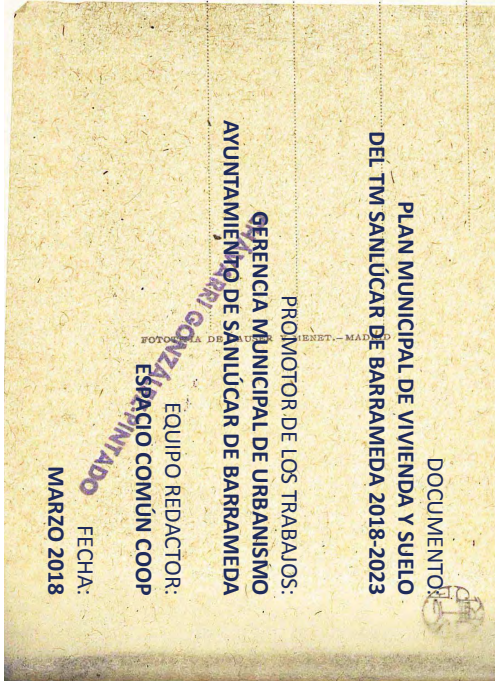
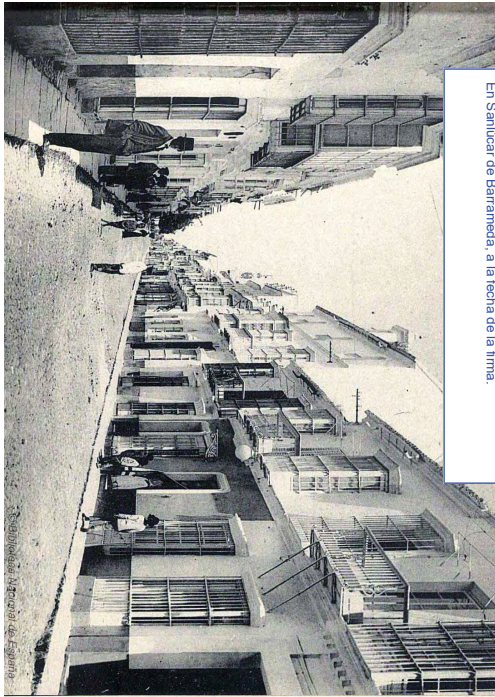




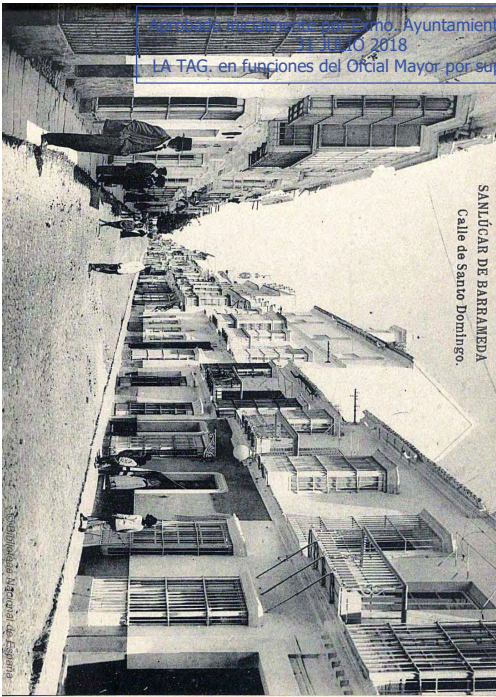
DILIGENCIA: La extiendo yo, LA TAG, Fdo. Patricia Rodríguez Goas, en funciones del Oficial Mayor por suplencia, para hacer constar que el presente documento, comprensivo del **PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018 - 2023**, fue aprobado inicialmente el treinta y uno de julio del año dos mil dieciocho por Acuerdo de Pleno, constando de UN (1) TOMO, integrado por cuatrocientas once (411) páginas, todas ellas cotejadas por el Director del Departamento de Vivienda de la Gerencia Municipal de Urbanismo y firmadas digitalmente por mí con el sello de la Secretaría General.

En Sanlúcar de Barrameda, a la fecha de la firma.

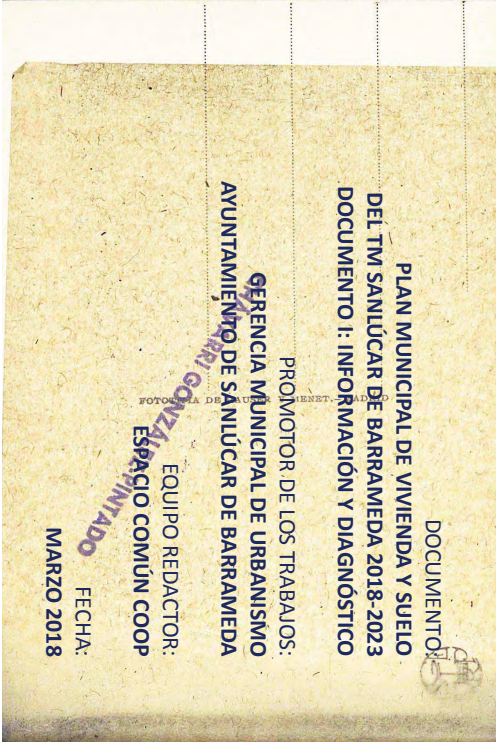


FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





SANLÚCAR DE BARRAMEDA
Calle de Santo Domingo.



DOCUMENTO:
PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA

EQUIPO REDACTOR:
ESPACIO COMÚN COOP
ESPACIO COMUNITARIO

FECHA:
MARZO 2018



ID DOCUMENTO: Ri2w8H3nmB



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
I. INTRODUCCIÓN



Dirección de los trabajos
Agustín Jiménez Suárez. Director del Departamento de Vivienda, Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Coordinación y Redacción

Espacio Común COOP
Mario Estivill Baena
Antonio Ibañez Pielfort
Luis Estivill Baena

Otras intervenciones

Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda:
- Gerencia Municipal de Urbanismo
- Área de Participación Ciudadana
- Área de Servicios Sociales
- Área de Nuevas Tecnologías
- Empresa de Recaudación y Servicios de Sanlúcar de Barrameda S. A.
- Otros Servicios Técnicos Municipales
Servicio de Planificación y Tecnología de la Consejería de Fomento y Vivienda, Junta de Andalucía
Imagen de portada: Calle Santo Domingo hacia 1.905 del recurso electrónico 'Sanlúcar de Barrameda: 20 tarjetas postales Fototipia de Hauser y Menet, Madrid'; Biblioteca Digital Hispánica, Biblioteca Nacional de España.

Sanlúcar de Barrameda, marzo de 2018.



Página 2 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCOSA660; Hoja Nº 04560, Asiento Nº 1



ÍNDICE DEL DOCUMENTO

I. INTRODUCCIÓN	9
1. ANTECEDENTES Y MARCO NORMATIVO.....	10
2. CONTENIDOS.....	11
3. ESTRUCTURA.....	12
3.1. DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO	12
3.2. DOCUMENTO II: PROGRAMA DE ACTUACIÓN	13
4. PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN	13
5. PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....	14
5.1. LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN LA CIUDAD DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA.....	14
5.2. MARCO LEGAL Y FUNDAMENTACIÓN DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....	15
5.3. CONTENIDO Y DESARROLLO DEL PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....	15
5.3.1. FASES DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....	15
5.3.2. PROCEDIMIENTO Y FASES DE TRAMITACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA.....	15
5.3.3. LOS AGENTES DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....	16
5.3.4. TIPO DE ACCIONES DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....	17
5.3.5. HERRAMIENTAS Y MECANISMOS DE PARTICIPACIÓN.....	17
5.4. ESQUEMA DEL PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....	18
5.5. EL SIG COMO HERRAMIENTA DE COMUNICACIÓN.....	18
5.5.1. ANTECEDENTES Y CONTEXTO.....	19
5.5.2. GEORREFERENCIACIÓN Y SUPERPOSICIÓN DE DATOS.....	20
II. FUENTES DE INFORMACIÓN-AGENTES IMPLICADOS .22	
1. FUENTES DE INFORMACIÓN DE EXPLOTACIÓN PROPIA.....	23
2. FUENTES DE INFORMACIÓN DE EXPLOTACIÓN CONCERTADA.....	25
3. ABRREVIAATURAS EMPLEADAS.....	28

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
I. INTRODUCCIÓN



III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL	30
1. SOBRE LAS PERSONAS Y LOS HOGARES: ANÁLISIS DE POBLACIÓN	31
1.1. EVOLUCIÓN DE LA RELACIÓN ENTRE LA POBLACIÓN DEL MUNICIPIO DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA-PROVINCIA DE CÁDIZ 2010-2017	34
1.2. SUPERFICIE, POBLACIÓN Y DENSIDAD DE POBLACIÓN POR BARRIOS 2017	35
1.3. DISTRIBUCIÓN DE POBLACIÓN POR GRANDES GRUPOS DE EDAD ENERO 2016	36
1.4. PROYECCIÓN DE POBLACIÓN Y HOGARES	36
1.5. SITUACIÓN SOCIOECONÓMICA Y LABORAL	40
1.5.1. RELACIÓN POBLACIÓN-ACTIVIDAD LABORAL EN EL TM DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2010-2018	40
1.5.2. PERSONAS ATENDIDAS POR LA OFICINA PARA LA DEFENSA DEL DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA	42
1.5.3. RESULTADOS DE GESTIÓN TÉCNICA DE CENTROS DE SERVICIOS SOCIALES MUNICIPALES: EXCLUSIÓN SOCIAL Y PERSONAS SIN HOGAR	42
1.6. REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA	44
1.7. COMPOSICIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA	51
2. SOBRE LA VIVIENDA Y LA CIUDAD: ANÁLISIS DEL PARQUE RESIDENCIAL	54
2.1. CARACTERIZACIÓN FÍSICA	55
2.1.1. ANTIGÜEDAD Y CALIDAD CONSTRUCTIVA	56
2.1.2. ESTADO DE CONSERVACIÓN	57
2.1.3. ACCESIBILIDAD	58
2.1.4. INSTALACIÓN DE ASCENSOR	59
2.1.5. NÚMERO DE HABITACIONES	60
2.2. CARACTERIZACIÓN SEGUN EL RÉGIMEN DE TENENCIA Y LA TITULARIDAD	61
2.2.1. SOBRE EL RÉGIMEN DE TENENCIA	61
2.2.2. SOBRE LA TITULARIDAD	65
3. SOBRE LAS SITUACIONES ANOMALAS DEL USO RESIDENCIAL	67
3.1. LA DESHABITACIÓN	67
3.2. LOS ALQUILERES DE CORTA DURACIÓN PARA USO TURÍSTICO	70
3.2.1. NÚMERO DE VIVIENDAS CON FINALIDAD TURÍSTICA Y NÚMERO DE PLAZAS	70
3.2.2. ESTIMACIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS NO REGISTRADAS	70
3.2.3. TERRITORIALIZACIÓN Y DETERMINACIÓN DE LA PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL	71
3.3.1. ÁREAS DE VULNERABILIDAD URBANA	74
3.3.2. DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS DE INFRAVIVIENDA	77
4. INTENCIÓN PÚBLICA EN MATERIA DE VIVIENDA	78
4.1. PARQUE PÚBLICO RESIDENCIAL	78
4.2. VIVIENDAS PROTEGIDAS	80
4.3. VIVIENDAS REHABILITADAS CON SUBVENCIÓN PÚBLICA	82
5. CARACTERIZACIÓN DE LA OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA EXISTENTE	83
6. EVOLUCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN EL TM DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA	90
7. ANÁLISIS DE LOS RECURSOS DISPONIBLES AL SERVICIO DEL PMVS	91
7.1. RECURSOS INTEGRANTES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO	91
7.2. VIVIENDAS TITULARIDAD DEL AYUNTAMIENTO	95
7.3. BIENES INSCRITOS EN EL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RÚNOSAS	95
7.4. BIENES O RECURSOS QUE SEAN TITULARIDAD DE OTRAS ADMINISTRACIONES	96
8. ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO EN EL PMVS	97
8.1. PLANEAMIENTO TERRITORIAL	97
8.1.1. EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL LITORAL DE ANDALUCÍA	97
8.1.2. EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COSTA NOROCCIDENTE DE CÁDIZ	99
8.2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	100
IV. MAPEO DE RESULTADOS	106
1. MAPA DE PERSONAS, HOGARES Y DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA	107
- NÚCLEO PRINCIPAL, BARRIO ALTO	107
- NÚCLEO PRINCIPAL, BARRIO BAJO	107
- NÚCLEO PRINCIPAL, PASEO MARITIMO-LAS PILETAS	107
- NÚCLEO PRINCIPAL, DEHESILLA-LAS PALMERAS	107



Página 3 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERC040660; Hoja Nº 04660, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
I. INTRODUCCIÓN



3.	TITULARIDAD DEL PARQUE RESIDENCIAL.....	109	4.	PARQUE RESIDENCIAL POR TIPO DE VIVIENDA (PRINCIPAL, SECUNDARIA Y VACIA) Y CON FINALIDAD TURÍSTICA.....	110
-	NÚCLEO PRINCIPAL, PICACHO-MONTEOLIVETE.....	107	-	NÚCLEO PRINCIPAL, BARRIO ALTO.....	110
-	NÚCLEO PRINCIPAL, BAJO DE GUIA-VERDIGONES.....	107	-	NÚCLEO PRINCIPAL, PASO MARTIMO-LAS PILETAS.....	110
-	NÚCLEO PRINCIPAL, EL PINO.....	107	-	NÚCLEO PRINCIPAL, PASO MARTIMO-LAS PALMERAS.....	110
-	NÚCLEO PRINCIPAL, BARRIADA DE ANDALUCÍA.....	107	-	NÚCLEO PRINCIPAL, PICACHO-MONTEOLIVETE.....	110
-	DISEMINADO, BONANZA-BARRIADA ARBOLEDILLA.....	107	-	NÚCLEO PRINCIPAL, BAJO DE GUIA-VERDIGONES.....	110
-	DISEMINADO, LA JARA-CAPUCHINOS-EL VERGEL-MARBELLA.....	107	-	NÚCLEO PRINCIPAL, EL PINO.....	110
-	DISEMINADO, PASTRANA.....	107	-	NÚCLEO PRINCIPAL, BARRIADA DE ANDALUCÍA.....	110
-	DISEMINADO, LA ALGAIDA-SANLÚCAR CLUB DE CAMPO (I), (II).....	107	-	DISEMINADO, BONANZA-BARRIADA ARBOLEDILLA.....	110
-	DISEMINADO, MIRAFLORES.....	107	-	DISEMINADO, PASTRANA.....	110
2.	MAPA DE CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL PARQUE RESIDENCIAL.....	108	-	DISEMINADO, MIRAFLORES.....	110
-	NÚCLEO PRINCIPAL, BARRIO ALTO.....	108	5.	INRAVIVIENDA Y VULNERABILIDAD URBANA RESIDENCIAL.....	111
-	NÚCLEO PRINCIPAL, BARRIO BAJO.....	108	-	NÚCLEO PRINCIPAL, BARRIO ALTO.....	111
-	NÚCLEO PRINCIPAL, PASO MARTIMO-LAS PILETAS.....	108	-	NÚCLEO PRINCIPAL, BARRIO BAJO.....	111
-	NÚCLEO PRINCIPAL, DEHESILLA-LAS PALMERAS.....	108	-	NÚCLEO PRINCIPAL, PASO MARTIMO-LAS PILETAS.....	111
-	NÚCLEO PRINCIPAL, PICACHO-MONTEOLIVETE.....	108	-	NÚCLEO PRINCIPAL, DEHESILLA-LAS PALMERAS.....	111
-	NÚCLEO PRINCIPAL, BAJO DE GUIA-VERDIGONES.....	108	-	NÚCLEO PRINCIPAL, PICACHO-MONTEOLIVETE.....	111
-	NÚCLEO PRINCIPAL, EL PINO.....	108	-	NÚCLEO PRINCIPAL, BAJO DE GUIA-VERDIGONES.....	111
-	NÚCLEO PRINCIPAL, BARRIADA DE ANDALUCÍA.....	108	-	NÚCLEO PRINCIPAL, EL PINO.....	111
-	DISEMINADO, BONANZA-BARRIADA ARBOLEDILLA.....	108	-	NÚCLEO PRINCIPAL, BARRIADA DE ANDALUCÍA.....	111
-	DISEMINADO, LA JARA-CAPUCHINOS-EL VERGEL-MARBELLA.....	108	-	DISEMINADO, BONANZA-BARRIADA ARBOLEDILLA.....	111
-	DISEMINADO, PASTRANA.....	108			
-	DISEMINADO, LA ALGAIDA-SANLÚCAR CLUB DE CAMPO (I), (II).....	108			
-	DISEMINADO, MIRAFLORES.....	108			
-	TITULARIDAD DEL PARQUE RESIDENCIAL.....	109			
-	NÚCLEO PRINCIPAL, BARRIO ALTO.....	109			
-	NÚCLEO PRINCIPAL, BARRIO BAJO.....	109			
-	NÚCLEO PRINCIPAL, PASO MARTIMO-LAS PILETAS.....	109			
-	NÚCLEO PRINCIPAL, DEHESILLA-LAS PALMERAS.....	109			
-	NÚCLEO PRINCIPAL, PICACHO-MONTEOLIVETE.....	109			
-	NÚCLEO PRINCIPAL, BAJO DE GUIA-VERDIGONES.....	109			
-	NÚCLEO PRINCIPAL, EL PINO.....	109			



Página 4 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCADO650; Hoja Nº 04560, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
I. INTRODUCCIÓN



- DISEMINADO. LA JARA-CAPUCHINOS-EL VERGEL-MARBELLA.....	111	1.8. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PARQUE RESIDENCIAL.....	120
- DISEMINADO. PASTRANA.....	111	1.9. RÉGIMEN DE TENENCIA, TITULARIDAD Y USO. EL PRECIO DE LA VIVIENDA EN SANLÚCAR DE BARRAMEDA.....	120
- DISEMINADO. LA ALGAIDA-SANLÚCAR CLUB DE CAMPO (I), (II).....	111	1.10. VIULNERABILIDAD URBANA E INFRAVIVIENDA EN LA CIUDAD DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA.....	122
- DISEMINADO. MIRAFLORES.....	111	1.11. LA VIVIENDA VAGIA EN SANLÚCAR DE BARRAMEDA.....	123
6. RECURSOS DISPONIBLES AL SERVICIO DEL PVUV.....	112	1.12. EL PROBLEMA DEL TURISMO. DIMENSIONAMIENTO DE LA VIVIENDA SECUNDARIA.....	124
- NÚCLEO PRINCIPAL. BARRIO ALTO.....	112	1.13. ACCESIBILIDAD DEL PARQUE RESIDENCIAL.....	125
- NÚCLEO PRINCIPAL. BARRIO BAJO.....	112	1.14. LA OFERTA DE VIVIENDA EN SANLÚCAR DE BARRAMEDA. PREVISIONES DE CRECIMIENTO DEL PARQUE INMOBILIARIO.....	126
- NÚCLEO PRINCIPAL. PASEO MARTIMO-LAS PILETAS.....	112	1.15. SOLARES Y REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS.....	127
- NÚCLEO PRINCIPAL. DEHESILLA-LAS PALMERAS.....	112	1.16. TITULARIDAD DEL PARQUE RESIDENCIAL EN SANLÚCAR DE BARRAMEDA.....	128
- NÚCLEO PRINCIPAL. BAJO DE GUÍA-VERDIGONES.....	112	2. ANÁLISIS DATO.....	128
- NÚCLEO PRINCIPAL. EL PINO.....	112	2.1. AMENAZAS.....	129
- NÚCLEO PRINCIPAL. BARRIADA DE ANDALUZA.....	112	2.2. DEBILIDADES.....	129
- DISEMINADO. BONANZA-BARRIADA ARBOLEDELLA.....	112	2.3. FORTALEZAS.....	130
- DISEMINADO. LA JARA-CAPUCHINOS-EL VERGEL-MARBELLA.....	112	2.4. OPORTUNIDADES.....	130
- DISEMINADO. PASTRANA.....	112		
- DISEMINADO. LA ALGAIDA-SANLÚCAR CLUB DE CAMPO (I), (II).....	112		
- DISEMINADO. MIRAFLORES.....	112		
V. CONCLUSIONES Y DIAGNÓSTICO..... 113		ANEXO: PRESENTACIÓN DE RESULTADOS DE EDIFICIOS ANALIZADOS 131	
1. CONCLUSIONES.....	114	1. RECOGIDA DE DATOS FÍSICOS DEL PARQUE RESIDENCIAL.....	133
1.1. ES NECESARIA UNA DIVISIÓN DE LA CIUDAD QUE GENERE CONOCIMIENTO URBANO.....	114	2. MODELO DE FICHA DE TOMA DE DATOS FÍSICOS DEL PARQUE RESIDENCIAL.....	134
1.2. LA POSICIÓN DE CENTRALIDAD DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA RESPECTO A LOS MUNICIPIOS DE LA COSTA MOROESTE.....	114	3. FICHAS RESUMEN DE EDIFICIOS ANALIZADOS MEDIANTE INSPECCIÓN OCULAR.....	135
1.3. UNA CIUDAD SOMETIDA A TENSIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE.....	115		
1.4. EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA EN SANLÚCAR DE BARRAMEDA. AUMENTAN LA POBLACIÓN Y LOS HOGARES.....	116		
1.5. CARACTERÍSTICAS DE LA POBLACIÓN DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA.....	117		
1.6. NECESIDAD DE VIVIENDA EN EL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA.....	118		
1.7. POLÍTICA DE VIVIENDA PROTEGIDA EN EL MUNICIPIO DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA.....	119		



Página 5 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCADO660; Hoja Nº 04660, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
I. INTRODUCCIÓN



ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

ILUSTRACIÓN 1: CUADRO RESUMEN SOBRE FUENTES DE EXPLOTACIÓN PROPIA DE ÁMBITO LOCAL: POBLACIÓN, VIVIENDA Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y RESIDENCIAL: FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA..... 24

ILUSTRACIÓN 2: CUADRO RESUMEN SOBRE FUENTES DE EXPLOTACIÓN CONCERTADAS DE ÁMBITO AUTÓNOMICO: POBLACIÓN, VIVIENDA Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y RESIDENCIAL: FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA..... 26

ILUSTRACIÓN 3: CUADRO RESUMEN SOBRE FUENTES DE EXPLOTACIÓN CONCERTADAS DE ÁMBITO ESTATAL: POBLACIÓN, VIVIENDA Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y RESIDENCIAL: FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA..... 27

ILUSTRACIÓN 4: PROPUESTA DE SECCIONES CENSALES AGRUPADAS EN BARRIOS CODIFICADOS (13 AAEE) CON INCLUSIÓN DEL NÚCLEO AL QUE PERTENECEN (NÚCLEO PRINCIPAL DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA O DISEMINADO DEL NÚCLEO PRINCIPAL); FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL I.E.C.A. Y GMU DEL AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA..... 33

ILUSTRACIÓN 5: EVOLUCIÓN DE LA RELACIÓN ENTRE LA POBLACIÓN DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA-PROVINCIA DE CÁDIZ, FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL I.E.C.A. PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES 2.010-2.017..... 34

ILUSTRACIÓN 6: POBLACIÓN Y DENSIDAD DE POBLACIÓN POR BARRIOS: FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL I.E.C.A. ENERO 2.017..... 35

ILUSTRACIÓN 7: DISTRIBUCIÓN DE POBLACIÓN SOBRE EL TOTAL DE POBLACIÓN POR GRANDES GRUPOS DE EDAD: FUENTE: EXPLOTACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL SERVICIO DE ESTADÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA, PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES ENERO 2.017..... 36

ILUSTRACIÓN 8: CLASIFICACIÓN DE TIPOS DE HOGAR FAMILIARES Y NO FAMILIARES: FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DEFINICIONES I.E.C.A..... 37

ILUSTRACIÓN 9: PROYECCIÓN DE POBLACIÓN TOTAL Y POR GRANDES GRUPOS DE EDAD EN EL TM DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL I.E.C.A..... 38

ILUSTRACIÓN 10: PROYECCIÓN DEL TAMAÑO MEDIO DE LOS HOGARES SEGÚN TIPOLOGÍA DE HOGAR, PROVINCIA DE CÁDIZ 2.018-2.023; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL I.E.C.A..... 38

ILUSTRACIÓN 11: PROYECCIÓN DE HOGARES POR TIPO DE HOGAR: NÚMERO DE PERSONAS, NÚMERO DE HOGARES Y PROPORCIÓN RESPECTO AL TOTAL, EN EL TM DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA, 2.018-2.023; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL I.E.C.A..... 39

ILUSTRACIÓN 12: PARO REGISTRADO SEGÚN SEXO Y EDAD 2.010-2.018: FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL SEPE, MINISTERIO DE EMPLEO Y SEGURIDAD SOCIAL..... 40

ILUSTRACIÓN 13: TOTAL PARO REGISTRADO TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2.010-2.018: FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL SEPE, MINISTERIO DE EMPLEO Y SEGURIDAD SOCIAL..... 40

ILUSTRACIÓN 14: CONTRATOS DE TRABAJO REGISTRADOS SEGÚN SEXO 2.010-2.018: FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL SEPE, MINISTERIO DE EMPLEO Y SEGURIDAD SOCIAL..... 41

ILUSTRACIÓN 15: TOTAL CONTRATOS DE TRABAJO REGISTRADOS TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2.010-2.018: FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL SEPE, MINISTERIO DE EMPLEO Y SEGURIDAD SOCIAL..... 41

ILUSTRACIÓN 16: TABLA RESUMEN DEL INFORME SOBRE CONTEO ATENCIONES Y RECURSOS APLICADOS POR LOS SERVICIOS SOCIALES MUNICIPALES 2.017 ELABORADO POR LA JEFATURA DE LA UNIDAD DE SERVICIOS SOCIALES DELEGACIÓN DE SERVICIOS A LA CIUDADANÍA DEL AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA, FEBRERO DE 2.018..... 44

ILUSTRACIÓN 17: RESUMEN POR BARRIOS DE LAS INSCRIPCIONES EN EL RPDMPV DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA: FUENTE: EXPLOTACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL RPDMPV DE LA GMU, ENERO 2.018..... 48

ILUSTRACIÓN 18: RESUMEN POR GRUPOS DE EDAD DEL PRIMER TITULAR DE LAS INSCRIPCIONES EN EL RPDMPV DE TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA: FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL RPDMPV DE LA GMU, ENERO 2.018..... 49

ILUSTRACIÓN 19: RESUMEN POR INGRESOS DECLARADOS SEGÚN NÚMERO VECES EL PREM DE LAS PERSONAS QUE COMPONEN CADA INSCRIPCIÓN EN EL RPDMPV DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA: FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL RPDMPV DE LA GMU, ENERO 2.018..... 49

ILUSTRACIÓN 20: RESUMEN POR ANTIGÜEDAD DE LAS INSCRIPCIONES DEL RPDMPV DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA: FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL RPDMPV DE LA GMU, ENERO 2.018..... 50

ILUSTRACIÓN 21: RESUMEN POR LA PREFERENCIA DEL RÉGIMEN DE TENENCIA DE LAS INSCRIPCIONES EN EL RPDMPV DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA: FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL RPDMPV DE LA GMU, ENERO 2.018..... 50

ILUSTRACIÓN 22: COMPOSICIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA: FUENTE: COMPONENTES DEMOGRÁFICOS DE LA DEMANDA DE VIVIENDA, JULIO-VIENEUSA, 2010..... 53

ILUSTRACIÓN 23: ESTIMACIÓN DE LA ANTIGÜEDAD (AÑY) Y DE LA CALIDAD CONSTRUCTIVA MEDIA (CAI) DE LAS VIVIENDAS FAMILIARES: FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL CATASTRO INMOBILIARIO 2017..... 55

ILUSTRACIÓN 24: ESTIMACIÓN DE VIVIENDAS FAMILIARES EN EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL EN MAL ESTADO DE CONSERVACIÓN (SUMA DE ESTADOS DEFICIENTE, MALO Y RUINOSO); FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2011 Y CATASTRO INMOBILIARIO 2017..... 57



Página 6 de 173
(revisión 1.805.181)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERC0A04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





ILUSTRACIÓN 25: ESTIMACIÓN DE VIVIENDAS FAMILIARES EN EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL NO ACCESIBLES. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2011 Y CATASTRO INMOBILIARIO 2017..... 58

ILUSTRACIÓN 26: ESTIMACIÓN DE VIVIENDAS PRINCIPALES EN EDIFICIOS DE CUATRO Y MÁS PLANTAS SIN ASCENSOR. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2011, PMH Y CATASTRO INMOBILIARIO 2017..... 59

ILUSTRACIÓN 27: ESTIMACIÓN DE VIVIENDAS PRINCIPALES SEGÚN EL NÚMERO DE HABITACIONES. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2011, PMH Y DATOS DEL CATASTRO INMOBILIARIO 2017..... 60

ILUSTRACIÓN 28: PROPORCIÓN DE HOGARES POR RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA EN LA QUE HABITAN Y COMUNIDAD AUTÓNOMA EN 2016 Y VARIACIÓN DEL RÉGIMEN DE TENENCIA EN EL PERÍODO 2004-2016. FUENTE: INE, ENCUESTA DE CONDICIONES DE VIDA 2016..... 62

ILUSTRACIÓN 29: VIVIENDAS PRINCIPALES POR RÉGIMEN DE TENENCIA Y TAMAÑO DEL MUNICIPIO 2011. FUENTE: INE, CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2011..... 63

ILUSTRACIÓN 30: CARACTERIZACIÓN DEL TOTAL VIVIENDAS PRINCIPALES POR RÉGIMEN DE TENENCIA (PROPIEDAD O ALQUILER Y ASIMILADOS) Y POR BARRIOS DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2011 Y DATOS DEL CATASTRO INMOBILIARIO 2017..... 64

ILUSTRACIÓN 31: CARACTERIZACIÓN DEL TOTAL VIVIENDAS FAMILIARES POR TITULARIDAD Y DIAGRAMA DE BARRAS DE LAS QUE LA TITULARIDAD DEL PLENO DOMINIO REGEE EN PERSONAS JURÍDICAS POR DISTRITOS DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE LOS DATOS DEL PADRÓN DE BIENES INMUEBLES 2017, AGENCIA TRIBUTARIA DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA..... 66

ILUSTRACIÓN 32: COMPARATIVO CLASIFICACIÓN DE VIVIENDA POR TIPO EN CPV 2011 Y SITUACIÓN ACTUAL EN EL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE LOS DATOS DEL CPV 2011, PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES IT 2017 Y EXPLORACIÓN SOBRE SUMINISTROS Y CONSUMOS APORTADA POR AQUILIA..... 68

ILUSTRACIÓN 33: CLASIFICACIÓN DE VIVIENDA FAMILIAR POR TIPO (PRINCIPAL, SECUNDARIA Y VACÍA). FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES IT 2017 Y EXPLORACIÓN SOBRE SUMINISTROS Y CONSUMOS DOMICILIARIOS APORTADA POR AQUILIA Y DATOS DEL PADRÓN DEL IBI DEL ÁREA TRIBUTARIA DEL AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA..... 69

ILUSTRACIÓN 34: DISTRIBUCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS FAMILIARES, VIVIENDAS PRINCIPALES, TOTAL VIVIENDAS CON FINALIDAD TURÍSTICA (TOTAL VTA), VTA REGISTRADAS EN EL RIA Y NO REGISTRADAS Y PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL POR DISTRITOS DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 41 TRIMESTRE 2017. FUENTE: EXPLORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL SV, DE ESTADÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA DEL REGISTRO DE TURISMO DE ANDALUCÍA Y DE CANALES DE OFERTA TURÍSTICA..... 72



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
I. INTRODUCCIÓN



ILUSTRACIÓN 35: ANÁLISIS URBANÍSTICO DE BARRIOS VULNERABLES. INDICADORES PARA 1991, 2001 Y 2011. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE DATOS DEL OBSERVATORIO DE LA VULNERABILIDAD URBANA, MINISTERIO DE FOMENTO 2015..... 75

ILUSTRACIÓN 36: PRIMERA CLASIFICACIÓN DE AAEE DE VULNERABILIDAD URBANA. SÍNTESIS METODOLÓGICA GENERAL DEL CATALOGO DE BARRIOS VULNERABLES E INDICADORES BÁSICOS DE VULNERABILIDAD URBANA (EDICIÓN DICIEMBRE DE 2016) MINISTERIO DE FOMENTO..... 76

ILUSTRACIÓN 37: SEGUNDA CLASIFICACIÓN DE AAEE DE VULNERABILIDAD URBANA. FUENTE: SÍNTESIS METODOLÓGICA GENERAL DEL CATALOGO DE BARRIOS VULNERABLES E INDICADORES BÁSICOS DE VULNERABILIDAD URBANA (EDICIÓN DICIEMBRE DE 2016) MINISTERIO DE FOMENTO..... 76

ILUSTRACIÓN 38: AAEE CON VULNERABILIDAD POR BARRIOS. FUENTE: SÍNTESIS METODOLÓGICA GENERAL DEL CATALOGO DE BARRIOS VULNERABLES E INDICADORES BÁSICOS DE VULNERABILIDAD URBANA (EDICIÓN DICIEMBRE DE 2016) MINISTERIO DE FOMENTO..... 77

ILUSTRACIÓN 39: ESTIMACIÓN DE INFRAVIVIENDA SOBRE AAEE CON VULNERABILIDAD POR BARRIOS. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE SÍNTESIS METODOLÓGICA GENERAL DEL CATALOGO DE BARRIOS VULNERABLES E INDICADORES BÁSICOS DE VULNERABILIDAD URBANA (EDICIÓN DICIEMBRE DE 2016) MINISTERIO DE FOMENTO..... 78

ILUSTRACIÓN 40: PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS DE GESTIÓN AUTONÓMICA. FUENTE: IEGA, INFORMACIÓN ESTADÍSTICA RELEVANTE PARA LA POLÍTICA MUNICIPAL DE VIVIENDA, SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2017..... 79

ILUSTRACIÓN 41: CARACTERIZACIÓN DEL TOTAL VIVIENDAS PRINCIPALES POR TIPO DE TENENCIA Y DISTRITOS DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE LOS DATOS DEL CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2011 Y DATOS DEL CATASTRO INMOBILIARIO 2017..... 83

ILUSTRACIÓN 42: DISTRIBUCIÓN DEL NÚMERO DE OPERACIONES DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA TOTAL, NUEVA Y USADA, PARA 2015 Y 2016 Y VARIACIÓN INTERANUAL EN LA COSTA DE LA LUZ. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE INFORME TNSA VIVIENDA EN COSTA 2017 Y FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE INFORME TNSA VIVIENDA EN COSTA 2017 Y MINISTERIO DE FOMENTO..... 85

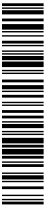
ILUSTRACIÓN 43: DISTRIBUCIÓN DEL NÚMERO DE VISADOS DE OBRA NUEVA DE VIVIENDA TOTAL, UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR, PARA 2015 Y 2016 Y VARIACIÓN INTERANUAL EN LA COSTA DE LA LUZ. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE INFORME TNSA VIVIENDA EN COSTA 2017 Y SUBDIRECCIÓN GENERAL DE ESTADÍSTICAS DEL MINISTERIO DE FOMENTO PARA MUNICIPIOS DE MÁS DE 10.000 HABITANTES..... 86

ILUSTRACIÓN 44: DISTRIBUCIÓN DEL PREGIO MEDIO DE VENTA POR VIVIENDA Y VARIACIÓN INTERANUAL PARA IT 2016 Y IT 2017 COSTA DE LA LUZ. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE INFORME TNSA VIVIENDA EN COSTA 2017..... 87

ILUSTRACIÓN 45: EVOLUCIÓN DEL RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA PRINCIPAL EN ESPAÑA EN LAS ÚLTIMAS DÉCADAS. FUENTE: INE, CENSOS DE POBLACIÓN Y VIVIENDA..... 88



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLUCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
I. INTRODUCCIÓN



ILUSTRACION 57: MODELO DE FICHA DE TONA DE DATOS FÍSICOS DEL PARQUE RESIDENCIAL;
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE INSPECCIÓN OCULAR COMPLETADOS CON BASE
DE DATOS DE LA SEC DEL CATÁSTRO INMOBILIARIO..... 134

ILUSTRACION 46: EVOLUCIÓN DEL RÉGIMEN DE TENENCIA 2005-2016. FUENTE: ENCUESTA DE CONDICIONES DE VIDA DEL INE 2016 (PUBLICACIÓN ABRIL DE 2017)..... 88

ILUSTRACION 47: RENTA MEDIA, SUPERFICIE MEDIA Y CUANTÍA DEL ARRENDAMIENTO SEGUN INFORMACIÓN DE DEPÓSITOS DE FIANZA DE LAS CCAA 2016 Y PRECIO MEDIO DE OFERTA EN ALQUILER EN ESPAÑA, ANDALUCÍA, PROVINCIA DE CÁDIZ Y TM SANLUCAR DE BARRAMEDA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL MINISTERIO DE FOMENTO, FOTOCASA, IDEALISTA..... 89

ILUSTRACION 48: EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO DE OFERTA EN ALQUILER ESPAÑA, ANDALUCÍA, PROVINCIA DE CÁDIZ Y TM SANLUCAR DE BARRAMEDA EN EL 3T 2.007, 2.016 Y 2.017; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE INFORMACIÓN ESTADÍSTICA DEL MINISTERIO DE FOMENTO..... 89

ILUSTRACION 49: EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE OPERACIONES INMOBILIARIAS DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA NUEVA DE SEGUNDA MANO Y LIBRE-PROTEGIDA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE INFORMACIÓN ESTADÍSTICA DEL MINISTERIO DE FOMENTO..... 89

ILUSTRACION 50: EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE LICENCIAS DE OBRA CONCEDIDAS PARA VIVIENDA (V LO) DESAGREGANDO POR LIBRE O PROTEGIDA Y REHABILITACIÓN; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE LA GMU DEL AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR DE BARRAMEDA, 2.008-2.016..... 90

ILUSTRACION 51: EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN CONCEDIDAS PARA VIVIENDA (V PLO) DESAGREGANDO POR LIBRE O PROTEGIDA Y REHABILITACIÓN; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE LA GMU DEL AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR DE BARRAMEDA, 2.008-2.016..... 91

ILUSTRACION 52: PLANO DE ORDENACIÓN 020 DEL PLAN DE PROTECCIÓN DEL CORREDOR DEL LITORAL DE ANDALUCÍA, CORRESPONDIENTE AL TM SANLUCAR DE BARRAMEDA, JULIO 2.013; FUENTE: CONSEJERÍA DE MEDIOAMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, JUNTA DE ANDALUCÍA..... 98

ILUSTRACION 53: DELIMITACIÓN DE ÁREA DE OPORTUNIDAD PARA USO RESIDENCIAL DE SANLUCAR DE BARRAMEDA RECOGIDA EN EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COSTA NOROCCIDENTE DE CÁDIZ, ABRIL DE 2.011; FUENTE: CONSEJERÍA DE MEDIOAMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, JUNTA DE ANDALUCÍA..... 100

ILUSTRACION 54: PREVISIÓN DE NUEVAS VIVIENDAS EN EL PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PGOU: PROTEGIDAS, LIBRES Y TOTALES, SOBRE CLASE DE SUELO, ESTADO DEL PLANEAMIENTO Y DISPONIBILIDAD EN EL PERÍODO DE DESARROLLO DEL PRESENTE PMUS; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE LOS DATOS DE LA GMU DEL AYUNTAMIENTO DEL TM SANLUCAR DE BARRAMEDA 3T.2.017..... 105

ILUSTRACION 55: RESUMEN DE NÚMERO DE VIVIENDAS EN EDIFICIOS ANULIZADOS Y DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE UBICACIONES SOBRE MAPA DE ANTIGÜEDAD MEDIA DE LA EDIFICACIÓN EN BARRIOS (AAEE CONSIDERADAS)..... 132

ILUSTRACION 56: TABLA RESUMEN DE NÚMERO DE VIVIENDAS EN EDIFICIOS ANULIZADOS Y DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE UBICACIONES..... 133



Página 8 de 173
(versión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERC0A04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
I. INTRODUCCIÓN



I. INTRODUCCIÓN

Página 9 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Ins: Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



ID DOCUMENTO: Ri.zw8H3nmB



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL T.M. SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO E: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
I. INTRODUCCIÓN



1. ANTECEDENTES Y MARCO NORMATIVO

La Ley 1/2010 reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía - LDVA-, introduce por primera vez en nuestro ordenamiento jurídico los Planes Municipales de Vivienda y Suelo -PMVS- estableciendo su contenido y determinaciones y la necesidad de que los mismos se coordinen con los Planes de Vivienda Autonómicos.

Dicha Ley, establecía la obligación para los Ayuntamientos de disponer de PMVS en un plazo de dos años desde la publicación de la misma, aunque por diversos motivos, en la práctica fueron muy pocos los Ayuntamientos que lo aprobaron o iniciaron la tramitación para su aprobación.

Es por ello que el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 -PVRA-, establece en su artículo 7.1 que las distintas ordenes que desarrollen los programas establecidos en el mismo podrán condicionar o establecer como criterio de priorización para la obtención de las ayudas por los beneficiarios el que el Ayuntamiento cuente con Plan Municipal de Vivienda.

Añade la disposición adicional segunda del PVRA, que los ayuntamientos dispondrán de un año desde la entrada en vigor del plan autonómico para aprobar el correspondiente plan municipal, y que las ordenes que desarrollen los distintos programas contemplados en el plan autonómico podrán establecer como criterio preferente, o como condición en la selección de actuaciones, que el municipio donde se desarrolle la actuación tenga aprobado el correspondiente PMVS.

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

La situación de los planes de vivienda en el ámbito estatal y autonómico no se encuentra acompañada, ya que el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 se ha aprobado recientemente mediante Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo y el Plan Autonómico se aprobó en agosto de 2016.



Página 10 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERRA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



En el ámbito regional, la comunidad autónoma de Andalucía ha estado sin plan de vivienda unos tres años y medio, desde que finalizó el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012 aprobado por Decreto 359/2008, de 24 de junio, hasta que se aprueba el vigente Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, que entra en vigor el 9 de agosto. Es decir desde 2013, hasta verano de 2016.

También habría que señalar que el pasado año se ha aprobado la Orden de 27 de abril de 2017, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas, en régimen de concurrencia no competitiva, para la elaboración y revisión de los planes municipales de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En el artículo 7.5 del PVRA se prevé la posibilidad de convocar ayudas económicas a los ayuntamientos, destinadas a la elaboración, revisión y adaptación de los planes municipales de vivienda y suelo, siendo el objeto de dicha Orden su regulación, estableciéndose posteriormente su convocatoria mediante Resolución de 4 de mayo de 2017, por la que se convocan para dicho ejercicio.

Por tanto, serán estas normas y las reglas establecidas en las mismas, las que deberán dar el soporte y el marco general en el que se inserta el Plan Municipal de Vivienda y Suelo del T.M. Sanlúcar de Barrameda y han servido de punto de partida para la elaboración de la presente propuesta.

Se ha tenido también en cuenta la guía-modelo para Planes Municipales elaborada por la Consejería de Fomento y Vivienda, que se encuentra publicada en su espacio web, y aunque este documento tenga carácter meramente indicativo con el que se pretende orientar a los Ayuntamientos que se enfrenten con la tarea de redactar y aprobar su Plan de Vivienda y Suelo conforma uno de los documentos técnicos de referencia.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLUCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
I. INTRODUCCIÓN



2. CONTENIDOS

El contenido del **Plan Municipal de Vivienda y Suelo del TM Sanlúcar de Barrameda 2018-2023** responde a los aspectos relacionados en los artículos 10.3, 11, 13.2, 14, 16 y 19.2, de la Ley 1/2010 Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y es conforme con el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, artículos 7 y 11.8.

Analizados el objeto y contenidos allí recogidos se propone una estructura del Plan Municipal de Vivienda y Suelo con los siguientes bloques diferenciados:

– **Fase Analítica** en la que se aborda el trabajo de obtención de información para realizar: un análisis y diagnóstico socio-demográfico para conocer las necesidades de la población en materia de vivienda, y el análisis y diagnóstico del parque de viviendas existente en el municipio, la relación y descripción de los recursos integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo y de las viviendas titularidad del Ayuntamiento, la relación de solares y edificaciones que se encuentran inscritas en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Rerinosas para identificar la parte del mismo que conforma la oferta residencial disponible a corto y medio plazo, junto al análisis de la estructura urbana residencial en base al planeamiento urbanístico de aplicación al objeto de diagnosticar la incidencia del mismo en la satisfacción del derecho a la vivienda.

