Fomento y Vivienda, en la Entidad Colaboradora que puede seleccionar o telemáticamente.

Se subvencionará hasta un 40% de la renta de alquiler de la vivienda, sin poder superar los 200 euros mensuales. Podrá complementarse esta ayuda, hasta alcanzar un máximo del 80%, en el supuesto previsto en la normativa aplicable, a las personas que acrediten estar en situación de especial vulnerabilidad por encontrarse en riesgo de exclusión social.

Se concederán ayudas hasta alcanzar el importe de 15.000.000 de euros, destinadas al pago de la renta de alquiler correspondiente a 2.017. Y, en su caso, de otros 1.300.000 euros que se destinarán a complementar la ayuda hasta el 80% de la renta.

Para la gestión de estas ayudas está prevista la participación de entidades colaboradoras públicas.

Los solicitantes deberán ser titulares de un contrato de alquiler destinado a vivienda habitual y permanente.

Se tendrán en cuenta a todos los miembros que compongan la unidad de convivencia (UC) del solicitante, entendiendo como tal el conjunto de personas que estén empadronadas en la vivienda para la que se pide la ayuda en el momento de presentación de la solicitud.

La suma de los ingresos de todos los miembros, referidos a ejercicios anteriores, no podrá superar la Cuantía del Límite de Ingresos de la Unidad de Convivencia (CLIUC) que es un límite específico para cada Unidad de Convivencia (CLIUC), que se calcula en función del número de miembros que la componen y sus edades.

No se dispondrá de la titularidad ni un derecho de uso sobre alguna otra vivienda.

¿A quién va dirigida? _ A personas titulares de contratos de arrendamiento de vivienda habitual y permanente e ingresos limitados

Se tendrán en cuenta los datos relativos a la Unidad de Convivencia (UC), entendiendo por tal el conjunto de personas empadronadas en la vivienda en el momento de la presentación de la solicitud. No es necesario que estén unido por lazos de parentesco, pero sí que dispongan de un certificado colectivo de empadronamiento emitido en el año anterior a la convocatoria de estas ayudas donde consten todos los que residen en la vivienda con anterioridad a la presentación de la solicitud de ayuda.

La persona solicitante tiene que tener residencia legal en el territorio nacional y no puede estar incurso en ninguna de las circunstancias de las establecidas en el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre. En concreto tiene que estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias o frente a la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, durante todo el proceso hasta el pago de la ayuda.

Existen algunas prohibiciones para percibir la ayuda:

Tener relación de parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o afinidad con la persona arrendadora de la vivienda, o ser su socio o partícipe.

Disponer de la titularidad o de algún derecho que permita usar otra vivienda. Se exceptuarán de este requisito quienes siendo titulares de una vivienda acrediten la no disponibilidad de la misma, con algunas excepciones.

La suma de ingresos de todos los componentes de la UC no puede sobrepasar un límite determinado que se calcula en función de la composición de la unidad de convivencia.

¿Qué tipo de contratos de arrendamiento? _ Contrato de arrendamiento de vivienda habitual y permanente ajustado a lo establecido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, y demás normativa de aplicación, que estén vigentes en el momento de la presentación de la solicitud. Por tanto, y según la normativa en vigor, la vivienda debe disponer de referencia catastral. Si no la conoce, puede preguntar al propietario, que debe facilitársela, o consultar directamente en la Dirección General de Catastro.

La fecha de inicio del contrato tiene que ser igual o anterior al periodo para el que vaya a pedir la ayuda. Y debe constar una renta no superior a 500 euros mensuales.

Las personas que resulten beneficiarias deberán tener una cuenta bancaria, dada de alta previamente, en la Dirección General de Tesorería y Deuda Pública para que se le pueda abonar la ayuda; ya que el ingreso en dicha cuenta es el único de abono de la ayuda posible.

Periodo subvencionable para los que se solicita la ayuda _ Coincide con la anualidad del programa, siempre que esté vigente el/los contrato/s de arrendamientos y se cumplan los requisitos establecidos. En caso de que se den estas circunstancias en un periodo inferior, podrá solicitar que el periodo subvencionable se ajuste a los meses completos y consecutivos para los que se den estas condiciones. Igualmente, se puede por solicitar menos mensualidades pero con mayor puntuación, a fin de tener más posibilidades de ser beneficiario.