– **Fase Estratégica** en la que se aborda la definición de aquellos objetivos considerados generales que deriven de la observación de la normativa sectorial y de la reglamentación de referencia, de las problemáticas detectadas en la fase de análisis del propio Plan Municipal de Vivienda y Suelo, así como de los objetivos específicos que queden vinculados a compromisos programáticos de directrices políticas municipales.

– **Fase Programática** en la que se formula el Programa de Actuación y las medidas del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, que contendrán las baterías de acciones necesarias para alcanzar los objetivos fijados. Su contenido y la estructura documental recoge la entidad o entidades responsables de su gestión, la fuente de financiación a la que se orienta y la programación temporal de las acciones a llevar a cabo.



Página 11 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SIRC0A04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



- La **Financiación** del Plan Municipal de Vivienda y Suelo se propone descompuesta en función de los diferentes Programas planteados.
- La **Gestión y Ejecución** del Plan Municipal de Vivienda y Suelo se corresponde con el tiempo de ejecución del Programa de Actuación diseñado y se llevará a cabo por los diferentes agentes y/o entidades responsables de la ejecución de los mismos en coordinación con la GMU.
- El **Seguimiento, Evaluación y Revisión** del Plan Municipal de Vivienda y Suelo se llevará a cabo de manera coordinada entre la GMU y los principales proveedores de información, donde la evolución de indicadores fijados marcará el grado de consecución de los objetivos propuestos.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
I. INTRODUCCIÓN



3. ESTRUCTURA

3.1. DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

I. INTRODUCCIÓN

1. ANTECEDENTES Y MARCO NORMATIVO
2. CONTENIDOS
3. ESTRUCTURA
4. PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN
5. PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

II. FUENTES DE INFORMACIÓN Y AGENTES IMPLICADOS

1. FUENTES DE INFORMACIÓN DE EXPLOTACIÓN PROPIA
2. FUENTES DE INFORMACIÓN DE EXPLOTACIÓN CONCERTADA
3. ABBREVIATURAS EMPLEADAS

III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL

1. SOBRE LAS PERSONAS Y LOS HOGARES: ANÁLISIS DE POBLACIÓN
2. SOBRE LA VIVIENDA Y LA CIUDAD: ANÁLISIS DEL PARQUE RESIDENCIAL
3. SITUACIONES ANÓMALAS DEL USO RESIDENCIAL
4. INTERVENCIÓN PÚBLICA EN MATERIA DE VIVIENDA
5. CARACTERIZACIÓN DE LA OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA EXISTENTE
6. EVOLUCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA
7. ANÁLISIS DE LOS RECURSOS DISPONIBLES AL SERVICIO DEL PMVS
8. ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANTEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO EN EL PMVS

IV. MAPEO DE RESULTADOS

1. MAPA DE PERSONAS, HOGARES Y DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA
2. MAPA DE CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL PARQUE RESIDENCIAL
3. TITULARIDAD DEL PARQUE RESIDENCIAL
4. PARQUE RESIDENCIAL POR TIPO DE VIVIENDA (PRINCIPAL, SECUNDARIA Y VACÍA) Y CON FINALIDAD TURÍSTICA
5. INFRAVIVIENDA Y VULNERABILIDAD URBANA RESIDENCIAL
6. RECURSOS DISPONIBLES AL SERVICIO DEL PMVS

V. CONCLUSIONES Y DIAGNÓSTICO

1. CONCLUSIONES
2. ANÁLISIS DATO

ANEXO: FICHAS RESUMEN DE EDIFICIOS ANALIZADOS



Página 12 de 173
(revisión: 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCOA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
I. INTRODUCCIÓN



3.2. DOCUMENTO II: PROGRAMA DE ACTUACIÓN

I. INTRODUCCIÓN

II. DEFINICIÓN DE OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

1. OG 1: ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA
2. OG 2: VULNERABILIDAD URBANA Y RESIDENCIAL
3. OG 3: CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN Y EL MEDIO AMBIENTE URBANO

III. PROGRAMAS Y MEDIDAS

1. OG 1: ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA
2. OG 2: VULNERABILIDAD URBANA Y RESIDENCIAL
3. OG 3: CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN Y EL MEDIO AMBIENTE URBANO
4. FINANCIACIÓN DEL PMVS

IV. PROPUESTA DE GESTIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN DEL PMVS

1. GESTIÓN DEL PMVS
2. SEGUIMIENTO, EVALUACIÓN Y REVISIÓN DEL PMVS

4. PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN

Se propone, a continuación, un esquema por fases de la ejecución programada para los hitos más importantes que se prevén en el recorrido de redacción, aprobación, y ejecución del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, así como del plan de participación ciudadana que se inserta dentro del mismo. Se trata por tanto de un cronograma aproximado que integra los documentos siguientes:

- ✓ Documento del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, PMVS
 - ✓ Procedimiento y fases de Tramitación del PMVS
 - ✓ Ejecución de los Programas de actuación del PMVS
- Se proponen tres momentos diferenciados o etapas:
- ✓ Redacción del documento PMVS
 - ✓ Tramitación para la aprobación del PMVS

✓ Ejecución de los programas contenidos en el PMVS
La redacción del documento es el inicio de los trabajos y a su vez se subdividiría en tres partes:

- ✓ Documento de información y diagnóstico
 - ✓ Definición de objetivos generales y específicos
 - ✓ Programa de actuación
- La segunda es la tramitación del documento y que en síntesis resumimos en:
- ✓ Aprobación Inicial
 - ✓ Trámite de información pública (alegaciones)
 - ✓ Aprobación definitiva

Por último la ejecución propia del PMVS según la programación definida en el mismo.



Página 13 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCADA650; Hoja Nº 04560, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO E: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
I. INTRODUCCIÓN



5. PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIDADADANA

5.1. LA PARTICIPACIÓN CIDADADANA EN LA CIUDAD DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA

En la Administración Local, cuya característica fundamental con respecto a otras Administraciones Públicas es la cercanía a los ciudadanos, la participación ciudadana se traduce en una voluntad de interpretación política de esa proximidad, de llevar a los convocados más cerca de la gestión de los asuntos públicos que les atañen de manera cotidiana, a través de una implicación, más o menos concreta, en la definición de los objetivos y/o de la propia administración de los centros y servicios.

La política pública de participación ciudadana puede definirse como el 'conjunto de iniciativas, procedimientos e instituciones creadas por los gobiernos municipales para fomentar la participación de la ciudadanía y su inclusión en los procesos de toma de decisiones que les afectan. Se trata, pues, de la oferta del bien público participación política a través de la generación de nuevas y diversas oportunidades de participación de carácter no electoral'

En el desarrollo de las políticas de participación ciudadana, los gobiernos municipales pueden emplear, al menos, tres tipos de orientaciones y estrategias: la organizativa, la normativa y la relacional.

La primera de ellas es la denominada estrategia organizativa, entendida como el desarrollo de un entramado organizativo específico en el seno de la administración municipal con el fin de preservar el desarrollo y fomento de la participación, así como para focalizar el flujo de demanda de participación proveniente de la ciudadanía. Sus rasgos más claros son la creación de un departamento o concejalía así como la dotación de recursos humanos y económicos. En suma, la creación de una concejalía de Participación Ciudadana, como área de gestión municipal específica encargada de desarrollar una decidida acción de acercamiento al ciudadano por la participación en la gestión y las políticas públicas de la Corporación Local, que como veremos existe en el Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda, aunque sus efectivos, recursos y ámbito de influencia sean limitados.

La segunda de ellas, la normativa, consiste en generar un marco específico en el ámbito normativo que favorezca la creación, desarrollo y consolidación de los

diferentes mecanismos de participación como derecho ciudadano. Nos referimos, a la

estrategia normativa, la cual supondría la creación de un instrumento normativo que regule y establezca mecanismos estables y formales de interrelación entre ciudadanía y Gobierno local. Ello se plasmaría en un documento, o Reglamento de Participación Ciudadana, en el que quedarían recogidos los instrumentos establecidos en el Régimen Local u otros creados por los propios municipios, pues poseen competencia general sobre los asuntos locales. Esta estrategia vendría tanto a canalizar la demanda política, como a conceder capacidad de influencia a los grupos sobre la agenda de actuación municipal. Dicha estrategia también se desarrolla, al menos teóricamente, en el Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda, toda vez que cuenta con un Reglamento de Participación Ciudadana aprobado por el Pleno el 24 de enero de 1.992 y publicado en el BOP número 40 de 18 de febrero de 1992. Aunque dicho Reglamento se encuentra desactualizado en algunos aspectos, debido al tiempo transcurrido desde su aprobación, ya que en los últimos 25 años se han sucedido reformas de determinados aspectos en materia de régimen local, derecho de petición, etc... no es menos cierto que se encuentra en vigor y que contiene elementos para la participación tanto en el ámbito territorial.

En tercer y último lugar, está la estrategia relacional, entendida como el 'conjunto de instrumentos e iniciativas que permiten intensificar la interrelación entre gobierno y ciudadanía, ya sea facilitando los recursos necesarios para ello, o bien creando oportunidades de inclusión en los procesos de toma de decisiones diferentes a los establecidos mediante la estrategia normativa. Sanlúcar de Barrameda dispone por tanto de una tradición en materia de participación ciudadana, tanto en la estrategia organizativa, como en la normativa y en la relacional.

Todos estos elementos y circunstancias, deben ser considerados y tenidos en cuenta en cualquier proceso de participación que se quiera acometer dado el alto grado de especialización y conocimiento que el Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda tiene de las herramientas y procedimientos de participación ciudadana, así como de la estructura administrativa existente al respecto.

Para llevar a cabo la redacción y aprobación del PMVS será necesaria una estructura transversal. Esto conlleva la integración de todas las áreas municipales implicadas, así como los distintos grupos políticos, de forma que se asegure el enfoque integrado de las intervenciones concretas y se consideren todas las facetas de los problemas y las soluciones que el plan pretende acometer.

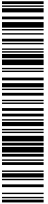


Página 14 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
I. INTRODUCCIÓN



5.2. MARCO LEGAL Y FUNDAMENTACIÓN DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN CIDADADANA

La participación ciudadana puede contener diferentes significaciones, siendo necesario identificar los múltiples objetivos a los que puede dirigirse un proceso participativo y, en razón de estos, diseñar los mecanismos e indicadores que pueden facilitar y evaluarlo, respectivamente.

Podemos afirmar de forma sintética que el objeto del Plan de Participación Ciudadana, consiste en fomentar técnicas de participación ciudadana en el ámbito de las decisiones en materia de vivienda y rehabilitación, siendo el propósito de las mismas las siguientes:

- 1) que la ciudadanía haga suya las medidas e identifiquen como propias las propuestas del Plan.
- 2) que el plan atienda las problemáticas esenciales para la población
- 3) que los ciudadanos se comprometan a colaborar para su desarrollo

Según el artículo 11 de la Ley 1/2010 Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, en la elaboración de los Planes Municipales de Vivienda, se fomentará la participación de los agentes económicos y sociales más representativos de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Añadiendo que se fomentará la colaboración con las asociaciones profesionales, vecinales, de consumidores y de demandantes de vivienda protegida.

En su artículo 7.3, el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, establece que en el proceso de formulación y desarrollo del PMVS se fomentará la participación de los agentes económicos y sociales más representativos, así como de las asociaciones profesionales, vecinales, de los consumidores y de demandantes de vivienda protegida.

Por tanto, según la Ley y el Plan andaluz de vivienda, los colectivos cuya participación en la elaboración del Plan debe ser asegurada y promovida por la administración son los siguientes: agentes económicos y sociales, asociaciones profesionales, asociaciones vecinales, asociaciones de consumidores y asociaciones de demandantes de vivienda protegida.

El mencionado D 141/2016 por el que se regula el PVRA 2016-2020, en el marco de la



Página 15 de 173
(revisión 180518)

planificación autonómica en materia de vivienda, establece en su artículo 4 e), como uno de los principios orientadores que marcará la acción política en materia de vivienda, el principio de Participación, añadiendo que la implicación e intervención activa de instituciones, entidades, agentes económicos y sociales, organizaciones de consumidores y usuarios y movimientos de personas afectadas es imprescindible para que las medidas y actuaciones derivadas del Plan sean asumidas por el conjunto de la sociedad.

5.3. CONTENIDO Y DESARROLLO DEL PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIDADADANA

5.3.1. FASES DE LA PARTICIPACIÓN CIDADADANA

Según el apartado 7 de la Guía-Modelo para la elaboración de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo, el Plan de Participación Ciudadana se desarrollará en tres fases que son las siguientes:

- Fase 1: La fase previa a la redacción del Plan. Información y primera aproximación diagnóstica relacionada con el parque de viviendas del municipio, con el análisis socio-demográfico y análisis de la demanda de vivienda. (Documento de Información y Diagnóstico)
- Fase 2: La fase de definición de objetivos y estrategias y en la elaboración del programa de actuación. (Documento de Programa de Actuación)
- Fase 3: La fase de gestión, seguimiento y evaluación del PMVS

5.3.2. PROCEDIMIENTO Y FASES DE TRAMITACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA

La Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía establece en su artículo 13 que los Ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes PMVS debiendo remitirse los mismos a la Consejería competente en materia de vivienda; igualmente el artículo 9.2.b) de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local establece como competencias de los Ayuntamientos la elaboración de los PMVS. No obstante lo anterior ninguna de las Leyes mencionadas establece cuál sería el procedimiento por el que los Ayuntamientos deben aprobar los mencionados Planes. No hay ninguna Ley que atribuya expresamente la competencia a ningún órgano municipal para la aprobación de los mismos.

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SIFRCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
I. INTRODUCCIÓN



De conformidad con lo establecido en el apartado 5) del artículo 21.1 de la Ley 7/1985 reguladora de las bases de régimen local cuando una Ley de la Comunidad Autónoma asigne una competencia al municipio y no la atribuya expresamente a ningún órgano municipal, esta competencia corresponderá al Alcalde. Por tanto dicho órgano es el que podemos entender titular de la competencia, que podrá ser delegada en la Junta de Gobierno Local. No obstante lo anterior algunos municipios lo están haciendo mediante acuerdo del Pleno Municipal.

Dado el carácter y la importancia de los PMVS, así como la necesidad de contar con un proceso de participación pública, otro procedimiento que se ajustaría a dicho instrumento es el seguido para la aprobación de las Ordenanzas Municipales, que cuentan con una aprobación inicial, con un posterior trámite de información pública para realizar alegaciones y una aprobación definitiva previo informe de dichas alegaciones, aunque será necesario contar con el criterio que a dicho respecto pueda tener el Servicio Jurídico Municipal o la Secretaría General.

Según la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local:

Artículo 49

La aprobación de las Ordenanzas locales se ajustará al siguiente procedimiento:

- a) Aprobación inicial por el Pleno.
 - b) Información pública y audiencia a los interesados por el plazo mínimo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias.
 - c) Resolución de todas las reclamaciones y sugerencias presentadas dentro del plazo y aprobación definitiva por el Pleno.
- En el caso de que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.

La intervención por parte de la Consejería competente en materia de vivienda es sólo de comunicación una vez que se encuentre aprobado el Plan Municipal, a menos que nos encontremos en el supuesto regulado en la disposición adicional tercera de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía que establece lo siguiente:



Página 16 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



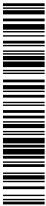
- 1) Aprobación inicial del documento que se redacta.
- 2) Trámite de Exposición Pública para recoger alegaciones y sugerencias.
- 3) Aprobación definitiva del documento una vez examinada y resueltas las alegaciones.

5.3.3. LOS AGENTES DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Hemos visto más arriba que tanto la Ley 1/2010 reguladora del derecho a la Vivienda, como el Decreto 141/2016 por el que se aprueba el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, establece cuales son los agentes respecto de los cuales debe fomentarse la participación en el marco de la elaboración y aprobación de Planes Municipales de Vivienda. Ahora bien, eso no significa que sólo deban participar esos agentes, al no tratarse de un número cerrado, sino que por el contrario puede interpretarse como aquellos agentes que con carácter de mínimo se tendrán en cuenta.

Los sujetos de la participación ciudadana han experimentado en los últimos dos décadas un proceso de activación en sus relaciones con la administración. Mientras que el estado de bienestar fomentaba la pasividad de los ciudadanos, la situación

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





actual se caracteriza por unos ciudadanos más activos, menos sumisos y más exigentes en sus relaciones y demandas a las instancias político-administrativas. Este nuevo activismo encuentra diferentes múltiples explicaciones, tales como: una ciudadanía culturalmente más preparada, aparición de formas de expresión, emergencia de grupos de interés, ampliación de actores sociales, resultado de procesos decisionales más complejos, etc.

Habrà que determinarse por tanto cuales son los agentes que deben participar, y más adelante ver en qué fase de la participación entrarán, en que momento de la tramitación administrativa intervendrán y por último a través de cuales herramientas o procedimientos.

Como punto de partida, y así se recoge en la propia guía metodológica mencionada para la elaboración de planes, la participación debe procurarse de la ciudadanía en general y dentro de esta de aquellos grupos económicos, sociales, profesionales, vecinales, que se encuentran organizados, siendo una de las aspiraciones del Plan contar con el conocimiento y la participación mayor posible por parte de la ciudadanía.

Por tanto, haremos en primer lugar tres grupos, siendo el primero el de la ciudadanía en general incluyendo aquí a todas las personas residentes en la ciudad con independencia de si se encuentran organizadas o no. El plan debe encontrar cauces y espacios de participación para aquellas personas que no se encuentran asociadas.

En segundo lugar el de la ciudadanía organizada. Dentro de los organizados tendremos al tejido asociativo (asociaciones vecinales, colectivos vinculados a problemáticas relacionadas con la vivienda, tercer sector...), agentes económicos y sociales, (organizaciones empresariales, de la economía social y sindicales), asociaciones profesionales y entidades financieras y asociaciones de consumidores y usuarios.

En tercer lugar, debemos incluir también el de los grupos políticos, los cuales deberán contar también con cauces de participación.



5.3.4. TIPO DE ACCIONES DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

El presente Plan tiene dos vertientes, una relacionada con la intencionalidad de que el mismo sea conocido por el mayor número posible de personas, tanto físicas como jurídicas, que definimos como acciones de difusión y aquellas otras en las que participa la ciudadanía y que van dirigidas para que pueda influir de manera directa o indirecta en las políticas del plan de vivienda.

Las acciones de participación podrán ser matizadas también en función de la intensidad o el grado de implicación o participación directa, pudiendo ser acciones de consulta, deliberación o co-gestión.

Por otro lado también podríamos clasificar las acciones en función de su desarrollo en el territorio, dividiéndolas entre aquellas que se desarrollarán en el marco de la ciudad en general de aquellas otras que podrían llevarse a cabo en el territorio, entendido como un ámbito de barrio, distrito o núcleo de población.

5.3.5. HERRAMIENTAS Y MECANISMOS DE PARTICIPACIÓN

La participación ciudadana no se plantea como alternativa a las instituciones representativas, pero sí como complemento que facilita los procesos decisivos, haciéndolos más transparentes, dándoles más legitimación, incluyendo más puntos de vista e información y restituyendo la confianza de los ciudadanos en sus instituciones. Los mecanismos participativos tienen para los representantes electos sólo una función recomendatoria y no anulan los procedimientos de toma de decisión existentes pero sí aportan más puntos de vista y muchas veces nuevos e innovadores aspectos.

La participación de base asociativa es un fenómeno bastante extendido en los municipios españoles, especialmente urbanos, en el diagnóstico y la formación de la agenda local, así como en la gestión de equipamientos, servicios y programas.

Encuentro con asociaciones y agentes vecinales, para su participación en el proceso y la obtención de contactos para la canalización de las encuestas que alimenten de manera efectiva la recogida de datos in situ.

La **Encuesta Online** sobre Demanda y Necesidades de Vivienda, como más adelante exponemos, se propone como medio de distribución al que toda la ciudadanía podrá tener acceso, y especialmente orientado a los agentes clave mencionados.



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RÓDRIGUEZ GOÁS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
I. INTRODUCCIÓN



El SIG como herramienta de comunicación y difusión. El mayor conocimiento del contenido del Plan es un objetivo en sí mismo. Además, sin información y conocimiento, se hace difícil la participación, para ello la información máxima posible del PMVS permanecerá accesible y georreferenciada alojada en un sistema de información geográfica. Dicho instrumento es fundamental para el debate y participación en el ámbito territorial.

Exposición Pública del contenido del Plan para recoger alegaciones y sugerencias. Se expondrán los contenidos de forma accesible de manera que pueda recabarse opiniones y sugerencias de la ciudadanía. En el marco de estas exposiciones llevarse a cabo unas jornadas de difusión acerca de los contenidos del PMVS.

5.4. ESQUEMA DEL PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

A) ESTADO DE TRAMITACIÓN: EN REDACCIÓN

FASES 1 Y 2: Documento de Información y Diagnóstico y Programa de Actuación

1.1.- Encuentro con agentes claves

1.2.- Encuesta online sobre demanda y necesidades de vivienda

B) ESTADO DE TRAMITACIÓN: APROBACIÓN INICIAL

1.1.- Exposición Pública del Contenido del Plan / Talleres

C) ESTADO DE TRAMITACIÓN: APROBACIÓN DEFINITIVA

FASE 3: Gestión, Seguimiento y Evaluación

5.5. EL SIG COMO HERRAMIENTA DE COMUNICACIÓN

La experiencia en los estudios realizados con estas herramientas para diferentes entes locales nos sirve para destacar el interés y el alto potencial que despliegan los SIG en el ámbito de la planificación urbana y en la capacidad que tienen para socializar y compartir sus contenidos.

La documentación generada durante el análisis se ha implementado en un soporte de tipo SIG específico del PMVS y así será susceptible de explotarse mediante el enlace y la superposición para su comparación, filtrado, contraste y evolución en cualquier momento del desarrollo del PMVS.

Este soporte tiene por objeto la consulta de los datos, metadatos, servicios e información geográfica que se produce en el Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda, y las infraestructuras de Datos Espaciales de ámbito nacional, autonómico y local, a través de la conexión al mismo para su posible explotación a demanda.

La administración local abarca funciones con una gran componente territorial ya sea de tipo técnico, administrativo o de planificación. Las funciones técnicas han utilizado tradicionalmente el CAD para el diseño y control de la ciudad. Las funciones de administración, fiscales y legales como el Catastro, a veces han iniciado la implementación de SIG. Pero las funciones de planificación, que son las que



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLUCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
I. INTRODUCCIÓN



demandan una mayor componente analítica, son las que mejor encaje encuentran con los resultados que aportan estos Sistemas de Información Geográfica.

El potencial de análisis de la información georreferenciada que tienen los SIG se convierte, por tanto, en una herramienta fundamental a efectos de planificación, y es por ello que va abriendo nuevos campos de aplicación, se sustenta en aplicaciones cada vez más manejables, permite elaborar diferentes modelos o visiones urbanas, e incluso hacer simulaciones de las previsiones consideradas en función del análisis de los indicadores o variables que se determinen, por lo que se convierte en la herramienta de comunicación más eficaz disponible en la actualidad.

Es por lo expuesto que proponemos que esta herramienta pueda como soporte para la difusión e incorporación de proposiciones de la estrategia de comunicación y participación ciudadana.

5.5.1. ANTECEDENTES Y CONTEXTO

Son incontestables las capacidades que ofrecen los Sistemas de Información Geográfica -SIG- para intervenir en el ámbito de la planificación y gestión urbana, siendo en el ámbito local donde esta capacidad alcanza mayor visibilidad. Ello es debido al potencial analítico y de generación de conocimiento a partir de la información disponible. Y a su empleabilidad como soporte en la toma de decisiones de carácter programático. Entendemos necesario el flujo natural de la información a través de las diferentes áreas municipales implicadas en el proceso de elaboración del PMVS del TM Sanlúcar de Barrameda.

Actualmente hay disponibles grandes fuentes de información georreferenciada que incorporan contenidos de utilidad para el análisis de la ciudad. Su implementación y desarrollo se ha visto fomentado por los usuarios y por las prescripciones técnicas de estructura de datos y formatos definidos y coordinados por los principales agentes productores, entre ellos los pertenecientes al ámbito local que se orientan a la gestión de su territorio, aunque también del autonómico, estatal y comunitario.

En este sentido el SIG empleado puede proveer de los datos espaciales analizados de forma accesible a usuarios del ámbito de la administración, del profesional o de la ciudadanía en general.

De un tiempo a esta parte detectamos que la base para el análisis, reflexión,



Página 19 de 173
(revisión 1.805.18)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



elaboración de propuestas, toma de decisiones y evaluación y seguimiento de la consecución de objetivos en el ámbito local se optimiza mediante la correcta georreferenciación de la información, poniéndose de manifiesto un gran abanico de posibilidades de mejora del conocimiento generado por estas herramientas.

Entendemos que en la actualidad la fuente de información de mayor utilidad para dar soporte al análisis urbano, en general, y del parque residencial, en particular, es la que aporta la SEC -Sede Electrónica de Catastro- a través de la información alfanumérica y gráfica correspondiente al parque edificado de zonas urbanas. Esta información es abierta, como hemos dicho, pero poco accesible debido a las dificultades técnicas propias de su explotación, que requiere conocimientos sobre sus diferentes contenidos así como sobre la estructura de los datos catastrales que proporciona, a través de los cuales podemos asociar nuevos datos y de este modo generar indicadores propios del fin perseguido en nuestro caso.

En este supuesto, como veremos, se propone el empleo de la información catastral para su reutilización como soporte del sistema de información generado de forma expresa para el PMVS del TM Sanlúcar de Barrameda a modo de SIG. De este modo caracterizaríamos el parque edificado de nuestro TM con un alto nivel de detalle que abarca las diferentes escalas intermedias empleadas por esta fuente desde el nivel inmueble hasta el nivel parcela catastral; y en explotaciones conjuntas con otras fuentes de información nos permitirá generar indicadores analíticos o de seguimiento en base a la unidad administrativa -y geográfica- que se considere más adecuada en cada momento -sección censal o barrio- pudiendo cualificar y cuantificar el parque residencial al mismo tiempo tanto sobre los indicadores disponibles como sobre los propios y para cada una de las unidades administrativas mencionadas.

Este mismo soporte será el empleado para territorializar a la población de derecho del TM -personas inscritas en el Padrón Municipal de Habitantes-, lo que nos permitirá generar un conocimiento nuevo en la superposición de esos dos planos de información: la distribución geográfica, cuantificación y cualificación del parque residencial de forma conjunta a la distribución geográfica de los residentes del TM, que del mismo modo deben cuantificarse y cualificarse en base a las fuentes de información disponibles sobre sus perfiles etarios y socioeconómicos para generar un diagnóstico acertado sobre la realidad residencial de nuestra ciudad así como de la caracterización de la ciudadanía a la que va orientada la planificación en materia de vivienda.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





Según la Directiva 2007/2/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de marzo de 2007, por la que se establece una infraestructura de información espacial en la Comunidad Europea -INSPIRE-, una 'infraestructura de información espacial' está formada por 'metadatos, conjuntos de datos espaciales y los servicios de datos espaciales; los servicios y tecnologías de red; los acuerdos sobre puesta en común, acceso y utilización; y los mecanismos, procesos y procedimientos de coordinación y seguimiento establecidos, gestionados o puestos a disposición'.

Según la Ley 14/2010, de 5 de julio, sobre las Infraestructuras y los servicios de Información geográfica en España, una IDE es una estructura virtual en red integrada por datos georreferenciados y servicios interoperables de información geográfica distribuidos en diferentes sistemas de información, accesible vía Internet con un mínimo de protocolos y especificaciones normalizadas que, además de los datos, sus descripciones mediante metadatos y los servicios interoperables de información geográfica, incluya las tecnologías de búsqueda y acceso a dichos datos; las normas para su producción, gestión y difusión; los acuerdos sobre su puesta en común, acceso y utilización entre sus productores y entre éstos y los usuarios; y los mecanismos, procesos y procedimientos de coordinación y seguimiento.

Según el Decreto 141/2006, de 18 de julio, por el que se ordena la actividad cartográfica en la Comunidad Autónoma de Andalucía, la IDE de Andalucía 'está formada por datos georreferenciados distribuidos en diferentes sistemas de información y servicios interconectados de acuerdo con un conjunto de especificaciones normalizadas, que facilitan la búsqueda y garantiza la interoperabilidad de dichos datos y que será accesible a través de la red Internet'.

Las IDE por tanto han desarrollado un conjunto de 'políticas, tecnologías, estándares y recursos humanos para adquirir, procesar, almacenar, distribuir y mejorar la utilización de la información geográfica', y la IDE andaluza se presenta como una red descentralizada de servidores, que incluye: datos y atributos geográficos, metadatos, métodos de búsqueda, visualización y valoración de estos datos, y que incorpora además políticas y acuerdos institucionales imprescindibles para facilitar la disponibilidad de estos datos y servicios, estableciendo protocolos de intercambio de información y la disposición para participar en el sistema, fortaleciendo de este modo la accesibilidad y el uso compartido de información.

Por otra parte, la Ley 3/2013, de 24 de julio, por la que se aprueba el Plan Estadístico y Cartográfico de Andalucía 2013-2017 -PECA- recoge en la primera de sus



Página 20 de 173
(revisión 180518)

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
I. INTRODUCCIÓN



estrategias la definición de un conjunto de ámbitos de actuación prioritarios -art. 17.1.- donde el CDJU adquiere la condición de infraestructura básica del Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía -art. 17.2.-. Hay que destacar que unifica la información empleada logrando reunir y coordinar diferentes fuentes de información, para obtener un dato único compartido por todos. Esta característica del CDJU se sustenta en el principio de dato único que rige la Directiva 2007/2/CE de 14 de marzo de 2007 -Directiva INSPIRE- y ha sido empleado en las explotaciones que dan soporte al presente documento.

5.5.2. GEORREFERENCIACIÓN Y SUPERPOSICIÓN DE DATOS

El Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda genera una gran cantidad de información que se encuentra de una u otra manera referenciada al territorio de nuestro TM y que se estima de utilidad en función de su disponibilidad. Agruparemos las fuentes de información identificadas y disponibles, que tendremos que caracterizar posteriormente, en tres grandes grupos que tienen que ver con las personas, con el parque de viviendas y con el planeamiento urbanístico:

INFORMACIÓN RELATIVA A PERSONAS Y HOGARES:

- Base de datos del Padrón Municipal de Habitantes -PMH-
- Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida -RPMIDVP-
- Informe de Actuaciones por el Derecho a la Vivienda y de los protocolos para la prevención de desahucios
- Información disponible de personas atendidas por los servicios de asuntos sociales (diversidad funcional, riesgo de exclusión social, u otros)

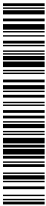
INFORMACIÓN RELATIVA AL PARQUE DE VIVIENDAS:

- Callejero municipal de sección, tranero y portadero
- Base de Datos del Impuesto de Bienes Inmuebles -IBI-
- Datos sobre suministros y consumos de agua corriente sanitaria de las viviendas - AQUILLA-
- Relación de inmuebles del Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas
- Información municipal disponible en materia de infravivienda

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
I. INTRODUCCIÓN



- Información longitudinal de licencias urbanísticas de edificación de uso vivienda concedidas y en tramitación, diferenciando entre obra nueva/rehabilitación y libre/protegida -LU-

INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

- Planeamiento urbanístico vigente o en tramitación

RECURSOS MUNICIPALES DISPONIBLES AL SERVICIO DEL PMVS:

- Relación de bienes y derechos integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo
- Relación de viviendas, protegidas, libres u otro tipo de bienes inmuebles municipales que pudieran destinarse a dicho uso
- Relación de viviendas de otras administraciones públicas que le conste al Ayuntamiento o bienes inmuebles de otras administraciones que pudieran destinarse a dicho uso
- Información municipal disponible relativa al mercado inmobiliario

El Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda, como sabemos, dispone de una base geográfica municipal digitalizada mantenida por el Servicio de Nuevas Tecnologías - callejero- que debe establecerse como contenedor del resto de datos anteriormente mencionados a los que según el caso debemos incluirle su componente espacial.

La estructura básica del contenedor apuntado la constituye en primer lugar la georreferenciación de la población residente en el TMV; en segundo lugar la georreferenciación del parque residencial en el que esta se ubica; y en tercer lugar la cualificación y caracterización de sendas fuentes de información. Estos tres elementos constituyen la base del SIG que proponemos para el PMVS.

Como metodología analítica resultará fundamental la superposición espacial procedente de la georreferenciación de toda información, alfanumérica y gráfica, disponible. El análisis espacial de los indicadores analizados arrojará una información vital para la determinación de las acciones a poner en marcha en función de la ubicación, densidad, dispersión o concentración de la información referente a la problemática analizada.



Página 21 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
II: FUENTES DE INFORMACIÓN-AGENTES IMPLICADOS



II. FUENTES DE INFORMACIÓN-AGENTES IMPLICADOS



Página 22 de 173
(rev5/67-180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



ID DOCUMENTO: Ri2w8H3nmB



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
II: FUENTES DE INFORMACIÓN-AGENTES IMPLICADOS



El conocimiento de los datos de partida para la formulación de propuestas ha de abordarse contando con la información obtenida directamente de las distintas áreas municipales; la información resultante de la explotación concertada de otros servicios y registros públicos externos y, especialmente, con la participación de la ciudadanía, de forma que el PMVS pueda construirse desde el inicio colectivamente.
Sin embargo es importante diferenciar entre la accesibilidad de los datos de explotación propia municipal y los que necesitan de un protocolo de colaboración para la explotación concertada con otros organismos o entidades.

1. FUENTES DE INFORMACIÓN DE EXPLOTACIÓN PROPIA

Se adjunta a continuación listado de los principales servicios y áreas municipales con competencias en Población, Vivienda y Planeamiento Urbanístico y Residencial, incluyendo la fuente de información cuya incorporación se entiende de utilidad para el desarrollo de los trabajos, así como su disponibilidad actual.

Para completar la información correspondiente a vivienda se ha procedido a la recogida directa de datos primarios de tipo físico correspondientes al parque residencial municipal mediante la inspección ocular de 339 edificios que contienen a 2.281 viviendas familiares.

Página 23 de 173
(revisión: 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



ID DOCUMENTO: R1zw8H3nmB



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
II: FUENTES DE INFORMACIÓN-AGENTES IMPLICADOS



Población		Ámbito LOCAL / FUENTES DE EXPLORACIÓN PROPIA		Planeamiento Urbanístico y Residencial		
Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda	Área de Economía, Hacienda y Urbanismo	(Nuevas Tecnologías) Padrón Municipal de Habitantes	Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda	Área de Economía, Hacienda y Urbanismo	Patrimonio Municipal	Organismos autónomos municipales
					Impuesto sobre Bienes Inmuebles	
Área de Servicios a la Ciudadanía	Área de Economía, Hacienda y Urbanismo	Servicio de Participación Ciudadana	Empresas municipales	AQUALLA	Proyectos en zonas de necesidad de transformación social y chabolismo	Gerencia Municipal de Urbanismo
					Suministro y consumo de agua corriente sanitaria	
Registro Municipal de Entidades Ciudadanas	Servicios Sociales	Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida	Organismos autónomos municipales	Gerencia Municipal de Urbanismo	Registro de solares y edificaciones ruinosas	Plan General de Ordenación Urbana
					Licencias urbanísticas	
Otras compañías suministradoras	Organismos autónomos municipales	Gerencia Municipal de Urbanismo	Consumo eléctrico	ENDESA DISTRIBUCIÓN	Consumo eléctrico	Planeamiento de Desarrollo Urbanístico
					ENDESA DISTRIBUCIÓN	

ILUSTRACIÓN 1. CUADRO RESUMEN SOBRE FUENTES DE EXPLORACIÓN PROPIA DE ÁMBITO LOCAL: POBLACIÓN, VIVIENDA Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y RESIDENCIAL. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA



Página 24 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL T.M. SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
II: FUENTES DE INFORMACIÓN-AGENTES IMPLICADOS



2. FUENTES DE INFORMACIÓN DE EXPLOTACIÓN CONCERTADA

Se adjunta igualmente la determinación de las principales fuentes de información externa y los principales proveedores cuya incorporación se entiende de utilidad, así como su disponibilidad actual.

Aunque buena parte de los datos son de acceso público el contacto con otras Administraciones y entidades supramunicipales para la obtención de información destinada a la redacción del PMVS podrá propiciar una mayor objetividad, precisión, profundidad y rentabilidad en la mencionada explotación.

Página 25 de 173
(revisión: 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



ID DOCUMENTO: R1zw8H3nmB



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.

Población				Vivienda				Planamiento Urbanístico y Residencial		
Consejería de Economía y Conocimiento	Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía	Callejero Digital de Andalucía Unificado	Gestor de Direcciones Postales de Andalucía	Consejería de Fomento y Vivienda	Servicio de Patrimonio Residencial	Parque Público Autonómico	Datos Especiales de Referencia de Andalucía	Consejería de Fomento y Vivienda	Dirección General de Vivienda	Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020
Consejería de Economía y Conocimiento	Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, IECA	Gestor de Direcciones Postales GDP	Gestor de Direcciones Postales GDP	Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio	Gestión de Entidades Territoriales de Andalucía	Callejero Digital de Andalucía Unificado	Referencia de Andalucía	Secretaría General de Ordenación del Territorio y Sostenibilidad Urbana	Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sanlúcar de Barrameda	
										Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía

ILUSTRACIÓN 2: CUADRO RESUMEN SOBRE FUENTES DE EXPLORACIÓN CONCERNIDAS DE AMBITO AUTONOMICO: POBLACION, VIVIENDA Y PLANTEAMIENTO URBANISTICO Y RESIDENCIAL. FUENTE: ELABORACION PROPIA

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
II: FUENTES DE INFORMACIÓN-AGENTES IMPLICADOS



Población		Vivienda		Planamiento Urbanístico y Residencial	
Ministerio de Economía y Competitividad	Instituto Nacional de Estadística, INE	Padrón Municipal de Habitantes	Ministerio de Hacienda	Gerencia Territorial del Catastro de Cádiz	Ministerio de Fomento
		Censos de Población y Viviendas	Ministerio de Economía y Competitividad	Instituto Nacional de Estadística	
Ministerio de Fomento	Observatorio de la Vulnerabilidad Urbana	Atlas de la Vulnerabilidad Urbana en España	Ministerio de Fomento	Observatorio de la Vulnerabilidad Urbana	Ministerio de Fomento
				Analisis de las características de la edificación residencial en España	
				Observatorio de la Vulnerabilidad Urbana	
				Analisis urbanístico de Barrios Vulnerables	

ILUSTRACION 3: CUADRO RESUMEN SOBRE FUENTES DE EXPLORACION CONCERNIDAS DE AMBIENTO ESTATAL: POBLACION, VIVIENDA Y PLANAMIENTO URBANISTICO Y RESIDENCIAL. FUENTE: ELABORACION PROPIA



Página 27 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



ID DOCUMENTO: Ri2w8H3mmb



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLUCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
II: FUENTES DE INFORMACIÓN-AGENTES IMPLICADOS



3. ABBREVIATURAS EMPLEADAS

Se han empleado en el presente documento las siguientes abreviaturas, referentes a conceptos, entidades o normativa de referencia.

ACC	Accesibilidad de la edificación
ADM	Vivienda cuya titularidad del pleno dominio recae en la administración autonómica, incluida AVRA o estatal
AAEE	Áreas Estadísticas
AVRA	Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía
ANT	Antigüedad o edad media del parque residencial en un ámbito concreto
BAR	Barrio (unidad urbana y/o geográfica)
CA, CCAA	Comunidad Autónoma / Comunidades Autónomas
CAL	Calidad de la construcción, según las normas técnicas de valoración catastral
CDAU	Callejero Digital de Andalucía Unificado
CE	Constitución Española de 1978
CNIG	Centro Nacional de Información Geográfica
CPV 2011	Censo de población y vivienda 2011
CUSEC	Código único de sección censal (INE)
DERA	Datos Espaciales de Referencia de Andalucía
DGC	Dirección general de Catastro. Ministerio de Hacienda y Función Pública
DUSV	Decreto-Ley 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda de Andalucía
ELL	Entidades locales
EHA	Empty Home Agency (Agencia de Hogares Vacíos)
FAMP	Federación Andaluza de Municipios y Provincias
GESTA	Gestor de Entidades Territoriales de Andalucía
HOG	Total Hogares del ámbito considerado (ATENID- atendidos por Servicios Sociales municipales)
HOP	Hog. padronal
IBI	Impuesto sobre bienes inmuebles

IECA	Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía
INE	Instituto Nacional de Estadística
INRAV	Infravivienda (cuantificación del fenómeno de infravivienda para una zona determinada)
LBRL	Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local
INTER	Intervenciones de los Servicios Sociales municipales (INTER T-1 hasta INTER T-5, función del tipo de recurso aplicado considerado)
LES	Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible
LDVA	Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía
LSV	Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar la función social de la vivienda de Andalucía
LO	Licencia de Obra (ON: para obra nueva de uso vivienda; RH: para rehabilitación; I: para vivienda de régimen libre; P: protegida)
LOC	Vivienda cuya titularidad del pleno dominio recae en la administración local, incluida la GMU
LOPD	Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal
LOUA	Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía
LRHL	Ley 51/2002, de 27 de diciembre, de reforma de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales
LRRRU	Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas
LSV	Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones
LYPS	Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo
ND	Dato no disponible
NIV.VULN	Nivel de Vulnerabilidad según Atlas de la Vulnerabilidad Urbana en España 2015 del Ministerio de Fomento
NUC	Núcleo de población considerado como agregación de AAE (NP: Núcleo Principal de Sanlúcar de Barrameda; DI: Diseminado del núcleo principal)
ODDVD	Oficina para la defensa del derecho a la vivienda digna
PC	Parcela catastral
PECA	Ley 3/2013, de 24 de julio, por la que se aprueba el Plan Estadístico y Cartográfico de Andalucía 2013-2017

Página 28 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



Aprobado inicialmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>

BmUu3H8wzRi: DOCUMENTO: ID



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.

PMU	Planeamiento de desarrollo urbanístico.
PMH	Padrón municipal de habitantes
PMS	Patrimonio municipal de suelo (SOL: solares; SUP: superficie de solar)
PMVS/ PMMS	Plan Municipal de Vivienda y Suelo / Planes Municipales de Vivienda
PQB/P	Total población del ámbito considerado; Personas (ATEND: atendida por Servicios Sociales municipales)
PR TUR	Presión Turística residencial calculada como la proporción de VFT sobre el total VF del ámbito considerado
PSH	Personas sin hogar
PVRA	Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020
RCP	Referencia Catastral de Parcela
RDMP/PEL	Real Decreto 2612/1996, de 20 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento de Población y Demarcación Territorial de las Entidades Locales aprobado por el Real Decreto 1690/1986, de 11 de julio
RTPH	Resolución de 16 de marzo de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución de 30 de enero de 2015, de la Presidencia del Instituto Nacional de Estadística y de la Dirección General de Coordinación de Competencias con las Comunidades Autónomas y las Entidades Locales, sobre instrucciones técnicas a los Ayuntamientos sobre gestión del padrón municipal
RM/DVP, RDVP	Registro público municipal de demandantes de vivienda protegida
RPEL	Real Decreto 1690/1986 de 11 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Población y Demarcación Territorial de las Entidades Locales
RTA	Registro de Turismo de Andalucía
SEC	Sede Electrónica del Catastro
SIG	Sistema de Información Geográfica
TC	Tribunal Constitucional
TM	Término municipal
TALCI	Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario
TALHL	Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Haciendas Locales
TALSRU	Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el

TS1	Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana
VF	Tribunal Superior de Justicia
VFT	Vivienda familiar Vivienda con finalidad turística (VFT REG / VFT01: Registrada en el RTA; VFT NO REG / VFT02: no registrada en el RTA)
VP	Vivienda principal
V PF	Vivienda cuya titularidad del pleno dominio recaer en personas físicas
V PJ	Vivienda cuya titularidad del pleno dominio recaer en personas jurídicas (PRI: privadas; PUB: públicas)
VS	Vivienda secundaria
VSV	Vivienda secundaria o vacía
VUL	Vulnerabilidad urbano-residencial
VV	Vivienda vacía (PI: titularidad del pleno dominio de personas jurídicas; PJ: titularidad del pleno dominio de personas jurídicas públicas; PRI: titularidad del pleno dominio de personas jurídicas privadas; PF: titularidad del pleno dominio de personas físicas)

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



Página 30 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



ID DOCUMENTO: Ri2w8H3nmB



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



1. SOBRE LAS PERSONAS Y LOS HOGARES: ANÁLISIS DE POBLACIÓN

Partiendo de las fuentes de información enunciadas en **FUENTES DE INFORMACIÓN Y AGENTES IMPLICADOS** se abordará un análisis socio-demográfico que tiene por objeto la estimación y cuantificación de la demanda residencial y de la necesidad de vivienda.

Para ello se analizará en primer lugar la evolución reciente de la población del TM, su relación con la evolución provincial, su territorialización por barrios y su composición por grupos de edad. En cuanto a la distribución por barrios se atiende a una delimitación de 13 áreas estadísticas (AAEE), propuestas como barrios, agregación de secciones censales 2017 INE censuadas con el área de vivienda de la GMU, que permiten el reconocimiento urbano de los ámbitos geográficos considerados al tiempo que permite su interoperatividad con los microdatos desagregados por estas AAEE en las diferentes fuentes de información disponibles y analizadas. En esta distribución de población por grupos de edad se atiende a una estratificación que atiende a los grupos de especial protección contemplados en el PVRA (art. 5) que tienen que ver con este atributo etario, esto es, personas jóvenes menores 35 y mayores de 65 años.

Posteriormente se atenderá una estimación de la proyección de hogares, sobre proyecciones de población. Se establece así la estimación cuantificada de demanda de vivienda, que incluirá la necesidad de vivienda, esto es como veremos, la demanda de primera vivienda por emancipación o cambio.

El empleo de la explotación expresa realizada sobre el RMDVP permitirá identificar qué parte de esta necesidad de vivienda se corresponde con vivienda protegida, así como caracterizar este segmento en determinados colectivos específicos definidos como Grupos de Especial Protección. Es importante destacar que esta estratificación será posible sobre los atributos de los que se tenga conocimiento en cada momento y según los datos obrantes en las inscripciones del mencionado registro, ya que la definición de algunos de los grupos de especial protección del mencionado PVRA es posterior a la implementación del RMDVP. Como colectivos o grupos de especial protección en el mencionado art. 5 del PVRA se recogen los siguientes:

Página 31 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



- Las personas jóvenes menores de 35 años
- Las mayores de 65 años
- Las personas con discapacidad
- Personas en situación de dependencia
- Las víctimas del terrorismo
- Las familias monoparentales
- Las unidades familiares con menores a su cargo
- Las personas procedentes de situaciones de rupturas de unidades familiares
- Las víctimas de la violencia de género
- Las personas emigrantes retornadas
- Las personas inmigrantes en situación de exclusión social
- Las personas sin hogar o en situación de emergencia habitacional
- Las personas y las familias que han sido desposeídas de su vivienda habitual por situaciones de impago de su hipoteca o de la renta de alquiler, por causas sobrevenidas
- Las que están en situación de desempleo, cuando la misma conlleve encontrarse en riesgo de exclusión social
- Las familias con ingresos por debajo del umbral de pobreza
- Las que se encuentren en situación o riesgo de exclusión social
- Se atenderá posteriormente a la cualificación de la población residente en cuanto a la situación socioeconómica y laboral a partir de las siguientes fuentes de información: de los datos del SEPE del Ministerio de Empleo y Seguridad Social para Sanlúcar de Barrameda en cuanto a paro y contratos de trabajo registrados por año y sexo (2010-2018); la superposición de otros indicadores socioeconómicos tendrán que ver con la distribución territorial de datos aportados por los Servicios Sociales del Área Municipal de Servicios a la Ciudadanía sobre la gestión de la atención técnica realizada nos permite obtener datos agregados de:
 - Recursos aplicados

FIRMADO POR

JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN

RODRIGUEZ GOAS PATRICIA

FECHA FIRMA

03-08-2018 08:23:13

03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



- Familias sobre las que se interviene
- Personas atendidas

En base a ello se pretende dar respuesta de forma particularizada al análisis de población que tiene que ver con personas y colectivos en riesgo de exclusión social, personas sin hogar y personas en riesgo de desahucio.

Esta identificación volverá a segmentar la necesidad de vivienda en necesidad solvente e insolvente.

La componente espacial asociada en cada caso a cada uno de los registros en los que se descomponen las explotaciones de información descritas ha permitido su georreferenciación y análisis desagregado en diferentes ámbitos territoriales (término municipal y barrios o AAEE) como se recoge en el mapeo de resultados del análisis y diagnóstico y que afecta tanto al Núcleo Principal de Sanlúcar de Barrameda (NP) como a su diseminado (DI).

Se adjunta distribución propuesta para los diferentes barrios codificados (COD) que se han considerado, con la inclusión del núcleo al que pertenece así como las secciones censales (SEC CEN) INE 2017 que componen cada una de las AAEE consideradas y propuestas, como se ha dicho, a modo de barrio.

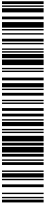


Página 32 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



ID DOCUMENTO: Ri.zw8H3mmb



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL T.M. SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



1.1. EVOLUCIÓN DE LA RELACIÓN ENTRE LA POBLACIÓN DEL MUNICIPIO DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA-PROVINCIA DE CÁDIZ 2010-2017

AÑO	CÁDIZ (POB)	SANLÚCAR DE BARRAMEDA (POB)	%
2010	1.236.739	66.541	5,38%
2011	1.243.519	66.944	5,39%
2012	1.245.164	67.308	5,41%
2013	1.238.492	67.301	5,43%
2014	1.240.175	67.385	5,43%
2015	1.240.284	67.433	5,44%
2016	1.239.889	67.620	5,45%
2017	1.239.435	67.640	5,46%
% ACUMULADO	100,22%	101,65%	

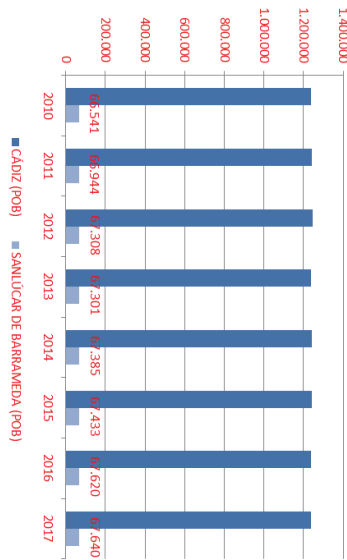


ILUSTRACIÓN 5: EVOLUCIÓN DE LA RELACIÓN ENTRE LA POBLACIÓN DEL T.M. SANLÚCAR DE BARRAMEDA-PROVINCIA DE CÁDIZ; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL IIECA. PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES 2010-2017



Página 34 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



ID DOCUMENTO: Ri.zw8H3mmB



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.

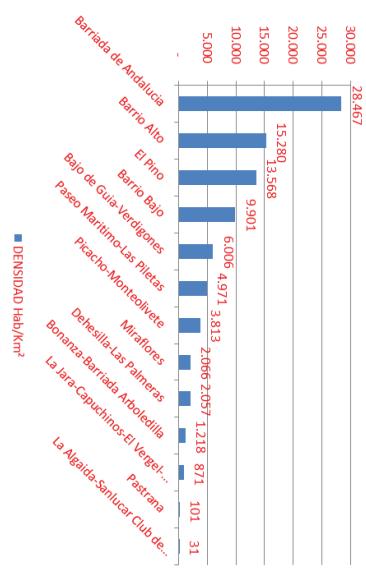


PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLUCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



1.2. SUPERFICIE, POBLACIÓN Y DENSIDAD DE POBLACIÓN POR BARRIOS
2017

NUC	BARRIO	SUP (km ²)	POB	DENS (Hab/Km ²)
NP	Barrio Alto	0,71	10.849	15.280
NP	Barrio Bajo	0,86	8.515	9.901
NP	Paseo MARTINO-Las Piletas	1,6	7.954	4.971
NP	Dehesilla-Las Palmeras	2,8	5.759	2.057
NP	Picacho-Monteolivete	1,15	4.385	3.813
NP	Bajo de Guía-Verdigones	0,47	2.823	6.006
NP	El Pino	0,19	2.578	13.568
NP	Barrida de Andalucía	0,06	1.708	28.467
DI	Bonanza-Barrida Arbolledilla	7,38	8.988	1.218
DI	La Jara-Capuchinos-El Vergel-Marbella	5,43	4.732	871
DI	Pastrana	37,4	3.779	101
DI	La Algaída-Sanlúcar Club de Campo	111	3.443	31
DI	Miraflores	1,02	2.107	2.066
	TM SANLUCAR DE BARRAMEDA	170,07	67620	398



Página 35 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



ID DOCUMENTO: R1zwH8H3mmB

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



1.3. DISTRIBUCIÓN DE POBLACIÓN POR GRANDES GRUPOS DE EDAD ENERO 2016

POBLACIÓN POR GRANDES GRUPOS DE EDAD TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA									
EDAD	%	19-35	%	36-65	%	66 y más	%	Total	
POBLACION	13.976	21%	14.082	21%	30.613	45%	8.969	13%	67.640
(%: PROPORCIÓN ENTRE EL CAMPO MEDIDA TANTO EN LA APLICACIÓN Y EL VALOR TOTAL)									

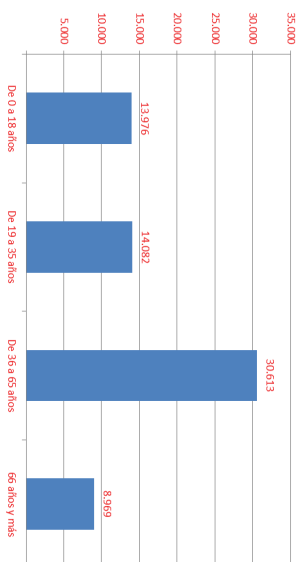


ILUSTRACIÓN 7: DISTRIBUCIÓN DE POBLACIÓN SOBRE EL TOTAL DE POBLACIÓN POR GRANDES GRUPOS DE EDAD. FUENTE: EXPLORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL SERVICIO DE ESTADÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA. PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES ENERO 2.017

1.4. PROYECCIÓN DE POBLACIÓN Y HOGARES

El IECA publica los datos de la Proyección de los Hogares de Andalucía 2.014-2.035, que explora los cambios que experimentarán el volumen y composición de los hogares en los próximos años en Andalucía y sus provincias.

La Proyección de los Hogares de Andalucía 2.014-2.035 ofrece datos de los hogares y de las personas que residen en ellos según posición dentro del hogar, sexo y edad. Es una proyección derivada que se sustenta en los resultados de la Proyección de Población de Andalucía, Provincias y Ámbitos Subregionales, desagregando los resultados por tipo de hogar.

Una proyección de hogares es, por tanto, una agrupación de las personas obtenidas en una proyección de población, para obtener los grupos humanos de convivencia o co-residencia. Tal ejercicio, ha de basarse en alguna fuente de información que nos permita analizar las dinámicas recientes en las relaciones de convivencia.

Una primera posibilidad sería utilizar los censos de población, por ser la fuente más exhaustiva y detallada tanto de las características individuales de los miembros de una población, como de las relaciones de parentesco y de convivencia que éstos mantienen entre sí. No obstante, su periodicidad decenal nos impide atender las necesidades de información a lo largo del dilatado periodo inter-censal.

Una alternativa a los censos es acudir a alguna encuesta de hogares que también recoja información relativa a la composición del hogar y a las relaciones que los distintos miembros del hogar mantienen entre sí. El principal inconveniente de utilizar una encuesta es que los datos estarán sujetos a un cierto error de muestreo, derivado de la propia aleatoriedad en la selección de la muestra.

El IECA ha optado por utilizar para ello la Encuesta de Población Activa, EPA, que realiza el Instituto Nacional de Estadística, INE, desde 1.964. Es una investigación continua y de periodicidad trimestral dirigida a la población que reside en viviendas familiares principales. En esta encuesta se recoge información acerca de las relaciones de parentesco que los miembros del hogar mantienen entre sí, sus edades y sexos. La EPA permite analizar la estructura de los hogares de dos formas diferentes. En primer lugar, la EPA contiene información relativa a la relación de cada miembro con la persona principal, la persona que el propio hogar inscribe en primer lugar en el

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III: INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



cuestionario.

En segundo lugar se registra, desde 1.999, la presencia en el hogar del cónyuge o pareja de cada informante, su padre y su madre. De este modo es posible construir todas las relaciones de parentesco de primer grado, este o no implicada en ellas la persona principal. Esta posibilidad permite completar la caracterización de las relaciones nucleares de parentesco dentro de los hogares, permitiendo por ejemplo identificar a los hogares con más de un núcleo familiar.

El IECA ha seguido las definiciones de familia, núcleo familiar y hogar utilizadas en el Censo de Población y Viviendas 2.011. En concreto, para la definición de las distintas tipologías de hogares se ha acudido a la definición de núcleo familiar, como unidad intermedia entre residente y hogar (grupo de personas residentes en la misma vivienda familiar), restringida a los vínculos de parentesco más estrechos entre los miembros del hogar. De esta forma, se han diferenciado cuatro tipos de núcleo familiar: pareja con hijos, pareja sin hijos, padre con hijos y madre con hijos. No obstante, de acuerdo a esta descripción hay personas que pueden pertenecer a varios núcleos, pero una persona que convive simultáneamente con sus padres y con sus hijos forma núcleo familiar con sus hijos y no con sus padres. De esta forma se establecen seis tipos de hogares:

HOGARES FAMILIARES	UN NÚCLEO	PAREAS CON HIJOS
	DOS O MÁS NÚCLEOS	MONO PARENTALES
HOGARES NO FAMILIARES	SIN NÚCLEO	UNIPERSONALES
		PLURIPERSONALES

ILUSTRACIÓN 8. CLASIFICACIÓN DE TIPOS DE HOGAR FAMILIARES Y NO FAMILIARES.
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DEFINICIONES IECA

Para el ámbito municipal, el modelo de proyección de hogares utilizado para Andalucía, e incluso el empleado para las provincias, no resulta del todo adecuado, debido a los fuertes requisitos de información que no están disponibles con el grado de calidad y representatividad necesario a estos niveles de desagregación, por las limitaciones propias de la encuesta soporte, que provoca un importante grado de aleatoriedad, tanto en los datos de partida, como en los propios resultados, tanto mayor cuanto menor proporción suponga la población municipal analizada respecto al montante provincial considerado. En el caso del TM Sanlúcar de Barrameda la



Página 37 de 173
(revisión 1.805.18)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04660; Hoja Nº 04660, Asiento Nº 1



población no alcanza el 6% de la población de referencia de la provincia de Cádiz sobre la que existen testigos en cuanto a hogares proyectados.

En cualquier caso y hechas las apreciaciones descritas se atiende a traducir la proyección de población a hogares en el periodo de vigencia del presente plan.

Es necesario destacar en este momento que el punto de partida de total población de las estadísticas oficiales no es el mismo que el del área de población municipal, PMH (69.895 personas inscritas en septiembre de 2017). Ello es debido a que las personas inscritas en el padrón 'vivo' siempre son superiores a las cifras oficiales aprobadas por el INE, para cada 1 de enero del año correspondiente, tras los procesos de comprobación y normalización que realiza.

Según el IECA, la proyección de la población en el TM de Sanlúcar de Barrameda entre los años 2.018 y 2.023 plantea un leve crecimiento aproximado de entre 30-40 personas por año, apenas un 0,6%, respecto al total población.

Analizando dicha proyección en función de los grandes grupos de edad considerados comprobamos que la población menor de 35 años decrece de 500 hasta 300 personas anuales entre 2.018 y hasta 2.023; la intermedia entre 35 y 65 años tiene un crecimiento inicial de 300 personas que se va reduciendo hasta decrecer en más de 100 el último año, y la población mayor de 65 años va en aumento desde las 300 hasta las 500 personas al final del periodo. Esto es, en términos cuantitativos la población se mantiene, pero cualitativamente sufre una disminución de la población más joven y un aumento de la población mayor, y por tanto envejecer.

La evolución de los hogares, como veremos, no afecta por igual a todas las categorías diferenciadas. Observaremos que ganan peso los hogares unipersonales y los del tipo parejas sin hijos, mientras se reducen los hogares de parejas con hijos. Este comportamiento está vinculado al proceso de envejecimiento que hemos comentado en el que progresivamente se engrosa el volumen de población mayor y a las situaciones más comúnmente asociadas con este colectivo, como son la emancipación de sus hijos y la viudedad.

La mayoría de personas conviven en hogares familiares. Dentro de ellos, el mayor crecimiento lo tendrán personas residentes en hogares del tipo parejas sin hijos, mientras que se reducirá el número de las que conviven en los hogares parejas con hijos, debido fundamentalmente a la reducción del número medio de hijos en este tipo de hogares.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



PROYECCIÓN DE POBLACIÓN 2018-2023 POR GRANDES GRUPOS DE EDAD
TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA

	2.018	2.019	2.022	2.021	2.022	2.023
< 34	27.613	27.049	26.605	26.221	25.866	25.556
35-64	30.158	30.435	30.591	30.654	30.676	30.544
> 65	10.102	10.415	10.733	11.084	11.455	11.941
TOTAL TM	67.873	67.900	67.928	67.960	67.997	68.040

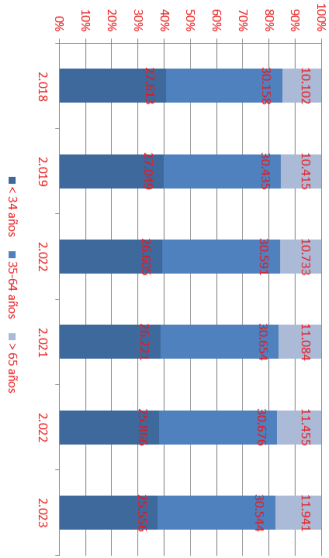


ILUSTRACIÓN 9. PROYECCIÓN DE POBLACIÓN TOTAL Y POR GRANDES GRUPOS DE EDAD
EN EL TM DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023. FUENTE: ELABORACIÓN
PROPIA SOBRE DATOS DEL IECA

PROYECCIÓN DEL TAMAÑO MEDIO DE LOS HOGARES SEGÚN TIPOLOGÍA DE HOGAR,
PROVINCIA DE CÁDIZ 2018-2023

TIPO DE HOGAR	2.018	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023
PAREJAS CON HIJOS	3,62	3,61	3,60	3,60	3,59	3,59
PAREJAS SIN HIJOS	2,07	2,07	2,07	2,07	2,07	2,07
MONOPARENTALES	2,48	2,48	2,47	2,46	2,45	2,45
DOS O MÁS NÚCLEOS	5,59	5,59	5,58	5,57	5,56	5,56
UNIPERSONALES	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
PLURIPERSONALES	2,32	2,32	2,32	2,31	2,31	2,30
TOTAL PROVINCIA	2,70	2,68	2,66	2,65	2,63	2,61

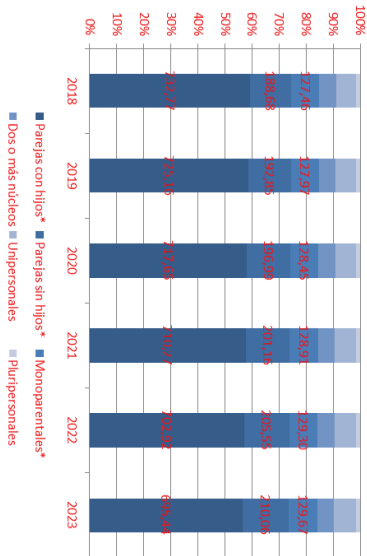


ILUSTRACIÓN 10. PROYECCIÓN DEL TAMAÑO MEDIO DE LOS HOGARES SEGÚN
TIPOLOGÍA DE HOGAR, PROVINCIA DE CÁDIZ 2018-2.023. FUENTE: ELABORACIÓN
PROPIA SOBRE DATOS DEL IECA

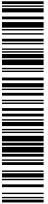


Página 38 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCADO650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



ID DOCUMENTO: R1zW8H3mmB



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



En gran parte, estas transformaciones están condicionadas por los cambios en la estructura de la población por edad, ya que, a lo largo del periodo de la proyección las generaciones más numerosas, nacidas en los primeros años setenta, están alcanzando las edades en las cuales la proporción de las personas que conviven sólo con su pareja es más alta. Este hecho viene acentuado además por el descenso generalizado del peso de los hijos en los hogares como consecuencia de la baja natalidad de las últimas tres décadas.

En función de los datos anteriores extraídos de la provincia de Cádiz, como apuntamos antes, podemos prever la proyección 2.018-2.023 de la distribución de la población y hogares del TM Sanlúcar de Barrameda en función de los tipos de hogares y tamaño de los mismos según la tabla que se adjunta.

Para los hogares durante el mismo periodo analizado se prevé un incremento superior al 7% anual en el TM. En base a ello se puede estimar, con las salvedades descritas anteriormente, una aproximación a la proyección de hogares que crece levemente en torno a 170-180 unidades al año en el TM Sanlúcar de Barrameda durante el periodo de vigencia del plan.

De igual modo podemos observar en los gráficos posteriores como los hogares del tipo parejas con hijos y de dos o más núcleos (varias generaciones) decrecen -tal y como hemos apuntado anteriormente-, si bien no tienen peso suficiente frente al resto de tipos grafados que, como se aprecia, tanto en el resto de tipos grafados como en la media del TM -total del TM- siempre crecen.

TIPO DE HOGAR	2.018			2.019			2.020			2.021			2.022			2.023		
	P	H	%	P	H	%	P	H	%	P	H	%	P	H	%	P	H	%
PAREJAS CON HIJOS	40.249	11.113	44%	39.885	11.041	44%	39.523	10.964	43%	39.163	10.882	42%	38.800	10.795	42%	38.429	10.699	41%
PAREJAS SIN HIJOS	10.364	5.018	20%	10.607	5.134	20%	10.849	5.250	21%	11.092	5.366	21%	11.346	5.489	21%	11.608	5.615	22%
MONOPARENTALES	7.001	2.818	11%	7.038	2.843	11%	7.074	2.867	11%	7.108	2.889	11%	7.137	2.909	11%	7.165	2.928	11%
DOS O MÁS NÚCLEOS	4.240	758	3%	4.227	757	3%	4.218	756	3%	4.210	756	3%	4.203	755	3%	4.198	755	3%
UNIPERSONALES	5.009	5.009	20%	5.117	5.117	20%	5.225	5.225	20%	5.333	5.333	21%	5.440	5.440	21%	5.555	5.555	21%
PLURIPERSONALES	1.010	435	2%	1.025	442	2%	1.040	449	2%	1.055	456	2%	1.070	463	2%	1.086	471	2%
TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA	67.873	25.151	100%	67.900	25.334	100%	67.928	25.510	100%	67.960	25.682	100%	67.997	25.852	100%	68.040	26.023	100%

(P: PERSONAS; H: HOGARES; %: PROPORCIÓN DE HOGARES RESPECTO AL TOTAL)
ILUSTRACIÓN 11: PROYECCIÓN DE HOGARES POR TIPO DE HOGAR; NÚMERO DE PERSONAS, NÚMERO DE HOGARES Y PROPORCIÓN RESPECTO AL TOTAL EN EL TM DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA, 2.018-2.023.
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL IECIA

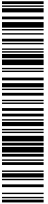


Página 39 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCOSA660; Hoja Nº 04660, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL T.M. SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



1.5. SITUACIÓN SOCIOECONÓMICA Y LABORAL

1.5.1. RELACIÓN POBLACION-ACTIVIDAD LABORAL EN EL T.M DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2010-2018

	HOMBRES			MUJERES		
	<25	25-44	45 y más	<25	25-44	45 y más
2010	10.646	775	2.938	1.585	484	2.410
2011	11.357	849	3.075	1.899	619	2.491
2012	12.232	887	3.223	2.097	728	2.686
2013	12.764	756	3.289	2.366	675	2.873
2014	12.458	807	3.041	2.394	675	2.852
2015	12.074	767	2.737	2.305	707	2.924
2016	11.661	705	2.487	2.251	652	2.906
2017	10.703	590	2.062	2.114	543	2.792
2018	9.702	438	1.776	1.874	420	2.549
TOTAL						

ILUSTRACIÓN 12: PAÑO REGISTRADO SEGÚN SEXO Y EDAD 2.010-2.018. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL SEPE. MINISTERIO DE EMPLEO Y SEGURIDAD SOCIAL

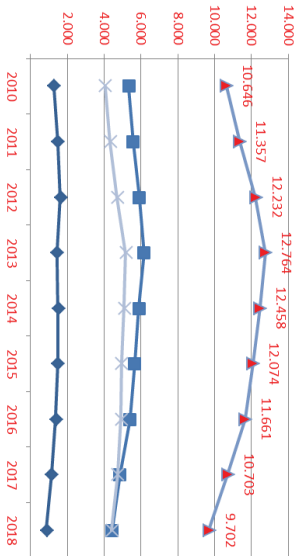


ILUSTRACIÓN 13: TOTAL PAÑO REGISTRADO T.M SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2.010-2.018. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL SEPE, MINISTERIO DE EMPLEO Y SEGURIDAD SOCIAL.



Página 40 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



DOCUMENTO : Ri z w 8 H 3 F u u m



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

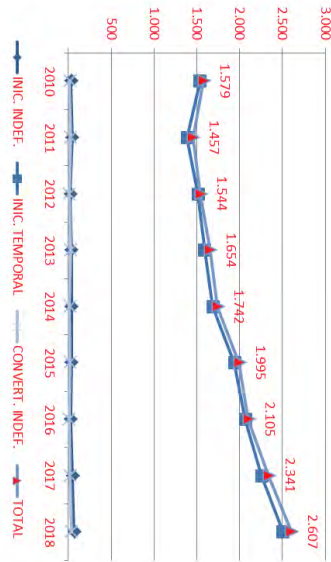
Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



	HOMBRES				MUJERES			
	INIC. INDEF.	INIC. TEMPORAL	CONVERT. INDEF.	INIC. TEMPORAL	CONVERT. INDEF.	INIC. TEMPORAL	CONVERT. INDEF.	
TOTAL								
2010	1.579	14	775	3	15	762	10	
2011	1.457	24	681	11	18	707	16	
2012	1.544	15	789	5	6	726	3	
2013	1.654	17	789	12	16	805	15	
2014	1.742	27	891	-	6	796	10	
2015	1.995	25	1.061	-	8	879	16	
2016	2.105	13	1.115	-	10	952	8	
2017	2.341	20	1.303	-	29	957	16	
2018	2.607	56	1.396	20	10	1.110	15	

ILUSTRACION 14. CONTRATOS DE TRABAJO REGISTRADOS SGLN/SENO 2.010-2.018:
FUENTE: ELABORACION PROPIA SOBRE DATOS DEL SEPE, MINISTERIO DE EMPLEO Y SEGURIDAD SOCIAL

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLUCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I. INFORMACION Y DIAGNOSTICO
III. INFORMACION Y ANALISIS GENERAL



ILUSTRACION 15. TOTAL CONTRATOS DE TRABAJO REGISTRADOS TM SANLUCAR DE BARRAMEDA 2.010-2.018. FUENTE: ELABORACION PROPIA SOBRE DATOS DEL SEPE, MINISTERIO DE EMPLEO Y SEGURIDAD SOCIAL



Página 41 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



ID DOCUMENTO: Ri2w8H3mmB



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



1.5.2. PERSONAS ATENDIDAS POR LA OFICINA PARA LA DEFENSA DEL DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA

La oficina para la defensa del derecho a la vivienda digna de Sanlúcar, ODDVD, se crea en agosto de 2015 fruto de un compromiso del alcalde, Víctor Mora, que hizo público en su toma de posesión.

Su objetivo es buscar solución a los problemas graves de vivienda y servir de ayuda a familias con especiales dificultades y en los casos en los que sea necesario colaborar en un alquiler social.

De entre las actuaciones que se llevan a cabo a través de esta Oficina, que asesora a los afectados en todo momento, podemos destacar las siguientes: contactar con las entidades financieras, requerir la colaboración de los Juzgados solicitando la suspensión o paralización de lanzamientos con motivo de ejecuciones bancarias, negociar la condonación de la deuda bancaria en caso de dación en pago, negociar alquileres sociales y acompañar a los usuarios a las reuniones y contactos con las entidades bancarias entre otras actuaciones.

La ODDVD de Sanlúcar ha gestionado en sus dos primeros años de funcionamiento más de 600 expedientes, logrando suspensiones de órdenes de desahucio, tramitando ayudas, y mediando para lograr la dación en pago y alquileres sociales, entre otras actuaciones.

Desde agosto de 2015 se han tramitado 550 expedientes de desahucios, ayudas de alquiler e informes diversos. Así, desde la Oficina se han conseguido 72 suspensiones de órdenes de desahucio y se han tramitado 54 ayudas de emergencia social. También se han elaborado 124 informes relacionados con el padrón municipal de habitantes y 107 de ayudas autonómicas para alquiler. Además, entre otras actuaciones, las trabajadoras de esta Oficina han realizado 175 visitas a viviendas ocupadas en precario.

En cuanto a expedientes de ejecución hipotecaria, se han tramitado 91 en estos dos años, consiguiendo en 34 casos la dación en pago, la paralización de 15 subastas y 36 novaciones hipotecarias, entre otras acciones. Entre ellas destaca como en 39 casos se logró un alquiler social.



Página 42 de 173
(revisión 180518)

1.5.3. RESULTADOS DE GESTIÓN TÉCNICA DE CENTROS DE SERVICIOS SOCIALES MUNICIPALES: EXCLUSIÓN SOCIAL Y PERSONAS SIN HOGAR

Toda persona necesita un lugar para vivir, y todo hogar necesita una vivienda para su desarrollo, el alojamiento es una de las condiciones básicas para la emancipación y el funcionamiento de una vida independiente.

En condiciones normales el mercado de vivienda en alquiler o venta proporcionará un inmueble con las características y condiciones que en cada caso se requieran o que dicha persona u hogar se pueda permitir. Puede darse la circunstancia que por motivos económicos determinadas personas u hogares tengan dificultades para, sin comprometer otros aspectos de la vida, acceder a una vivienda. Pero además puede darse el supuesto de que con la dificultad para acceder a la vivienda o mantenerse en el uso de la misma, se sumen otros factores que hagan que pueda calificarse la situación como de exclusión social o de vulnerabilidad.

Esta situación deberá tener un análisis específico, incluyéndose las personas que se encuentran en esta situación en uno de los grupos de especial protección en el sentido que se recoge en el PVRA. El PVRA se acerca al concepto de exclusión social en la última parte del primer párrafo del art. 5. Retomemos los grupos de especial protección a los efectos del plan:

- Las personas jóvenes menores de 35 años
- Las mayores de 65 años
- Las personas con discapacidad
- Personas en situación de dependencia
- Las víctimas del terrorismo
- Las familias monoparentales
- Las unidades familiares con menores a su cargo
- Las personas procedentes de situaciones de rupturas de unidades familiares
- Las víctimas de la violencia de género
- **Las personas emigrantes retornadas**
- **Las personas inmigrantes en situación de exclusión social**

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERC0A0650; Hoja Nº 04560, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



- Las personas sin hogar o en situación de emergencia habitacional
- Las personas y las familias que han sido desposeídas de su vivienda habitual por situaciones de impago de su hipoteca o de la renta de alquiler, por causas sobrevenidas.
- Las que están en situación de desempleo, cuando la misma conlleve encontrarse en riesgo de exclusión social
- Las familias con ingresos por debajo del umbral de pobreza
- Las que se encuentren en situación o riesgo de exclusión social

De entre estos grupos consideramos a los subgrupos como los que se encuentran dentro del concepto de exclusión social o riesgo de exclusión social.

Para acercarnos al concepto de exclusión social tenemos que tener en cuenta que en diciembre de 2.017 se ha aprobado el Decreto-Ley 3/2017, de 19 de diciembre, por el que se regula la Renta Mínima de Inserción Social en Andalucía. Dicho Decreto define, a los efectos de aplicación de la norma algunos conceptos entre ellos el de exclusión social. De tal forma que se entenderá que una unidad familiar se encuentra en situación de exclusión social o riesgo de estarlo, cuando a la insuficiencia de rentas se añadan, mediante procesos acumulativos, otras dificultades de índole personal, de la convivencia o del entorno que impidan superar la situación de manera autónoma, aun cuando estuviera garantizada la cobertura de las necesidades básicas de subsistencia de la persona o de la unidad familiar. Estas situaciones y riesgos requerirán combinar el apoyo económico de la Renta Mínima de Inserción Social en Andalucía con servicios de acompañamiento profesional, dirigidos al empoderamiento y a la adquisición de autonomía suficiente como para lograr una integración en términos de participación y de pleno ejercicio de derechos y de obligaciones sociales.

De igual manera, y de conformidad con dicha norma, se considerará que una unidad familiar se encuentra en una situación de pobreza cuando por motivos, principalmente económicos, no tiene cubiertas las necesidades básicas de alimentación, salud, educación, agua, vestido, vivienda y energía.

Las políticas dirigidas a estos colectivos, como se ha puesto de manifiesto no pueden llevarse a cabo de forma aislada, sino que deberán realizarse en el marco de las políticas de los servicios sociales con quienes deberán coordinarse actuaciones y



Página 43 de 173
(revisión 1.805.18)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERC040650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



medidas. Las personas que se encuentran en exclusión social o en riesgo de estarlo, no sólo pueden tener necesidad de una vivienda, sino de otras necesidades que deberán tener un seguimiento e intervención de servicios sociales. De hecho el decreto-ley al que antes nos hemos referido establece una cantidad económica a asignar a esas personas (renta mínima de inserción) junto con otras medidas tendientes a conseguir la inclusión sociolaboral de la persona.

En el marco de vivienda, el Decreto-ley 3/2017, de 19 de diciembre, por el que se regula la Renta Mínima de Inserción Social en Andalucía antes referido, establece las siguientes medidas relacionadas con el acceso o mantenimiento de la vivienda:

1. A las unidades familiares beneficiarias de la Renta Mínima de Inserción Social en Andalucía que no dispusieren de vivienda, se les aplicará el procedimiento especial de adjudicación establecido para las viviendas del parque público, considerándose como grupo de especial protección y con las limitaciones de renta establecidas en el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía para el alquiler social.
2. Cuando la vivienda que disponga la unidad familiar no reúna las condiciones mínimas de habitabilidad, se podrá disponer la aplicación del procedimiento anterior o la inclusión en un programa de rehabilitación que se esté ejecutando o se vaya a acometer en su municipio de residencia.
3. No obstante, para la aplicación del Plan de Vivienda y la obtención de ayudas contenidas en los distintos programas que lo desarrollan, así como los reglamentos u ordenanzas reguladoras de los registros municipales de demandantes de vivienda protegida, deberán considerarse los conceptos y condiciones de la unidad de convivencia que en ellos se definan.
4. A las unidades familiares beneficiarias de la Renta Mínima de Inserción Social en Andalucía con personas menores a cargo, que se encuentren en viviendas de alquiler y presenten dificultades para el mantenimiento de las mismas, se les dará prioridad en las convocatorias para el acceso a viviendas de protección oficial que se desarrollen desde las Corporaciones Locales.

En este apartado se incluye la recopilación de los principales indicadores estadísticos de gestión de la atención técnica realizada por los Servicios Sociales del área municipal de Servicios a la Ciudadanía.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





En relación a la información requerida por la GMU a esa unidad de Servicio Sociales, para la realización del documento de diagnóstico del PMVS, se configura un listado con los contenidos adjuntos a partir de expedientes familiares, y su explotación nos permite obtener datos agregados de recursos aplicados, familias sobre las que se interviene y personas atendidas, según el caso.

Se adjunta tabla resumen de gestión técnica de los Servicios Sociales del área municipal de Servicios a la Ciudadanía.

ATENCIÓN/RECURSO APLICADO	PERSONAS	HOGARES
DIVERSIDAD FUNCIONAL		
DEPENDENCIA GRADO I	225	-
DEPENDENCIA GRADO II	1.051	-
DEPENDENCIA GRADO III	759	-
MINUSVALIA	ND	-
EXCLUSIÓN SOCIAL O EN RIESGO		
SITUACIÓN DE POBREZA ENERGÉTICA	-	310
SALARIO SOCIAL	216	-
OTRAS SITUACIONES DE NECESIDAD	-	264
PSH	8	-
FAMILIAS CON MENORES	-	105

ILUSTRACIÓN 16: TABLA RESUMEN DEL INFORME SOBRE CONDICIONES Y RECURSOS APLICADOS POR LOS SERVICIOS SOCIALES MUNICIPALES 2017 ELABORADO POR LA JEFATURA DE LA UNIDAD DE SERVICIOS SOCIALES DELEGACIÓN DE SERVICIOS A LA CIUDADANÍA DEL AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA, FEBRERO DE 2.018



1.6. REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA

El RPMIDVP es un instrumento diseñado para proporcionar información actualizada sobre la necesidad de vivienda de la población del municipio, permitiendo a las Administraciones Locales y de la Comunidad Autónoma adecuar sus políticas de vivienda y suelo.

De esta forma establece los mecanismos de selección para la adjudicación de viviendas de protección pública en el ámbito municipal.

El Reglamento Regulador de los RPMIDVP aprobado mediante DECRETO 12012, de 10 de enero, señala los requisitos y procedimientos que deben seguirse para la adjudicación de vivienda protegida con el fin de garantizar los principios de igualdad, publicidad y concurrencia recogidos en la LVP5.

De conformidad con lo establecido en el artículo 16 de la LDVA, los Ayuntamientos están obligados a crear, mantener y actualizar de manera permanente los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, los cuales tienen ámbito territorial municipal y se gestionarán por cada Ayuntamiento de forma independiente.

La Consejería de Fomento y Vivienda coordina y relaciona las bases de datos municipales de todos los Registros de Demandantes para obtener una base de datos común y actualizada.

Cada Ayuntamiento redacta, modifica si procede y aprueba las bases por las que se rige el funcionamiento de su Registro, pero siempre de forma adecuada a lo establecido en la normativa de Andalucía.

El Pleno del Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda, en sesión de 24 de febrero de 2.010 aprobó la Ordenanza Reguladora del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, publicada en BOP nº 65 de 9 de abril de ese mismo año y posteriormente fue modificada por acuerdo plenario de 27 de septiembre de 2012, y publicada en BOP nº 21 de 31 de enero de 2013.

Mediante dicha ordenanza el Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda consciente de la necesidad de los ciudadanos al acceso a una vivienda, y con el fin de responder a las determinaciones de la Orden de 1 de julio de 2009, por la que se regula la



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLUCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



selección de los adjudicatarios de viviendas protegidas a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas, procede a la creación del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas.

En el mismo se establece, en su artículo 2.3 que las competencias de gestión y administración del Registro Público de Demandantes corresponden al Ayuntamiento, y que este podrá utilizar instrumentos para la gestión directa o indirecta del Registro Público de Demandantes o para la gestión conjunta a través de entidades supramunicipales

Los requisitos para poder inscribirse en el RPPMDVP en Sanlúcar de Barrameda son los establecidos en el artículo 5:

Podrán solicitar la inscripción como demandantes de vivienda protegida en el Registro, todas aquellas personas que tengan interés en residir en el municipio. Cuando varias personas formen una unidad familiar o una unidad de convivencia presentarán una única solicitud firmada por todos los mayores de edad.

Se entiende como unidad familiar la definida como tal en las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Podrán incluirse en dicha unidad las personas mayores de edad declaradas dependientes, cuyo cuidado corresponda a algún miembro de la unidad familiar.

Las referencias a unidad familiar se hacen extensivas a las personas que no están integradas en una unidad familiar, cuando sea una única persona la destinataria, o a las unidades de convivencia, entendido por estas a las personas que no integran una unidad familiar y que tengan la intención de convivir.

Todos las personas mayores de edad que integren una unidad de convivencia, distinta de la unidad familiar definida en el apartado anterior, serán titulares del contrato de compraventa o de alquiler y, por lo tanto, deben cumplir todos los requisitos exigidos para el acceso a la vivienda.

2. La solicitud se presentará en cualquier momento, en soporte

telemático o en soporte papel y ante el Registro Público de Demandantes:

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

4. La solicitud, que se facilitará mediante el correspondiente modelo normalizado, incluirá los siguientes datos y documentación del solicitante, o de los miembros de la unidad familiar o unidad de convivencia:

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

b) En el caso de que la solicitud la presente la unidad familiar o la unidad de convivencia, la solicitud se acompañará de una declaración responsable sobre la composición de las citadas unidades.

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

d) Ingresos anuales calculados de conformidad con lo regulado en el correspondiente plan de vivienda.

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

No obstante, habrá que remitirse a lo dispuesto en el artículo 5 bis.

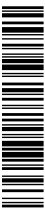
f) Declaración del interés del solicitante de residir en otros municipios y, en su caso, declaración de haber presentado otras solicitudes en los Registros Públicos de Demandantes correspondientes. En estos

Página 45 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCOA0660; Hoja Nº 04660, Asiento Nº 1



ID DOCUMENTO: R1zW8H3mmB



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO E: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



supuestos, se hará constar si la solicitud tiene carácter de preferencia.

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

h) Número de dormitorios de la vivienda que demanda, en relación con la unidad familiar de convivencia.

i) Necesidad de una vivienda adaptada.

j) Indicación del Municipio donde se encuentre empadronado el demandante o solicitante.

5. Son causas de denegación de la solicitud:

a) Cuando no se aporten los datos requeridos. En este caso el Registro Público de Demandantes, antes de la denegación, comunicará a los solicitantes los defectos, para que, en su caso, los subsane en el plazo de diez días hábiles, advirtiéndole de que si no lo hace se le tendrá por desistido de su petición, archiviándose la solicitud sin más trámite.

b) Cuando de los datos aportados o de la verificación realizada por el Registro Público de Demandantes resulte que los solicitantes no se incluyen en ninguno de los grupos de acceso a la vivienda protegida de conformidad con los requisitos establecidos en la normativa vigente.

c) Cuando el integrante de una unidad familiar o una unidad de convivencia estuviere ya inscrito como demandante de una vivienda protegida, sea a título individual o formando parte de una unidad familiar o de convivencia distinta. En este caso, se tramitará la solicitud sólo cuando la persona ya inscrita cancele su inscripción en el primer asiento, que continuará vigente para los restantes inscritos, o los que además se les comunicará la cancelación parcial practicada. Se exceptuarán las unidades familiares que tengan compartida la guarda y custodia de los hijos.

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



Página 46 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCOA0650; Hoja Nº 04560, Asiento Nº 1



e) Cuando no hayan transcurrido seis meses desde que se procediese a la cancelación de la inscripción por haber renunciado voluntariamente por dos veces a la vivienda o promoción para la que hubiesen sido seleccionados.

6. La inscripción de las personas demandantes en el Registro Público Municipal de Sanlúcar de Barrameda que cumplan los requisitos establecidos para el acceso al programa de vivienda protegida de que se trate, en los cupos que se hubieran establecido, se practicará una vez completada y verificados los datos de las personas solicitantes a que se refiere el artículo anterior, previa resolución dictada por el órgano competente del mismo, en el plazo de dos meses, a contar desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro.

La práctica de la inscripción se realizará de conformidad con lo establecido en el artículo 6, el cual establece:

1. Una vez que se proceda por parte del Registro Público de Demandantes a la verificación de la documentación requerida al demandante, y siempre que el demandante cumpla los requisitos para ser destinatario de vivienda protegida, se practicará la inscripción en el citado Registro, haciéndose constar en todo caso:

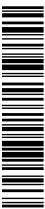
a) Los datos demandados en el artículo 5.4 de esta Ordenanza.

b) La clasificación del demandante en uno o varios grupos de acceso en atención a sus ingresos calculados por el número de veces el IPREM, pertenencia a un grupo de especial protección, preferencia sobre el régimen de tenencia y número de dormitorios de la vivienda.

c) La fecha en la que se realiza la inscripción del demandante. A estos efectos la inscripción de los demandantes se realizará atribuyendo a cada demandante un número correlativo que refleje el momento temporal en el que se realiza la inscripción. La numeración comenzará por el número 1 y continuará sucesivamente, de modo que el número 1 reflejará la mayor antigüedad.

2. Una vez realizada la inscripción, el demandante estará habilitado para participar en los procesos de adjudicación de las viviendas

ID DOCUMENTO: R1zW8H3mmB



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



protegidos, otorgando al inscrito la condición de demandante de vivienda protegida.