(PA07) PROGRAMA DE ALQUILER DE EDIFICIOS DE VIVIENDAS DESHABITADAS

Objeto:

Reducción del número de viviendas deshabitadas, mediante la puesta en el mercado del alquiler de edificios completos o un número mínimo de viviendas en la misma localización, cuyo alquiler se gestione de manera agrupada por Administraciones Públicas, organismos y demás entidades de derecho público, fundaciones y asociaciones de utilidad pública, u organizaciones no gubernamentales y demás entidades privadas sin ánimo de lucro.

Las viviendas deberán ser ofrecidas a personas cuyos ingresos familiares no superen 2,50 veces el IPREM.

Las entidades gestoras podrán acogerse a los incentivos previstos en el Programa de Intermediación de viviendas en alquiler (PIMA) y asimismo las personas inquilinas podrán optar al Programa de ayudas a personas inquilinas.

La orden por la que se desarrolle la tramitación de este Programa y las sucesivas convocatorias determinarán la posibilidad de que en la renta se incluya una cantidad máxima del 5 por ciento de la misma como gasto de gestión a abonar a la entidad titular o gestora de las viviendas.

También en la mencionada orden se regulará la prioridad en la concesión de ayudas al alquiler de viviendas gestionadas por entidades que reúnan criterios de justicia social, solidaridad, sostenibilidad ecológica, participación y transparencia en la gestión.

3. MEDIDAS DE CARÁCTER HABITACIONAL.

(PA08) PROGRAMA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN AUTOCONSTRUCCIÓN

Objeto

Construcción de viviendas protegidas por sus futuras personas usuarias mediante aportación de trabajo personal, con la colaboración de la Administración local en el proceso, consiguiendo con ello una importante reducción de los costes y la participación directa en todo el proceso del destinatario final de la vivienda.

Agentes intervinientes

1. Los Ayuntamientos, entidades locales o promotores públicos cederán gratuitamente a las personas autoconstructoras, constituidas en cooperativa, la propiedad o el derecho de superficie del suelo o edificio para su rehabilitación y asumirán a su costa los impuestos, tasas y gravámenes y arbitrios que graven la promoción, así como el estudio geotécnico.

2. La Consejería de Fomento y Vivienda se hará cargo de la redacción de los proyectos técnicos y la dirección técnica de las obras, así como del plan de seguridad y salud. Aportará también su colaboración técnica en la puesta en marcha de la cooperativa y podrán regularse ayudas económicas a la cooperativa destinadas a financiar los materiales necesarios para la ejecución de las obras, en función de las disponibilidades presupuestarias existentes, hasta un máximo de 20.000 euros por vivienda.

3. Las personas autoconstructoras aportarán su propia mano de obra. Se agruparán en cooperativa de viviendas, a fin de dotarse de personalidad jurídica única, y actuarán como personas promotoras y constructoras de la actuación, asumiendo las obligaciones derivadas de dicha condición.

Procedimiento.

1. Se regulará mediante orden de la Consejería competente en materia de vivienda, en la que se sujetará a convocatoria pública, adjudicándose las actuaciones en régimen de concurrencia competitiva.

2. Las actuaciones de viviendas de autoconstrucción se desarrollarán mediante convenios de ejecución entre la Consejería competente en materia de vivienda, el Ayuntamiento, las entidades locales o promotores públicos y la cooperativa de personas autoconstructoras. Estos convenios recogerán los compromisos entre las partes, los plazos de ejecución de las obras y cuantos extremos sean necesarios para su correcta gestión y ejecución.

Selección de las personas autoconstructoras.