3. Los efectos de la inscripción se suspenderán, sin pérdida de la antigüedad durante la inclusión del demandante en una relación de demandantes seleccionados. No obstante, la inclusión en la lista de suplentes no conlleva la suspensión de la inscripción, ni impide que paralelamente pueda ser incluido como demandante seleccionado o suplente en otro promoción paralela en el tiempo. Asimismo, en el caso de que la adjudicación de la vivienda no se realizara por causas imputables al promotor, el demandante seleccionado tendrá preferencia en la siguiente selección de demandantes.

4. Los efectos de la inscripción se suspenderán, con pérdida de antigüedad durante el tiempo en el que el demandante no cumple con el deber de comunicación de nuevos datos previsto en el apartado cuarto del artículo 7 de esta Ordenanza.

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

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

El artículo 8 establece el procedimiento general para la adjudicación de viviendas a través del Registro de Demandantes y también establece las excepciones a dicho procedimiento, de forma que podrá ser excepcionada su aplicación para atender situaciones en el marco de las prestaciones de los servicios de asistencia y bienestar social cuando tengan como objeto el realjo permanente o transitorio motivado por actuaciones urbanísticas, de rehabilitación o renovación urbana, pudiendo referirse a promociones completas o viviendas concretas.

Igualmente se excepciona la adjudicación de viviendas y alojamientos a unidades familiares en riesgo de exclusión social cuando se justifique su carácter de urgencia por los servicios sociales del ayuntamiento, así como la adjudicación de viviendas calificadas en programas de alquiler a entidades sin ánimo de lucro para destinarlas al



Página 47 de 173
(revisión 1.805.518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



alojamiento de personas sin recursos o en riesgo de exclusión social.

También se regulan en el mencionado artículo los cupos, sus porcentajes y los criterios de baremación del registro, así como su actualización continua función de la actualización de la baremación de las personas inscritas.

El Registro de Demandantes de Vivienda Protegida supone una valiosa fuente de información que permite conocer las necesidades de vivienda protegida del municipio de Sanlúcar, así como estimar los hogares con necesidad de vivienda y las características de los mismos de cara a conocer de manera cierta estas necesidades.

Dichos Registros, por tanto, se convierten en instrumentos básicos para el conocimiento de las personas solicitantes de vivienda protegida, determinante de la política municipal de vivienda, que tendrá su reflejo en los planes municipales de vivienda y suelo, tendientes a la satisfacción del derecho.

En desarrollo de la LDVA, se recoge como finalidad de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida la de proporcionar información sobre las necesidades de vivienda existentes en cada municipio, para la elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, y la de fijar los mecanismos de selección para la adjudicación de vivienda protegida

Y así de conformidad con el Decreto 1/2012, de 10 de enero:

2. Los Registros Públicos Municipales tienen como finalidad:

a) *Proporcionar información actualizada que permita a los municipios andaluces y a la Administración de la Junta de Andalucía adecuar sus políticas de vivienda y suelo a las necesidades de las personas de forma equitativa, y en particular promover el desarrollo de las actuaciones que en esta materia se prevén mediante los planes municipales de vivienda y suelo de conformidad con el artículo 13.5 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo.*

Por tanto a continuación realizaremos una explotación de la información contenida en el Registro, de fecha 31 enero de 2018, a fin de determinar y cualificar las necesidades de vivienda protegida en el municipio de Sanlúcar de Barrameda.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.

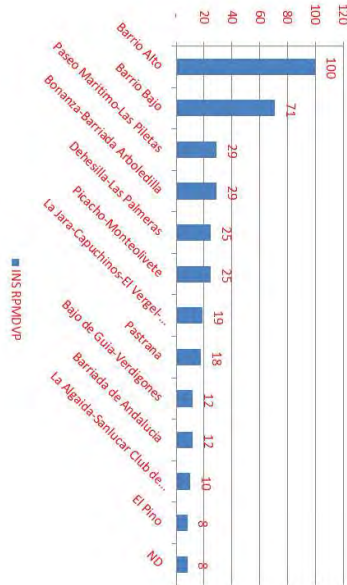


PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLUCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I. INFORMACION Y DIAGNOSTICO
III. INFORMACION Y ANALISIS GENERAL



N/C	BARRIO	PER	HOG	PER RPM/DVP	INS RPM/DVP	% HOG
NP	Barrio Alto	10.618	3.876	271	100	2,58%
NP	Barrio Bajo	8.135	3.290	176	71	2,16%
NP	Paseo MARITIMO-Las Piletas	8.302	3.404	70	29	0,85%
NP	Dahesilla-Las Palmeras	5.474	1.743	65	25	1,43%
NP	Picacho-Montecolivete	5.029	1.712	62	25	1,46%
NP	Bajo de Guía-Verdigones	2.814	1.068	43	12	1,12%
NP	El Pino	2.384	805	17	8	0,99%
NP	Barrada de Andalucía	1.552	544	33	12	2,21%
DI	Bonanza-Barrada Aboledilla	9.434	3.172	72	29	0,91%
DI	La Jara-Capuchinos-El Verget-Marbella	4.779	1.658	44	19	1,15%
DI	Pastrana	3.928	1.345	46	18	1,34%
DI	La Algaída-Sanlúcar Club de Campo	3.669	1.140	25	10	0,88%
DI	Miraflores	2.823	914	14	5	0,55%
	ND			16	8	
	TM SANLUCAR DE BARRAMEDA	68.941	24.671	954	371	1,50%

PER: POBLACION/PERSONAS RESIDENTES EN EL AMBITO CONSIDERADO; HOG: HOGARES RESIDENTES EN EL AMBITO CONSIDERADO; PER RPM/DVP: PERSONAS INSCRITAS EN EL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA; INS RPM/DVP: HOGARES INSCRITOS EN EL RPM/DVP; % HOG: PROPORCIÓN DE HOGARES INSCRITOS RESPECTO AL TOTAL DEL AMBITO CONSIDERADO



Página 48 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



ID DOCUMENTO: Ri2w8H3mmB



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.

EDAD	INS RPMDVP	% INS
< 35	191	51,48%
35-64	174	46,90%
> 65	6	1,62%
TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA	371	100,00%

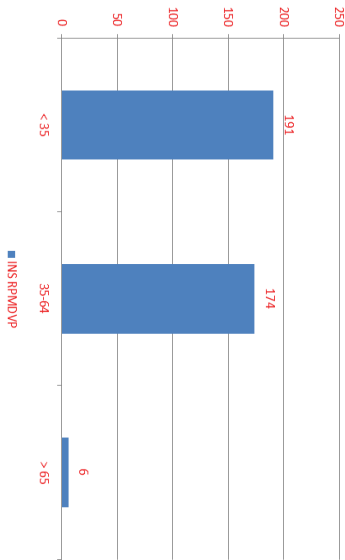


ILUSTRACIÓN 18.- RESUMEN POR GRUPOS DE EDAD DEL PRIMER TITULAR DE LAS INSCRIPCIONES EN EL RPMDVP DE TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL RPMDVP DE LA GMU, ENERO 2018

VECES IPREM	INS RPMDVP	% INS	RÉGIMEN CORRESPONDIENTE
< 1 IPREM	338	91,11%	RÉGIMEN ESPECIAL (>2,5)
1-2,5	31	8,36%	RÉGIMEN GENERAL
2,5-3,5	1	0,27%	RÉGIMEN GENERAL
>3,5 IPREM	1	0,27%	PRECIO LIMITADO
TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA	371	100,00%	

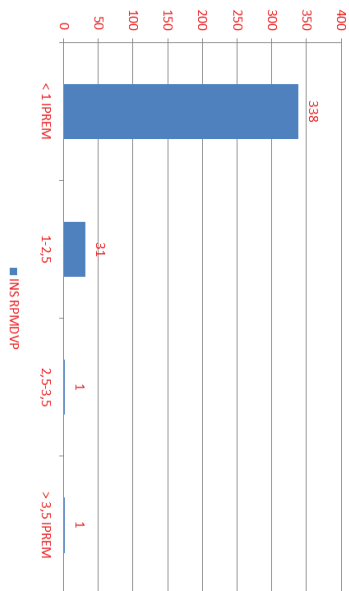


ILUSTRACIÓN 19.- RESUMEN POR INGRESOS DECLARADOS SEGÚN NÚMERO VECES EL IPREM DE LAS PERSONAS QUE COMPONEN CADA INSCRIPCIÓN EN EL RPMDVP DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL RPMDVP DE LA GMU, ENERO 2018



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



ANTIGÜEDAD	AÑO	INS RPMDVP	% INS
< 1 año	2.017	63	33,16%
1	2.016	25	13,16%
2	2.015	45	23,68%
3	2.014	11	5,79%
4	2.013	7	3,68%
5	2.012	6	3,16%
6	2.011	9	4,74%
7	2.010	24	12,63%
TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA		190	100,00%

ILUSTRACIÓN 20. RESUMEN POR ANTIGÜEDAD DE LAS INSCRIPCIONES DEL RPMDVP
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS
DEL RPMDVP DE LA GMU, ENERO 2.018

RÉGIMEN DE TENENCIA	NO	SÍ
ALQUILER	67	304
COMPRA	239	132
ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA	74	297

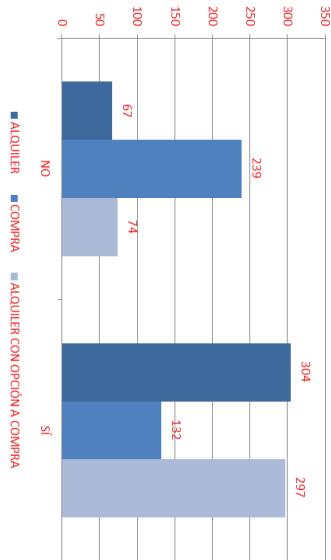


ILUSTRACIÓN 21. RESUMEN POR LA PREFERENCIA DEL RÉGIMEN DE TENENCIA DE LAS
INSCRIPCIONES EN EL RPMDVP DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA. FUENTE:
ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL RPMDVP DE LA GMU, ENERO 2.018



Página 50 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Ins: Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



ID DOCUMENTO: Ri2w8H3mmB



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a
<https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



En enero de 2.018 había 371 inscripciones de hogares demandantes activos de vivienda protegida en el RPM/DVP de Sanlúcar de Barrameda, lo que representa a un total de 954 personas.

De los hogares inscritos sólo en Barrio Alto (2,58%) y Barrio Bajo (2,16%) se supera la media de la proporción entre inscripciones y hogares residentes del TM (1,50%). Las inscripciones de hogares residentes en el núcleo principal superan el 70% del total.

El 50% de los inscritos como demandantes de vivienda protegida en Sanlúcar de Barrameda pertenecen al grupo de especial protección 'jóvenes menores de 35 años' y sólo el 1,62% al de 'mayores de 65 años'.

A efectos de la cualificación económica de los hogares inscritos, se ha procedido a estratificar las inscripciones en función del IPREM declarado, como adición de los ingresos de cada una de las personas que componen la misma inscripción, y se ha traducido al número de veces el IPREM de 14 pagas 2.017 (7.519 €). En base a este atributo se obtienen las siguientes conclusiones que se apoyan en la tabla resumen adjunta: más del 90% de los hogares inscritos no poseen ingresos que alcancen 1 vez el IPREM (338 hogares), a la vez de que más del 12% declara no tener ingreso alguno (46 hogares); sólo el 8% de los hogares inscritos (31 hogares) se encuentran en la horquilla entre 1 y 2,5 el IPREM, por tanto no alcanzarían siquiera los requisitos económicos de acceso a una vivienda protegida en régimen especial. Sólo 2 hogares inscritos superan este límite.

El 20% de los hogares inscritos son unipersonales y el 50% de los hogares inscritos consideran que habitan en una vivienda inadecuada apenas.

Las preferencias en el régimen de tenencia indican que más de un 80% de los demandantes preferirían acceder a una vivienda protegida en alquiler, o bien en alquiler en un primer momento para ejercer una opción de compra con posterioridad, mientras que sólo el 35% estarían interesados en la compra como forma de acceso a la vivienda protegida.

La GMU adapta y reserva un porcentaje de las viviendas que promueve para personas acreditadas con movilidad reducida permanente. Este porcentaje está fijado con carácter de mínimo en el artículo 111 del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.



Página 51 de 173
(revisión 180518)

El 70% de las personas inscritas como demandantes de vivienda protegida en Sanlúcar de Barrameda tienen una antigüedad inferior a los tres años. Resulta evidente la dificultad para acceder a una vivienda, incluso protegida de unidades familiares con bajos niveles de ingresos, lo que supone un aumento del número de hogares demandantes de vivienda cualificados como parte de lo que en el apartado posterior denominamos 'demanda insolvente' de vivienda. La ODDVP, como se apuntó en el apartado anterior, ha gestionado más de 600 expedientes en los dos últimos años.

1.7. COMPOSICIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA

La dinámica demográfica para la generación de nuevos hogares, que representa la base de la demanda de vivienda de un territorio, no se ve sólo condicionada por la oferta residencial existente, ni siquiera principalmente. La principal influencia en la cuantificación de las necesidades de vivienda de la población de un territorio la constituyen las condiciones del mercado laboral.

La influencia, además, de otros factores de tipo socioeconómico sobre la franja etaria de población susceptible de emancipación y el resto de hogares con necesidades de cambio determinarán la aparición y el grado de solvencia de dicha necesidad de vivienda.

En el dimensionamiento de la demanda de vivienda influirán los siguientes condicionantes:

- Acceso al mercado laboral
- El nivel socioeconómico de la población en general
- El nivel de renta familiar
- La capacidad económica de la franja de población de acceso a una primera vivienda.
- La diversidad de la oferta del mercado inmobiliario
- Las condiciones favorables del sector financiero

Podemos identificar los elementos que componen el total de la demanda de vivienda de un territorio, diferenciando de entre ellos los que se corresponden con el concepto

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCOA0650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



de necesidad de vivienda.

En primer lugar podemos diferenciar entre la demanda de vivienda para uso efectivamente residencial o para otros usos de tipo inversión o incluso especulativo.

De entre la demanda de vivienda con destino a uso residencial debemos diferenciar igualmente aquella demandada con destino a segunda residencia de aquella con destino a primera vivienda, es decir, a residencia habitual y permanente de una familia o grupo de personas con otra relación de convivencia.

Esta última componente de la demanda residencial constituye la parte que denominaremos necesidad de vivienda. Puede generarse por emancipación o cambio de necesidades del hogar y depende directamente de la dinámica demográfica, en cuanto a que representa el resultado del flujo de crecimiento positivo o negativo del número de hogares en que se agrupa la población residente de un territorio.

Son elementos defintorios de la necesidad de vivienda de una población vinculada a un territorio:

- La dinámica demográfica positiva, estable o negativa de la población vinculada a un territorio.
 - El número de personas que constituyen la franja etaria de acceso a una vivienda por primera vez.
 - La proporción, dentro del total, de la franja poblacional de acceso a una primera vivienda.
 - La proporción, dentro del total, de la franja de población que ocupará en los futuros cinco años la franja poblacional de acceso a una a primera vivienda.
- Podemos sintetizar, según gráfico adjunto, que la demanda de vivienda se compone de necesidad de vivienda (suma de exógena, por cambio reposición o desahucio, demanda demográfica solvente económicamente y demanda demográfica insolvente); y de otro tipo de demanda, existente pero que no constituye necesidad (de segunda vivienda, de inversión o similar).



Página 52 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCOSA650; Hoja Nº 04560, Asiento Nº 1



ID DOCUMENTO: Ri.zw8H3nmB



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL T.M. SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL

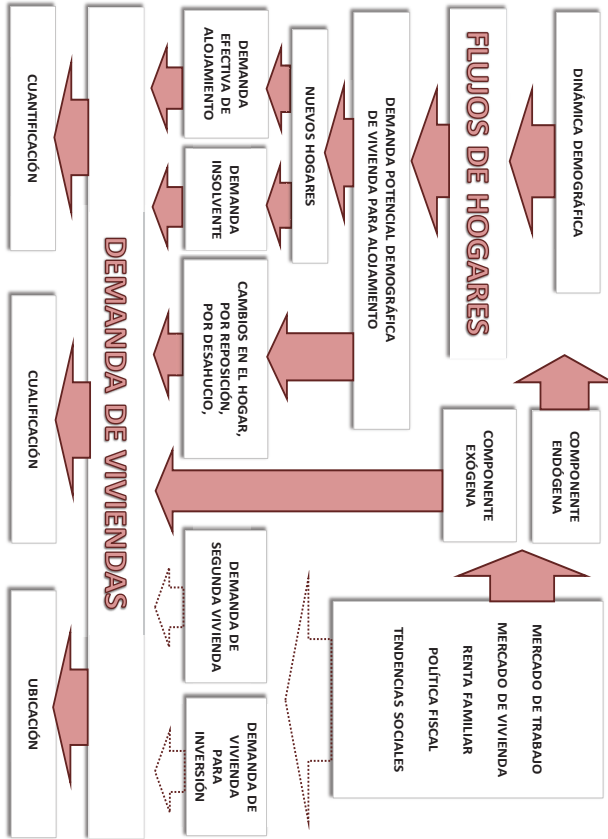


ILUSTRACIÓN 22: COMPOSICIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA; FUENTE: COMPONENTES DEMOGRÁFICOS DE LA DEMANDA DE VIVIENDA, JULIO VIVUESA, 2010



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL T.M. SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



2. SOBRE LA VIVIENDA Y LA CIUDAD: ANÁLISIS DEL PARQUE RESIDENCIAL

Partiendo de las fuentes de información citadas se aborda un análisis y diagnóstico del parque de viviendas existente en el municipio y de la estructura urbana residencial que permitirá su cuantificación, cualificación e identificación de la parte del mismo que conforma la oferta residencial disponible a corto y medio plazo.

Para ello se aborda la caracterización física del parque residencial municipal, partiendo de su cuantificación y territorialización.

Se analiza el grado de obsolescencia del parque en base a la combinación de los siguientes indicadores diferenciados: la edad media de las viviendas (antigüedad), la calidad constructiva de las mismas, el número y proporción de viviendas en edificios en mal estado de conservación y la accesibilidad y estimación del número de habitaciones de las viviendas que ocupan ámbitos territoriales concretos, según se describirá a continuación.

Por otro lado se analiza la caracterización del parque en función del régimen de tenencia, de la titularidad y del uso al que está siendo destinado.

Este último análisis permite la identificación territorializada de situaciones anómalas de uso: la desocupación o deshabitación, la orientación a alquileres de corta duración para uso turístico y el fenómeno de la infravivienda.

Por otro lado se describe la intervención pública en materia de vivienda abarcando los contenidos sobre el Parque Público Residencial disponible, las viviendas protegidas públicas y se analizan los contenidos que derivan de la rehabilitación de vivienda con subvención pública.

Se ha recogido también la caracterización de la oferta y mercado de vivienda existente desde el punto de vista económico a través de indicadores de compraventa de vivienda (nueva y usada), visados de obra nueva (unifamiliar y plurifamiliar) y de precios (evolución reciente y variación interanual 2016-2017), a partir de fuentes de información empleadas por el Ministerio de Fomento que si bien no son propias, sino replicadas en base a portales inmobiliarios y sociedades de tasación, son las únicas disponibles a estos efectos, por lo que desde esta óptica habrán de ser tenidas en consideración. Esta información permite la comparación de los indicadores propios de

Sanlúcar de Barrameda con la provincia de Cádiz, la Comunidad Autónoma y el resto del Estado.

Posteriormente se ha incluido la evolución reciente de la construcción de vivienda en Sanlúcar de Barrameda sobre el análisis de las licencias de obra solicitadas para vivienda en la GMU (libre y protegida y obra nueva y rehabilitación) entre los años 2008-2016 lo que permite reconocer de forma longitudinal la tendencia reciente sobre esta estratificación.

Para visualizar otros recursos que pueden ponerse al servicio del PMVS se relacionan los recursos integrantes del amplio Patrimonio Municipal del Suelo disponible, las viviendas de las que resulta titular el Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda así como otros bienes y recursos de otras administraciones (autonómica o estatal) y se ha analizado el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, que aun constituido y a pesar de la inexistencia de ordenanza que lo regule, no cuenta con grado de actualización suficiente que permita su explotación conjunta con el resto de recursos analizados; de ahí que no ha permitido extraer la relación de solares sin edificar y edificaciones que se encuentran en estado ruinoso.

Finalmente se acomete el análisis del planeamiento territorial y urbanístico de aplicación para diagnosticar la incidencia de éste en la satisfacción del derecho a la vivienda. En este sentido se ha extractado la incidencia del Plan de Ordenación del Litoral de Andalucía, el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Noroeste de Cádiz y las actuaciones recogidas en el PGOU de Sanlúcar de Barrameda con impacto residencial cuantificando el número de viviendas que recogen cada una de ellas (libre y protegida) así como el estado de desarrollo y disponibilidad temporal respecto al presente PMVS.

De este modo, la vivienda desocupada del parque residencial municipal existente junto con el resto de recursos y bienes inmuebles vacantes presentes y/o previstos enunciados conforman, como hemos apuntado, la oferta residencial disponible a corto y medio plazo en el T.M. de Sanlúcar de Barrameda.

La componente espacial asociada en cada caso a cada uno de los registros en los que se descomponen las explotaciones de información descriptas ha permitido su georreferenciación y análisis desagregado en diferentes ámbitos territoriales (TM, núcleos de población y barrios) como se recoge en el mapeo de resultados del análisis y diagnóstico (análisis general y diagnóstico por barrios).



Página 54 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SFCR040660; Hoja Nº 04560, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



2.1. CARACTERIZACIÓN FÍSICA

La caracterización física del parque residencial municipal se determina sobre el cruce de los datos arrojados por los siguientes indicadores y fuentes de información empleadas para las exploraciones que se adjuntan:

- Antigüedad y calidad constructiva de la vivienda familiar, VF.
- Accesibilidad a los edificios donde se ubica la vivienda familiar, VF.
- Estado de conservación de los edificios donde se ubica la vivienda familiar, VF.
- Carencia de instalación de ascensor en edificios donde se encuentran ubicadas viviendas principales, VP, por encima de la cuarta planta sobre rasante.
- Número de habitaciones de las viviendas principales, VP.
- Recogida de datos físicos primarios del Parque Residencial municipal.



Página 55 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



ID DOCUMENTO: Ri.zw8H3mB



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



2.1.1. ANTIGÜEDAD Y CALIDAD CONSTRUCTIVA

Para determinar la antigüedad de las viviendas familiares que componen el parque residencial municipal se atenderá a los registros de tipo inmuebles de uso residencial contenidos en el Fichero Informático de remisión de catastro (bienes inmuebles urbanos, rústicos y de características especiales), fichero CAT, de libre acceso a través de la SEC del Catastro Inmobiliario.

Para determinar la calidad constructiva de las viviendas familiares se atenderá a los registros de tipo construcción de uso residencial contenidos en el fichero CAT mencionado.

La entidad responsable del fichero es la Gerencia Regional de Andalucía de la Dirección General de Catastro - Ministerio de Hacienda-.

Para la extracción de la información correspondiente a la antigüedad habrá que acceder a los registros 'Tipo 15: Registro de Inmueble', y la situación de cabecera que contiene el mencionado atributo se corresponde con la posición '372 Año de antigüedad del bien inmueble', que hace referencia a la fecha de inscripción de la obra nueva o la última reforma general registrada sobre el mismo.

Para la extracción de la información correspondiente a la calidad constructiva habrá que acceder a los registros 'Tipo 14: Registro de Construcción', y la situación de cabecera que contiene el mencionado atributo se corresponde con la posición '109 Calidad de la construcción', que tomando los valores de 1 a 9 hace referencia a la calidad constructiva, de mejor a peor calidad, de las mismas. Circunstancialmente estos valores aparecen sustituidos por la serie que va desde A hasta C con idéntico significado. Este atributo cualifica al inmueble residencial de tal manera que permite establecer una estimación afinada de calidad constructiva que va asociada a la tipología constructiva según las Normas Técnicas de Valoración Inmobiliaria.

En cuanto a la recogida de datos etarios correspondientes a los edificios de uso vivienda analizados mediante inspección ocular podemos destacar que la antigüedad media de los inmuebles analizados se corresponde con 1952, esto es, igual a la de Barrio Alto y sólo superada por las viviendas de Barrio Bajo, superior por tanto a la media del resto de los ámbitos analizados a través de las AAEF propuestas.

La calidad constructiva media de la muestra analizada de forma expresa se corresponde con 6, manteniéndose por tanto en la media municipal.

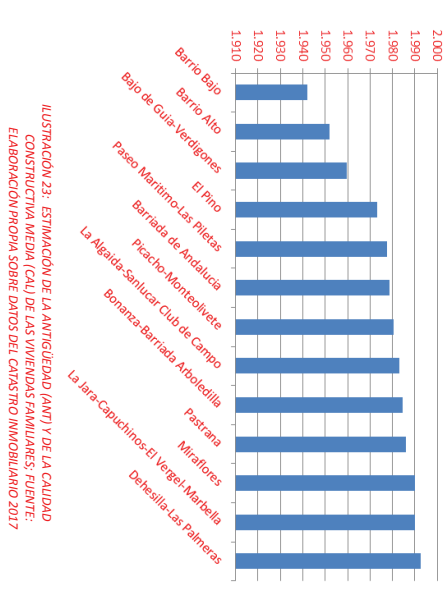


Página 56 de 173
(revisión 180518)

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



NÚC	BARRIO	ANT.	CAL.
NP	Barrio Bajo	1.952	6
NP	Barrio Alto	1.942	5
NP	Paseo MARTIMO-Las Piletas	1.978	5
NP	Dehesilla-Las Palmeras	1.993	5
NP	Pirachio-Monteolive	1.981	5
NP	Bajo de Guía-Verdiligones	1.950	6
NP	El Pino	1.973	5
DI	Barrada de Andalucía	1.979	5
DI	Bonanza-Barrada Arboledilla	1.984	5
DI	La Jara-Capuchinos-El Vergei-Marbella	1.990	5
DI	Pastrana	1.986	5
DI	La Alameda-Sanlúcar Club de Campo	1.983	5
DI	Miraflores	1.990	5
TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA		1.977	6



ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III: INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



2.1.2. ESTADO DE CONSERVACIÓN

Para establecer la aproximación al actual estado de conservación de las viviendas familiares que componen el parque residencial municipal se ha atendido a la explotación de los microdatos del CPV 2011 sobre los edificios en que se ubican las viviendas familiares y su posterior agregación proporcional al actual número de viviendas familiares del Catastro Inmobiliario 2.017, según la clasificación allí recogida: ruinoso, malo, deficiente, bueno y no consta.

En cuanto a la recogida de datos procedente de las inspecciones oculares realizadas podemos destacar que entre los edificios analizados se han detectado tres unidades que podemos definir como ruina; 48 edificios que requieren mejoras en su estado de conservación, entre las diferentes opciones previstas. Y que aglutinan a unas 560 viviendas (sobre las más de 2.200 analizadas). Ello supone sobre el total analizadas un porcentaje superior al 25%, muy superior al resultante de la aplicación de los microdatos del CPV 2011 de la tabla adjunta, 6,02%, debido fundamentalmente a la preselección de la muestra realizada al efecto.

Aprobado inicialmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.

NUC	BARRIO	RUIN	MALO	DEF	MAL ESTADO	% MAL ESTADO
NP	B. Alto	7	17	340	364	7,70%
NP	B. Bajo	8	148	231	387	7,50%
NP	Paseo MARÍTIMO-Las Piletas	18	23	262	303	4,31%
NP	Dehesilla-Las Palmeras	4	9	172	185	9,27%
NP	Picacho-Montesolvente	3	9	173	185	9,23%
NP	B. Guía-Verdigones	5	5	55	65	3,70%
NP	El Pino	2	4	83	89	9,23%
NP	Rda de Andalucía	1	1	16	18	3,60%
DI	Bonanza-Barrida Arboledilla	8	8	102	118	3,64%
DI	La Jara-Capuchinos-El Verge-Marbella	6	0	32	38	1,64%
DI	Pastrana	3	6	119	128	9,24%
DI	La Algaída-Sanlúcar Club de Campo	4	4	45	53	3,74%
DI	Miraflores	1	4	81	86	9,12%
TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA		70	238	1711	2019	6,02%

RUIN: ESTIMACIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS FAMILIARES EN ESTADO DE RUINA; MALO: EN ESTADO MALO; DEF: EN ESTADO DEFICIENTE; MAL ESTADO: TOTAL EN MAL ESTADO COMO SUMA DE LOS TRES ESTADOS ANTERIORES; % MAL ESTADO: PROPORCIÓN SOBRE EL TOTAL VIVIENDAS FAMILIARES



Página 57 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCOSA650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1

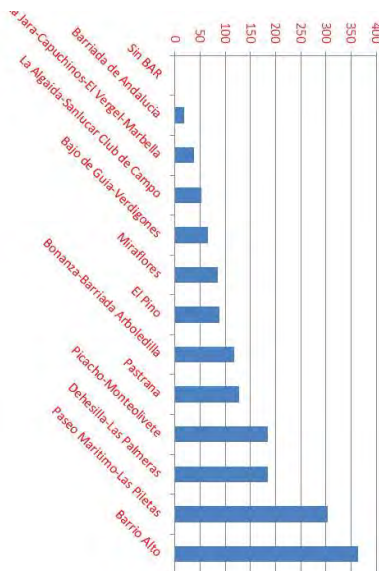


ILUSTRACIÓN 24: ESTIMACIÓN DE VIVIENDAS FAMILIARES EN EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL EN MAL ESTADO DE CONSERVACIÓN (SUMA DE ESTADOS DEFICIENTE, MALO Y RUINOSO). FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2011 Y CATASTRO INMOBILIARIO 2017

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLUCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



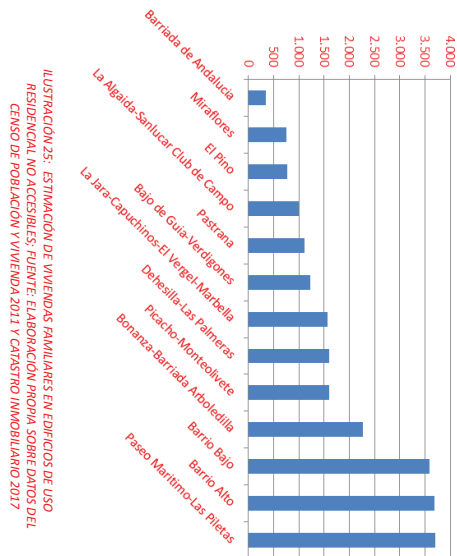
2.1.3. ACCESIBILIDAD

Para establecer la aproximación al actual grado de accesibilidad de las viviendas familiares que componen el parque residencial municipal se ha atendido a la explotación de los microdatos del CPV 2011 y su posterior agregación proporcional al actual número de viviendas familiares del Catastro Inmobiliario 2.017, según la clasificación allí recogida: accesible, no accesible y no consta.

En cuanto a la recogida de datos procedente de las inspecciones oculares destaca que la totalidad de los edificios analizados presentan carencias respecto a la accesibilidad a los mismos, bien en su propio acceso, bien en los recorridos de aproximación a éstos debido al diseño del trazado de los viales.

NUC	BARRIO	ACC	% ACC	NO ACC	% NO ACC	NC
NP	Barrio Alto	936	19,78%	3.682	77,83%	113
NP	Barrio Bajo	1.355	26,23%	3.584	69,39%	226
NP	Paseo MARTINO-Las Piletas	3.314	47,09%	3.701	52,59%	22
NP	Dehesilla-Las Palmeras	339	16,99%	1.601	80,25%	55
NP	Picacho-Monteolivete	341	17,01%	1.610	80,30%	54
NP	Bajo de Guía-Verdigones	456	26,00%	1.234	70,35%	64
NP	El Pino	164	16,98%	775	80,23%	27
NP	Barrada de Andalucía	130	26,00%	352	70,40%	18
DI	Bonanza-Barrada Arboledilla	843	26,01%	2.278	70,29%	120
DI	La Jara-Capuchinos-El Vergel-Marbella	734	31,60%	1.563	67,28%	26
DI	Pastrana	236	17,02%	1.113	80,25%	38
DI	La Algalda-Sanlúcar Club de Campo	368	26,01%	995	70,32%	52
DI	Miraflores	160	16,95%	758	80,30%	26
TM SANLUCAR DE BARRAMEDA		8.745	30,70%	23.246	69,30%	841

ACC: ESTIMACIÓN DE VIVIENDAS FAMILIARES ACCESIBLES EN EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL;% ACC: PROPORCIÓN DE VIVIENDAS FAMILIARES ACCESIBLES; NO ACC: ESTIMACIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS FAMILIARES NO ACCESIBLES; % NO ACC: PROPORCIÓN DE VIVIENDAS FAMILIARES NO ACCESIBLES

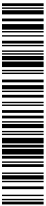


Página 58 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERC0A0660; Hoja Nº 04660, Asiento Nº 1



DOCUMENTO: RIZW3H8m3u



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



2.1.4. INSTALACIÓN DE ASCENSOR

Para establecer la aproximación al actual número de viviendas principales ubicadas a partir de la cuarta planta inclusive (baja más 3) en edificios que carecen de la instalación de ascensor se ha atendido a la explotación de los microdatos del CPY 2011 y su posterior agregación proporcional al actual número de viviendas principales del PMH y el Catastro Inmobiliario 2.017.

Sobre esta explotación se establece el indicador del número de viviendas principales ubicadas en edificios de cuatro y más plantas que carecen de esta instalación, así como la proporción respecto al total viviendas principales del ámbito considerado.

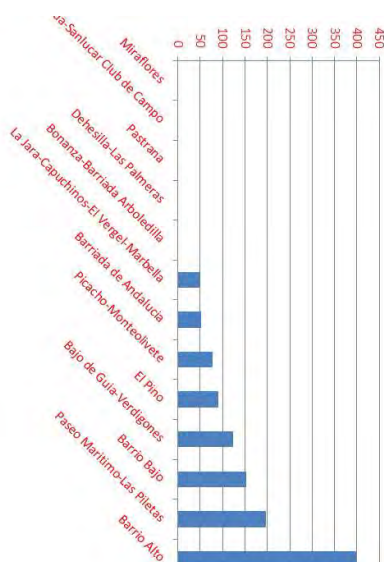
Es necesario destacar que la carencia de ascensor será razón suficiente para identificar viviendas no accesibles, pero la existencia de esta instalación no garantiza el cumplimiento del resto de condiciones que hagan accesibles las viviendas ubicadas en los edificios considerados.

En cuanto a la recogida de datos procedente de las inspecciones oculares realizadas podemos destacar respecto a la instalación de ascensores que de los más de 300 edificios contrastados sólo 9 disponen de esta instalación y que cubren la distribución de unas 720 viviendas.

Aprobado inicialmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.

NUC	BARRIO	VP	4PL SIN ASC	% VP
NP	Barrio Alto	4.732	399	8,43%
NP	Barrio Bajo	5.164	154	2,97%
NP	Paseo MARITIMO-Las Piletas	7.036	197	2,81%
NP	Dehesilla-Las Palmeras	1.993	1	0,00%
NP	Picacho-Monteolivete	2.005	77	3,84%
NP	Bajo de Guía-Verdigones	1.755	124	7,04%
NP	El Pino	965	91	9,45%
NP	Barrida de Andalucía	590	51	8,66%
DI	Bonanza-Barrida Arboledilla	3.239	0	0,00%
DI	La Jara-Capuchinos-El Verge-Marbella	2.323	51	2,18%
DI	Pastrana	1.385	0	0,00%
DI	La Algalda-Sanlúcar Club de Campo	1.415	0	0,00%
DI	Miraflores	944	0	0,00%
TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA		33.546	1.143	3,41%

ILUSTRACIÓN 26: ESTIMACIÓN DE VIVIENDAS PRINCIPALES EN EDIFICIOS DE CUATRO Y MÁS PLANTAS SIN ASCENSOR. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2011, PMH Y CATASTRO INMOBILIARIO 2017



Página 59 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERC0A0650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



2.15. NÚMERO DE HABITACIONES

Para establecer la aproximación al actual número de habitaciones de las viviendas principales del parque residencial municipal se ha atendido a la explotación de los microdatos del CPV 2011 y su posterior agregación proporcional al actual número de viviendas principales del PMH y el Catastro Inmobiliario 2017, según la clasificación allí recogida: 1 habitación, 2, 3, 4, 5 y más de 5.

Es necesario destacar que el número de habitaciones está referido además de los dormitorios a toda aquella estancia que tenga más de 4 m² incluyendo la cocina pero sin incluir cuartos de baño, pasillos, distribuidores y vestíbulo (por ejemplo, 1H: estudio; 2H: salón-cocina con dormitorio independiente; 3H: salón, cocina y dormitorio independiente; etc)

NIC	BARRIO	VP	1H	2H	3H	4H	5H	+5H
NP	Barrio Alto	3.876	4	67	433	883	1.651	840
NP	Barrio Bajo	3.290	7	125	302	652	1.442	759
NP	Paseo MARÍTIMO-Las Piletas	3.404	14	32	289	765	1.366	939
NP	Dehesilla-Las Palmeras	1.743	2	25	216	417	727	356
NP	Picacho-Montesolivete	1.712	2	24	212	409	715	350
NP	Bajo de Guía-Verdigones	1.068	6	23	103	195	503	238
NP	El Pino	805	0	11	100	193	336	165
NP	Barrada de Andalucía	914	1	13	113	219	381	187
DI	Bonanza-Barrada Arboledilla	544	3	12	52	99	256	121
DI	La Jara-Capuchinos-El Vergel-Marbella	3.172	18	68	304	580	1.495	707
DI	Pastrana	1.658	0	58	58	263	795	484
DI	La Algaída-Sanlúcar Club de Campo	1.345	1	19	166	321	561	274
DI	Miraflores	1.140	7	24	109	208	538	254
TM SANLUCAR DE BARRAMEDA		24.671	65	501	2.457	5.204	10.766	5.674



Página 60 de 173
(revisión 180518)

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLUCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL

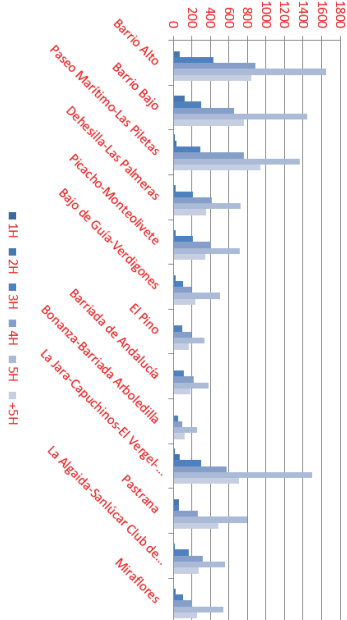


ILUSTRACIÓN 27. ESTIMACIÓN DE VIVIENDAS PRINCIPALES SEGÚN EL NÚMERO DE HABITACIONES. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2011, PMH Y DATOS DEL CATASTRO INMOBILIARIO 2017

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCOSA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL T.M. SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



2.2. CARACTERIZACIÓN SEGÚN EL RÉGIMEN DE TENENCIA Y LA TITULARIDAD

2.2.1. SOBRE EL RÉGIMEN DE TENENCIA

A efectos estadísticos podemos distinguir las siguientes modalidades de tenencia:
Propiedad: Incluye las viviendas en régimen de propiedad, con y sin préstamo o hipoteca, así como las que proceden de una herencia

Alquiler: Incluye las viviendas en alquiler de mercado libre, protección social y renta antigua, así como las cedidas de forma gratuita o semigratuita, u otras formas similares de cesión de uso

Y es por ello que a efectos de cualificación del parque de viviendas respecto a estos atributos será necesario acudir a operaciones estadísticas que dispongan de esa información.

De acuerdo con los datos de la Encuesta de Condiciones de Vida de 2016 recogidos en la tabla adjunta, por CCAA, los mayores porcentajes de hogares que residen en régimen de propiedad se encuentran en La Rioja (84,7%), País Vasco (83,7%), Aragón (83,3%), Navarra (83,2%), Extremadura (83,2%), y Castilla y León (83,0%). Por el contrario, las CCAA en las que el alquiler y la cesión de la vivienda constituye el régimen de tenencia de un mayor porcentaje de hogares son Baleares (33,1%), Canarias (30,9%), Madrid (28,9%) y Cataluña (26,0%), además de las ciudades autónomas de Ceuta (25,3%) y Melilla (28,5%). También resulta significativo que en dos CCAA la vivienda en cesión gratuita representa un mayor porcentaje que el alquiler a precio de mercado: en Aragón y Extremadura.

En el caso de la comunidad andaluza nos encontramos por encima de la media estatal en cuanto al régimen de propiedad (79,9%) y por tanto por debajo de la media de alquiler y cesión (22,9%).

Podemos observar además la variación del régimen de tenencia de la vivienda en el periodo 2004-2016 por comunidades autónomas según la misma Encuesta de Condiciones de Vida, pudiendo observarse dinámicas muy dispares. En cuanto al régimen de propiedad, ha crecido notablemente en las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla, con incrementos del 26,4% y 24,1%, seguido de La Rioja, con un incremento del 8,2%, contrastando con la caída del 3% registrada en el conjunto de España. Por su



Página 61 de 173
(revisión: 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



parte, el alquiler o cesión ha crecido en mayor medida en la Comunidad de Madrid (36,3%) y en Castilla y León (31,5%), muy por encima del crecimiento medio del 10,7% del conjunto de España.
Se observa que la tendencia en Andalucía hace que aumente la propiedad en detrimento del alquiler y cesión, en contra de la tendencia de la media estatal.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



CCAA	PROPIEDAD (%)	VAR (%)	ALQUILER Y CESIÓN (%)	VAR (%)	ALQUILER A PRECIO DE MERCADO (%)	VAR (%)	ALQUILER INFERIOR AL PRECIO DE MERCADO (%)	VAR (%)	CESIÓN GRATUITA (%)	VAR (%)
Andalucía	79,9	1,9	20,2	-6,5	8,3	29,7	5	0	6,9	-32,4
Aragón	83,3	3,3	16,8	-1,3	7,7	-11,5	0,5	-80,8	8,6	7,5
Asturias, Principado de	79,6	-1,8	20,4	7,9	10,7	35,4	1,8	-56,1	7,9	14,5
Baleares, Illes	66,9	-6,6	33,1	1,7	20,5	3,5	5	-7,4	7,6	145,2
Canarias	69,1	-0,3	30,9	0,7	14,3	10	5,3	6	11,3	-11
Cantabria	78,5	-4,4	21,4	18,9	10,2	82,1	3	20	8,2	-17,2
Castilla y León	83	-4,5	17,1	31,5	9,2	76,9	0,8	-63,6	7,1	26,8
Castilla	81,4	-3,2	18,6	1,7	11,6	63,4	0,4	-66,7	6,6	-13,2
Cataluña	73,7	-3,5	26,2	11,5	20,2	37,4	1,9	-60,4	4,1	2,5
Comunitat Valenciana	75,9	-5,2	24	21,2	13,7	24,5	2,2	10	8,1	19,1
Extremadura	83,2	5,4	16,8	-20,4	6,3	-10	2,1	-43,2	8,4	-19,2
Galicia	80,8	-3,6	19,2	17,8	10,1	60,3	0,9	-5,5	8,2	2,5
Madrid, Comunidad de	71,1	-9,8	28,9	36,3	22,3	72,9	2,2	-59,3	4,4	51,7
Murcia, Región de	79,6	3,5	20,4	-12,1	9,8	-2	1,1	-52,2	9,5	-12,8
Navarra, Comunidad Foral de	83,2	-2,6	16,8	15,1	9,8	1	2	0	5	72,4
País Vasco	83,7	-2,2	16,3	13,2	9,4	30,6	2,2	-37,1	4,7	27
Rioja, La	84,7	8,2	15,3	-29,5	11,4	-3,4	0,6	-79,3	3,3	-52,9
Ceuta	74,7	26,4	25,3	-38,1	17	82,8	6,4	-48,8	1,9	-90,1
Melilla	71,5	24,1	28,5	-32,8	18	1,1	6,6	-67,6	3,9	-7,1
España	77,1	-3	22,9	10,7	13,8	38	2,5	-35,9	6,5	-3

ILUSTRACIÓN 38: PROPORCIÓN DE HOGARES POR RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA EN LA QUE HABITAN Y COMUNIDAD AUTÓNOMA EN 2016 Y VARIACIÓN DEL RÉGIMEN DE TENENCIA EN EL PERÍODO 2004-2016. FUENTE: INE. ENCUESTA DE CONDICIONES DE VIDA 2016



Página 62 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>

DOCUMENTO: RiD





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL T.M. SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



En cuanto a la distribución del alquiler en función del tamaño del municipio, para acercarnos a la realidad municipal, como puede observarse en la tabla posterior en la que se recogen los datos del Censo de Población y Vivienda de 2011, si en el conjunto de España el porcentaje de hogares en alquiler u otras formas distintas a la propiedad se situaba en el 21,1%, en los municipios que se encuentran entre 50.000 y 100.000 habitantes, como es nuestro caso, este porcentaje es superior, y se situó en el 26,6%, mientras que, por el contrario, en los municipios de menos de 50.000 habitantes este porcentaje se sitúa por debajo de la media española, llegando a situarse en el 17,5% en los municipios de entre 2.000 y 5.000 habitantes.

Aprobado inicialmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.

MUNICIPIO	PAG	HIP	HER	PROP	ALQ	CED	OTR	TOTAL
Menos de 101	42,00	7,90	30,60	80,40	4,00	4,70	10,90	19,60
101 a 500	41,30	14,70	25,20	81,20	5,60	4,00	9,30	18,80
501 a 1.000	41,20	19,90	20,50	81,70	6,50	3,50	8,20	18,30
1.001 a 2.000	40,70	23,40	18,10	82,20	7,80	3,20	7,80	17,80
2.001 a 5.000	38,90	28,90	14,70	82,50	6,80	2,90	6,90	17,50
5.001 a 10.000	36,50	33,80	10,70	81,00	10,10	2,60	6,30	19,00
10.001 a 20.000	36,80	35,20	8,50	80,50	11,20	2,60	5,60	19,50
20.001 a 50.000	36,40	37,80	6,10	80,30	12,50	2,30	4,90	19,70
50.001 a 100.000	37,30	37,50	4,20	79,00	14,50	2,10	4,40	21,00
T.M. Sanlúcar de Barrameda	40,50	34,00	4,40	78,90	14,50	2,10	4,60	21,10
100.001 a 500.000	41,50	28,00	3,90	73,40	20,10	2,20	4,30	26,60
Más de 500.000								
TOTAL ESPAÑA	38,90	32,90	7,20	78,90	13,50	2,40	5,20	21,10

PAG: VIVIENDA EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD TOTALMENTE PAGADA; HIP: EN PROPIEDAD CON HIPOTECA PENDIENTE; HER: EN PROPIEDAD POR HERENCIA O DONACIÓN; TOTAL PROP: TOTAL EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD; ALQ: EN ALQUILER; CED: CEDIDA; OTR: OTROS RÉGIMENES ASIMILADOS AL ALQUILER; TOTAL ALQ: TOTAL EN RÉGIMEN DE ALQUILER O ASIMILADOS

ILUSTRACIÓN 29: VIVIENDAS PRINCIPALES POR RÉGIMEN DE TENENCIA Y TAMAÑO DEL MUNICIPIO 2011; FUENTE: INE; CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2011

Para establecer la aproximación al actual número de viviendas principales diferenciadas según el régimen de tenencia de la vivienda en que residen los hogares del T.M. Sanlúcar de Barrameda se ha atendido a la explotación de los microdatos del CPV 2011 y su posterior agregación proporcional al actual número de viviendas principales del PMH y el Catastro Inmobiliario 2.017 por barrios y Distritos, según la clasificación allí recogida: propia por compra totalmente pagada, propia por compra con pagos pendientes (hipoteca), propia por herencia o donación, vivienda alquilada, cedida gratis o a bajo precio y otras formas de tenencia.

Como hemos apuntado esta clasificación supone una cualificación de los hogares, no de viviendas.

Los datos analizados parten de una explotación por sección censal y se proponen agregados por barrios. Se adjunta el resumen de la explotación por Barrios del T.M. Sanlúcar de Barrameda.



Página 63 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.

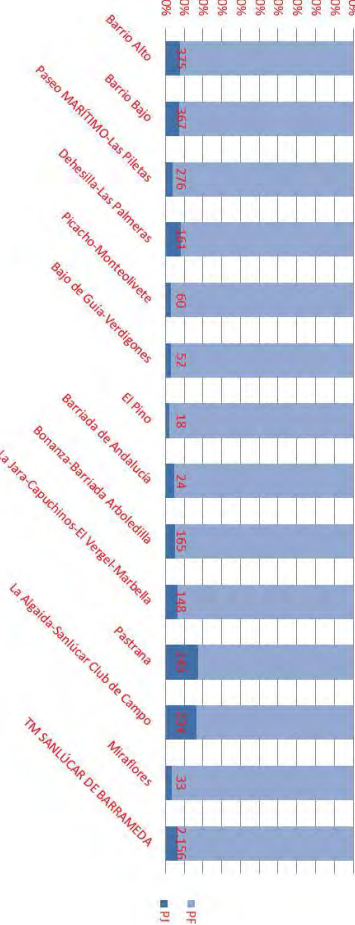


PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



NÚC	BARRIO	VP	PAG	HIP	HER	TOTAL PROP	% PROP	AIQ	CED	OTR	TOTAL AIQ	% AIQ
NP	Barrio Alto	3.876	1.142	1.691	369	3.202	82,61%	310	95	268	673	17,36%
NP	Barrio Bajo	3.290	1.273	1.244	206	2.723	82,77%	323	87	157	567	17,23%
NP	Paseo MARÍTIMO-Las Piletas	3.404	1.724	891	175	2.790	81,96%	258	84	274	616	18,10%
NP	Dehesilla-Las Palmeras	1.743	504	765	179	1.448	83,08%	134	39	122	295	16,92%
NP	Picacho-Montseivete	1.712	494	751	176	1.421	83,00%	132	40	119	291	17,00%
NP	Bajo de Guía-Verdigones	1.068	389	415	105	909	85,11%	60	10	90	160	14,88%
NP	El Pino	805	233	353	82	668	82,98%	62	18	56	136	16,89%
NP	Barriada de Andalucía	544	198	212	53	463	85,11%	30	5	46	81	14,89%
DI	Bonanza- Barriada Arboledilla	3.172	1.154	1.234	311	2.699	85,09%	178	28	267	473	14,91%
DI	La Jara-Capuchinos-El Vergej-Marbella	1.658	546	697	85	1.338	80,10%	163	58	108	329	19,84%
DI	Pastrana	1.345	388	590	138	1.116	82,97%	103	30	94	227	16,88%
DI	La Algaída-Sanlúcar Club de Campo	1.140	415	444	112	971	85,18%	64	11	97	172	15,09%
DI	Miraflores	914	264	401	94	759	83,04%	70	21	64	155	16,96%
	TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA	24.671	8.724	9.688	2.085	20.497	83,08%	1.887	526	1.762	4.175	16,92%

ILUSTRACION 30- CARACTERIZACIÓN DE LA TOTAL VIVIENDAS PRINCIPALES POR RÉGIMEN DE TENENCIA (PROPIEDAD O ACQUIERI VASIMILADOS) Y POR BARRIOS DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2011 Y DATOS DEL CATASTRO INMOBILIARIO 2017



Página 64 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCADA650; Hoja Nº 04560, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





2.2.2. SOBRE LA TITULARIDAD

El ITRLU, de aplicación en todo el territorio nacional, fija los recursos de las entidades locales y los principios de la tributación local. Los Ayuntamientos deben aprobar los elementos de la imposición de los tributos locales a través de las correspondientes ordenanzas fiscales. La gestión, liquidación, inspección y recaudación del tributo puede aprobarse dentro de la misma ordenanza o bien mediante ordenanzas específicas sobre estas materias.

El IBI es un tributo directo de carácter real que grava el valor de los bienes inmuebles en los términos establecidos en el ITRLU. El hecho imponible del impuesto está constituido por la titularidad de los derechos de una concesión administrativa, de un derecho real de superficie, de un derecho real de usufructo o del derecho de propiedad sobre los bienes inmuebles rústicos y urbanos y sobre los inmuebles de características especiales -BICE-.

La gestión del IBI está compartida entre la DGC, que realiza la gestión catastral, y los Ayuntamientos, que realizan la gestión tributaria del impuesto, para lo que generan flujos de información continuados.

La gestión catastral está constituida por un conjunto de operaciones y actuaciones administrativas de diversa índole necesarias para la formación de los Catastros Inmobiliarios y para el mantenimiento y utilización de los datos integrados en los mismos, así como para la incorporación de otros nuevos, con la finalidad de que dicha información se encuentre permanentemente actualizada. Es competencia de la Dirección General del Catastro y se ejerce a través de las Gerencias del Catastro o a través de las distintas fórmulas de colaboración que se establezcan con las diferentes Administraciones, Entidades y Corporaciones públicas. De entre las actuaciones que comprende destacamos a este punto la elaboración y mantenimiento anual del padrón catastral.

La gestión tributaria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles está constituida por el conjunto de operaciones precisas para lograr la correcta exacción de este impuesto a partir de los datos que obran en los padrones catastrales. Es competencia de los Ayuntamientos y se ejercerá directamente por éstos o a través de los convenios u otras fórmulas de colaboración que se celebren con cualquiera de las Administraciones Públicas. De entre sus principales actuaciones destacamos la fijación de los tipos de gravamen y la elaboración y emisión de instrumentos cobratorios.



Página 65 de 173
(revisión 180518)

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



recibos y liquidaciones.

Es por ello que a la hora de describir los flujos de información entre Catastro y Entidades locales es necesario distinguir entre información de catastro e información tributaria.

Intercambio de información catastral: el formato FIN de salida permite comunicar al ayuntamiento/entidad colaboradora toda la información actualizada acerca de un bien inmueble y el formato FIN de retorno permite el envío a Catastro de la situación inicial del inmueble y la que le corresponde para tramitar su modificación.

Intercambio de información tributaria: Las Gerencias del Catastro entregan anualmente a las entidades colaboradoras el Padrón de Bienes Inmuebles a partir del cual se generarán las listas cobratorias del IBI. El padrón se confecciona con toda la información que, en el momento de su emisión, se conoce sobre la realidad inmobiliaria a 1 de enero del correspondiente año.

A los listados de datos que constituyen el fichero de intercambio del padrón catastral para la gestión tributaria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles PAD-DGC es a lo que hemos denominado Base de Datos del IBI.

Se procede de la siguiente manera sobre los Registros Tipo 53 "Registro de Bien Inmueble/Sujeto Pasivo", procedentes del fichero de intercambio del padrón catastral para la gestión del Impuesto sobre Bienes Inmuebles PAD-DGC (Resolución de 12 de marzo de 2014, de la DGC):

Se consideran únicamente los registros correspondientes a la clave de uso residencial 'V', según cuadro 2 de su Anexo, de los Datos económicos del bien inmueble, en concreto sobre la posición 345.

Se consideran únicamente los registros correspondientes a la titularidad del bien inmueble con derecho de Propiedad y Nuda Propiedad, en concreto sobre la posición 427 y 428, los marcados 'PR' y 'NP'

Respecto a la identificación del sujeto pasivo del IBI, en concreto sobre la posición correspondiente al NIF, se extraen la primera "posición 45d" y solamente las correspondientes a personas jurídicas.

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





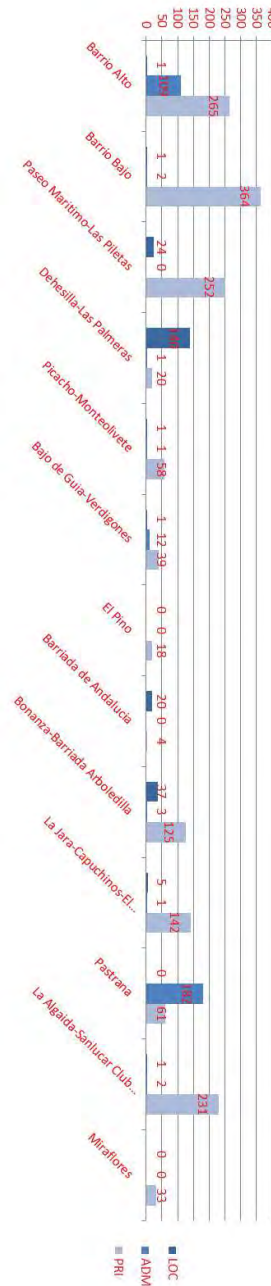
PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL T.M. SANLUCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACION Y DIAGNOSTICO
III: INFORMACION Y ANALISIS GENERAL



NIC	BARRIO	VF	LOC	ADM	PRI	PI	% PI	PF	% PF
NP	Barrio Alto	4.732	1	109	265	375	7,92%	4.357	92,08%
NP	Barrio Bajo	5.164	1	2	364	367	7,11%	4.797	92,89%
NP	Paseo MARITIMO-Las Pilatas	7.036	24	0	252	276	3,92%	6.760	96,08%
NP	Dehesilla-Las Palmeras	1.993	140	1	20	161	8,08%	1.832	91,92%
NP	Picacho-Montesivete	2.005	1	12	39	52	2,96%	1.945	97,04%
NP	Bajo de Guía-Verdigones	1.755	1	0	18	18	1,87%	947	98,13%
NP	El Pino	965	0	0	33	24	4,07%	477	80,85%
NP	Barriada de Andalucía	590	20	0	4	165	5,09%	3.074	94,91%
DI	Bonanza-Barriada Arboledilla	3.239	20	0	4	148	6,37%	2.175	93,63%
DI	La Jara-Capuchinos-El Vergel-Marbella	2.323	37	3	125	148	17,55%	1.142	82,45%
DI	Pastrana	1.385	5	1	142	243	16,54%	1.181	83,46%
DI	La Aligada-Sanlúcar Club de Campo	1.415	0	182	61	234	3,50%	911	66,50%
DI	Miraflores	944	1	2	231	33			
T.M. SANLUCAR DE BARRAMEDA		33.546	231	313	1.612	2.156	6,43%	31.301	93,31%

VF: VIVIENDA FAMILIAR; LOC: VIVIENDA CUYA TITULARIDAD DEL PLENO DOMINIO RECAE EN LA ADMINISTRACION LOCAL; ADM: EN OTRAS ADMINISTRACIONES AUTONOMICAS O ESTATALES; PRI: EN PERSONAS JURIDICAS
PRIVADAS; PI: TOTAL EN PERSONAS JURIDICAS; %PI: PROPORCION EN PERSONAS JURIDICAS; PF: EN PERSONAS FISICAS; %PF: PROPORCION EN PERSONAS FISICAS

Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



ILUSTRACION 31: CARACTERIZACION DE LAS VIVIENDAS FAMILIARES POR TITULARIDAD Y DIAGRAMA DE BARRAS DE LAS QUE LA TITULARIDAD DEL PLENO DOMINIO RECAE EN PERSONAS JURIDICAS POR DISTRITOS DEL T.M. SANLUCAR DE BARRAMEDA. FUENTE: ELABORACION PROPIA A PARTIR DE LOS DATOS DEL PADRON DE BIENES INMUEBLES 2017, AGENCIA TRIBUTARIA DE SANLUCAR DE BARRAMEDA



Página 66 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMUN COOP
Insc. Reg. SERC0A0650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL T.M. SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



3. SOBRE LAS SITUACIONES ANÓMALAS DEL USO RESIDENCIAL

La detección de las situaciones anómalas de uso del parque de viviendas municipal está directamente relacionada con el régimen de tenencia y la titularidad de los inmuebles de uso residencial, y su territorialización será fundamental a efectos de determinar patologías urbanas propias de estas anomalías sobre ámbitos territoriales definidos a demanda.

Es por ello que se ha cualificado el parque residencial municipal a estos efectos, dado que es de interés diagnosticar de forma generalizada la totalidad del TM, si bien, la comprensión de la casuística asociada a estas situaciones anómalas merecerá la lectura inversa del proceso descrito, esto es, la cualificación desde el punto de vista del régimen de tenencia y la titularidad asociada a un inmueble será de mayor utilidad cuando el mencionado inmueble residencial se encuentre afecto de alguna de las situaciones anómalas de uso que se indagará: la deshabitación, la orientación a alquiler turístico de corta duración, la pertenencia a ámbitos en los que se concentre el fenómeno de la infravivienda o el cada vez menos extendido, y no por ello menos importante, del chabolismo.

Como ya hemos apuntado entenderemos por situaciones anómalas de uso del parque residencial municipal al menos las siguientes que tienen que ver con la intensidad del uso concreto y la electiva orientación del uso al originalmente previsto:

La deshabitación de las viviendas familiares, VF.

Los alquileres de corta duración para uso turístico como finalidad de las VF

La infravivienda, como situación en que se encuentra parte de las viviendas principales, VP

El chabolismo

Para acercarnos al análisis de estas situaciones, de compleja identificación, habrá que atender a las razones que las dan origen, al grado de incidencia que cada una de ellas despliega en el territorio donde se presenta, y a las consecuencias que generan para atender a la toma de medidas para su erradicación o minimización.

Se define a continuación el proceso metodológico propuesto para la definición, caracterización y representación geográfica de las viviendas familiares susceptibles de ser consideradas deshabitadas en el TM según las fuentes de información disponibles y los conceptos y terminología descritos con anterioridad. Dada su profusión es el de



Página 67 de 173
(revisión 1.805.18)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



mayor envergadura de los recogidos en el presente apartado y, como veremos, se hace transversal para recoger y reflejar los atributos correspondientes a otras situaciones anómalas del uso residencial.

En cuanto a la puesta a disposición de viviendas para alquiler de corta duración, atenderemos a los contenidos de los datos del Registro de Turismo de Andalucía. Según estos, el número de inscripciones de viviendas con fines turísticos, reguladas por el Decreto 282/2016, de 2 de febrero, y de establecimientos de apartamentos turísticos, regulados por Decreto 194/2010, de 20 de abril, poco tiene que ver con la realidad de nuestro TM por cuanto la reciente regulación en este sentido no ha conseguido incentivar suficientemente la inscripción de inmuebles orientados a este uso en el mismo.

Es importante destacar a este punto que la vivienda con finalidad turística podrá ser secundaria o principal en función de si se simultánea el uso turístico con el de residencia habitual y permanente, ya sea por compartir espacios (habitaciones) y/o plazos (calendario o estancias).

3.1. LA DESHABITACIÓN

La principal base de datos para ubicar los inmuebles residenciales, como repositorio de ubicación de las viviendas familiares, VF, es el Catastro inmobiliario del Ministerio de Hacienda.

Por otro lado se detectan en los registros del padrón de habitantes aquellos correspondientes a las viviendas susceptibles de ser consideradas habitadas, viviendas principales, VP, mediante la agrupación de las inscripciones padronales en direcciones postales únicas. El artículo 26 de la LFSV establece una serie de indicios a tener en cuenta para la consideración de una vivienda como deshabitada y que son los siguientes:

Artículo 26 Indicios de no habitación

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

- a. *Los datos del padrón de habitantes y de otros registros públicos de residentes u ocupantes.*
- b. *Consumos anormalmente bajos o carencia de los suministros de agua, gas y electricidad, de conformidad con lo dispuesto en el anexo.*

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



- c. Recepción de correo y notificaciones en otros lugares.
- d. Utilización habitual de otros lugares para realizar comunicaciones telefónicas e informáticas.
- e. Declaraciones o actos propios de la persona titular de la vivienda.
- f. Declaraciones de los titulares de la vivienda.
- g. Negativo injustificada de la persona titular de la vivienda a facilitar comprobaciones de la Consejería competente en materia de vivienda cuando no se desprenda la existencia de ninguna causa verosímil que pueda fundamentarla y cuando consten además otros indicios de falta de ocupación.

En este caso emplearemos el primer criterio, los datos del padrón de habitantes, como suficientes para la consideración de que la vivienda se encuentra habitada.

Una vez detectadas las viviendas familiares, VF, y las viviendas principales, VP, estableceremos la relación, de ambos registros. Veremos a continuación como la parcela catastral, PC, será el contenedor mínimo sobre el que establecer dicha relación. Para ello asignaremos la RCP, a las viviendas principales a partir de la coincidencia de la dirección postal con las viviendas familiares. A continuación calcularemos el número de viviendas que, en cada parcela catastral, no aparezcan como residencia de los habitantes del padrón municipal. Estas serán las viviendas no principales, viviendas secundarias o vacías, VSU.

Superponiendo el atributo correspondiente a la carencia de suministro de servicios básicos de vivienda o consumos anormalmente bajos, según el Art 26 b citado anteriormente, como criterio necesario para la consideración de su no ocupación, se detectan de entre ellas las viviendas desocupadas, viviendas vacías, VV, y como diferencia entre las VSU y las VV se obtienen las viviendas secundarias, VS, con suministros y consumos derivados de un uso alternativo al de vivienda, estacional o intermitente.

Una vez detectada la vivienda vacía se ha procedido a su caracterización, para una mejor evaluación de la aplicación de medidas orientadas a la posible recuperación de las mismas hacia su función social entre, entre las que resulten pertenecer (pleno dominio) a personas físicas, personas jurídicas privadas o personas jurídicas públicas.

Los datos que se adjuntan en este sentido proceden, según la metodología sucintamente descrita, de explotaciones realizadas sobre la base de los datos arrojados por un estudio previo y específico aportado por la GMU denominado



Página 68 de 173
(revisión: 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERRC0A0650; Hoja Nº 04560, Asiento Nº 1



'Censo de la vivienda vacía del TM de Sanlúcar de Barrameda' elaborado en 2017, del que podemos extraer las siguientes consideraciones:
De las 33.000 VF del TM Sanlúcar de Barrameda unas 990, el 3%, han sido identificadas como vacías. La distribución territorial de las mismas se aporta en tabla adjunta.

Haciendo un comparativo con los datos disponibles con anterioridad a la realización del mencionado estudio, esto es los del CPV 2011, realizamos el siguiente paralelismo:

Viviendas principales, VP	Viviendas no principales	
	Viviendas secundarias, VS	Viviendas vacías, VV
CPV 2011	CPV 2011	CPV 2011
73,05%	16,22%	10,73%
2017	2017	2017
73,54%	23,27%	2,92%

ILUSTRACIÓN 32: COMPARATIVO CLASIFICACIÓN DE VIVIENDA POR TIPO EN CPV 2011 Y SITUACIÓN ACTUAL EN EL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE LOS DATOS DEL CPV 2011, PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES 11 2017 Y EXPLORACIÓN SOBRE SUMINISTROS Y CONSUMOS APORTADA POR AQUILA

Podemos hacer una primera lectura partiendo de la base, según los expertos, de que la lógica del mercado inmobiliario requiere de un stock de vivienda vacía (de rotación) en torno al 4-5%:

- Parte de la vivienda vacía (0,5%) se ha movilizó a vivienda principal a pesar de que el crecimiento de población está estancado (aunque los hogares tienden a crecer al ser cada vez de menor tamaño).
- Otra parte, más importante (7%), se ha movilizó hacia la vivienda secundaria, donde es necesario destacar que se engloba la vivienda con finalidad turística, prácticamente inexistente en 2011, y que en la actualidad asciende a más de 500 viviendas computadas en el TM Sanlúcar de Barrameda.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL T.M. SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



NUC	BAR	VF	VP	%VP	VS	%VS	VV	%VV
NP	Barrio Alto	4.732	3.876	81,91%	714	15,09%	142	3,00%
NP	Barrio Bajo	5.164	3.290	63,71%	1.647	31,89%	227	4,40%
NP	Paseo Marítimo-Las Piletas	7.036	3.404	48,38%	3.395	48,25%	237	3,37%
NP	Dehesilla-Las Palmeras	1.993	1.743	87,46%	225	11,29%	25	1,25%
NP	Picacho-Monteolivete	2.005	1.712	85,39%	229	11,42%	64	3,19%
NP	Bajo de Guía-Verdigones	1.755	1.068	60,85%	647	36,87%	40	2,28%
NP	El Pino	965	805	83,42%	138	14,30%	22	2,28%
DI	Bonanza-Barrida Arboledilla	3.239	3.172	97,93%	-8	-0,25%	75	2,32%
DI	La Jara-Capuchinos-El Vergel-Marbella	2.323	1.658	71,37%	623	26,82%	42	1,81%
DI	Pastrana	1.385	1.345	97,11%	8	0,58%	32	2,31%
DI	La Algeida-Sanlúcar Club de Campo	1.415	1.140	80,57%	238	16,82%	37	2,61%
DI	Miraflores	944	914	96,82%	13	1,38%	17	1,80%
DI	Barrida de Andalucía	590	544	92,20%	-64	-10,85%	21	3,56%
Total	TOTAL T.M. SANLÚCAR DE BARRAMEDA	33.546	24.671	73,54%	7.805	23,27%	981	2,92%

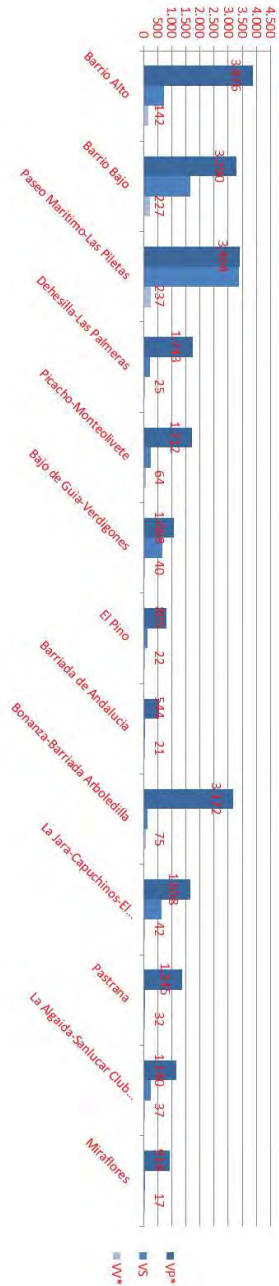


ILUSTRACIÓN 33: CLASIFICACIÓN DE VIVIENDA FAMILIAR POR TIPO (PRINCIPAL, SECUNDARIA Y VACÍA); FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES IT 2017 Y EXPLICACIÓN SOBRE SUMINISTROS Y CONSUMOS DOMICILIARIOS APORTADA POR AGUAYLA Y DATOS DEL PADRÓN DEL IBI DEL ÁREA TRIBUTARIA DEL AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA



Página 69 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a
<https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



3.2. LOS ALQUILERES DE CORTA DURACIÓN PARA USO TURÍSTICO

Para el inicio de la prestación del servicio de alojamiento en la vivienda con fines turísticos, VFT, y según el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos, la persona o entidad que explota este servicio, tendrá que formalizar la correspondiente declaración responsable ante la Consejería competente en materia de turismo, en la que manifieste el cumplimiento de los requisitos establecidos en dicho Decreto, pudiendo publicitarse a partir de este momento como vivienda con fines turísticos. El contenido mínimo será el siguiente:

- Los datos correspondientes a la identificación de la vivienda, incluida su referencia catastral, y su capacidad en función de la licencia de ocupación o documento equivalente.
- Los datos de la persona propietaria y domicilio a efectos de notificaciones.
- Identificación de la persona o entidad explotadora y título que la habilite, en el caso de que no fuera la persona propietaria de la vivienda.

Las VFT serán inscritas de oficio en el RTA, y el código de inscripción en el mismo se deberá indicar en toda publicidad o promoción realizada por cualquier medio, considerándose clandestina la prestación del servicio de alojamiento cuando la persona titular del mismo haya iniciado la actividad turística sin presentar declaración responsable, siendo considerada dicha prestación como infracción grave en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía.

Por tanto, con carácter general y salvo error u omisión de la Consejería de Turismo que es la obligada a la inscripción de las VFT, toda vivienda que esté afectada a esta finalidad deberá constar inscrita en el Registro, toda vez que la declaración responsable del titular traerá como consecuencia la inscripción de la misma.

Como se apuntó con anterioridad la VFT podrá ser VS o VP según si simultánea el uso turístico con el de residencia habitual y permanente, ya sea por compartir espacios (habitaciones) y/o plazas (calendario o estaciones).

3.2.1. NÚMERO DE VIVIENDAS CON FINALIDAD TURÍSTICA Y NÚMERO DE PLAZAS

Para el cómputo de las VFT se han utilizado los datos solicitados al Registro de Turismo de Andalucía obtenidos a fecha agosto de 2017 y se ha obtenido un



Página 70 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCOA0650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



resultado en torno a 107 VFT inscritas. El número de inscripciones en dicho registro sigue en aumento, por lo que será mayor en la actualidad.

El acceso a los registros del RTA se realiza sobre una explotación generada por el Servicio de Empresas y Actividades Turísticas de la Consejería de Turismo y Deporte de la Junta de Andalucía.

Este cómputo podrá ser desagregado tanto territorialmente por Distritos, barrios, sección censal y parcela catastral, como tipológicamente por el número de plazas de la VFT, así como es posible temporalizarlo atendiendo a la fecha de alta de cada uno de los registros que lo componen.

En base a este último atributo, el de la fecha de inscripción, se detecta que la tendencia del RTA es creciente y no se atiene a temporalidad alguna, como veremos en el caso de las VFT no registradas, más allá de diferentes intensidades de una tendencia siempre al alza. Ello es debido a que la inclusión de la VFT en el RTA permite, de forma directa, ejercer la actividad turística a que se orienta, independientemente de si se realiza o se prevé de forma continuada o esporádica.

3.2.2. ESTIMACIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS NO REGISTRADAS

Actualmente los canales telemáticos y las redes sociales con más presencia en internet son el principal soporte de la oferta turística que se realiza sobre un importante volumen del parque residencial de los municipios con una notable actividad y atractivo turístico.

A pesar de que existe la obligación de su inscripción en el RTA, es conocido que muchas viviendas están siendo utilizadas para esta finalidad de forma no regulada, en los términos que se define en el antes referido Decreto 28/2016. Para acercarnos a esa realidad, y recordando que el artículo 3.2 del mencionado Decreto establece la presunción de "habitualidad y finalidad turística" de aquellas viviendas comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística, podemos acudir a dichos canales para comprobar la oferta de este tipo de viviendas y su cotejo con los datos del RTA.

En concreto la plataforma Airbnh, con sede en San Francisco, California, EEUU, contiene más de 3.000.000 de anuncios de 65.000 ciudades de 191 países, resultando en estos momentos una representativa fuente de información.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO E: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



El carácter público de los anuncios para la comercialización de VFT los hace accesibles para su cómputo y ubicación. Como avanzamos al introducir las situaciones anómalas de uso, será determinante la combinación de estos atributos (número, ubicación u otros). Junto a la fecha concreta del contraste dado que, según se ha comprobado, el acceso a esta información si está sujeta a fuertes cambios estacionales que tienen que ver con la puesta a disposición de estas VFT en las plataformas de intercambio por parte de sus operadores.

La estacionalidad del TM Sanlúcar de Barrameda en el sentido descrito genera que el número de VFT accesibles a través de anuncios activos (disponibles en un momento concreto) resulten de mayor cuantía en verano y un menor número en invierno.

Dicho esto, la comparación con el RTA sólo puede ser directa con el histórico de los anuncios y no con los activos en el momento de la consulta. La lógica de la comercialización de los inmuebles destinados a VFT es la misma estén o no inscritos en el mencionado RTA.

Encontramos en la actualidad, marzo de 2.018, para el TM Sanlúcar de Barrameda un total de 514 registros en esta plataforma de los que únicamente se encuentran activos 285. En ambos casos, activos y no activos como estamos tratando de explicar, coexisten anuncios de inmuebles inscritos en el RTA (que denominamos VFT REG) e inmuebles no inscritos en el RTA (VFT NO REG). De todos ellos se dispone de su ubicación según coordenadas GPS.

Es necesario destacar que para la georreferenciación de estos inmuebles se han empleado geoprocesos de ubicación espacial para aquellos inmuebles ofertados cuyas coordenadas no se ubican sobre el inmueble en concreto, sino en torno a éste, por lo que pueden aparecer variaciones en cuanto a la imputación a parcelas catastrales concretas pero no en cuanto a su cuantificación en las delimitaciones geográficas consideradas de carácter superior (secciones, barrios y Distritos).

3.2.3. TERRITORIALIZACIÓN Y DETERMINACIÓN DE LA PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL

Según explotación propia sobre datos del Registro de Turismo de Andalucía, RTA, y anuncios activos en el portal web de Airbnb en instantánea de fecha marzo de 2.018, podemos extraer las siguientes conclusiones:

Sólo el 15% de las VFT comercializadas en el TM Sanlúcar de Barrameda durante

2.017 se ofertan, según se ha descrito anteriormente, a tiempo completo (más de 10 meses al año), el 20% entre 7 y 9 meses, otro 30% entre 4 y 6 meses y el solo el 35% restante para periodos que no llegan a 3 meses durante el último año.

En cuanto a la tasa de ocupación de las VFT ofertadas el 5% entre 7 y 9 meses, el 20% entre 4 y 6 meses y el 75% restante durante menos de 3 meses durante 2.017.

El total de las VFT se comercializan por 200 operadores distintos, de los que sólo 165 comercializan una sola VFT, y los otros 35 operadores comercializan las restantes 120 VFT activas en el momento de la explotación.

El 90% de las VFT ofertadas se comercializan completas, el resto se comercializan por habitaciones que comparten uso con el resto de la vivienda y por tanto manteniendo el uso de VP de forma simultánea al de VFT.

Para determinar el alcance de la presión turística residencial, se han relacionado los datos del número de VFT existente en cada ámbito territorial con el número de VF existentes también en dicho ámbito.

En torno al 70% del total VFT se concentran en los barrios de Barrio alto, Barrio bajo y Paseo Marítimo-Las Piletas. Se trata de una presión turística residencial que no supera el 3% en ningún caso, no suponiendo, por tanto una patología relevante.



Página 71 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERC0A0650; Hoja Nº 04560, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



NUC	BAR	VF	VP	TOTAL VFT	VFT REG	VFT NO REG	PR TUR
NP	Barrio Alto	4.732	3.876	39	9	30	0,82%
NP	Barrio Bajo	5.164	3.290	136	25	111	2,63%
NP	Paseo MARITIMO-Las Piletas	7.036	3.404	190	29	161	2,70%
NP	Dehesilla-Las Palmeras	1.993	1.743	7	7	7	0,35%
NP	Piñacho-Monteolivete	2.005	1.712	2	2	2	0,10%
NP	Bajo de Guía-Verdigones	1.755	1.068	40	16	24	2,28%
NP	El Pino	965	805	1	1	0	0,10%
DI	Bonanza-Barrada Arboledilla	3.239	3.172	13	13	13	0,40%
DI	La Jara-Capuchinos-El Vergel-Marbella	2.323	1.658	53	10	43	2,28%
DI	Pastrana	1.385	1.345	1	1	0	0,07%
DI	La Algaída-Sanlúcar Club de Campo	1.415	1.140	36	9	27	2,54%
DI	Miraflores	944	914	2	2	2	0,21%
DI	Barrada de Andalucía	590	544	0	0	0	0,00%
TOTAL TM SANLUCAR DE BARRAMEDA		33.546	24.671	520	100	420	1,55%

Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.

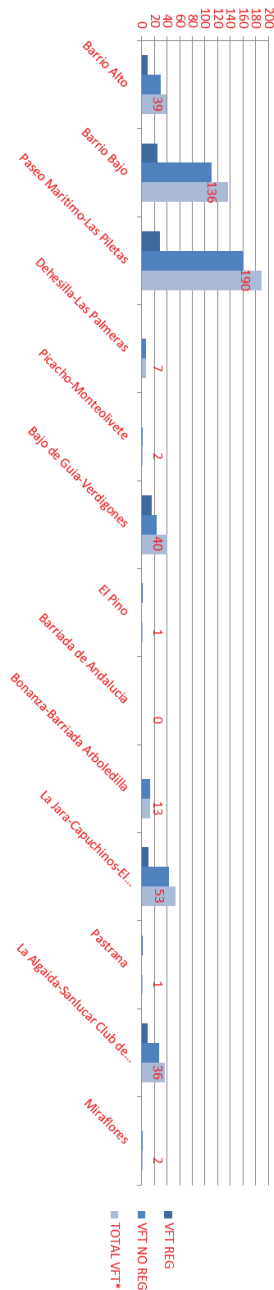


ILUSTRACIÓN 34: DISTRIBUCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS FAMILIARES, VIVIENDAS PRINCIPALES, VIVIENDAS TURÍSTICAS (TOTAL VFT), VFT REGISTRADAS EN EL RPA Y NO REGISTRADAS Y PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL POR DISTINTOS DEL TM SANLUCAR DE BARRAMEDA 4º TRIMESTRE 2017; FUENTE: ENCUESTACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL SVI DE ESTADÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR DE BARRAMEDA, DEL REGISTRO DE TURISMO DE ANDALUCÍA Y DE CÁMARA DE OFERTA TURÍSTICA



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



3.3. LA INFRAVIVIENDA

Para la identificación del fenómeno de infravivienda presente en el TM de Sanlúcar de Barrameda habrá que atender, en primer lugar, al establecimiento de su definición presente en el cuerpo normativo de aplicación. El artículo 61 del PVRA recoge la pretendida definición que se adjunta de forma literal.

Artículo 61. Definición de infravivienda.

A los efectos de su posible inclusión en los programas definidos en este Capítulo, se denomina infravivienda a aquella edificación existente, o parte de la misma, destinada al uso de vivienda habitual y permanente, en la que concurren las siguientes circunstancias:

q) Graves deficiencias en sus condiciones de funcionalidad, seguridad y habitabilidad respecto a los requisitos mínimos exigibles, de acuerdo a la legislación aplicable, para su consideración como vivienda digno y adecuada. En todo caso, se entenderá por graves deficiencias, las que afecten a la seguridad estructural, salubridad o estranqueidad de la edificación, así como a la dotación de instalaciones básicas. Igual consideración tendrán las deficiencias relativas a dotación, disposición y dimensiones de los espacios interiores, cuando afecten a la funcionalidad básica para su uso como vivienda.

b) Condiciones socio-económicas desfavorables de las personas o unidades familiares residentes, como son la falta de ingresos mínimos, con los límites establecidos para cada uno de los programas, para afrontar la mejora de sus condiciones de alojamiento.

De su definición extraemos la necesidad de empleo de tres fuentes de información diferenciadas para acercarnos a su identificación.

En primer lugar la que tiene que ver con su uso habitual y permanente y, por tanto, como apuntamos en las definiciones del apartado habrá que centrarse en las Viviendas Principales, esto es, las que en los resultados de la explotación conjunta de inmuebles de uso residencial y padrón de habitantes resulten soporte de hogares.

Por otro lado su definición recoge la incidencia de dos variables diferenciadas que

afectan a condiciones físicas deficientes del inmueble que se solapan con condiciones socio-económicas desfavorables de sus residentes -empadronados-.

Esta aplicación múltiple de variables será más accesible cuando este implementado el denominado por el mismo PVRA como 'Mapa urbano de la infravivienda' -art. 62-, proyecto aún incipiente, si bien la LDVA ya apuntaba en su art. 13 la adopción de medidas a recoger por los Planes Municipales tendientes a su erradicación.

La identificación de la infravivienda a través del Mapa urbano tiene una gran importancia, toda vez que debemos cuantificarlas con el mayor grado de exactitud posible a fin de poder determinar cuáles son las necesidades de inversión en cada ciudad, y sobre la base de dicha cuantificación, establecerse la distribución de objetivos de los programas de infravivienda recogidos en el PVRA.

En cualquier caso, y en tanto el Mapa de la Infravivienda tome forma y contenidos, podemos emplear otras fuentes de información de la que extraer los atributos pretendidos aunque sea de forma coyuntural. Tras diversos procesos iterativos sobre los diferentes ámbitos municipales y según los atributos que se describen a continuación se ha concluido en el siguiente proceso:

Para determinar los ámbitos donde se concentran inmuebles de uso residencial con condiciones físicas deficientes atenderemos a una primera estratificación que tiene que ver con la identificación de ámbitos de la ciudad cuya cualificación física desde el punto de vista de la edad media de las viviendas principales (domicilio habitual y permanente) que contiene es superior a la media, para determinar la ubicación del perfil del hogar residente municipal que se encuentre en condiciones socio-económicas desfavorables se atiende a una segunda estratificación que tendrá que ver con la identificación de ámbitos urbanos en los que la distribución de las prestaciones y atención de los Servicios Sociales municipales en sus diferentes tipologías afecta a un porcentaje de población superior al 25% de los hogares del ámbito considerado (residentes), que como hemos avanzado están disponibles con desagregación a nivel de barrio; hechas estas dos primeras explotaciones y superpuestas se detectan ámbitos de análisis que convergen de forma aproximada (con zonas de exceso y de defecto) con las zonas urbanas previamente identificadas en el Atlas de la Vulnerabilidad Urbana en España 2015 del Ministerio de Fomento que se describe a continuación.

Identificadas estas zonas, dentro de los barrios como hemos dicho, se han realizado



Página 73 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





contratas in situ para corroborar la existencia del fenómeno considerado en los mencionados ámbitos, y comprobándose que según el caso, como se recoge en los mapas aportados, existen ámbitos con infravivienda no contenidos en las áreas urbanas vulnerables al tiempo que existen zonas definidas en las áreas urbanas vulnerables que no contienen el fenómeno de la infravivienda según define el mencionado PVRA.

Llegado a este punto es necesario hacer una aproximación al número de viviendas susceptibles de ser cuantificadas como infravivienda en los mencionados ámbitos. Para ello se identifican y cuantifican los inmuebles de uso residencial que poseen hogares adscritos según el PMH, y una calidad constructiva correspondiente a los tipos 7-9 en la escala, de 1 a 9 expuesta anteriormente, asociada a la calidad y tipología constructiva según las Normas Técnicas de Valoración Inmobiliaria (datos económicos) en la que la calidad media se corresponde con el tipo 1 es la superior.

De este modo obtenemos una aproximación al número de viviendas principales susceptibles de considerarse con condiciones físicas deficitarias (antigüedad superior a la media y con escasa calidad constructiva), y se ubican en ámbitos donde la población residente se encuentra en condiciones socioeconómicas desfavorables (como mínimo 1 de cada 4 hogares de la zona recibe atención de los Servicios Sociales Municipales).

En la superposición de los indicadores descritos junto con el atlas de la vulnerabilidad urbana, se genera un conocimiento más preciso que nos ayuda a identificar aquellos ámbitos en donde se concentra la situación de infravivienda que se persigue.

El análisis y la explotación geoespacial de estos, nos permitirá un acercamiento aproximado a la realidad de la infravivienda en el TM Sanlúcar de Barrameda en cuanto a: la caracterización y localización de estos ámbitos urbanos, el establecimiento de las tipologías residenciales presentes en los mismos, las condiciones de las edificaciones que los ocupan, sus regímenes de tenencia, las condiciones socioeconómicas de su población residente, la posible necesidad de intervención sobre ellos y, por tanto, la requerida propuesta y priorización de medidas de intervención.

Todo ello, como ya hemos indicado, a la espera de que pueda contarse con un diagnóstico más exhaustivo en el marco del Mapa urbano de la infravivienda que debe elaborarse por la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía.



3.3.1. AREAS DE VULNERABILIDAD URBANA

El Atlas de la Vulnerabilidad Urbana en España 2.001 y 2.011 y el Análisis urbanístico de Barrios Vulnerables son dos fuentes de información en soporte SIG generados y mantenidos por el Observatorio de la Vulnerabilidad Urbana del Ministerio de Fomento. En ellos se identifican los Barrios Vulnerables de las ciudades españolas de más de 50.000 habitantes y capitales de provincia desde una perspectiva multidimensional o multifactorial tomando unos Indicadores Básicos de Vulnerabilidad Urbana -IBVU-, que permiten caracterizar los barrios a partir de la información estadística disponible a nivel de sección censal en los Censos de Población y Vivienda (1991, 2001 y 2011). Estos indicadores son los siguientes:

- Porcentaje de población en paro, común para los años 1991, 2001 y 2011.
- Porcentaje de población sin estudios, común también para 1991, 2001 y 2011.
- Un tercer IBVU, representativo de las carencias en las viviendas. Dado que la información disponible sobre este aspecto en los diferentes Censos de 1991, 2001 y 2011 ha ido variando, este indicador en cada uno de los años ha sido el siguiente:
 - En 1991, se tomaron 3 indicadores representativos de las carencias en las viviendas: Porcentaje de Viviendas sin Agua Corriente; Porcentaje de Viviendas sin Retrete dentro de la vivienda y Porcentaje de Viviendas sin Baño o Duchía dentro de la vivienda.
 - En 2001, se tomó el Porcentaje de población en viviendas sin servicio o aseo.
 - En 2011, se ha tomado el Porcentaje de viviendas en edificios en estado de conservación ruinoso, malo o deficiente.