Se efectuará por el Ayuntamiento del municipio donde se ubique la actuación, mediante convocatoria pública, en la que participarán las personas interesadas inscritas en los Registros Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas, pudiendo tenerse en cuenta su experiencia en la construcción o participación en módulos de formación profesional, u otros programas de formación, primando la variedad de especializaciones constructivas entre ellos. Construcción de las viviendas protegidas por los futuros usuarios, constituidos en cooperativa, con la colaboración del Ayuntamiento, que cede el derecho de superficie del suelo o edificio a rehabilitar

(PA09) PROGRAMA DE PERMUTAS PROTEGIDAS DE VIVIENDA

Objeto

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

Requisitos

a) Al menos una de las unidades familiares o de convivencia deberá ocupar una vivienda no adecuada a sus circunstancias personales o familiares, por causa de aumento o disminución de la composición familiar, discapacidad que implique movilidad reducida o dependencia sobrevenida, víctimas de violencia de género o terrorismo, necesidad de desplazarse de localidad de residencia por motivos laborales o familiares o disminución de los ingresos, que determine imposibilidad de hacer frente al pago de las cuotas hipotecarias o renta de la vivienda.

b) En el caso de que el objeto de la permuta sean viviendas protegidas, deberán cumplirse los requisitos de ingresos previstos en el presente Plan para el acceso a las mismas, así como el resto de limitaciones establecidas por su regulación específica.

c) Las unidades familiares o de convivencia interesadas no serán titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute vitalicio sobre otra vivienda, además de la que sea objeto de la permuta.

d) El precio máximo de las viviendas será el máximo legal, en el caso de las viviendas protegidas, o el de mercado a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, en el caso de las viviendas libres.

e) En el supuesto de viviendas en régimen de arrendamiento, se requerirá la autorización de la persona titular de las viviendas, que deberá ser una entidad pública o cooperativa de viviendas.
Procedimiento

Se regulará mediante orden, que incluirá el asesoramiento, fomento, apoyo y supervisión de los cambios de vivienda y la comprobación de las condiciones físicas y jurídicas de las viviendas a permutar.

La declaración de permuta protegida conllevará la calificación como actuación protegible, a fin de obtener los beneficios fiscales o de cualquier tipo previstos en la legislación vigente para este tipo de actuaciones.

Bolsa de oferta de viviendas

Se creará y regulará mediante Orden.

En ella se registrarán las viviendas cuyas personas titulares necesiten permutarlas por otra más adecuada a sus circunstancias personales o familiares.

Se podrán integrar en esta bolsa las viviendas de las que ostenten el pleno dominio o derecho real de goce o disfrute vitalicio las personas que accedan a una vivienda protegida en los supuestos previstos en el artículo 5.3 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, cuando las ordenanzas del correspondiente Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidasno hayan regulado la puesta a disposición del mismo, o renuncien a dicha puesta a disposiciónSe creará y regulará mediante Orden.

4. PARQUE PÚBLICO RESIDENCIAL.

(PA10) PROGRAMA DE MEJORA Y MANTENIMIENTO DEL PARQUE PÚBLICO RESIDENCIAL.

Plan de mejora y mantenimiento del parque público residencial: Se aprobará por orden de la Consejería de Fomento y vivienda, con la finalidad de mantener en cada momento las condiciones dignas y adecuadas de las viviendas que integran el parque público residencial, correspondiendo su gestión a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, e incentivándose la participación vecinal en el proceso de ejecución.

Programa de actuaciones: Se elaborará al objeto de ir adecuando los edificios y viviendas que componen el parque público residencial a las nuevas condiciones de habitabilidad. Podrá comprender, entre otros extremos:

a) La eficiencia energética, orientada hacia la mejora de la envolvente térmica y de las instalaciones eléctricas de los edificios.

b) La incorporación de equipos de generación, que permitan la utilización de las energías renovables.

c) La accesibilidad a las edificaciones.

(PA11) PROGRAMA DE AYUDAS A LAS PERSONAS INQUILINAS DEL PARQUE PÚBLICO RESIDENCIAL.

Dirigido a las personas que, ante situaciones sobrevenidas, acrediten la imposibilidad total o parcial de pago de la rentas de arrendamiento. Estas ayudas consistirán fundamentalmente en aplazamientos de compromisos de pago y aminoraciones de renta por causas tasadas.

(PA12) PROGRAMA DE INCORPORACIÓN DE VIVIENDAS AL PARQUE PÚBLICO PARA SU CESIÓN DE USO.