Los niveles de vulnerabilidad se detectan cuando alguno de los IBVU supera los valores de referencia de 1,5; 2,5; 4 u 8 veces con respecto a la media nacional. Ello no impide en un análisis más detallado pudieran detectarse otros ámbitos con vulnerabilidad contextual, resultante de comparar los indicadores con los valores de referencia regional o municipal, caso que los hubiera.



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



	1991		2001		2011	
	VALOR	CRITERIO	VALOR	CRITERIO	VALOR	CRITERIO
IBVU PARO	ESPAÑA 19,30%	VULNERABILIDAD MAJOR QUE 28%	ESPAÑA 14,20%	VULNERABILIDAD MAJOR O IGUAL QUE 21,30%	ESPAÑA 29,64%	VULNERABILIDAD MAJOR O IGUAL QUE 42,33%
IBVU ESTUDIOS	18,78%	MAJOR QUE 28%	15,30%	MAJOR O IGUAL QUE 22,95%	10,92%	MAJOR O IGUAL QUE 16,38%
IBVU VIVIENDA						
% VIV SIN AGUA CORRIENTE	0,66%	MAJOR QUE 2%	0,59	-	0,16	-
% VIV SIN RETIENE DENTRO DE LA VIVIENDA	2,84%	MAJOR QUE 3%	-	-	0,58%	-
% VIV SIN BAÑO O DUCHA DENTRO DE LA VIVIENDA	4,51%	MAJOR QUE 5%	-	-	0,51%	-
% POBLACIÓN EN VIV SIN SERVICIO O ASEO	-	-	1,00%	MAJOR O IGUAL QUE 2,00%	-	-
% VIV EN EDIFICIOS EN ESTADO RUINOSO, DEFICIENTE O MALO	10,39%	-	10,09%	-	6,99%	MAJOR O IGUAL QUE 17,5%

ILUSTRACIÓN 35: ANÁLISIS URBANÍSTICO DE BARRIOS VULNERABLES. INDICADORES PARA 1991, 2001 Y 2011. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE DATOS DEL OBSERVATORIO DE LA VULNERABILIDAD URBANA, MINISTERIO DE FOMENTO 2015

La combinación de niveles de vulnerabilidad (0, A, B y C), en un primer momento, de los dos índices básicos de vulnerabilidad, porcentaje de población mayor de 16 años en paro y porcentaje de población mayor de 16 años sin estudios, nos da una primera clasificación de las secciones censales en: No vulnerables y con vulnerabilidad leve, media, severa y crítica.

La combinación de esta primera clasificación con los niveles de vulnerabilidad correspondientes al tercer indicador referente a las carencias en las viviendas (0, A, B, C y D) nos dará una clasificación de las secciones censales en AAEE de vulnerabilidad urbana según la clasificación:

- IVU=0: No vulnerable
- IVU=1: Vulnerabilidad leve
- IVU=2: Vulnerabilidad media
- IVU=3: Vulnerabilidad severa
- IVU=4: Vulnerabilidad crítica



Página 75 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCOA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a
<https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLUCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



NIVEL DE VULNERABILIDAD POR PORCENTAJE DE POBLACION SIN ESTUDIOS	NIVEL DE VULNERABILIDAD POR PORCENTAJE DE POBLACION EN PARO			
	(0) 0-MN	(A) MN-VR	(B) VR-2,5MN	(C) >2,5MN
(0) 0-MN	NO VULNERABLE	NO VULNERABLE	VULNERABILIDAD LEVE	VULNERABILIDAD SEVERA
(A) MN-VR	NO VULNERABLE	NO VULNERABLE	VULNERABILIDAD MEDIA	VULNERABILIDAD SEVERA
(B) VR-2,5MN	VULNERABILIDAD LEVE	VULNERABILIDAD MEDIA	VULNERABILIDAD SEVERA	VULNERABILIDAD SEVERA
(C) >2,5MN	VULNERABILIDAD SEVERA	VULNERABILIDAD SEVERA	VULNERABILIDAD SEVERA	VULNERABILIDAD CRÍTICA

ILUSTRACIÓN 36: PRIMERA CLASIFICACIÓN DE AAEE DE VULNERABILIDAD URBANA. SÍNTESIS METODOLÓGICA GENERAL DEL CATALOGO DE BARRIOS VULNERABLES E INDICADORES BÁSICOS DE VULNERABILIDAD URBANA (EDICIÓN DICIEMBRE DE 2016) MINISTERIO DE FOMENTO

CLASIFICACIÓN DE VULNERABILIDAD POR PORCENTAJE DE POBLACION SIN ESTUDIOS Y/O EN PARO	NIVEL DE VULNERABILIDAD POR PORCENTAJE DE VIVIENDAS CON CARENCIAS							
	NO VULNERABLE	NO VULNERABLE	NO VULNERABLE	(A) MN-VR	(B) VR-4MN	(C) 4MN-8MN	(D) 8MN	VULNERABILIDAD MEDIA
NO VULNERABLE	NO VULNERABLE	NO VULNERABLE	NO VULNERABLE	VULNERABILIDAD LEVE	VULNERABILIDAD LEVE	VULNERABILIDAD MEDIA	VULNERABILIDAD SEVERA	VULNERABILIDAD SEVERA
VULNERABILIDAD LEVE	VULNERABILIDAD LEVE	VULNERABILIDAD LEVE	VULNERABILIDAD LEVE	VULNERABILIDAD MEDIA	VULNERABILIDAD MEDIA	VULNERABILIDAD SEVERA	VULNERABILIDAD CRÍTICA	VULNERABILIDAD CRÍTICA
VULNERABILIDAD MEDIA	VULNERABILIDAD MEDIA	VULNERABILIDAD MEDIA	VULNERABILIDAD MEDIA	VULNERABILIDAD SEVERA	VULNERABILIDAD SEVERA	VULNERABILIDAD CRÍTICA	VULNERABILIDAD CRÍTICA	VULNERABILIDAD CRÍTICA
VULNERABILIDAD SEVERA	VULNERABILIDAD SEVERA	VULNERABILIDAD SEVERA	VULNERABILIDAD SEVERA	VULNERABILIDAD CRÍTICA	VULNERABILIDAD CRÍTICA	VULNERABILIDAD CRÍTICA	VULNERABILIDAD CRÍTICA	VULNERABILIDAD CRÍTICA

ILUSTRACIÓN 37: SEGUNDA CLASIFICACIÓN DE AAEE DE VULNERABILIDAD URBANA. FUENTE: SÍNTESIS METODOLÓGICA GENERAL DEL CATALOGO DE BARRIOS VULNERABLES E INDICADORES BÁSICOS DE VULNERABILIDAD URBANA (EDICIÓN DICIEMBRE DE 2016) MINISTERIO DE FOMENTO



Página 76 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





Por tanto la utilización de esta fuente de información nos permitirá situar este indicador de áreas vulnerables en el territorio como un acercamiento a la identificación de las zonas susceptibles de albergar el fenómeno de la infravivienda. En concreto los barrios con AAEE de vulnerabilidad son los recogidos en la tabla a continuación.

NUC	BAR	VULN	NINEL
NP	BARRIO ALTO	VULNERABILIDAD SEVERA	3
NP	BARRIO BAJO	VULNERABILIDAD MEDIA	2
NP	DEHESILLA-LAS PALMERAS	VULNERABILIDAD MEDIA	2
NP	PIGACHO-MONTEOLIVETE	VULNERABILIDAD MEDIA	2
NP	BAJO DE GUA-VERDIGONES	VULNERABILIDAD MEDIA	2
NP	EL PINO	VULNERABILIDAD MEDIA	2
DI	BONANZA-BARRIADA ARBOLEDILLA	VULNERABILIDAD MEDIA	2
DI	PASTRANA	VULNERABILIDAD MEDIA	2
DI	MIRAFLORES	VULNERABILIDAD MEDIA	2

ILUSTRACIÓN 38: AAEE CON VULNERABILIDAD POR BARRIOS. FUENTE: SÍNTESIS METODOLÓGICA GENERAL DEL CATALOGO DE BARRIOS VULNERABLES E INDICADORES BÁSICOS DE VULNERABILIDAD URBANA (EDICIÓN DICIEMBRE DE 2016) MINISTERIO DE FOMENTO

3.3.2. DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS DE INFRAVIVIENDA

Para la delimitación de las zonas susceptibles de albergar el fenómeno de la infravivienda nos apoyaremos, además de en el atlas de la vulnerabilidad del Ministerio de Fomento, en otras dos fuentes de información, de mayor concreción para ratificar o corregir la ubicación de la infravivienda dentro de las áreas vulnerables calculadas anteriormente.

Sin embargo sólo algunas secciones censales de entre ellas coinciden en un IBVU residencial con alguno de los IBVU de situación económica desfavorable fijados. Es esta coincidencia de parámetros de vulnerabilidad la que nos determinará las áreas susceptibles de albergar en su interior el fenómeno de la infravivienda. Se han añadido a estas las secciones censales que recogen la extensión natural de las zonas detectadas en aquellas colindantes. Se trata, como resultado, de las secciones



Página 77 de 173
(revisión 1.805.18)

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



censales que se recogen a continuación:

Se trata de nueve zonas diferenciadas donde podemos definir tres situaciones distintas cuyas circunstancias pueden llevar a las viviendas principales contenidas en estas áreas a la consideración o no de infraviviendas:

En primer lugar observamos las zonas 01004, 03001 y 04002, del núcleo principal en los barrios Barrio Alto y Barrio Bajo. Se trata de tejido propio del núcleo urbano consolidado en su zona de casco histórico, tipología edificatoria de vivienda entre medianeras y altura media de baja más dos. Se estima que pueden necesitar intervención en forma de rehabilitación entre un 20% y un 50% según las zonas pero se descarta la conformación de zonas homogéneas que recojan las características de la infravivienda.

En segundo lugar observamos la sección censal 01006, también en el Barrio Alto, en concreto en la zona de 'Los pájaros'. En este caso se trata de construcciones plurifamiliares de altura variable, con tipología de edificación abierta, resueltas en diseño y ejecución, planificadas urbanísticamente y con la caracterización física propia de promociones públicas de la administración local o autonómica de los años 70-80 en barrios periféricos del TM. Sin embargo, en un determinado número de estas promociones el mal estado de conservación de las construcciones responde a un mal uso de las mismas y a un mantenimiento nulo, pero que no las hacen llegar al estado de ruina, o a un estado de colapso funcional. Podemos determinar que, en las zonas delimitadas con esta casuística, entre un 20% y un 40% de las viviendas principales necesitan igualmente intervención en forma de rehabilitación, pero no podemos determinar la conformación de zonas homogéneas con las características del fenómeno de la infravivienda.

En tercer lugar observamos las secciones censales 01008, 01009, 01017 y 01021. Se trata de edificaciones de tipología suburbana, técnicas constructivas rudimentarias, régimen de autoconstrucción, de máximo dos alturas y compactadas en un trazado de urbanización no planificado, sin responder a proporciones de parcelación, distancia entre fachadas, anchura de calles, etc. El estado de conservación puede variar entre las distintas edificaciones e inmuebles de las diferentes zonas, pero las calidades empleadas hacen adolecer a estas construcciones de seguridad estructural, estanqueidad al exterior, instalaciones adecuadas, etc. Por su tamaño, además, difícilmente podrán albergar un programa funcional completo que se corresponda con el concepto de vivienda digna y adecuada.

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCADO650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



NUC	BAR	VULN	NIVEL	CUSEC	INFRAY
NP	BARRIO ALTO	VULNERABILIDAD MEDIA	2	01004	SI
NP	BARRIO ALTO	VULNERABILIDAD SEVERA	3	01006	SI
NP	BARRIO BAJO	VULNERABILIDAD MEDIA	2	03001	SI
NP	BARRIO BAJO	VULNERABILIDAD MEDIA	2	04002	SI
NP	PICACHO-MONTEOLIVETE	VULNERABILIDAD MEDIA	2	01009	SI
DI	BONANZA-	VULNERABILIDAD MEDIA	2	05009	SI
DI	BARRIDA ARBOLEDILLA	VULNERABILIDAD MEDIA	2	01008	SI
DI	PASTRANA	VULNERABILIDAD MEDIA	2	01017	SI
DI	MIRAFLORES	VULNERABILIDAD MEDIA	2	01021	SI

ILUSTRACIÓN 39.- ESTIMACIÓN DE INFRAVIVIENDA SOBRE ATEE CON VULNERABILIDAD POR BARRIOS: FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE SÍNTESIS METEOROLÓGICA GENERAL DEL CATAstro DE BARRIOS VULNERABLES E INDICADORES BÁSICOS DE VULNERABILIDAD URBANA (EDICIÓN DICIEMBRE DE 2016) MINISTERIO DE FOMENTO

En un proceso de observación y conteo de las zonas definidas se estima que entre un 30% y un 70% de las viviendas habitadas en estas zonas, según la caracterización descrita, sí responden a la definición de infraviviendas recogida en el PVRA.

4. INTERVENCIÓN PÚBLICA EN MATERIA DE VIVIENDA

En este apartado de la fase analítica entendemos adecuada la caracterización de la intervención pública sobre el TM Sanlúcar de Barrameda en materia de vivienda debiéndose abarcar los siguientes contenidos: vivienda pública promovida en el TM Sanlúcar de Barrameda por el Ayuntamiento, (la GMU), la Comunidad Autónoma (AVRA), o cualquier otro ente público que ostente titularidad de parque público de viviendas; vivienda protegida promovida por promotores privados que tienen la calificación de protegidas conforme a la normativa vigente en cada momento y por tanto sometidas a algún régimen de protección.

Sobre esta explotación de intervención pública en materia de vivienda se podrán volver a extraer las diversas caracterizaciones definidas para la preva del parque de viviendas en cuanto a su realidad física, estado de conservación, régimen de tenencia, grado de ocupación, etc., y del mismo modo quedarán georreferenciadas junto con sus atributos de definición.

Se describen a continuación los contenidos que entendemos se deben abordar para cada uno de estos paquetes de intervención pública, así como las fuentes de información que los sustentan y por tanto de los que deben extraerse los atributos requeridos que se estimen de utilidad.

4.1. PARQUE PÚBLICO RESIDENCIAL

El Parque Público Residencial hace referencia a las viviendas promovidas y gestionadas por la Administración municipal o autonómica, esto es, viviendas que han sido promovidas por la GMU, o que fueron transmitidas, adquiridas o construidas por la Junta de Andalucía o por la EPSA, para dotar al TM Sanlúcar de Barrameda de viviendas, generalmente en régimen de alquiler (aunque existen otros tipos de regímenes), a precios accesibles.

El Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda contaba con una empresa pública municipal llamada EMUVISAN cuyo objeto social era el planeamiento, urbanización, parcelación, adquisición y cesión de terrenos e inmuebles, ya sean de entes públicos o privados, con el fin de construir viviendas, la adjudicación y contratación de obras, estudios, etc..., pero dicha empresa entró en concurso de acreedores y actualmente se encuentra extinguida, encargándose el área de vivienda dependiente de la



Página 78 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCADO650; Hoja Nº 04560, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





Gerencia Municipal de urbanismo de todas aquellas cuestiones que puedan derivar de la gestión de las viviendas de cuya gestión tenía encomendada la hoy desaparecida empresa municipal.

En cuanto a la información del parque público residencial de titularidad municipal habrá que atender a la cualificación que ofrecen las fuentes de información municipales mencionadas, fundamentalmente la del Padrón del Impuesto de Bienes Inmuebles.

Por su parte, con el Real Decreto 3481/1983 se produce la transferencia estatal de competencias a la comunidad autónoma andaluza en materia de vivienda y con ello la administración autonómica adquiere la competencia y la titularidad de las viviendas construidas de patrimonio estatal, así como la capacidad de promoción de vivienda pública.

Respecto a la información de las viviendas de titularidad autonómica habrá que atender a la gestión realizada por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, toda vez que dicha Agencia ostenta la titularidad del parque público de viviendas autonómicas en virtud del Decreto 4482/010, de 21 de diciembre, por el que se cede a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, la titularidad de bienes, derechos y obligaciones correspondientes a determinadas promociones públicas de viviendas, locales, trasteros, garajes y edificaciones complementarias propiedad de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se modifican determinados Decretos en materia de vivienda.

Dichas viviendas se gestionan a través del Gesppv.

- Gesppv: Tramitador dependiente de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía y gestiona las viviendas de su titularidad, tanto transferidas como promocionadas por esta Agencia Pública.

También existe la disponibilidad de los datos que nos ofrece el Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA) del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

Según dicha explotación estadística el Parque Público de Viviendas se divide en:

- VPP (viviendas de promoción pública) Son aquellas viviendas que fueron edificadas o bien por el Estado (Instituto Nacional de la Vivienda o Ministerio de Vivienda) o por la Consejería de Obras Públicas de la Junta y que han sido transferidas a AVRA mediante los correspondientes acuerdos o decretos de



Página 79 de 173
(revisión 180518)

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLUCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



traspaso del Consejo de Gobierno. Todas estas viviendas son en arrendamiento.

- VPA (viviendas de promoción autonómica) Son viviendas promovidas por AVRA en virtud de los correspondientes planes de vivienda. Todas estas viviendas son en arrendamiento.

- CV y AD (compraventa y acceso diferido). Todas ellas son viviendas promovidas por el Estado. Las primeras son viviendas con un pago aplazado garantizado mediante condición resolutoria expresa o constitución de hipoteca. Las viviendas de acceso diferido a la propiedad, en las que como las anteriores el adjudicatario tras abonar el precio pactado de origen, se convierte en propietario.

PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS DE GESTIÓN AUTONÓMICA			
TERRITORIO	VPP	VPA	CV_AD
TM SANLUCAR DE BARRAMEDA	401	188	231

ILUSTRACIÓN 40: PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS DE GESTIÓN AUTONÓMICA. FUENTE: IECA. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA RELEVANTE PARA LA POLÍTICA MUNICIPAL DE VIVIENDA. SANLUCAR DE BARRAMEDA 2017

Hemos podido acceder a la relación de las personas jurídicas titulares de viviendas según los datos del Padrón del Impuesto sobre bienes inmuebles, con sus referencias catastrales asociadas y por tanto con coordenadas que nos permiten su georreferenciación, distinguiendo por tanto el parque público residencial entre aquellas que son de titularidad municipal de aquellas otras que son de titularidad autonómica.

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III: INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



4.2. VIVIENDAS PROTEGIDAS

Según lo establecido en la legislación vigente en materia de vivienda protegida y concretamente en la LVPS:

1. Se entiende por vivienda protegida, a efectos de la presente Ley, la que cumpla las condiciones de uso, destino, calidad, precio de venta o alquiler y, en su caso, superficie y diseño, establecidas en esta Ley y en las demás disposiciones que resulten de aplicación y sean calificadas como tales por la Consejería competente en materia de vivienda.
2. También tendrán esta consideración los alojamientos que, de acuerdo con lo establecido reglamentariamente, sean calificadas como protegidos por la Consejería competente en materia de vivienda, que se integren en conjuntos que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva, en los términos en que se establezca.

El concepto de vivienda protegida no surge con la mencionada Ley sino que, por el contrario, tiene larga tradición en nuestro ordenamiento jurídico, aunque con otras denominaciones, pero que en definitiva hacían referencia al mismo tipo de viviendas. Por tanto podríamos definirlos, como aquellas viviendas construidas por promotores públicos o privados, calificadas como tales, en las que el acceso, financiación y transmisión está sujeto a un régimen legal específico durante un periodo de 30 años, salvo las correspondientes excepciones, y todo ello al amparo del Real Decreto Ley 31/1978 y posteriores. Cumpliendo unos requisitos específicos, las viviendas pueden descalificarse, dejando de estar afectas también a dicho uso cuando haya transcurrido el plazo reglamentariamente establecido por el Plan a que queden acogidas en su Calificación Definitiva.

Estas viviendas están destinadas a personas con recursos económicos limitados o grupos sociales específicos y se identifican tres grandes grupos, venta, alquiler y alquiler con opción a compra, que a su vez se subdividen en diferentes programas según los diferentes Planes de Vivienda que se han desarrollado.

Según lo especificado en la LVPS y su Reglamento de desarrollo 149/2006, los adjudicatarios de estas viviendas no pueden ser titulares en pleno dominio de una vivienda protegida o libre, o estar en posesión de un derecho real de uso o disfrute en el momento de la adquisición, y están destinadas obligatoriamente a ser residencia



Página 80 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



habitual y permanente de los mismos.

El RMDVP garantiza la selección de candidatos de acuerdo con los principios de igualdad, publicidad y concurrencia.

Durante el periodo legal de protección, cualquier transmisión de la vivienda estará sujeta a un precio máximo y se aplicarán derechos de tanteo y retracto en favor de la Administración.

El trámite administrativo para la Calificación de una vivienda como Protegida es bastante largo y complejo, hasta alcanzar el objeto último de la adjudicación a sus demandantes. La Calificación Definitiva, que se define como el acto administrativo por el que se determina el régimen jurídico en arrendamiento, en venta o en promoción para uso propio de una vivienda y tiene lugar una vez finalizadas las obras y tras la concesión por la Administración Pública competente de la licencia de ocupación supone la determinación de las viviendas potenciales a localizar.

Con el Real Decreto 3481/1983 de transferencia estatal de competencias a la comunidad autónoma en materia de vivienda es la administración autonómica, a través de las Delegaciones y los Servicios Centrales, la que se encarga de:

- La elaboración de normativa específica en materia de vivienda.
- La programación, control y seguimiento de la vivienda protegida en el ámbito autonómico (incluidas las promociones transferidas).
- La promoción pública de viviendas protegidas.
- La calificación, control técnico y de calidad de viviendas protegidas de promoción pública o privada.

Y es la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía la que estipula a partir de su entrada en vigor las competencias propias de los municipios entre las que se encuentran:

2. *Planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda protegida, que incluye:*
 - a) *Promoción y gestión de la vivienda.*
 - b) *Elaboración y ejecución de los planes municipales de vivienda y participación en la elaboración y gestión de los planes de vivienda y suelo de carácter autonómico.*

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



c) Adjudicación de las viviendas protegidas.

d) Otorgamiento de la calificación provisional y definitiva de vivienda protegida, de conformidad con los requisitos establecidos en la normativa autonómica.

Desde las transferencias de competencias en 1983, la Junta de Andalucía ha calificado definitivamente al amparo de siete planes de vivienda (dos de ellos Estatales).

La gestión informatizada a través de un tramitador denominado DOMO se reduce a expedientes de promoción de viviendas protegidas desde finales de los años 90 a la actualidad. El resto se tramitó en soporte papel.

Estos extremos supondrán gran complejidad en la obtención de los datos en general, y los que se encuentren en soporte papel en particular.

El Sistema de Gestión Informatizada DOMO es el Sistema de Información de Gestión de Vivienda Protegida y Rehabilitación que sirve para la tramitación administrativa de los expedientes en esta materia.

La tramitación, modificación y consulta de expedientes se realiza desde las Delegaciones Provinciales o Servicios Centrales de la Consejería de Fomento y Vivienda.

El sistema se basa en la aplicación del régimen jurídico de las viviendas protegidas en la comunidad andaluza y la aplicación de normativas estatales de vivienda, y está implantado para los siguientes planes de vivienda:

- Plan Estatal 1996/2001
 - Plan Estatal 1998/2001
 - Plan Estatal 2002/2005
 - Plan Estatal 2005/2008
 - Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008/2012 (Autonómico)
 - Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009/2012
- Las tramitaciones disponibles para gestión de vivienda protegida son:
- Expedientes de financiación cualificada
 - Expedientes de promociones
 - Expedientes de adquisición de vivienda

- Expedientes de transmisión de vivienda

- Expedientes de descalificaciónes
- Expedientes de vivienda usada

La información de la gestión de expedientes en soporte papel se encuentra almacenada en el archivo de los Servicios Centrales de la Consejería de Fomento y Vivienda y los propios de las Delegaciones Provinciales y contienen al menos:

Copias de las Resoluciones de Calificación Definitiva de las promociones de vivienda protegida

Copias de Resoluciones de Financiación, Subsidios y Subvenciones otorgadas a los adquirentes de vivienda protegida

Esta información data desde 1983 hasta 2010, por lo tanto susceptibles de tener protección y contiene:

Expedientes de subvenciones de VPO

Expedientes de subvenciones para el fomento de la construcción de viviendas de protección oficial

Expedientes de subvenciones para la adquisición de viviendas de protección oficial

No se prevé la posibilidad de sistematizar la implementación de expedientes en este soporte, dada la complejidad de acceso a la información de forma sistematizada, y que gran parte de la misma se encuentra en papel, lo que no quita que señalemos esta información como de gran relevancia.

Es de gran relevancia, en primer lugar, porque se hace necesario poder clasificar las VF en viviendas libres y viviendas protegidas, ya que realmente es una de las clasificaciones que más trascendencia tiene de todas las que hacemos de las viviendas. Ambas categorías tienen un régimen jurídico bien diferenciado, estando las protegidas sometidas a unas condiciones y requisitos durante el tiempo que están afectadas que no afectan a las viviendas libres, como por ejemplo la obligatoriedad de estar ocupadas, de constituir residencia habitual y permanente así como limitaciones para su venta o alquiler.

El diagnóstico de la vivienda en la ciudad de Sanlúcar de Barrameda requiere de este conocimiento, que como hemos apuntado, a fecha de hoy es imposible obtener, más allá de la extrapolación de algunos datos estadísticos.

La distribución en el territorio de esta información podría aportar importantes



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



conclusiones al diagnóstico.

En segundo lugar y casi más relevante si cabe, es el conocimiento de cara al desarrollo de líneas de actuación contempladas en el Programa de Actuación del Plan de Vivienda. Las administraciones públicas tienen competencias que les obligan a intervenir en determinados aspectos de la utilización del parque residencial alguna de las cuales son específicas para las viviendas protegidas, y que se vinculan con el cumplimiento de la función social de las viviendas, en este caso protegidas.

Para el ejercicio de estas funciones o competencias relacionadas con el cumplimiento de la función social de estas viviendas, lo primero que hace falta es saber cuáles existen y donde se localizan.

4.3. VIVIENDAS REHABILITADAS CON SUBVENCIÓN PÚBLICA

A los efectos de la presente metodología se considerarán viviendas con subvención pública, aquellas viviendas, que han recibido una subvención pública para una intervención en materia de rehabilitación.

En las actuaciones de rehabilitación residencial, la administración persigue principalmente la mejora del tejido residencial en el medio urbano consolidado a través de asistencias técnicas, subvenciones o préstamos cualificados para:

- La mejora de condiciones de habitabilidad
- La eficiencia energética
- La protección del medio ambiente
- El uso de energías renovables
- La mejora de condiciones de seguridad y estanqueidad
- La accesibilidad física
- Las personas beneficiarias de este tipo de actuaciones pueden ser:
 - Inquilinos de viviendas o edificios (con autorización)
 - Inquilinos de viviendas o edificios (con autorización)
 - Inquilinos de viviendas o edificios (con autorización) con ingresos limitados, en función de la subvención solicitada.

Con el Real Decreto 3481/1983 de transferencia estatal de competencias a la comunidad autónoma en materia de vivienda es la administración autonómica la

responsable de:

- Desarrollar la normativa estatal de financiación de actuaciones protegidas en esta materia
- Definir otras actuaciones protegidas y formas de financiación que no sean incompatibles con las estatales
- Gestionar los diferentes Programas de Rehabilitación de forma autónoma o en colaboración con las Administraciones Estatal y Local

Aparte de las competencias propias que la administración autonómica ostenta en materia de rehabilitación, el estado, en el marco de los Planes Estatales de Vivienda, ha venido estableciendo programas y actuaciones en materia de rehabilitación edificatoria y urbana.

La ejecución de las actuaciones, que se derivan de la planificación estatal en materia de vivienda, se llevan a cabo por la propia Consejería con competencias en materia de vivienda, los Ayuntamientos o por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, AVRA, siguiendo los diferentes programas de actuación preestablecidos.

Las actuaciones subvencionadas pueden agruparse según su finalidad en:

- Obras de seguridad estructural en viviendas individuales o edificios (zonas comunes)
 - Obras de mejora en condiciones de habitabilidad en viviendas individuales o edificios (zonas comunes)
 - Obras de adaptación de viviendas para su uso a personas mayores o con discapacidad
 - Actuaciones integradas en ámbitos urbanos centrales o periféricos degradados (Áreas de Rehabilitación)
- Respecto a los expedientes de gestión informatizada a través del sistema DOMO, en materia de rehabilitación en este caso, conocemos la existencia de los atributos de Geolocalización de los que son así tratados, que son al menos:
- Expedientes de rehabilitación individualizada
 - Expedientes de rehabilitación de edificios
 - Expedientes de declaración de zonas de infravivienda
 - Expedientes de declaración de zonas de rehabilitación autonómica



Página 82 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SIFRCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



- Expedientes RENOVE
- Homologaciones de agencias de fomento del alquiler
- Expedientes de adecuación funcional básica.

Dicha información no se encuentra actualmente disponible por lo que no ha podido ser objeto de análisis en el presente Plan.

5. CARACTERIZACIÓN DE LA OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA EXISTENTE

Retomemos la tabla resumen correspondiente al régimen de tenencia en el TM de Sanlúcar de Barrameda y analicemos la evolución reciente del precio de la vivienda en venta y en alquiler.

NÚC	BARRIO	VP	PROP	% PROP	ALQ	% ALQ
NP	BARRIO ALTO	3.876	3.202	82,61%	673	17,36%
NP	BARRIO BAO	3.250	2.723	82,77%	567	17,23%
NP	PASEO MARITIMO-LAS PILETAS	3.404	2.790	81,96%	616	18,10%
NP	DEHESILLA-LAS PALMERAS	1.743	1.448	83,08%	295	16,92%
NP	PICAGO-MONTEOLIVETE	1.712	1.421	83,00%	291	17,00%
NP	BAO DE GUILA-VERDIGONES	1.068	909	85,11%	160	14,89%
NP	EL PINO	805	668	82,98%	136	16,89%
NP	BARRADA DE ANDALUCIA BONANZA-BARRADA	544	463	85,11%	81	14,89%
DI	ARBOLEDILLA	3.172	2.699	85,09%	473	14,91%
DI	LA JARA-CYRICHINOS-EL VENGEL-MARBELLA	1.658	1.328	80,10%	329	19,84%
DI	PASTRANA	1.345	1.116	82,97%	227	16,88%
DI	LA ALGADA-SANLUCAR CLUB DE CAMPO	1.140	971	85,18%	172	15,09%
DI	MIRAFLORES	914	759	83,04%	155	16,96%
	TM SANLUCAR DE BARRAMEDA	24.671	20.497	83,08%	4.175	16,92%

ILUSTRACIÓN 41: CARACTERIZACIÓN DEL TOTAL VIVIENDAS PRINCIPALES POR TIPO DE TENENCIA Y DISTRITOS DEL TM SANLUCAR DE BARRAMEDA. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE LOS DATOS DEL CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2011 Y DATOS DEL CATASTRO INMOBILIARIO 2017

Con carácter general podemos decir que la evolución de los precios de vivienda en venta en España (variación interanual referida al 4T) se comportó con un leve alza del +0,8% en 2016 y un notable incremento del +4,2% en el 2017. La variación del valor medio en Andalucía supuso también un incremento de más del doble nacional en



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



2.016, un +2%, que se mantiene en 2.017 +2,1%, lo que supone en este intervalo la mitad de la media nacional, todo ello según el informe nº 23 del Observatorio de la Vivienda del Ministerio de Fomento.

Vamos a continuación a extraer información del informe Tinsa Costa 2017, que analiza la situación de la vivienda en los municipios costeros, y que es un detallado análisis de los mercados de vivienda de costa existentes en nuestro país. Su contenido ha sido realizado por profesionales de dicha empresas repartidos por todo el territorio nacional y nos ayuda a tener conocimiento detallado de los mercados afectados por la singularidad de encontrarse junto al litoral.

El informe Vivienda en Costa 2017 divide el litoral español en 58 zonas, cada una de ellas compuesta por una agrupación de municipios de una misma provincia.

Este estudio incluye una descripción cualitativa resultado de una encuesta entre técnicos locales a los que se les pide información sobre evolución de precios, oferta, niveles de stock, actividad y demanda. La visión técnica se complementa con estos datos estadísticos:

- Valor €/m² en los municipios costeros, variación interanual y desde máximos. Primer trimestre de 2017 (Fuente: Tinsa). La estadística de precios se nutre de los valores de mercado de las tasaciones con finalidad hipotecaria realizadas por Tinsa.
- Gráfico de evolución de precios desde 2001 hasta el primer trimestre de 2017 en los municipios más relevantes. (Fuente: Estadística Tinsa IMIE Mercados Locales).

- Compraventas en cada localidad. Años 2015 y 2016. (Fuente: Ministerio de Fomento).
- Visados de obra nueva en municipios costeros de más de 10.000 habitantes. Años 2015 y 2016. (Fuente: Subdirección General de Estadísticas del Ministerio de Fomento).

Según dicho informe y en lo que se refiere a la evolución, al igual que ocurre en general en el mercado residencial español, también en la costa la recuperación es heterogénea. Junto a enclaves puntuales que empiezan a despuntar en precios y actividad conviven, incluso dentro de una misma provincia, zonas que se encuentran aún en fase de estabilización, en unos casos mostrando ya indicios de mejora y en otros finalizando el ajuste. En cualquier caso, concluye el informe, que en la costa gaditana se observan indicios de recuperación. No obstante lo anterior y respecto a la actuación promotora tendremos ocasión de analizar más adelante la evolución de la construcción de viviendas en Sanlúcar de Barrameda en los últimos años.

Para los municipios con litoral de la Costa Noroeste, y en relación a la evolución de los precios muestra indicios de mejora, con unos valores estables o pequeños repuntes en Sanlúcar de Barrameda y Chipiona. En el último año, los precios se han mantenido constantes, aunque se prevé que mejore en 2017 porque el stock de viviendas de segunda mano seminuevas construida entre los años 2003 y 2007 ya está casi agotado.



Página 84 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



PDF DOCUMENTO: RIZwH83mum



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III: INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



	COMPRAVENTA		NUEVA		USADA		TOTAL	
	2.015	2.016	VARIACIÓN	2.015	2.016	VARIACIÓN	2.015	2.016
ALGECIRAS	102	151	48,00%	637	838	31,60%	739	989
BARBATE	17	5	-70,60%	150	143	-4,70%	167	148
CÁDIZ	103	105	1,90%	754	827	9,70%	857	932
CONIL DE LA FRONTERA	26	14	-46,20%	173	183	5,80%	199	197
CHICLANA DE LA FRONTERA	563	53	-90,60%	691	809	17,10%	1.254	862
CHIRIÑA	15	9	-40,00%	256	280	9,40%	271	289
LA LINEA DE LA CONCEPCION	5	8	60,00%	510	577	13,10%	515	585
PUERTO DE SANTA MARIA	28	54	92,90%	639	772	20,80%	667	826
ROTA	88	101	14,80%	419	474	13,10%	507	575
SAN FERNANDO	95	52	-45,30%	486	630	29,60%	581	682
SAN ROQUE	324	72	-77,80%	521	501	-3,80%	845	573
SANLÚCAR DE BARRAMEDA	24	16	-33,30%	475	566	19,20%	499	582
TARIFA	105	85	-19,00%	196	249	27,00%	301	334
VEJER DE LA FRONTERA	2	3	50,00%	107	92	-14,00%	109	95
CÁDIZ (PROVINCIA)	1.680	1.021	-39,20%	8.360	9.853	17,90%	10.040	10.874

ILUSTRACION 42: DISTRIBUCION DEL NUMERO DE OPERACIONES DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA TOTAL, NUEVA Y USADA, PARA 2.015 Y 2.016 Y VARIACION INTERANUAL EN LA COSTA DE LA LUZ FUENTE: ELABORACION PROPIA A PARTIR DE INFORME INSA VIVIENDA EN COSTA 2.017 Y MINISTERIO DE FOMENTO



Página 85 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERC0A0660; Hoja Nº 04660, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a
<https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>



Aprobado inicialmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



VISADOS DE OBRA NUEVA	UNIFAMILIAR		VAR	PLURIFAMILIAR		VAR	TOTAL		VAR
	2.015	2.016		2.015	2.016		2.015	2.016	
ALGECIRAS	7	22	214%	5	20	300%	12	42	250%
BARBATE	5	7	40%	2	8	300%	7	15	114%
CÁDIZ	13	6	-54%	158	103	-35%	171	109	-36%
CONIL DE LA FRONTERA	19	15	-21%	0	0	-	19	15	-21%
CHICLANA DE LA FRONTERA	33	45	36%	0	0	-	33	45	36%
CHIPIONA	2	6	200%	0	2	-	2	8	300%
LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN	19	17	-11%	14	3	-79%	33	20	-39%
PUERTO DE SANTA MARÍA	8	10	25%	0	37	-	8	47	488%
ROTA	8	14	75%	26	75	188%	34	89	162%
SAN FERNANDO	10	11	10%	0	33	-	10	44	340%
SAN ROQUE	22	25	14%	0	8	-	22	33	50%
SANLÚCAR DE BARRAMEDA	5	18	260%	0	87	-	5	105	2.000%
TÁRIFA	11	12	9%	178	104	-42%	189	116	-39%
CÁDIZ (PROVINCIA)	284	291	2%	472	597	26%	756	888	17%

ILUSTRACIÓN 43: DISTRIBUCIÓN DEL NÚMERO DE VISADOS DE OBRA NUEVA DE VIVIENDA TOTAL, UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR, PARA 2.015 Y 2.016 Y VARIACIÓN INTERANUAL EN LA COSTA DE LA LUZ.
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE INFORME TÉCNICA VIVIENDA EN COPIA 2.017 Y SUBDIRECCIÓN GENERAL DE ESTADÍSTICAS DEL MINISTERIO DE FOMENTO PARA MUNICIPIOS DE MÁS DE 10.000 HABITANTES



Página 86 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a
<https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL T.M. SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO E: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



	1T 2016	1T 2017	VAR	VAR DESDE MÁX
PRECIOS				
ALGECIRAS	1.071	1.020	-4,80%	-43,80%
BARBATE	1.419	1.429	0,70%	-37,10%
CÁDIZ	1.851	1.835	-0,90%	-38,70%
CONIL DE LA FRONTERA	1.616	1.632	1,00%	-36,70%
CHICLANA DE LA FRONTERA	1.407	1.408	0,10%	-43,90%
CHIRIQUA	1.424	1.314	-7,70%	-51,90%
LA LINEA DE LA CONCEPCIÓN	993	1.038	4,50%	-49,80%
PUERTO DE SANTA MARÍA	1.421	1.449	2,00%	-37,90%
ROTA	1.484	1.520	2,40%	-46,00%
SAN FERNANDO	1.096	1.232	12,40%	-44,10%
SAN ROQUE	1.150	1.238	7,70%	-48,20%
SANLÚCAR DE BARRAMEDA	1.077	1.128	4,70%	-48,20%
TÁRIFA	1.858	1.958	5,40%	-26,30%
VEJER DE LA FRONTERA	1.354	1.201	-11,30%	-39,40%
CÁDIZ (PROVINCIA)	1.214	1.249	2,90%	-39,80%

ILUSTRACIÓN 44: DISTRIBUCIÓN DEL PRECIO MEDIO DE VENTA POR VIVIENDA Y VARIACIÓN INTERANUAL PARA 1T 2.016 Y 1T 2.017 COSTA DE LA LUZ. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE INFORME TNSA VIVIENDA EN COSTA 2.017



Página 87 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCOSA650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





En cuanto al mercado de alquiler, en España se ha caracterizado, como puede observarse en la tabla adjunta, por una caída continuada desde el 51% que representaba en el año 1.950 hasta el mínimo histórico reciente del año 2.001, en el que se reduce al 17,8%, incluyendo en este porcentaje tanto el alquiler a precio de mercado como el alquiler a bajo precio, la cesión gratuita u otras formas de tenencia, todo ello de acuerdo con los datos de los Censos de Población y Viviendas facilitados por el INE. Entre 2.001 y 2.011 se invierte la tendencia y el alquiler recuperó su peso hasta constituir el régimen de tenencia del 21,1% de las viviendas principales.

ANO	En Propiedad (%)	En Alquiler/otras formas (%)
1.950	49,0%	51,0%
1.960	51,9%	48,1%
1.970	63,4%	36,6%
1.981	74,9%	25,1%
1.991	77,8%	22,2%
2.001	82,2%	17,8%
2.011	78,9%	21,1%

ILUSTRACIÓN 45: EVOLUCIÓN DEL RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA PRINCIPAL EN ESPAÑA EN LAS ÚLTIMAS DÉCADAS. FUENTE: INE. CENSOS DE POBLACIÓN Y VIVIENDA

Si se observa la evolución de los últimos años según los datos de la Encuesta de Condiciones de Vida del INE, en tabla adjunta, se puede destacar un significativo aumento del arrendamiento a precio de mercado, que pasa de representar el 9,5% del régimen de tenencia de los hogares en el año 2.005 hasta situarse en el 13,8% en el año 2.016, alcanzando de esta forma el valor máximo de los últimos años.

ANO	PROPIEDAD (%)	AQUILERA A PRECIO DE MERCADO (%)	AQUILERA INFERIOR AL PRECIO DE MERCADO (%)	CESION GRATUITA (%)
2.005	80,5	9,5	3,5	6,4
2.006	79,5	10,3	3,2	7
2.007	80,1	10,4	3,2	6,3
2.008	79,6	11	3,2	6,1
2.009	79,3	11,3	3,3	6,1
2.010	79,4	11,4	3,1	6,1



ANO	PROPIEDAD (%)	AQUILERA A PRECIO DE MERCADO (%)	AQUILERA INFERIOR AL PRECIO DE MERCADO (%)	CESION GRATUITA (%)
2.011	79,6	12,1	2,8	5,5
2.012	79,2	12	2,5	6,3
2.013	77,7	12,9	2,5	6,9
2.014	78	12,4	2,5	7
2.015	77,3	13,1	2,5	7,1
2.016	77,1	13,8	2,5	6,5
2.016	77,1	13,8	2,5	6,5

ILUSTRACIÓN 46: EVOLUCIÓN DEL RÉGIMEN DE TENENCIA 2005-2016. FUENTE: ENCUESTA DE CONDICIONES DE VIDA DEL INE 2016 (PUBLICACIÓN ABRIL DE 2017)

Por su parte, el porcentaje de hogares que residen en una vivienda en alquiler a precio inferior al de mercado se mantiene en los últimos cinco años en el 2,5%. Por el contrario, el porcentaje de hogares que reside en una vivienda en propiedad se ha ido reduciendo desde el 80,5% del año 2.005 hasta situarse en el 77,1% del año 2.016.

Podemos observar a continuación, según los datos de los depósitos de fianzas en 2.016, como la renta media del alquiler en Andalucía (5,1 €/m² y mes) y en la provincia de Cádiz (4,9 €/m² y mes) se sitúan por debajo de la media nacional, y como en el TM Sanlúcar de Barrameda se sitúa muy por debajo de ellas, con una diferencia de un punto sobre la regional y dos puntos por debajo de la nacional.

En cuanto a los precios de alquiler sobre los depósitos de fianzas de las CCA, según los portales mencionados, se sitúa en una media anual de 5,6 €/m² y mes en el último año disponible, 2.016, con incremento interanual respecto a 2.015 en torno al 1,9%, muy por debajo también de los datos provinciales, regionales y nacionales.



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RÓDRIGUEZ GOÁS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



Aprobado inicialmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLUCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



	SUP. MEDIA (m ²)	CANTÍA MEDIA (€/mes)	DEPÓSITOS DE FIANZA (€/m ² y mes)	FOTOCASA (€/m ² y mes)	IDEALISTA VAR
ESPAÑA	100,8	542,7	6,1	7,5	15,9
ANDALUCÍA	104,3	483	5,1	6,3	4,9
PROVINCIA DE CÁDIZ	102,5	461	4,9	6,1	3,3
TM SANLUCAR DE BARRAMEDA	110,8	417	4,1	5,6	ND

ILUSTRACIÓN 47: RENTA MEDIA, SUPERFICIE MEDIA Y CANTÍA DEL ARRENDAMIENTO SEGÚN INFORMACIÓN DE DEPÓSITOS DE FIANZA DE LAS CCAA 2016 Y PRECIO MEDIO DE OFERTA EN ALQUILER EN ESPAÑA, ANDALUCÍA, PROVINCIA DE CÁDIZ Y TM SANLUCAR DE BARRAMEDA. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL MINISTERIO DE FOMENTO FOTOCASA, IDEALISTA

En cuanto a los precios medios de oferta de alquiler, según los portales mencionados, se sitúa en una media anual de 5,7 €/m² y mes en el año 2.016, con descenso interanual en torno al 3,5% hasta 5,5 €/m² en 2.017, muy por debajo también de los datos provinciales, regionales y nacionales.