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

La administración del parque de viviendas se realizará por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía o a otros entes públicos y promotores o gestores públicos de viviendas, quienes podrán suscribir un convenio con las entidades referidas en el apartado anterior, en el que se acordará la cesión de uso de las viviendas por un plazo limitado, así como, en su caso, la contraprestación a recibir por la entidad cedente.

Requisitos de las viviendas

a) Estar ubicadas en municipios andaluces en los que exista demanda de viviendas para personas en situación de emergencia habitacional, detectada por los Servicios Sociales Comunitarios, o bien puesta de manifiesto a través de los datos obrantes en los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida.

b) Reunir las condiciones generales de adecuación estructural y constructiva, así como de habitabilidad, exigidas por la normativa aplicable, que permitan su uso como vivienda habitual y permanente.

c) Disponer de equipamiento, instalaciones y mobiliario en cocinas y baños indispensable para realizar las funciones básicas de habitabilidad.

Garantías para las entidades cedentes.

La Entidad cesionaria de las viviendas garantizará a las entidades cedentes el mantenimiento de las viviendas, su destino al uso habitacional y el arreglo de desperfectos, bien directamente o mediante la contratación de las pólizas de seguro necesarias para cubrir dichas contingencias, así como, en su caso, una contraprestación económica por la cesión efectuada, que no superará la cantidad de 125 euros mensuales por vivienda.

Destino de las viviendas

Las viviendas serán destinadas preferentemente a personas físicas, unidades familiares o unidades de convivencia que se encuentren en situación de emergencia habitacional detectada por los Servicios Sociales Comunitarios, quienes las ocuparán de forma temporal, hasta que puedan acceder a una vivienda permanente, efectuándose la selección de personas adjudicatarias de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y el Reglamento regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida.

* DISPOSICIONES EN MATERIA DE REHABILITACIÓN

1. MEDIDAS PARA LA ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA.

(PA13) PROGRAMA DE TRANSFORMACIÓN DE INFRAVIVIENDA

Este Programa tiene por objeto mejorar las condiciones de alojamiento en zonas urbanas caracterizadas por la concentración de infraviviendas, identificados en mapa urbano de la infravivienda y declaradas de actuación, previa convocatoria pública a los Ayuntamientos, mediante la financiación de actuaciones de rehabilitación promovida por residentes, que persigan su transformación en viviendas dignas y adecuadas.

Se financia la mejora de la funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las infraviviendas. Ayuntamientos actúan como entidad colaboradora.

Destinatarias/os: Residentes propietarias/os o con derecho real de uso, que tengan unos ingresos familiares ponderados no superiores a 1,5 IPREM, seleccionados mediante convocatoria pública.

Presupuesto máximo para cada actuación: 31.600 €.

Ayuda máxima: 95% del coste de las obras hasta un máximo de 30.020 €.

(PA14) PROGRAMA DE ACTUACIONES PÚBLICAS CONVENIDAS PARA LA ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA

Este Programa tiene por objeto el desarrollo y financiación de actuaciones públicas directas para la eliminación de infraviviendas en situaciones de especial gravedad. Se desarrollará mediante Convenios con los Ayuntamientos, identificadas en el mapa urbano que serán seleccionadas previa convocatoria pública de la Consejería competente en materia de vivienda dirigida a los Ayuntamientos.

Destinatarias/os: viviendas con familias de ingresos hasta 1 IPREM – Ayuda máxima: 90% obras hasta 30.000 € por vivienda. Financiación FEDER. Los Ayuntamientos habrán de contribuir con una aportación mínima del 10 por ciento del coste de la actuación.

2. REHABILITACIÓN RESIDENCIAL.

(PA15) PROGRAMA DE REHABILITACIÓN AUTONÓMICA DE EDIFICIOS

Este Programa tiene por objeto el fomento de la rehabilitación de edificios residenciales de vivienda colectiva con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de las actuaciones necesarias para subsanarlas y mejorar su accesibilidad y eficiencia energética.

Está dirigido a comunidades de propietarias/os en las que al menos el 75% de las personas propietarias de viviendas tengan ingresos familiares no superiores a 2,5 veces el IPREM o el 50% de estas personas, con ingresos no superiores a 2 veces el IPREM. Las actuaciones serán seleccionas por convocatoria pública.
Ayuda: 30% coste obra hasta 3.000 € por vivienda.

(PA16) PROGRAMA DE AYUDAS PARA LA IMPLANTACIÓN DEL INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS

Se trata de ayudas con la finalidad de financiar parcialmente los gastos de honorarios profesionales para emitir el informe de evaluación del edificio, contempladas en el Plan Estatal 2018-2021, o el que lo sustituya . Podrán solicitarlas las comunidades de propietarios en las que al menos el 50% tengan ingresos no superiores a 3,50 veces el IPREM y la cuantía será de 20 € por vivienda hasta 500 € o 50% coste del informe según lo establecido en la normativa estatal de aplicación.

(PA17) PROGRAMA DE REHABILITACIÓN AUTONÓMICA DE VIVIENDAS

Este Programa tiene por objeto el fomento de la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas y localizadas en municipios que hayan sido declarados de rehabilitación autonómica, previa convocatoria pública a los Ayuntamientos que actuarán como entidad colaboradora, mediante la financiación de actuaciones de rehabilitación promovidas por los residentes, que persigan mejorar sus condiciones de accesibilidad y eficiencia energética.

Se financia la subsanación de deficiencias relativas al estado de conservación, la adaptación a la normativa vigente en materia de accesibilidad, la adecuación funcional y la mejora de la eficiencia energética.

Destinatarias/os: Se financia la subsanación de deficiencias relativas al estado de conservación, la adaptación a la normativa vigente en materia de accesibilidad, la adecuación funcional y la mejora de la eficiencia energética.

Las personas beneficiarias de estas ayudas han de ser las/os residentes propietarias/os o inquilinas/os con ingresos familiares no superiores a 2,5 veces el IPREM.

Presupuesto máximo para cada actuación será de 16.000 euros.

Ayuda máxima: 45 % del coste total de la obra de rehabilitación hasta un máximo de 7.200 euros, o del 55% si los ingresos familiares no son superiores a 1,5 veces IPREM, hasta un máximo en este caso de 8.880 euros. Estas subvenciones se pueden incrementar cuando las actuaciones contemplen mejora de las eficiencia energética y el coste de las partidas destinadas a esta finalidad suponga al menos el 25 por ciento del coste total de las obras, hasta unos máximos de 8.000 y 9.600 euros según los ingresos familiares señalados anteriormente.

(PA18) PROGRAMA DE ADECUACIÓN FUNCIONAL BÁSICA DE VIVIENDAS

En ejecución de la Orden de 24 de mayo de 2017, se podrán conceder ayudas destinadas a mejorar la seguridad y adecuación funcional de viviendas que constituyan residencia habitual y permanente de personas mayores, dependientes, o con discapacidad.

(PA19) PROGRAMA DE REHABILITACIÓN ENERGÉTICA DEL PARQUE PÚBLICO RESIDENCIAL

Este Programa tiene por objeto la financiación de actuaciones de rehabilitación energética de edificios de viviendas del parque público residencial destinado a la población con menores recursos , con el objetivo de mejorar la eficiencia energética de los edificios, reducir el consumo energético de los hogares y luchar contra el riesgo de pobreza energética y la exclusión social, favoreciendo con todo ello la salud y el confort de las personas residentes.

(PA20) PROGRAMA DE ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN SINGULAR

Mediante este Programa se podrá proteger y financiar actuaciones específicas en materia de rehabilitación residencial no contempladas en los programas de este Plan así como la reparación de los daños causados en viviendas y edificios residenciales por fenómenos naturales sobrevenidos.

Mediante órdenes específicas se determinarán las actuaciones a proteger, el objeto ayudas y cuantías, condiciones y requisitos de los inmuebles y de las personas beneficiarias así como, los procedimientos de solicitud y concesión de ellas ayudas.