En la tabla anterior se aprecia la variación de los precios del alquiler que difieren entre los de la provincia, la comunidad autónoma y el estado en el que suben entre 2016 y 2017 mientras que en la ciudad de Sanlúcar de Barrameda bajan un 3,3%.

	3T 2007	3T 2016	3T 2017	VAR 2016-2017	VAR 2007-2017
ESPAÑA	9,6	7,3	8	9,6	-1,6
ANDALUCÍA	7,8	6,2	6,5	5,1	-1,6
PROVINCIA DE CÁDIZ	7,6	6,1	6,3	3,3	-1,6,8
TM SANLUCAR DE BARRAMEDA	nd	5,7	5,5	-3,3	nd

ILUSTRACIÓN 48: EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO DE OFERTA EN ALQUILER. ESPAÑA, ANDALUCÍA, PROVINCIA DE CÁDIZ Y TM SANLUCAR DE BARRAMEDA EN EL 3T 2.007, 2.016 Y 2.017. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE INFORMACIÓN ESTADÍSTICA DEL MINISTERIO DE FOMENTO

De los datos que aporta el Ministerio de Fomento en cuanto al número de transacciones de compraventa de viviendas desagregados a nivel municipal, se aporta extracto correspondiente al período comprendido entre 2.008-2.017. Se aprecia cómo el repunte de operaciones de los dos últimos años, tras un largo período de caída continuada, se corresponde con operaciones inmobiliarias de vivienda de segunda mano y por tanto mayoritariamente de régimen libre.



Página 89 de 173
(revisión 180518)

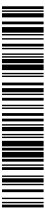
ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCOSA660; Hoja Nº 04660, Asiento Nº 1



	2.008	2.009	2.010	2.011	2.012	2.013	2.014	2.015	2.016	2.017
VIVIENDA NUEVA	810	442	263	116	171	83	80	24	16	106
VIVIENDA 2 MANO LIBRE	336	315	329	286	316	324	364	475	565	685
VIVIENDA PROTEGIDA	67	89	67	52	47	16	36	27	49	42
TOTAL TMI	1.146	757	592	402	487	407	444	499	581	791

ILUSTRACIÓN 49: EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE OPERACIONES INMOBILIARIAS DE COMpraventa DE VIVIENDA NUEVA DE SEGUNDA MANO Y LIBRE-PROTEGIDA. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE INFORMACIÓN ESTADÍSTICA DEL MINISTERIO DE FOMENTO

DOCUMENTO : ID



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



6. EVOLUCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN EL TM DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA

A partir de los datos que maneja GMU del Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda sobre las licencias urbanísticas otorgadas entre 2008 y 2016, (así como parte de 2017) hemos realizado una explotación a fin de valorar la posible tendencia en relación con el mercado inmobiliario de viviendas, igualmente también se ha realizado un estudio de las licencias de primera ocupación en el mismo periodo de referencia.

Hemos partido del año 2.008 para el análisis por utilizar el periodo comprendido por el anterior plan de vivienda (Decreto 395/2008, de 24 de junio, por el que se aprueba el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012) toda vez que entre dicha fecha y agosto de 2016, la comunidad autónoma andaluza no dispuso de plan de vivienda.

Los datos facilitados comprenden el número de licencias urbanísticas de obra (LO) y de primera ocupación (LPO) otorgadas en los años referidos, incluyendo el número de viviendas que se incluyen en cada expediente de licencia distinguiendo entre obra nueva y rehabilitación así como si las viviendas son libres o protegidas.

Si atendemos a las licencias urbanísticas concedidas durante el periodo observamos como la evolución apunta a un descenso entre 2008 y 2009, hasta llegar a 2010 en donde el número de licencias baja de la veintena en cuanto al número de viviendas y de ahí en adelante hasta 2015 y 2016 donde experimenta un pequeño repunte pero muy por debajo de los niveles de 2.008. En cuanto al régimen de las viviendas es en el año 2009 en el último que se autoriza mediante licencia la construcción de viviendas protegidas, en un número de 92.

La tendencia de las licencias de primera ocupación se asemeja a la anterior aunque con la diferencia temporal propia de ser una licencia que se otorga después de la urbanística y cuando las viviendas han finalizado, de tal forma que en 2010 y 2011 se otorgan las últimas licencias de primera ocupación de viviendas protegidas.

Por otro lado también se observa como el peso de la obra nueva es abrumadoramente significativo sobre el de las obras de rehabilitación que se mantiene en unos niveles muy bajos.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



AÑO	V LO	V LIBRE	V PROT	V REHAB	% REHAB
2.008	152	140	12	15	9,87
2.009	112	19	92	6	5,36
2.010	17	17	0	5	29,41
2.011	11	11	0	5	45,45
2.012	10	10	0	4	40,00
2.013	20	20	0	3	15,00
2.014	13	13	0	5	38,46
2.015	104	104	0	2	1,92
2.016	63	63	0	7	11,11

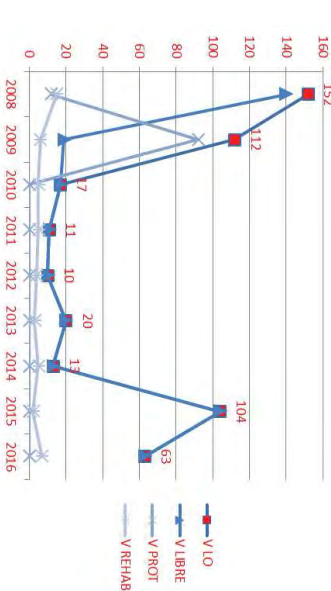


ILUSTRACIÓN 50. EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE LICENCIAS DE OBRA CONCEDIDAS PARA VIVIENDA (V LO) DESAGREGANDO POR LIBRE O PROTEGIDA Y REHABILITACIÓN. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE LA GMU DEL AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA, 2.008-2.016

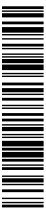


Página 90 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



ID DOCUMENTO: R1zW8H3mB



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

AÑO	V LPO	V LIBRE	V PROT	V REHAB	% REHAB
2008	1122	1032	90	4	0,36
2009	472	472	0	1	0,21
2010	322	233	89	5	1,55
2011	98	95	3	1	1,02
2012	121	121	0	4	3,31
2013	22	22	0	2	9,09
2014	23	26	0	5	21,74
2015	20	20	0	3	15,00
2016	21	21	0	4	19,05

Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.

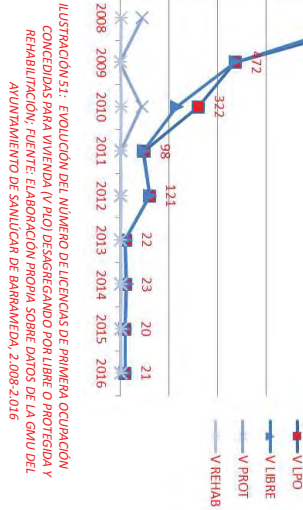


ILUSTRACIÓN 51: EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN CONCEDIDAS PARA VIVIENDA (V LPO) DESAGREGANDO POR LIBRE O PROTEGIDA Y REHABILITACIÓN. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE LA GMU DEL AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA, 2.008-2.016



7. ANÁLISIS DE LOS RECURSOS DISPONIBLES AL SERVICIO DEL PMVS

7.1. RECURSOS INTEGRANTES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO

En este apartado se analizan, cuantifican y describen los elementos del Patrimonio Municipal de Suelo y de las viviendas titularidad del Ayuntamiento y otros entes de titularidad municipal. Dichos bienes podrán ser incorporados a los programas correspondientes que el Programa de Actuación del plan defina.

Forman parte del Patrimonio Municipal de Suelo, según el artículo 72 de la LOUA, aquellos bienes y recursos que o bien sean incorporados expresamente por la administración municipal al mismo o bien deriven de una vinculación legal, tales como cesiones obligatorias de aprovechamiento urbanístico, prestación compensatoria en suelo no urbanizable, importe de multas o sanciones urbanísticas., etc.

El artículo 75 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece el destino que tienen que tener los bienes integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo, distinguiendo entre los que son terrenos o construcciones y los que son ingresos monetarizados.

En el caso de terrenos y construcciones, aparte de a viviendas protegidas, también podrán destinarse a usos declarados de interés público por el planeamiento o por decisión del órgano competente de la Administración que corresponda.

En cuanto a los ingresos o recursos derivados de la propia gestión, deberán destinarse con carácter preferente a la adquisición de suelo con destino a viviendas protegidas aunque también podrán destinarse según el mencionado artículo a la ejecución de actuaciones públicas y otros usos de interés social o el fomento de actuaciones privadas, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, dirigidos a la mejora, conservación, mantenimiento, y rehabilitación de la ciudad existente, preferentemente de zonas degradadas, así como a dotaciones o mejoras de espacios naturales o bienes inmuebles del patrimonio cultural.

Igualmente podrán destinarse a la conservación, mejora, ampliación, urbanización, y en general, gestión urbanística de los propios bienes del correspondiente patrimonio

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



Según el artículo 76 de la LOUA estos bienes pueden ser enajenados mediante concurso para la construcción de viviendas protegidas. También pueden ser cedidos gratuitamente o por precio inferior a su valor urbanístico a entidades sin ánimo de lucro o cooperativas para el desarrollo de actuaciones protegidas en materia de vivienda.

El Plan por tanto podrá prever y establecer el destino de estos bienes y recursos en función de las conclusiones que se desprendan del documento de diagnóstico.

Los Ayuntamientos deben conformar un inventario general de sus bienes y derechos de todo tipo, independientemente de cual sea su naturaleza o manera de adquisición. El PMS, no obstante, constituye un patrimonio separado de los demás bienes municipales al quedar afectado a los fines que las leyes establecen para dichos bienes.

El Ayuntamiento tiene un total de 48 fincas de uso residencial adscritas al Patrimonio Municipal del Suelo, entre las cuales suman 41.547,39 m², a las que le corresponde una edificabilidad de 28.280,09 metros cuadrados de techo.

De dichas fincas 42 se corresponden con inmuebles con tipología unifamiliar, bien adosada, aislada y exenta sumando un total de edificabilidad de 16.419,1 metros cuadrados de techo.

Otras cinco fincas se corresponden con tipología plurifamiliar o de edificación abierta y suman una edificabilidad de 16.419 metros cuadrados de techo y por último existe una finca con tipología de "Cortijo" y 906,25 de edificabilidad.

Estas fincas estarán disponibles para la ejecución de las políticas de vivienda, bien mediante la ejecución directa de actuaciones de vivienda en ella o bien mediante su enajenación y posterior destino de los ingresos obtenidos a dicha finalidad.



Página 92 de 173
(revísión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>

ID DOCUMENTO: R1zw8H3mmB



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III: INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



ID	NOMBRE DE LA FINCA	CALLE	TIPOLOGÍA	USO PREDOMINANTE	SUP. META M ² S	EDIFICABILIDAD M ² T
2867	PARC. 6 - ZONA 1 - POL. 1 "MARTÍN MIGUEL"	MARTÍN MIGUEL	CORTIJOS	RESIDENCIAL	3625	906,25
150	PARC. 12 - ZONA 6 - POL. 1 "MARTÍN MIGUEL"	MARTÍN MIGUEL	UNIFAMILIARES EXENTAS	RESIDENCIAL	905	199,1
149	PARC. 11 - ZONA 6 - POL. 1 "MARTÍN MIGUEL"	MARTÍN MIGUEL	UNIFAMILIARES EXENTAS	RESIDENCIAL	860	189,2
148	PARC. 10 - ZONA 6 - POL. 1 "MARTÍN MIGUEL"	MARTÍN MIGUEL	UNIFAMILIARES EXENTAS	RESIDENCIAL	860	189,2
151	PARC. 9 - ZONA 18 - POL. 3 "MARTÍN MIGUEL"	MARTÍN MIGUEL	UNIFAMILIARES EXENTAS	RESIDENCIAL	800	176
177	PARCELA H-1 DEL P.C. DE LA UE-BO-3	PAGO DE BONANZA	UNIFAMILIAR ADOSSADA - D1	RESIDENCIAL	122,72	174,41
390	FCA RESULTANTE Nº 22 DEL P.R. DE LA UE-PI-4	ARROYO DE SAN SALVADOR	PLURIFAMILIAR - C14	RESIDENCIAL	558,22	245,94
157	FCA RESULTANTE Nº 33 DEL P.C. DE LA UE-PI-5	TORRE DEL ALMINAR	UNIFAMILIAR AISLADA - U2	RESIDENCIAL	240	144
158	FCA RESULTANTE Nº 34 DEL P.C. DE LA UE-PI-5	TORRE DEL ALMINAR	UNIFAMILIAR AISLADA - U2	RESIDENCIAL	240	144
179	FCA RESULTANTE Nº 35 DEL P.C. DE LA UE-PI-5	TORRE DEL ALMINAR	UNIFAMILIAR AISLADA - U2	RESIDENCIAL	240	144
180	FCA RESULTANTE Nº 36 DEL P.C. DE LA UE-PI-5	TORRE DEL ALMINAR	UNIFAMILIAR AISLADA - U2	RESIDENCIAL	240	144
181	FCA RESULTANTE Nº 37 DEL P.C. DE LA UE-PI-5	TORRE DEL ALMINAR	UNIFAMILIAR AISLADA - U2	RESIDENCIAL	240	144
182	FCA RESULTANTE Nº 38 DEL P.C. DE LA UE-PI-5	TORRE DEL ALMINAR	UNIFAMILIAR AISLADA - U2	RESIDENCIAL	240	144
183	FCA RESULTANTE Nº 39 DEL P.C. DE LA UE-PI-5	TORRE DEL ALMINAR	UNIFAMILIAR AISLADA - U2	RESIDENCIAL	240	144
658	PARCELA EN UE-MO-3 "MONTOLIVETE"	CALLE LORA DEL RÍO, ESQ. CALLE UTRERA	UNIFAMILIAR ADOSSADA - D2	RESIDENCIAL	369,34	369,34
724	PARCELA RESULTANTE Nº 4 DEL P.R. DE LA UE-CO-2	CTRA. DE TREBUENA	UNIFAMILIAR ADOSSADA - D2	RESIDENCIAL	120,04	119,25
2866	FINCA EN EL PERHMO-1	PAGO DO NUEVO	UNIFAMILIAR AISLADA - U2	RESIDENCIAL	14,284	5,613,92
2889	F.R.Nº16 PROYECTO REPARCELACIÓN UE-CP-4	CTRA. DE CHIPONA	UNIFAMILIAR AISLADA - U2	RESIDENCIAL	326,64	166,46
2990	F.R.Nº17 PROYECTO REPARCELACIÓN UE-CP-4	CTRA. DE CHIPONA	UNIFAMILIAR AISLADA - U2	RESIDENCIAL	379,79	193,54
204	PARCELA EN LA UE-BO-2	PAGO DE BONANZA	UNIFAMILIAR ADOSSADA - D2	RESIDENCIAL	4,083,8	1,859,08
205	PARCELA EN LA UE-BO-2	PAGO DE BONANZA	UNIFAMILIAR ADOSSADA - D2	RESIDENCIAL	4,051,39	1,844,33
413	FINCA NÚMERO 206 DEL SUP-JA-1	LA JARA - CALLE I	UNIFAMILIAR ADOSSADA - D2	RESIDENCIAL	132,55	129,87
416	FINCA NÚMERO 208 DEL SUP-JA-1	LA JARA - CALLE I	UNIFAMILIAR ADOSSADA - D2	RESIDENCIAL	136,58	133,82
411	FINCA NÚMERO 203 DEL SUP-JA-1	LA JARA - CALLE E-2	UNIFAMILIAR ADOSSADA - D2	RESIDENCIAL	126,25	144,89
266	FINCA NÚMERO 204 DEL SUP-JA-1	LA JARA - CALLE E-2	UNIFAMILIAR ADOSSADA - D2	RESIDENCIAL	126,25	144,89
267	FINCA NÚMERO 205 DEL SUP-JA-1	LA JARA - CALLE E-2	UNIFAMILIAR ADOSSADA - D2	RESIDENCIAL	126,25	144,89
415	FINCA NÚMERO 207 DEL SUP-JA-1	LA JARA - CALLE I	UNIFAMILIAR ADOSSADA - D2	RESIDENCIAL	134,56	131,84
232	FINCA NÚMERO 171 DEL SUP-JA-1	LA JARA - CALLE I	UNIFAMILIAR ADOSSADA - D2	RESIDENCIAL	120,42	117,99



Página 93 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCADO660; Hoja Nº 04660, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a
<https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III: INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



ID	NOMBRE DE LA FINCA	CALLE	TIPOLOGÍA	USO PREDOMINANTE	SUP. META M ² S	EDIFICABILIDAD M ² T
233	FINCA NÚMERO 172 DEL SUP-JA-1	LA JARA - CALLE J	UNIFAMILIAR ADOSADA - D2	RESIDENCIAL	120,42	117,99
235	FINCA NÚMERO 185 DEL SUP-JA-1	LA JARA - CALLE E-1	UNIFAMILIAR ADOSADA - D2	RESIDENCIAL	124,43	142,56
236	FINCA NÚMERO 187 DEL SUP-JA-1	LA JARA - CALLE E-1	UNIFAMILIAR ADOSADA - D2	RESIDENCIAL	143,76	164,71
379	FINCA EN LA UE-CA-06	LAS PILETAS O MAZACOTE	PLURIFAMILIAR - C14	RESIDENCIAL	226,76	113,58
401	FINCA NÚMERO 173 DEL SUP-JA-1	LA JARA - CALLE J	UNIFAMILIAR ADOSADA - D2	RESIDENCIAL	120,42	117,99
403	FINCA NÚMERO 195 DEL SUP-JA-1	LA JARA - CALLE E-2	UNIFAMILIAR ADOSADA - D2	RESIDENCIAL	133,92	153,7
404	FINCA NÚMERO 196 DEL SUP-JA-1	LA JARA - CALLE E-2	UNIFAMILIAR ADOSADA - D2	RESIDENCIAL	133,92	153,7
405	FINCA NÚMERO 197 DEL SUP-JA-1	LA JARA - CALLE E-2	UNIFAMILIAR ADOSADA - D2	RESIDENCIAL	133,92	153,7
406	FINCA NÚMERO 198 DEL SUP-JA-1	LA JARA - CALLE E-2	UNIFAMILIAR ADOSADA - D2	RESIDENCIAL	133,92	153,7
407	FINCA NÚMERO 199 DEL SUP-JA-1	LA JARA - CALLE E-2	UNIFAMILIAR ADOSADA - D2	RESIDENCIAL	133,92	153,7
408	FINCA NÚMERO 200 DEL SUP-JA-1	LA JARA - CALLE E-2	UNIFAMILIAR ADOSADA - D2	RESIDENCIAL	133,92	153,7
409	FINCA NÚMERO 201 DEL SUP-JA-1	LA JARA - CALLE E-2	UNIFAMILIAR ADOSADA - D2	RESIDENCIAL	133,92	153,7
410	FINCA NÚMERO 202 DEL SUP-JA-1	LA JARA - CALLE E-2	UNIFAMILIAR ADOSADA - D2	RESIDENCIAL	133,92	153,7
399	FINCA NÚMERO 170 DEL SUP-JA-1	LA JARA - CALLE E-2	UNIFAMILIAR ADOSADA - D2	RESIDENCIAL	126,25	144,89
380	FINCA EN LA UE-CA-02 Y UE-CA-06	ALBA	UNIFAMILIAR ADOSADA - D2	RESIDENCIAL	120,42	117,99
885	FINCA NÚMERO 169 DEL SUP-JA-1	LA JARA - CALLE J	PLURIFAMILIAR - C14	RESIDENCIAL	220,05	110,22
598	PARCELA 54 UA-85 MIRADAMAS	LA JARA - CALLE J	UNIFAMILIAR ADOSADA - D2	RESIDENCIAL	131,12	128,47
2882	PARCELA 1 DE LA MANZANA 13 P.R. SUMP-BO-1	CAMINO DE SEVILLA	UNIFAMILIAR ADOSADA - D2	RESIDENCIAL	152	121,6
2792	FINCA EN CALLE SIERPES - JUNTO UE-CA-6	AVENIDA DE HUELVA	RESIDENCIAL EDIFICACIÓN ABIERTA	RESIDENCIAL	1531	3.858,97
2881	PARCELA 2 DE LA MANZANA 2 P.R. SUMP-BO-1 "BONANZA"	SIERPES	UNIFAMILIAR ADOSADA - DM	RESIDENCIAL	927,85	1.113,42
TOTAL	TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA	AVENIDA DE HUELVA	RESIDENCIAL EDIFICACIÓN ABIERTA	RESIDENCIAL	2629	6.626,03
					41.547,39	28.280,09



Página 94 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCADO660; Hoja Nº 04660, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOÁS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a
<https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



7.2. VIVIENDAS TITULARIDAD DEL AYUNTAMIENTO

Los bienes de las administraciones públicas se clasifican en demaniales y patrimoniales, siendo los primeros los que están afectos a un uso o dominio público y por tanto son inalienables, imprescritibles e inembargables. Los patrimoniales pueden ser objeto de negocio jurídico siempre que se realicen dentro de los procedimientos regulados y dentro de estos se encuentran los patrimoniales de carácter especial que, como el PMS, tienen una finalidad y un régimen jurídico diferente del resto de los patrimoniales.

En este apartado nos vamos a referir a los bienes inmuebles patrimoniales de carácter residencial que constituyen viviendas del Ayuntamiento, y que por tanto no forman parte del PMS, estando sometidos, en principio, al régimen general de los bienes patrimoniales.

Según los datos del Padrón del Impuesto de Bienes Inmuebles el Ayuntamiento es titular de 231 viviendas de las que 206 están al servicio del RPMIVP (90 en Residencial Azabache, 12 en Residencial Bajo de Guía, 10 viviendas prefabricadas en La Dehesilla y 84 viviendas en Virgen del Mar); existiendo otras 12 que siguen aún a nombre de la extinguida Empresa Municipal de Vivienda.

Dichas viviendas se engloban dentro del paquete de viviendas de la Administración Local a las que ya no hemos referido anteriormente y que se han localizado a través del Padrón de IBI, debiéndose representar gráficamente la localización de las viviendas y su distribución por el territorio.

La crisis económica con sus consecuencias de aumento del paro y deterioro de las condiciones de empleo ha hecho más onerosa la carga que supone el pago de la renta del alquiler a numerosas unidades familiares de Sanlúcar de Barrameda que residen en viviendas municipales en régimen de arrendamiento.

Ante esta situación, esta Corporación Municipal, a través de la Unidad de Vivienda de la Gerencia Municipal de Urbanismo, concluye en la conveniencia de regular el procedimiento para la reducción temporal de la renta de viviendas de titularidad o administración municipal en régimen de alquiler para todas aquellas unidades familiares que hayan visto disminuidos sus ingresos hasta el punto de que el pago del precio fijado en sus contratos de arrendamiento pueda impedir el acceso a bienes esenciales y servicios básicos. Y así el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 27



Página 95 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SFCR040650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



de octubre de 2.015 aprueba la ordenanza reguladora de la gestión de viviendas de titularidad municipal, todo ello para una mejor gestión y un mayor aprovechamiento del parque municipal de viviendas.

7.3. BIENES INSCRITOS EN EL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS

El Registro de Solares, tiene su antecedente normativo en el Decreto 63/51/964 por el que se aprueba el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro de Solares, por lo que se trata de una institución de larga tradición en nuestro ordenamiento urbanístico.

En la legislación urbanística andaluza la referencia al Registro Municipal de Solares se encuentra en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (L.O.U.A.), que en su artículo 150 dice:

La no iniciación, en el plazo fijado al efecto, de la edificación de los parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inodocuada, advertida de oficio por la Administración o por persona interesada, y previa audiencia a las personas propietarias por un plazo de veinte días, comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, cuya regulación se establecerá reglamentariamente.

Hasta tres veces hace referencia el artículo 150 a la necesidad de una regulación reglamentaria del Registro de Solares y del procedimiento de ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación, sin embargo y pese a que han transcurrido 15 años desde la aprobación de la mencionada norma, dicho desarrollo reglamentario aún no se ha producido.

Las obligaciones inherentes al derecho de propiedad sobre las viviendas, cuyo incumplimiento justifica la intervención a través del Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas son: el deber de edificar, el deber de conservar y el deber de rehabilitar, existiendo en la ciudad de Sanlúcar de Barrameda edificaciones declaradas legalmente en estado de ruina, y otras en mal estado de conservación, además de numerosos solares o fincas sin edificar.

En esos casos la legislación urbanística vigente, establece la obligación de sus propietarios de rehabilitar las fincas ruinosas y de edificar los solares, de forma que

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III: INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



de no hacerlo en los plazos establecidos, las fincas en cuestión se incluyen en un Registro Público, el Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas que gestiona el Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda a través de la Gerencia de Urbanismo. Dicho Registro debe contener la información sobre los propietarios de las fincas, calificación urbanística, datos del Registro de la Propiedad, etc..., así como los plazos para emprender la edificación de las mismas.

Por otra parte, una vez incluidos en dicho Registro Público, si los propietarios persisten en el incumplimiento del deber de rehabilitar/edificar, las fincas se declaran en situación de "venta forzosa" para su ejecución por sustitución del propietario incumplidor, mediante "concurso público".

Por tanto el registro Municipal de Solares incluye todas aquellas edificaciones respecto de las cuales se hayan incumplidos los deberes de edificar, conservar o rehabilitar y así haya sido declarado por el Ayuntamiento en un procedimiento contradictorio y posteriormente inscritas en el mismo.

Atendiendo a factores como el valor, ubicación, características de la demanda, etc., algunos de dichos inmuebles podrán ser coadyuvantes o parte de las estrategias de política de vivienda que se plantea el Ayuntamiento.

En el caso del Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda, este no cuenta con ordenanza reguladora del Registro de Solares y aunque sí cuenta con el Registro de Solares constituido, el mismo se encuentra inoperativo y desactualizado. Es por ello que no se puede realizar en este apartado el análisis de los bienes inmuebles que forman parte de dicho Registro, con independencia de lo que más adelante se pueda establecer respecto a la necesidad de reactivación de dicho instrumento.

7.4. BIENES O RECURSOS QUE SEAN TITULARIDAD DE OTRAS ADMINISTRACIONES

Todos los bienes y recursos que existan y cuyas posibilidades de movilización puedan tener un impacto en la política de vivienda que define el PMVS deben ser analizados con la finalidad de determinar su valor estratégico y el alineamiento con alguna de las líneas de acción o programas de actuación del plan.

La Administración Central ha venido ejerciendo históricamente las competencias en materia de vivienda, hasta la aprobación de la Constitución española de 1978, y la



Página 96 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



posterior asunción de la comunidad autónoma andaluza de las competencias en materia de vivienda. Una vez que la administración autonómica asume las competencias de vivienda, se produce el efectivo traspaso de las funciones y bienes, mediante Real Decreto 3487/1983 de 28 de diciembre sobre traspaso de funciones y servicios del Estado a la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Patrimonio Arquitectónico, control de calidad de la edificación y vivienda.

En virtud de dicho proceso, se transmite a la Comunidad Autónoma la titularidad, con todos sus derechos y obligaciones sobre las viviendas, locales comerciales y edificaciones complementarias de propiedad del Instituto para la promoción pública de viviendas (en adelante IPPV), sitas en el territorio de la Comunidad Autónoma que se indicarán en las correspondientes actas de transferencias. El IPPV, asume las obligaciones económicas derivadas de la regularización de la situación jurídica y registral de esos bienes inmuebles y de los terrenos en que se asientan.

La Comunidad Autónoma de Andalucía, por tanto, se subroga en la posición jurídica del IPPV en los contratos de amortización, arrendamiento, acceso a la propiedad y compraventa, respecto a las viviendas, locales comerciales y edificaciones complementarias, promovidas por el mismo y que se detallarán en las correspondientes actas de transferencias. Dicha subrogación supone la asunción íntegra y con plenitud de efectos por la Comunidad Autónoma de Andalucía de los derechos y obligaciones derivadas de dichos contratos.

Además se transfieren los terrenos propiedad del IPPV, bien sean polígonos residenciales de grupos de viviendas o cualesquiera otros sitios en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, según relación que se adjunta de las actas de transferencias.

A partir de la efectividad de las transferencias, la Comunidad Autónoma de Andalucía se subroga en los derechos y obligaciones derivadas de los contratos de obras, suministros y servicios y convenios de cualquier naturaleza, así como la participación del IPPV en las distintas Juntas de Compensación en las que esté presente, tanto en materia de suelo como de edificación, y que se relacionan en las correspondientes actas de transferencias.

Según datos del padrón del IBI la administración autonómica cuenta con 313 viviendas en Sanlúcar de Barrameda la mayor parte de las cuales son titularidad de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III: INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



8. ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO EN EL PMVS

Resultado de vital importancia el análisis del planeamiento territorial y urbanístico a la hora de contar con un diagnóstico preciso sobre la situación de la vivienda en el TM así como su proyección en los años en los que el PMVS se desarrolle. La planificación territorial y urbanística con su programación y sus previsiones sobre los desarrollos urbanísticos y en consecuencia la construcción de viviendas, nos va a propiciar una información hipotética sobre la disponibilidad de viviendas en el medio y largo plazo. Estas viviendas deben absorber parte de la demanda que el PMVS analiza. Deberá analizarse por tanto la incidencia del planeamiento territorial, entre los cuales tenemos el Plan de Ordenación del Litoral de Andalucía, que como veremos se ha declarado nulo y el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Noroeste aprobado en 2011.

8.1. PLANEAMIENTO TERRITORIAL

8.1.1. EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL LITORAL DE ANDALUCÍA

La Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de Andalucía establece las distintas figuras de planes de ordenación del territorio en nuestra Comunidad, así como las determinaciones que deben contener y la naturaleza de las mismas. Dentro del esquema de planeamiento diseñado por dicha norma, en la cúspide se encuentra el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, que fue aprobado mediante Decreto 206/2006 de 28 de Noviembre.

De acuerdo con la Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de Andalucía, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) es un instrumento de planificación y ordenación integral que establece los elementos básicos para la organización y estructura del territorio andaluz, constituyendo el marco de referencia territorial para los planes de ámbito subregional y para las actuaciones que influyen en la ordenación del territorio, así como para la acción pública en general.

El POTA es el marco de referencia para los Planes de ordenación del territorio de ámbito subregional así como para otros planes con incidencia en la ordenación del

territorio.

Mediante Decreto Ley 5/2012 de 27 de noviembre de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del corredor litoral de Andalucía, se introduce una modificación en la Ley de Ordenación del Territorio, para crear la figura del Plan de Ordenación del Territorio del Corredor Litoral de Andalucía. Dicho Plan se aprueba por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía mediante Decreto 141/2015 de 26 de mayo.

Dentro de dicho Plan se incluyen una serie de determinaciones que afectan a parte de la franja costera del término municipal de Sanlúcar y que tiene que ver con los suelos clasificados como urbanizables que no cuentan con ordenación pormenorizada. Concretamente el Plan incluía una zona con nivel de protección territorial dos (PT2) afectando a parte de unos suelos incluidos en el SUNP-JA3.

En embargo, tal y como hemos adelantado, el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía ha sido declarado nulo de pleno derecho, toda vez que el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Sentencia de 7 de septiembre de 2017, lo ha declarado nulo de pleno derecho al haberse aprobado por el Ejecutivo andaluz "en funciones" y adoptar una decisión con orientaciones políticas sin existir urgencia. El TSA considera que el Plan aprobado implica de manera palmaria el establecimiento de una nueva orientación política en la medida en que dicho Plan se aparta consensuadamente y públicamente de los planes de ordenación subregionales existentes y del propio Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, alterando radicalmente los objetivos y la finalidad de la política territorial en el litoral, modificando sustancialmente las directrices.

El Gobierno andaluz ha presentado un recurso de casación antes el Tribunal Supremo, por lo que habrá que esperar a la Sentencia del Alto Tribunal para saber finalmente en que situación queda el mencionado Plan.



Página 97 de 173
(revisión 1.805.18)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



DECRETOS: para haber estado por el presente el Sr. Delegado de Urbanismo en el Pleno de Pedagogía del Consejo de la Andalucía, con sede en Sevilla, el día 24 de junio de 2018, en virtud de lo establecido en el artículo 10.1 del Decreto 10/2018, de 12 de junio de 2018, por el que se aprueba el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Sanlúcar de Barrameda para el periodo 2018-2023.



ILUSTRACIÓN 52: PLANO DE ORDENACIÓN 020 DEL PLAN DE PROTECCIÓN DEL CORREDOR DEL LITORAL DE ANDALUCÍA, CORRESPONDIENTE AL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA, JULIO 2013. FUENTE: CONSEJERÍA DE MEDIOAMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, JUNTA DE ANDALUCÍA



Página 98 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



ID DOCUMENTO: Ri2w8H3mmB



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III: INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



8.1.2. EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COSTA NOROCCIDENTE DE CÁDIZ

El Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Noroeste de Cádiz es un plan de ordenación del territorio de ámbito subregional, y fue aprobado mediante Decreto 93/2011.

El ámbito territorial de la Costa Noroeste de Cádiz queda delimitado por los municipios de Trebujena, Sanlúcar de Barrameda, Chipiona y Rota, tal y como queda recogido en los distintos documentos del Plan, que está compuesto por las memorias de información, ordenación y económica, así como la normativa y el resto de información gráfica.

Costa Noroeste queda definida como un ámbito subregional de una extensión de cerca de 360 Km² a lo largo de la margen izquierda de la desembocadura del Río Guadalquivir, considerando el espacio comprendido entre el propio río, el litoral y el corredor de transportes Sevilla-Bahía de Cádiz.

Se caracteriza por la existencia de cuatro núcleos cohesionados y dotados de funciones urbanas convencionales (Sanlúcar de Barrameda, Rota, Chipiona y Trebujena); dos núcleos asociados a actividades pesqueras o agrícolas (Bonanza y La Algaída) ya conurbados con Sanlúcar; un núcleo de nueva formación residencial-turístico (Costa Ballena), y dos núcleos pequeños escasamente integrados con funciones residenciales (Tres Piedras y Aguadulce). En el resto del litoral, y especialmente en el medio rural periférico a Sanlúcar de Barrameda, se localizan unos poblamientos dispersos de carácter mixto agrícola y residencial vacacional.

Se trata de un espacio de gran diversidad en sus aspectos físicos, demográficos y productivos en el que la ciudad de Sanlúcar es la ciudad de referencia. Su proximidad a la aglomeración urbana de la Bahía de Cádiz y su cercanía a la ciudad de Jerez, así como su buena accesibilidad a la aglomeración urbana de Sevilla, hacen que Costa Noroeste mantenga destacadas relaciones funcionales con estas formaciones urbanas. La relación entre Sanlúcar y Chipiona se revela así mismo como el elemento aglutinador más destacado y el principal potencial de organización y cohesión interna. Este territorio está inmerso en una acelerada transformación, con una población numerosa, joven y creciente pero con altísimas tasas de desempleo, que sustenta una economía en transición apoyada en el auge de la segunda residencia y en el proceso de modernización de la agricultura y el sector pesquero. Las bases económicas y

productivas tradicionales como la pesca y la agricultura se han diversificado en las últimas décadas aprovechamiento las condiciones del territorio como espacio vacacional y turístico, así como el desarrollo de una agricultura intensiva de gran potencialidad exportadora de huerta y flores.

Es un entorno de gran interés, híbrido entre los sistemas de tierra y mar de cualidades paisajísticas muy especiales. Este hecho marca procesos diferenciados que permiten distinguir por un lado la franja litoral, sujeta a importantes tensiones, y por otra, el interior. La franja costera ha concentrado históricamente los centros poblacionales y de actividad, sometida en la actualidad a un proceso acelerado de ocupación donde las actividades urbanas, agrícolas, turísticas, pesqueras e industriales completan de una forma decidida. Esta situación parece anticipar una cercana colmatación urbanística del espacio litoral, que por otra parte posee unos valores ecológicos de máxima importancia.

En las zonas más interiores, el espacio agrícola se encuentra sujeto a iniciativas de carácter público, como la Zona Regable de Costa Noroeste, en un proceso muy avanzado de transformación, y del Tramo Final del Bajo Guadalquivir, cuya puesta en riego se encuentra paralizada por la carencia de disponibilidades de recursos en la cuenca.

Esta situación se produce en un contexto caracterizado por una dinámica poblacional marcadamente positiva, donde la población activa se dedica fundamentalmente al sector servicios y, en menor medida, a la agricultura y la construcción, con un importante porcentaje de empleo estacional y unas tasas de paro extremadamente altas.

La potencialidad del ámbito se ha visto reforzada con la mejora de las infraestructuras viarias, esencialmente con el desdoblamiento de la A-480, que permite una mejor articulación del ámbito con el exterior fundamentalmente a través de la ciudad que Jerez, que ejerce como importante vínculo tanto con el sistema de la Bahía de Cádiz como con Sevilla.

No obstante es importante remarcar la gran dependencia funcional que tradicionalmente se mantiene de Jerez y la Bahía de Cádiz en lo que concierne a equipamientos educativos superiores (fundamentalmente centros universitarios), uso hospitalario, administrativos, comercio de gran superficie y servicios privados en general, así como acceso a infraestructuras del transporte regionales e



Página 99 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SFCR040660; Hoja Nº 04660, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



Internacionales como las estaciones de tren y el aeropuerto de Jerez.
Los objetivos generales del plan son:

1. Integrar ordenadamente a la Costa Noroeste en el sistema urbano de la Bahía de Cádiz y Jerez de la Frontera y mejorar su articulación interna.
2. Reforzar y articular el espacio turístico.
3. Ordenar territorialmente el complejo productivo de la agricultura y compatibilizarlo con el desarrollo urbano-turístico.
4. Poner en valor los espacios marismeros y proteger el espacio litoral.

Específicamente y en lo que a política de vivienda se refiere el Plan se plantea como uno de sus objetivos, el de contribuir a la formación de patrimonio públicos de suelo con destino preferente a la vivienda protegida.

Para afrontar las necesidades de vivienda destinadas a los sectores de población de más bajos ingresos, fundamentalmente en Sanlúcar de Barrameda, que no se puede resolver exclusivamente con las previsiones establecidas por la 72002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, se plantea desde el Plan subregional un Área de Oportunidad para uso residencial que tiene como objeto garantizar una oferta de suelo adecuada a la ejecución mayoritaria de vivienda protegida facilitando la ejecución del planeamiento a la vez que propiciando la intervención pública en el mercado inmobiliario.

En el apartado de descripción de la ordenación, se señalan en el Plan los terrenos objeto de dicha Área de Oportunidad, así como el número de viviendas que oscilará entre 4.500 a 5.000, debiendo ser al menos el 55% vivienda protegida.

Dicha actuación urbanística, que tendrá que ser desarrollada por el Ayuntamiento mediante la innovación del planeamiento general, queda exceptuada del cumplimiento del cómputo sobre población y número de viviendas señalado en la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

Actualmente no se encuentra en redacción ni en tramitación la mencionada innovación del plan general que sería necesaria para el desarrollo de la mencionada área de oportunidad.



Página 100 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERC0A0650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



ILUSTRACIÓN 53: DELIMITACIÓN DE ÁREA DE OPORTUNIDAD PARA USO RESIDENCIAL DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA RECORRIDA EN EL PLANO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COSTA NOROESTE DE CÁDIZ, ABRIL DE 2011. FUENTE: CONSEJERÍA DE MEDIOAMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, JUNTA DE ANDALUCÍA

8.2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio de Sanlúcar de Barrameda, lo constituye la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 29 de octubre de 1996 y cuyo Texto refundido fue conocido y aprobado por la mencionada Comisión Provincial con fecha 28 de mayo de 1997 y publicado en el B.O.P. el 5 de julio de 1997, el cual ha sufrido distintas modificaciones puntuales.

Con posterioridad a dicho documento se ha producido una adaptación Parcial del Plan

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





General de Ordenación Urbana, a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre, y sus posteriores modificaciones (LOUA), al amparo de lo que se establece en su Disposición Transitoria Segunda, apartado 2, y teniendo en cuenta lo regulado en el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, para las Adaptaciones Parciales, aprobándose definitivamente la misma el 29 de julio de 2011.

Además de varias modificaciones puntuales, también se encuentra aprobado mediante acuerdo plenario el avance para la delimitación de los asentamientos urbanísticos en suelo no urbanizable.

A efectos del PMVS deberán estudiarse todos aquellos aspectos relacionados con el planeamiento vigente en materia de urbanismo que pueda tener incidencia o relevancia en la vivienda y en la satisfacción del derecho a la misma de forma digna.

Para ello se analizarán todos los Sectores o Unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable que contengan uso residencial, estableciéndose el número de viviendas previstas en función de su tipología, dimensiones, o régimen de libre o protegida, así como su localización en los ámbitos territoriales que se determinen.

Para cada ámbito de planeamiento o Unidad de Ejecución deberá analizarse en qué situación se encuentran respecto a su programación a fin de poder priorizar la intervención en la administración municipal exigiendo el cumplimiento de los deberes de edificación en los casos en que así se estimase conveniente.

Por otro lado, deberá tenerse en cuenta la previsión establecida en el artículo 10.1.A) b) que establece que si del estudio de las necesidades presentes y futuras de la población, el PMVS arroja una demanda de vivienda protegida acogida al Plan Andaluz de Vivienda inferior al porcentaje de reserva del 30%, la diferencia hasta alcanzar éste deberá destinarse a viviendas sometidas a algún régimen de protección municipal que al menos limite su precio máximo de venta o alquiler y establezcan los requisitos a cumplir por los destinatarios.

En el caso de que así sea, dicho régimen de protección deberá ser incluido como parte del PMVS.

El análisis de dichos datos deberá proyectarse sobre el territorio a fin de que sean comparados con el resto de variables y elementos puestos de manifiesto en el



Página 101 de 173
(Revisión 180518)

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



diagnóstico.

Para poder realizar el comparativo de todos estos datos del planeamiento urbanístico, hemos utilizado la información remitida por la Gerencia de Urbanismo de Sanlúcar de Barrameda relativa al total de viviendas previstas en ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado y sectorizado y suelo urbano no consolidado remitido a PERI o remitido a Estudio de Detalle, así como las actuaciones procedentes del PGOU anterior (1987).

Dicho listado de actuaciones ha sido facilitado incluyendo un estado de tramitación sobre la base del cual hemos clasificado las actuaciones a efectos de determinar la disponibilidad de las viviendas durante el plazo de vigencia del plan distinguiendo entre viviendas libres y protegidas.

Hemos analizado por tanto solamente aquellas actuaciones que contemplan vivienda entre los usos que establece y llenen un número determinado.

Los datos analizados ponen de manifiesto un total de 15.356 viviendas previstas en el planeamiento urbanístico de las cuales 12.447 son viviendas libres y 2.889 son viviendas protegidas.

Necesitamos saber cuántas nuevas viviendas estarán en carga y por tanto disponibles (al menos teóricamente) durante el periodo de vigencia del PMS que es de 5 años. Para ello hemos clasificado las actuaciones urbanísticas en 3 categorías diferentes que nos van a permitir conocer la incidencia de la misma en el PMVS por su capacidad de generar nuevas viviendas o no durante el periodo de vigencia del Plan. Igualmente porque interesa conocer si esa disponibilidad será más o menos inmediata (a medio plazo) a largo plazo o por el contrario no estarán disponibles durante el periodo de vigencia del Plan.

De dichas viviendas hemos considerado que aquellas que no cuentan actualmente con planeamiento de desarrollo aprobado no estarán disponibles en ningún caso durante el periodo de 5 años de vigencia del plan, y por tanto la hemos categorizado como viviendas no disponibles.