3. REHABILITACIÓN URBANA.

(PA21) PROGRAMA PARA ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL

Con el objetivo principal de invertir los procesos de degradación urbana y residencial, se actuará en las Áreas de rehabilitación integral, delimitadas previa convocatoria pública a los Ayuntamientos o a iniciativa de la Consejería de Fomento y Vivienda y caracterizadas por ser ámbitos sujetos a procesos de segregación y graves problemas habitacionales que afectan a población en riesgo de exclusión. En ellas se desarrollarán actuaciones de rehabilitación integral y reactivación urbanas mediante la coordinación de las administraciones y los agentes intervinientes y serán gestionadas por entidades u órganos convenidos para ello.

Al ser actuaciones de carácter integral, se programarán actuaciones para la rehabilitación física, social, económica y ambiental del ámbito propuesto, tanto para la rehabilitación y renovación de edificios residenciales como de mejora del espacio público, equipamiento y de mejora social y económica de la población.

La financiación será diversa y dependiendo del gestor se aplicarán aportaciones con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de otras administraciones, del programa Operativo FEDER de Andalucía, financiación de operaciones de crédito, aportaciones de las/os beneficiarias/os, y de los recursos generados por la gestión del parque público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

(PA22) PROGRAMA DE REGENERACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

La reconversión o adecuación urbana del espacio público hacia un modelo de ciudad más sostenible y accesible, fomentando la reactivación social y económica del tejido conectivo de la ciudad consolidada, entendido como equipamiento al aire libre y como patio colectivo.

Selección de Actuaciones: De acuerdo a los criterios y procedimientos a establecer en la orden de desarrollo del Plan y en la convocatoria correspondiente, abierta a los Ayuntamientos y Diputaciones.

Ejecución de las actuaciones: Corresponde a la Consejería competente en materia de vivienda mediante convenio con los Ayuntamientos de los municipios en que se desarrollen las actuaciones.
Financiación: La Consejería financiará entre un mínimo del 50% y máximo del 80% del presupuesto global de cada actuación seleccionada y el resto, los Ayuntamientos. Posibilidad de complementarse con financiación de otras administraciones y agentes intervinientes.

(PA23) PROGRAMA DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS PÚBLICOS

Actuaciones de rehabilitación y reactivación de edificios de destacado interés patrimonial para su puesta en uso como equipamientos públicos Selección de Actuaciones: De acuerdo a los criterios y procedimientos a establecer en la orden de desarrollo del Plan y en la convocatoria correspondiente, abierta a los Ayuntamientos y Diputaciones.

Ejecución de las actuaciones: Corresponde a la Consejería competente en materia de vivienda mediante convenio con los Ayuntamientos de los municipios en que se desarrollen las actuaciones.

Financiación: La Consejería financiará entre un mínimo del 50% y máximo del 80% del presupuesto global de cada actuación seleccionada y el resto, los Ayuntamientos. Posibilidad de complementarse con financiación de otras administraciones y agentes intervinientes.

AYUDAS DEL AYUNTAMIENTO DE SAN JUAN DE AZNALFARACHE

(PM01) PROGRAMA DE AYUDA A LA REHABILITACIÓN.

Objeto.

Financiar mediante ayudas en especie los gastos correspondientes a la puesta a disposición de las personas beneficiarias de los materiales necesarios, y en los casos excepcionales que proceda, los informes técnicos previos necesarios para la ejecución de dichas obras o certificados de instaladores para las contrataciones de los suministros, para la rehabilitación de viviendas y edificios de personas y familias con recursos insuficientes que permita:

a) Proporcionar las condiciones de seguridad y salubridad mínimas, de acuerdo con lo previsto en la correspondiente normativa.

b) Permitir la adaptación a la normativa vigente en materia de agua, gas, electricidad, protección contra incendios o planeamiento, o aquellas otras que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad o en situación de dependencia.

c) Reparar cubiertas y acabados de fachada por razones de seguridad.

d) Reforzar o rehabilitar parcialmente los elementos estructurales

Personas destinatarias de las ayudas.

1. Para ser beneficiario/a de la ayuda prevista para la actuación regulada en la presente sección, será necesario cumplir los siguientes requisitos:

a) Residir y estar empadronado/a en el municipio de San Juan de Aznalfarache con una antigüedad mínima de un año previa a la fecha de solicitud.

b) Tener cumplidos 18 años o estar emancipado/a legalmente. Este límite mínimo de edad quedará exceptuado para quienes, no alcanzando dicha edad y reuniendo el resto de los requisitos, se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

— Tengan económicamente a su cargo a otras personas menores de edad o a personas adultas con discapacidad o con calificación de dependencia.

— Sean huérfanas de padre y de madre.

— Estuvieran unidas a otra persona por matrimonio u otra forma de relación permanente análoga a la conyugal con al menos seis meses de antelación.

— Hayan sido víctimas de violencia de género.

c) Que la vivienda objeto de rehabilitación constituya la residencia habitual y permanente de la unidad familiar de la persona solicitante, y se encuentre ubicada en el término municipal de San Juan de Aznalfarache.

d) Que la vivienda necesite la realización de alguna de las obras de rehabilitación.

e) Que el/la solicitante sea titular de la vivienda, a título de propietario/a o inquilino/a con autorización de la propiedad (en casos excepcionales a valorar por la Delegación de Planificación Urbana), en la que se van a realizar las obras de rehabilitación. Quedan, por tanto, excluidas de las presentes ayudas las personas que ocupen una vivienda sin autorización expresa de la propiedad.

f) Que ninguno de los miembros de la unidad familiar sea titular de otra vivienda.

g) Que la vivienda y las obras de rehabilitación se ajusten a lo dispuesto en las normas urbanísticas que sean de aplicación.

h) Pertenecer a una unidad familiar con insuficiencia de recursos económicos para acometer la rehabilitación de la vivienda.

i) Cumplir con la escolarización y asistencia regular a clase de los menores en edad de escolarización obligatoria.

j) Que no existan problemas de convivencia con la comunidad.

2. Podrán ser también beneficiarias de ayudas las personas o familias afectadas por causas de fuerza mayor, cuando el Ayuntamiento haya debido actuar subsidiariamente por razones de urgencia.

Requisitos que deben reunir las personas beneficiarias.

Condiciones de solvencia y eficacia. No podrán obtener la condición de beneficiario/a las personas en quienes concurran algunas de las circunstancias siguientes:

a) Haber sido condenadas mediante sentencia firme a la pena de pérdida de la posibilidad de obtener subvenciones o ayudas públicas.

b) No haber justificado las ayudas económicas recibidas con anterioridad por el Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache.

c) Estar incursa en algunas de las circunstancias establecidas en el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre. Sin embargo, atendiendo a las especiales circunstancias de las personas a las que va dirigida esta ayuda, se les excepciona de la prohibición de no hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias o frente a la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.

Importe

El importe máximo a subvencionar por todos los conceptos para cada solicitante será de tres mil euros (3.000 euros). El presupuesto de las obras solicitadas no podrá ser inferior a cien euros (100 euros).

5.16. Anexo 16: Dirección y ubicación de la Oficina Municipal de la Vivienda.

- Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache. Plaza de la Mujer Trabajadora s/n. San Juan de Aznalfarache (Sevilla). 41.920. Tlf. 954 17 92 20.

5.17. Anexo 17: Dirección y ubicación de las Viviendas de Propiedad Municipal.

LEYENDA

BLOQUES EDIFICIOS DE VIVIENDAS PROTEGIDAS PÚBLICAS

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDAS Y SUELO

SAN JUAN DE AZNALFARACHE (SEVILLA)

PLANO	VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL PÚBLICAS	**PLANO Nº** CONTROL	**A17**

ARQUITECTO REDACTOR:
FERNANDO VÁZQUEZ MARÍN
COL. Nº 4.169

vadel arquitectura
edificio centris bs- 9a glor. fernando quiñones s/n tomares 41940 +34.954.15.78.11

PROMOTOR:
EXCMO. AYTO. DE SAN JUAN DE AZNALFARACHE

OBSERVACIONES:

ARCHIVO: basico.dwg

ESCALAS:
1:10.000

FECHA:
ABRIL DE 2018