Dentro de esta categoría tenemos un total de 5.472 viviendas, de las cuales 4.468 se corresponden con viviendas libres y 1.274 protegidas. Hemos incluido en esta categoría el total de 895 viviendas provenientes de actuaciones del PGOU anterior y que se corresponde con las actuaciones denominadas SUT-1- "Vistalegre", SUT-2 "Verdigras", SUT-3 "Huerta Grande", SUT-4 "La Dehesilla" y SUT-SUNP-1 "Arroyo San Juan".

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



Aprobado inicialmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



Aquellos que cuentan con ordenación pormenorizada pero que aún no cuentan con la urbanización la hemos categorizado como disponibles a largo plazo, estimando que en el mejor de los casos podrían estar disponibles en el año último del PMVS, y suman un total de 4.715 viviendas, de las cuales 3.515 libres y 1.200 protegidas.

Por último, se ha considerado que aquellas que cuentan con urbanización ejecutada podrían tener las viviendas durante el periodo de vigencia del plan y las hemos categorizado como a medio plazo, sumando un total de 4.941 viviendas, de las cuales 4.526 son libres y 415 protegidas.

Las categorías que hemos utilizado para clasificar las actuaciones urbanísticas con

impacto residencial del PGOU de Sanlúcar de Barrameda, son las siguientes:
Disponibilidad a medio plazo. Entendemos por tal aquellas actuaciones que se encuentran al menos con la urbanización ejecutada.
Disponibilidad a largo plazo. Aquí incluiríamos a aquellas actuaciones que en la actualidad se encuentran con ordenación pormenorizada pero sin ejecutar las obras de urbanización.
Sin disponibilidad. Aquí hemos incluido aquellas actuaciones que se encuentran sin ordenación pormenorizada aprobada.

ACTUACIÓN	V PROT	V LIBRE	TOTAL VIV	CLASE SUELO	ESTADO PLANTEAMIENTO	DISPONIBILIDAD
PERI-BG-1 'BAJO DE GUÍA'	0	396	396	SUNC PERI	APROBADO	LARGO
PERI-CA-1 'CALZADA'	180	20	200	SUNC PERI	APROBADO	LARGO
PERI-CA-2 'CALZADA'	158	17	175	SUNC PERI	APROBADO	LARGO
PERI-CH-1 'CENTRO HISTÓRICO'	0	287	287	SUNC PERI	APROBADO	MEDIO
PERI-JA-1 'LA JARA'	0	80	80	SUNC PERI	APROBADO	LARGO
SUNP-BO-1 'BONANZA'	153	310	463	SUNS	APROBADO	LARGO
SUNP-VE-1 'VERDIGONES'	0	760	760	SUNS	APROBADO	MEDIO
SUP-BO-1 'BONANZA'	109	0	109	SUS	APROBADO	LARGO
SUP-BT-1 'BOTÁNICO'	0	460	460	SUS	APROBADO	LARGO
SUP-CO-1 'CORONA DE PARCELACIONES'	600	151	751	SUS	APROBADO	LARGO
SUP-CP-1 'CUESTA BLANCA'	180	450	630	SUS	APROBADO	MEDIO
SUP-JA-1 'LA JARA'	0	344	344	SUS	APROBADO	MEDIO
SUP-MM-1 'MARTIN MIGUEL'	0	1.012	1.012	SUS	APROBADO	MEDIO
UE-BO-1 'BONANZA'	0	16	16	SUNC ED	APROBADO	MEDIO
UE-BO-3 'BONANZA'	0	56	56	SUNC ED	APROBADO	MEDIO
UE-BO-4 'BONANZA'	0	107	107	SUNC ED	APROBADO	MEDIO
UE-BT-2 'BOTÁNICO'	0	230	230	SUNC ED	APROBADO	MEDIO
UE-BT-4 'BOTÁNICO'	0	278	278	SUNC ED	APROBADO	LARGO
UE-CA-1 'CALZADA'	0	97	97	SUNC ED	APROBADO	MEDIO
UE-CA-2 'CALZADA'	0	200	200	SUNC ED	APROBADO	LARGO



Página 102 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04660; Hoja Nº 04660, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III: INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



ACTUACION	V PROT	V LIBRE	TOTAL VIV	CLASE SUELO	ESTADO PLANTEAMIENTO	DISPONIBILIDAD
UE-CA-3 'CALZADA'	0	110	110	SUNC ED	APROBADO	MEDIO
UE-CA-4 'CALZADA'	0	80	80	SUNC ED	APROBADO	MEDIO
UE-CA-5 'CALZADA'	0	60	60	SUNC ED	APROBADO	MEDIO
UE-CA-6 'CALZADA'	0	326	326	SUNC ED	APROBADO	LARGO
UE-CA-7 'CALZADA'	0	60	60	SUNC ED	APROBADO	MEDIO
UE-CA-8 'CALZADA'	0	75	75	SUNC ED	APROBADO	MEDIO
UE-CH-6 'CENTRO HISTORICO'	0	37	37	SUNC ED	APROBADO	LARGO
UE-CH-7 'CENTRO HISTORICO'	0	179	179	SUNC ED	APROBADO	MEDIO
UE-CO-1 'CORONA DE PARCELACIONES'	0	36	36	SUNC ED	APROBADO	MEDIO
UE-CO-10 'CORONA DE PARCELACIONES'	0	72	72	SUNC ED	APROBADO	LARGO
UE-CO-11 'CORONA DE PARCELACIONES'	0	87	87	SUNC ED	APROBADO	LARGO
UE-CO-12 'CORONA DE PARCELACIONES'	0	103	103	SUNC ED	APROBADO	LARGO
UE-CO-13 'CORONA DE PARCELACIONES'	0	43	43	SUNC ED	APROBADO	LARGO
UE-CO-2 'CORONA DE PARCELACIONES'	0	10	10	SUNC ED	APROBADO	LARGO
UE-CO-3 'CORONA DE PARCELACIONES'	0	81	81	SUNC ED	APROBADO	LARGO
UE-CO-5 'CORONA DE PARCELACIONES'	0	64	64	SUNC ED	APROBADO	LARGO
UE-CO-6 'CORONA DE PARCELACIONES'	0	117	117	SUNC ED	APROBADO	LARGO
UE-CO-7 'CORONA DE PARCELACIONES'	0	52	52	SUNC ED	APROBADO	LARGO
UE-CO-8 'CORONA DE PARCELACIONES'	0	20	20	SUNC ED	APROBADO	LARGO
UE-CO-9 'CORONA DE PARCELACIONES'	0	49	49	SUNC ED	APROBADO	LARGO
UE-CP-2 'CTRA. CHIPIONA'	0	88	88	SUNC ED	APROBADO	LARGO
UE-CP-3 'CTRA. CHIPIONA'	0	18	18	SUNC ED	APROBADO	MEDIO
UE-CP-4 'CTRA. CHIPIONA'	0	24	24	SUNC ED	APROBADO	LARGO
UE-HG-1 'HUERTA GRANDE'	0	70	70	SUNC ED	APROBADO	LARGO
UE-HG-2 'HUERTA GRANDE'	0	45	45	SUNC ED	APROBADO	LARGO
UE-HG-3 'HUERTA GRANDE'	0	15	15	SUNC ED	APROBADO	LARGO
UE-HG-5 'HUERTA GRANDE'	0	39	39	SUNC ED	APROBADO	LARGO
UE-HG-6 'HUERTA GRANDE'	0	102	102	SUNC ED	APROBADO	LARGO
UE-JA-3 'LA JARA'	0	5	5	SUNC ED	APROBADO	LARGO



Página 103 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMUN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



ACTUACION	V PROT	V LIBRE	TOTAL VIV	CLASE SUELO	ESTADO PLANTEAMIENTO	DISPONIBILIDAD
UE-JA-4 'LA JARA'	0	16	16	SUNC ED	APROBADO	LARGO
UE-MO-1 'MONTE OLIVETE'	0	24	24	SUNC ED	APROBADO	LARGO
UE-MO-2 'MONTE OLIVETE'	0	22	22	SUNC ED	APROBADO	MEDIO
UE-MO-3 'MONTE OLIVETE'	0	24	24	SUNC ED	APROBADO	MEDIO
UE-PI-1 'PICACHO'	0	23	23	SUNC ED	APROBADO	LARGO
UE-PI-2 'PICACHO'	211	0	211	SUNC ED	APROBADO	MEDIO
UE-PI-3 'PICACHO'	0	25	25	SUNC ED	APROBADO	MEDIO
UE-PI-5 'PICACHO'	0	90	90	SUNC ED	APROBADO	MEDIO
UE-PI-9 'PICACHO'	24	0	24	SUNC ED	APROBADO	MEDIO
UE-VE-1 'VERDIGONES'	0	25	25	SUNC ED	APROBADO	MEDIO
UE-VE-2 'VERDIGONES'	0	19	19	SUNC ED	APROBADO	LARGO
PERI-BT-1 'BOTÁNICO'	0	5	5	SUNC PERI	APROBADO	MEDIO
UE-HG-4 'HUERTA GRANDE'	0	26	26	SUNC ED	APROBADO	MEDIO
UE-PI-4 'PICACHO'	0	314	314	SUNC ED	APROBADO	MEDIO
UE-PI-6 'PICACHO'	0	18	18	SUNC ED	APROBADO	MEDIO
UE-PI-7 'PICACHO'	0	10	10	SUNC ED	APROBADO	LARGO
PERI-CH-3 'CENTRO HISTÓRICO'	0	32	32	SUNC PERI	ND	NO
SUT-1 'VISTALEGRE'	0	179	179	PGOU ANTERIOR	PGOU ANTERIOR	NO
SUT-2 'VERDIGONES'	0	179	179	PGOU ANTERIOR	PGOU ANTERIOR	NO
SUT-3 'HUERTA GRANDE'	0	179	179	PGOU ANTERIOR	PGOU ANTERIOR	NO
SUT-4 'LA DEHESILLA'	0	179	179	PGOU ANTERIOR	PGOU ANTERIOR	NO
SUT-SUNP-1 'ARROYO SAN JUAN'	0	179	179	PGOU ANTERIOR	PGOU ANTERIOR	NO
PERI-CH-2 'CENTRO HISTÓRICO'	30	30	60	SUNC PERI	SIN DESARROLLAR	NO
PERI-CP-1 'DEHESILLA'	0	210	210	SUNC PERI	SIN DESARROLLAR	NO
PERI-JA-2 'LA JARA'	0	60	60	SUNC PERI	SIN DESARROLLAR	NO
PERI-MO-1 'MONTE OLIVETE'	0	110	110	SUNC PERI	SIN DESARROLLAR	NO
SUNP-VE-2 'VERDIGONES'	230	495	725	SUNS	SIN DESARROLLAR	NO
SUNP-VE-3 'VERDIGONES'	52	122	174	SUNS	SIN DESARROLLAR	NO
SUP-CO-2 'CORONA DE PARELACIONES'	470	238	708	SUS	SIN DESARROLLAR	NO



Página 104 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



ACTUACIÓN	V.PROT	V.LIBRE	TOTAL VIV	CLASE SUELO	ESTADO PLANTEAMIENTO	DISPONIBILIDAD
SUP-JA-2 'LA JARA'	0	900	900	SUS	SIN DESARROLLAR	NO
SUS-CAR-1 'CARRANZA'	492	557	1.049	SUS	SIN DESARROLLAR	NO
UE-AL-1 'ALGAIDA'	0	160	160	SUNC ED	SIN DESARROLLAR	NO
UE-BO-2 'BONANZA'	0	55	55	SUNC ED	SIN DESARROLLAR	NO
UE-BT-3 'BOTÁNICO'	0	80	80	SUNC ED	SIN DESARROLLAR	NO
UE-CH-1 'CENTRO HISTÓRICO'	0	24	24	SUNC ED	SIN DESARROLLAR	NO
UE-CH-2 'CENTRO HISTÓRICO'	0	80	80	SUNC ED	SIN DESARROLLAR	NO
UE-CH-3 'CENTRO HISTÓRICO'	0	6	6	SUNC ED	SIN DESARROLLAR	NO
UE-CH-4 'CENTRO HISTÓRICO'	0	63	63	SUNC ED	SIN DESARROLLAR	NO
UE-CH-5 'CENTRO HISTÓRICO'	0	70	70	SUNC ED	SIN DESARROLLAR	NO
UE-CO-4 'CORONA DE PARCELACIONES'	0	32	32	SUNC ED	SIN DESARROLLAR	NO
UE-CP-5 'CTRA. CHIPIONA'	0	125	125	SUNC ED	SIN DESARROLLAR	NO
UE-EA-1 'LA JARA'	0	22	22	SUNC ED	SIN DESARROLLAR	NO
UE-PI-10 'PICACHO'	0	40	40	SUNC ED	SIN DESARROLLAR	NO
UE-PI-8 'PICACHO'	0	62	62	SUNC ED	SIN DESARROLLAR	NO
TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA	2.899	12.447	15.336			

ILUSTRACIÓN 54.- PERSPECTIVA DE NUEVAS VIVIENDAS EN EL PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO DEL ÁGUA.- PROTEGIDAS, LIBRES Y TORNALES. SOBRE CLASE DE SUELO. ESTADO DEL PLANEAMIENTO Y DISPONIBILIDAD EN EL PERIODO DE DESARROLLO DEL PRESENTE PLAN. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE LOS DATOS DE LA GMD DEL AYUNTAMIENTO DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 3T 2.017



Página 105 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
IV. MAPEO DE RESULTADOS



IV. MAPEO DE RESULTADOS



Página 106 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



ID DOCUMENTO: Ri.zw8H3nmB



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
IV. MAPA DE RESULTADOS



1. MAPA DE PERSONAS, HOGARES Y DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA

- NÚCLEO PRINCIPAL, BARRIO ALTO
- NÚCLEO PRINCIPAL, BARRIO BAJO
- NÚCLEO PRINCIPAL, PASEO MARÍTIMO-LAS PILETAS
- NÚCLEO PRINCIPAL, DEHESILLA-LAS PALMERAS
- NÚCLEO PRINCIPAL, PICACHO-MONTEOLIVETE
- NÚCLEO PRINCIPAL, BALO DE GUÍA-VERDIGONES
- NÚCLEO PRINCIPAL, EL PINO
- NÚCLEO PRINCIPAL, BARRADA DE ANDALUCÍA
- DISEMINADO, BONANZA-BARRADA ARBOLEDILLA
- DISEMINADO, LA JARA-CAPUCHINOS-EL VERGEL-MARBELLA
- DISEMINADO, PASTRANA
- DISEMINADO, LA ALGANDA-SANLÚCAR CLUB DE CAMPO (I), (II)
- DISEMINADO, MIRAFLORES



Página 107 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



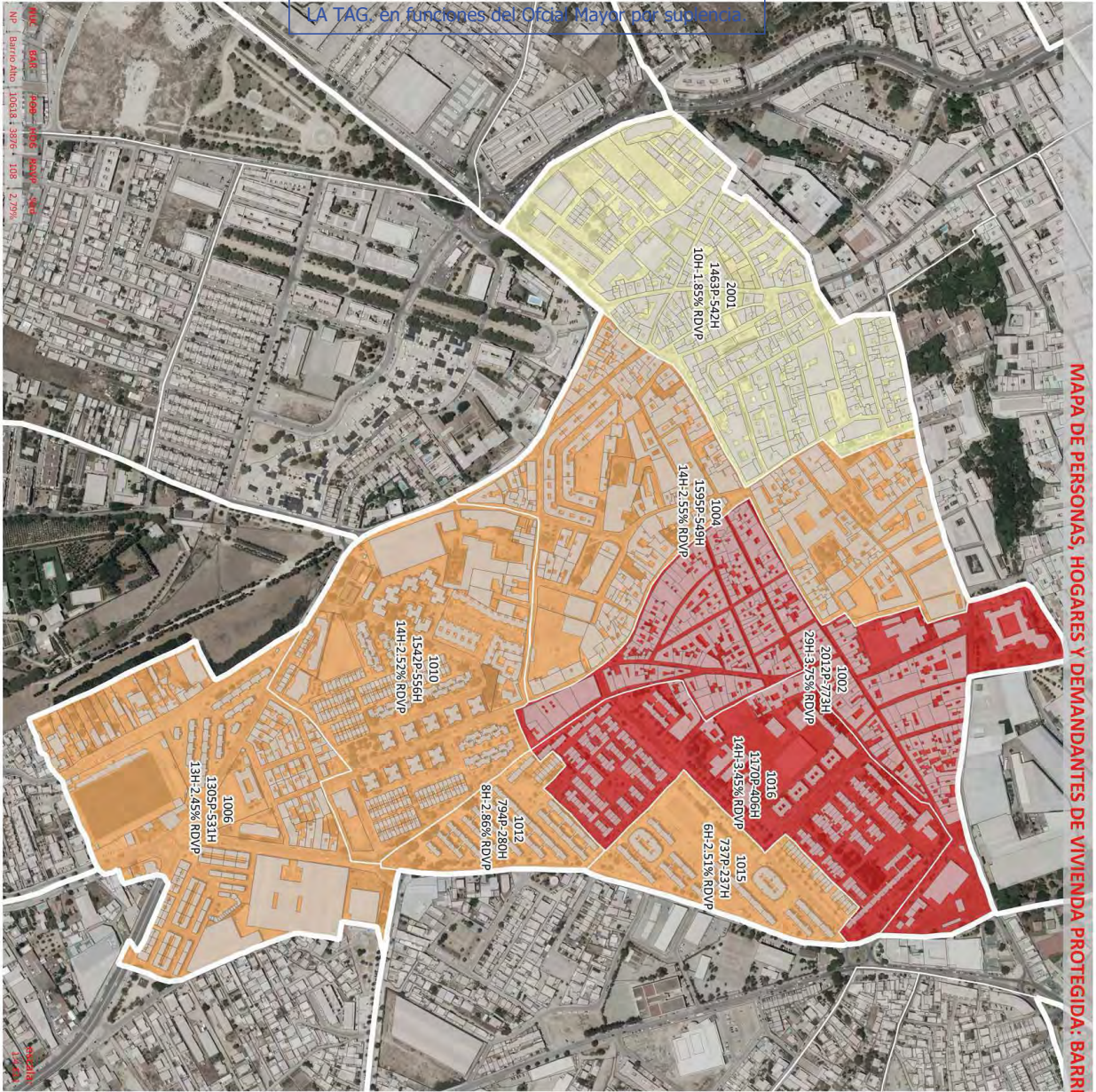
FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a
<https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
La TAG, en funciones del Gdca Mayor por suplencia



MAPA DE PERSONAS, HOGARES Y DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA: BARRIO ALTO

LEYENDA DEL MAPA

HOGARES INSCRITOS EN EL RPMDVP

- < 0.50 %
- 0.50 - 1.00 %
- 1.00 - 2.00 %
- 2.00 - 3.00 %
- > 3.00 %

Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:
LA TRAMA REPRESENTA LA PROPORCIÓN DE HOGARES DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA RESIDENTES EN EL ÁMBITO GEOGRÁFICO CONSIDERADO

ETIQUETA:
POBLACION RESIDENTE (P)-HOGARES (H)
HOGARES EN RPMDVP (H)-PORCENTAJE HOGARES INSCRITOS (%RDVP)



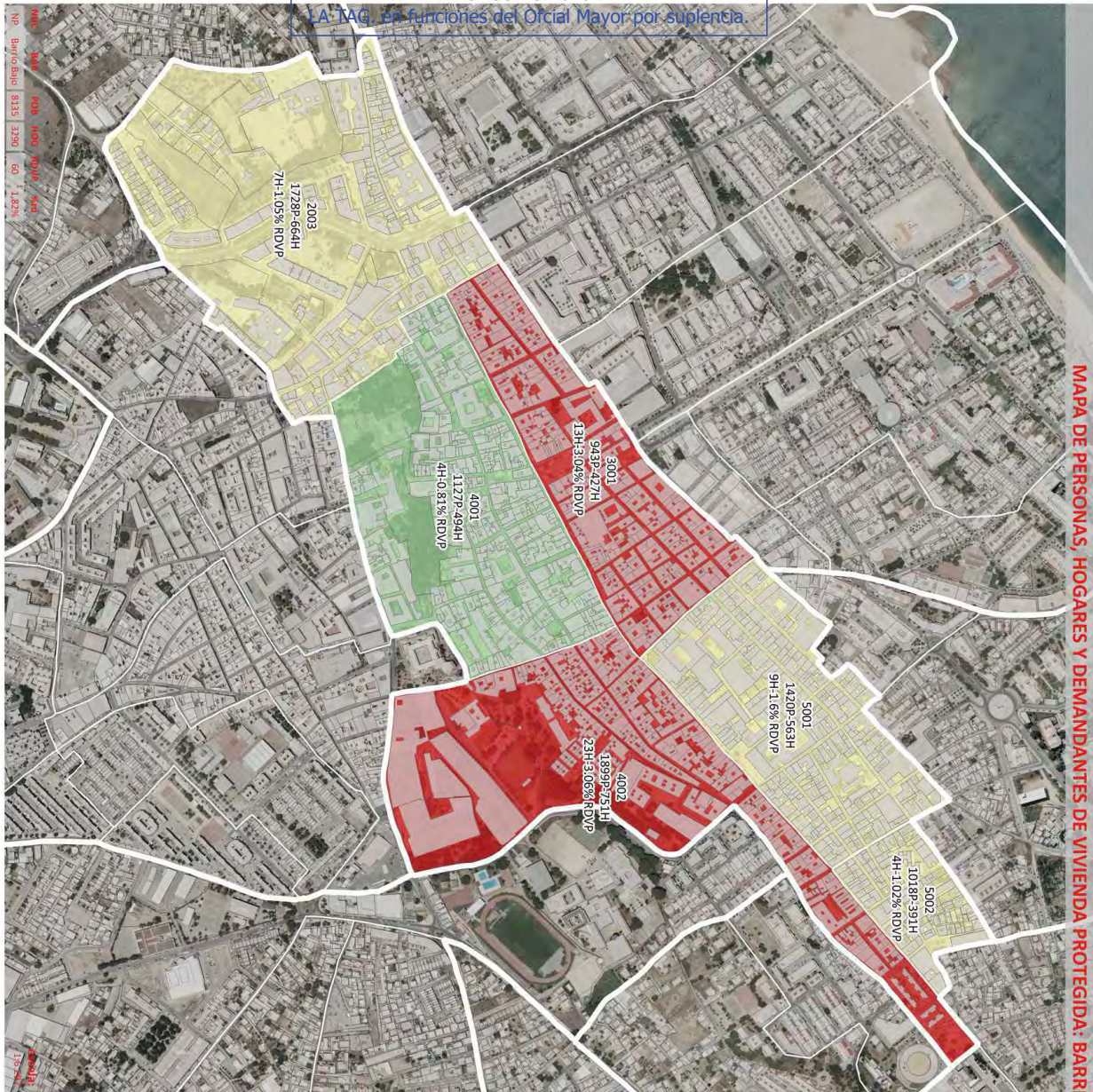
PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
T.M. SANLUCÁR DE BARRAMEDA 2.018-2.023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
PROMOTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLUCÁR DE BARRAMEDA
EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. I MARZO 2018

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA IAG, en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



MAPA DE PERSONAS, HOGARES Y DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA: BARRIO BAJO

LEYENDA DEL MAPA

- HOGARES INSCRITOS EN EL RPMDVP
- < 0.50 %
- 0.50 - 1.00 %
- 1.00 - 2.00 %
- 2.00 - 3.00 %
- > 3.00 %

Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:
LA TRAMA REPRESENTA LA PROPORCIÓN DE HOGARES DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA RESIDENTES EN EL ÁMBITO GEOGRÁFICO CONSIDERADO

ETIQUETA:
SECCIÓN CENSAL
POBLACIÓN RESIDENTE (P)-HOGARES (H)
HOGARES EN RPMDVP (H)-PORCENTAJE HOGARES INSCRITOS (%RDVP)



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
T.M. SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023
DOCUMENTO 1: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
PROMOTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE BARRAMEDA
EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | MARZO 2018

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



MAPA DE PERSONAS, HOGARES Y DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA: PASEO MARITIMO-LAS PILETAS

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
TM SANLUCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
PROMOTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLUCAR DE BARRAMEDA
EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | MARZO 2018



LEYENDA DEL MAPA

HOGARES INSCRITOS EN EL RPMDVP

- < 0.50 %
- 0.50 - 1.00 %
- 1.00 - 2.00 %
- 2.00 - 3.00 %
- > 3.00 %

Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

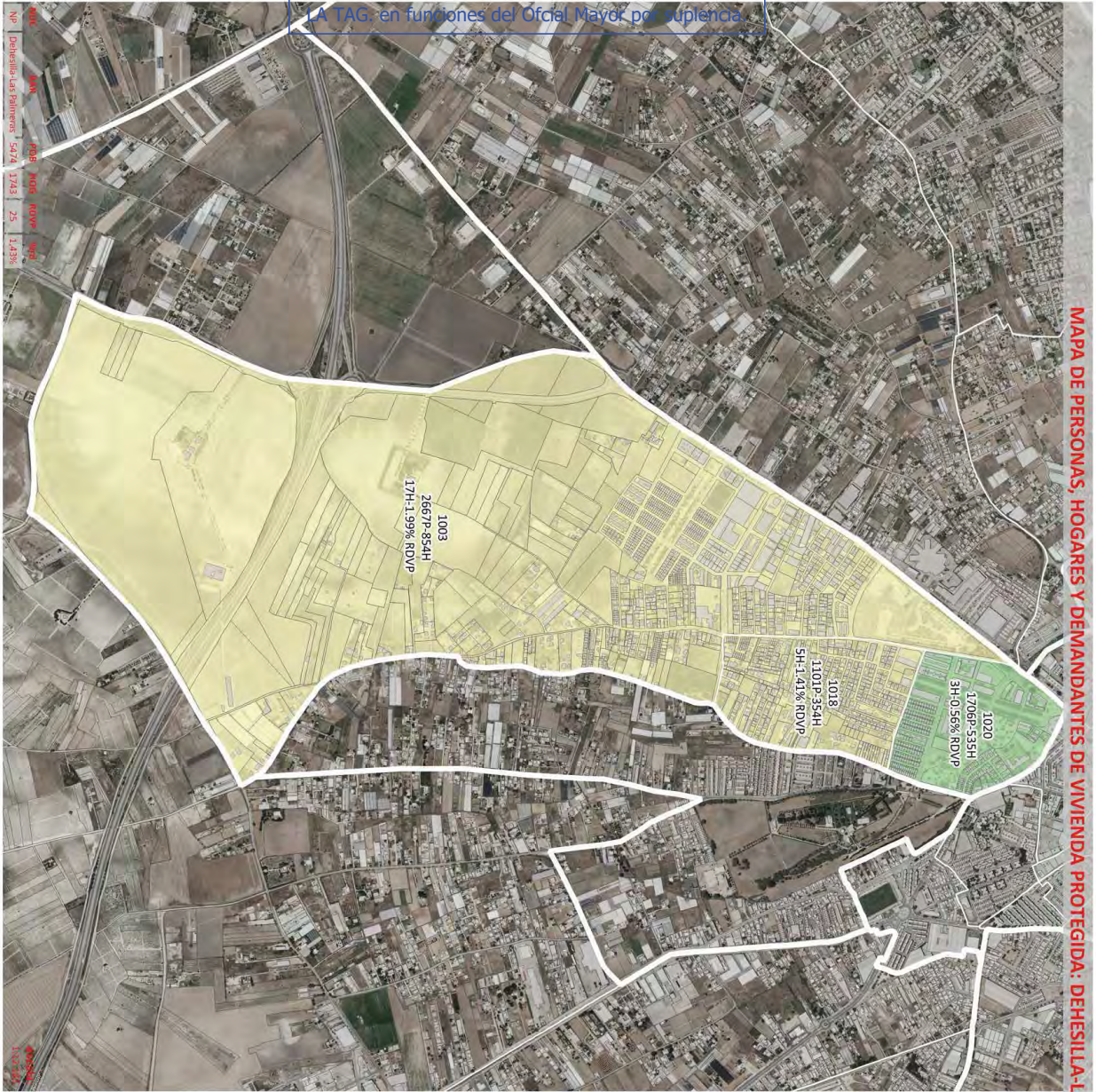
TRAMA:
LA TRAMA REPRESENTA LA PROPORCIÓN DE HOGARES DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA RESIDENTES EN EL ÁMBITO GEOGRÁFICO CONSIDERADO

ETIQUETA:
SECCIÓN CENSAL
POBLACIÓN RESIDENTE (P)-HOGARES (H)
HOGARES EN RPMDVP (H)-PORCENTAJE HOGARES INSCRITOS (%RDVP)

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG, en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



MAPA DE PERSONAS, HOGARES Y DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA: DEHESILLA-LAS PALMERAS

LEYENDA DEL MAPA

HOGARES INSCRITOS EN EL RPMDVP

- < 0.50 %
 - 0.50 - 1.00 %
 - 1.00 - 2.00 %
 - 2.00 - 3.00 %
 - > 3.00 %
- Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:
LA TRAMA REPRESENTA LA PROPORCIÓN DE HOGARES DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA RESIDENTES EN EL ÁMBITO GEOGRÁFICO CONSIDERADO

ETIQUETA:
SECCIÓN CENSAL
POBLACIÓN RESIDENTE (P)-HOGARES (H)
HOGARES EN RPMDVP (H)-PORCENTAJE HOGARES INSCRITOS (%RDVP)



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
TM SANLUCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023

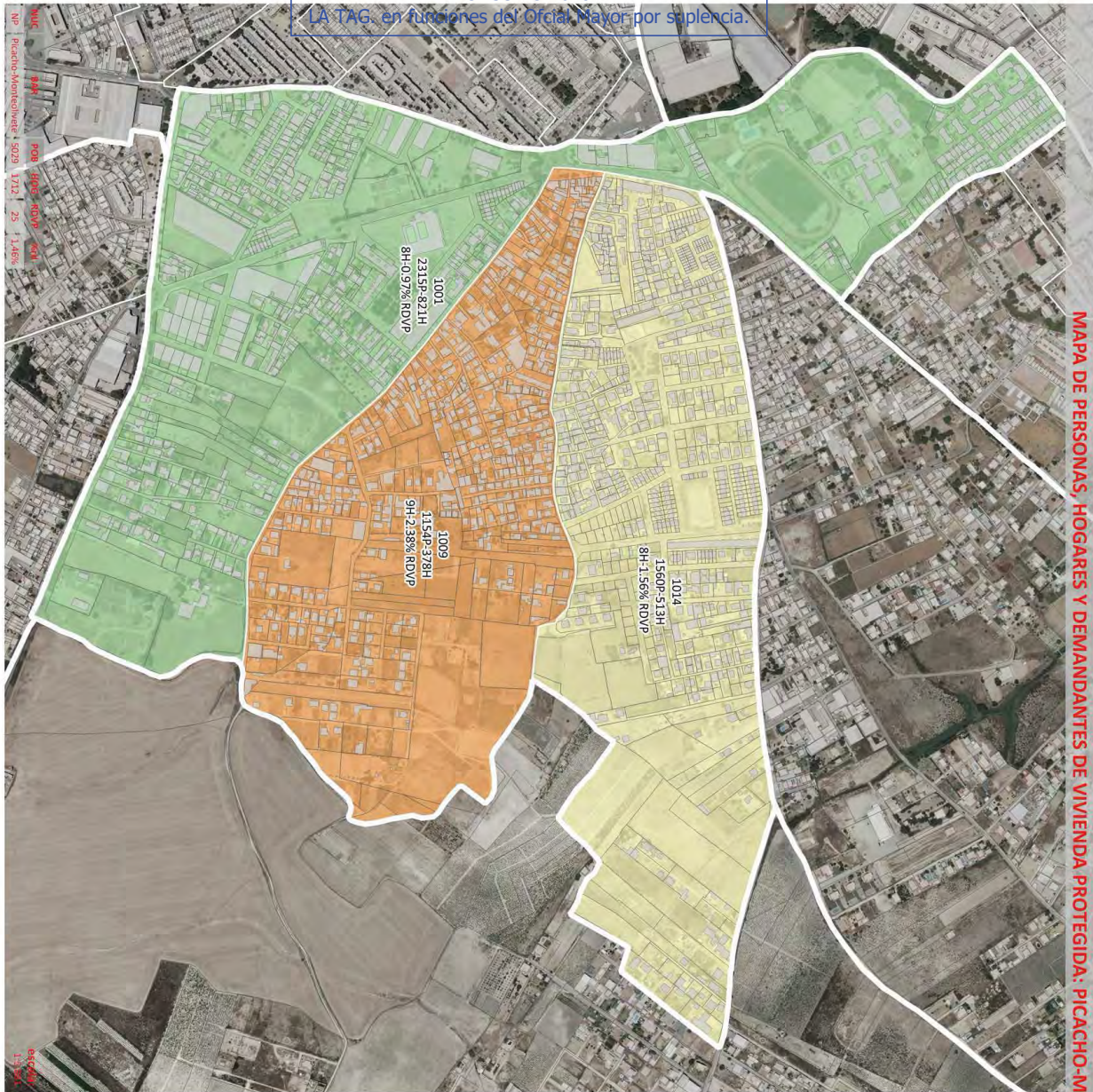
PROYECTO: GUERNA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLUCAR DE BARRAMEDA
EQUIPO REDACCION: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | MARZO 2018

DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
La TAG, en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



MAPA DE PERSONAS, HOGARES Y DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA- PICACHO-MONTEVIVETE

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
T.M. SANLUCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
PROMOTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLUCAR DE BARRAMEDA
EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | MARZO 2018



LEYENDA DEL MAPA

HOGARES INSCRITOS EN EL RPMDVP

- < 0,50 %
- 0,50 - 1,00 %
- 1,00 - 2,00 %
- 2,00 - 3,00 %
- > 3,00 %

Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:
LA TRAMA REPRESENTA LA PROPORCIÓN DE HOGARES DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA RESIDENTES EN EL ÁMBITO GEOGRÁFICO CONSIDERADO

ETIQUETA:
SECCIÓN CENSAL
POBLACIÓN RESIDENTE (P)-HOGARES (H)
HOGARES EN RPMDVP (H)-PORCENTAJE HOGARES INSCRITOS (%RDVP)

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG, en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



MAPA DE PERSONAS, HOGARES Y DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA: BAJO DE GUA-VERDIGONES

LEYENDA DEL MAPA

- HOGARES INSCRITOS EN EL RPMDVP
- < 0,50 %
 - 0,50 - 1,00 %
 - 1,00 - 2,00 %
 - 2,00 - 3,00 %
 - > 3,00 %
- Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:
LA TRAMA REPRESENTA LA PROPORCIÓN DE HOGARES DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA RESIDENTES EN EL ÁMBITO GEOGRÁFICO CONSIDERADO

ETIQUETA:
SECCIÓN CENSAL
POBLACIÓN RESIDENTE (P)-HOGARES (H)
HOGARES EN RPMDVP (H)-PORCENTAJE HOGARES INSCRITOS (%RDVP)



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
T.M. SANLUCÁR DE BARRAMEDA 2.018-2.023

DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

PROMOTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE BARRAMEDA
EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | MARZO 2018

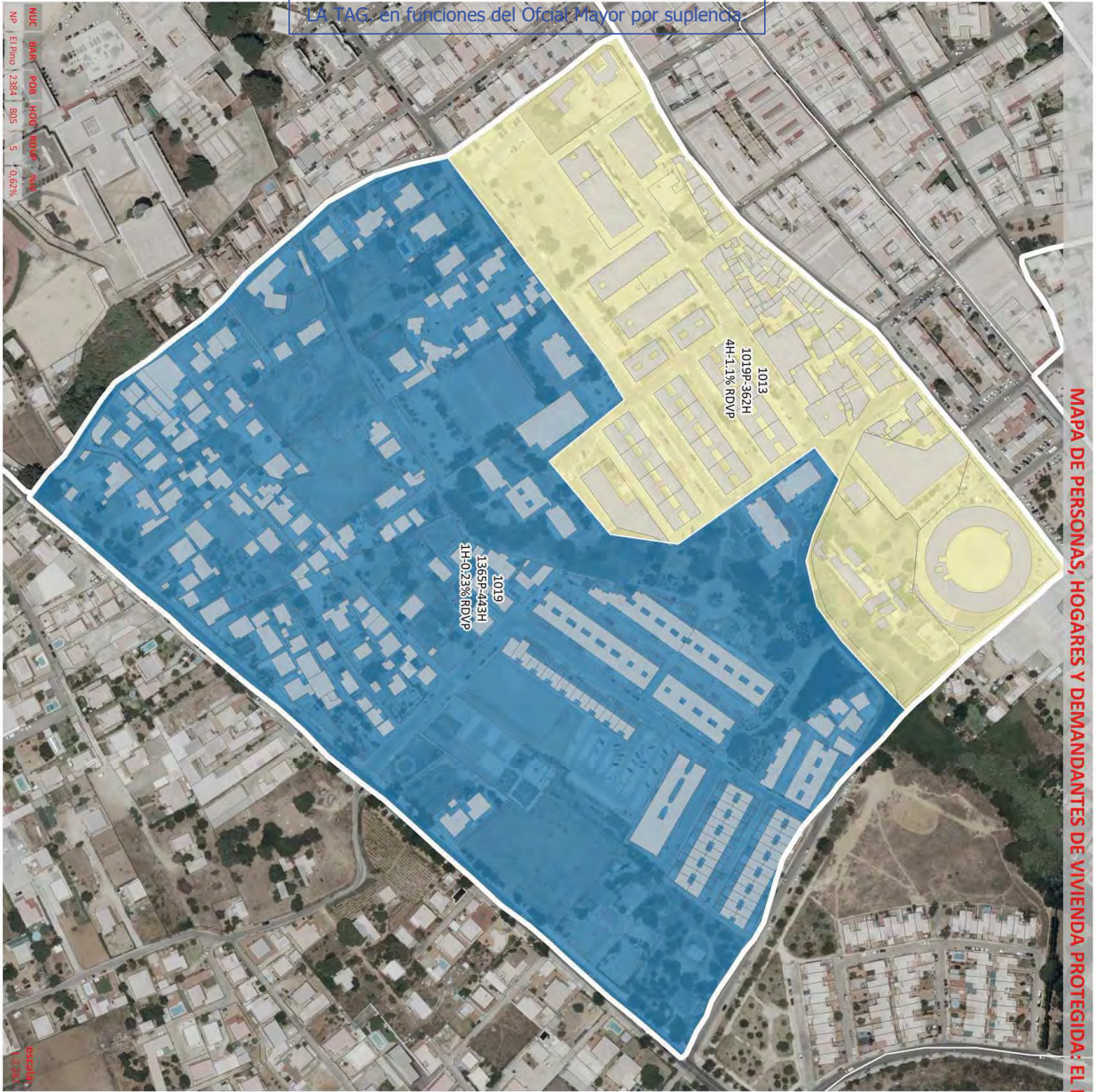
FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

ID DOCUMENTO: R1zw8H3tmbB





Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG, en funciones del Oficial Mayor por suplencia



MAPA DE PERSONAS, HOGARES Y DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA: EL PINO

LEYENDA DEL MAPA

HOGARES INSCRITOS EN EL RPMDVP

- < 0.50 %
 - 0.50 - 1.00 %
 - 1.00 - 2.00 %
 - 2.00 - 3.00 %
 - > 3.00 %
- Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:
LA TRAMA REPRESENTA LA PROPORCIÓN DE HOGARES DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA RESIDENTES EN EL ÁMBITO GEOGRÁFICO CONSIDERADO

ETIQUETA:
SECCIÓN CENSAL
POBLACIÓN RESIDENTE (P)-HOGARES (H)
HOGARES EN RPMDVP (H)-PORCENTAJE HOGARES INSCRITOS (%RDVP)



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
T.M. SANLUCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
PROYECTO: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLUCAR DE BARRAMEDA
EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | MARZO 2018

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TRAMA, en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



MAPA DE PERSONAS, HOGARES Y DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA: BARRIADA DE ANDALUCIA

LEYENDA DEL MAPA

HOGARES INSCRITOS EN EL RPMDVP

- < 0.50 %
 - 0.50 - 1.00 %
 - 1.00 - 2.00 %
 - 2.00 - 3.00 %
 - > 3.00 %
- Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:
LA TRAMA REPRESENTA LA PROPORCION DE HOGARES DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA RESIDENTES EN EL AMBITO GEOGRAFICO CONSIDERADO

ETIQUETA:
SECCION CENSAL
POBLACION RESIDENTE (P)-HOGARES (H)
HOGARES EN RPMDVP (H)-PORCENTAJE HOGARES INSCRITOS (%RDVP)








PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
T.M. SANLUCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023
 PROMOTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLUCAR DE BARRAMEDA
 EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | MARZO 2018
DOCUMENTO 1: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
VIVIENDA

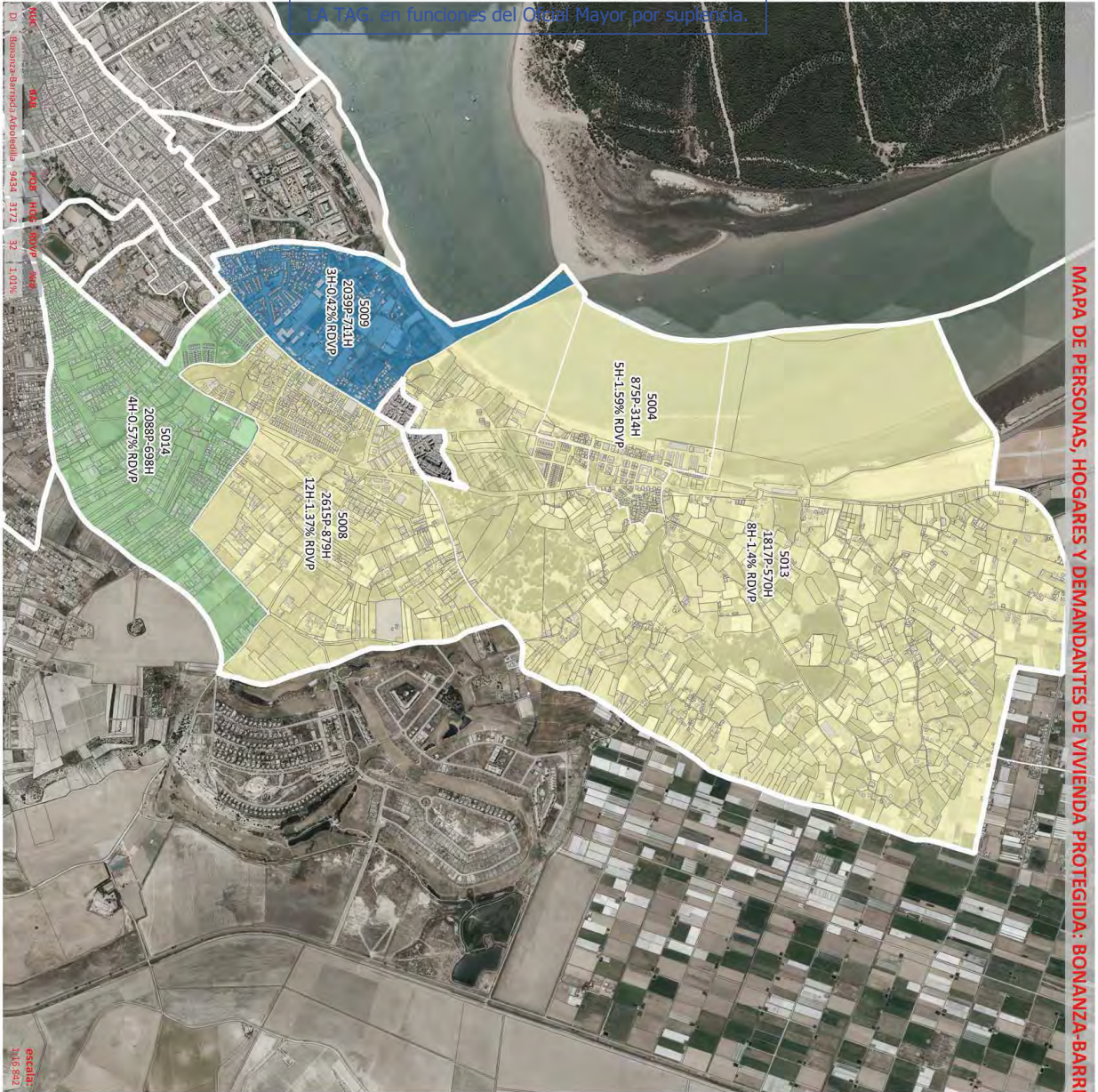
FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



MAPA DE PERSONAS, HOGARES Y DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA: BONANZA-BARRADA ARBOLEDILLA

LEYENDA DEL MAPA

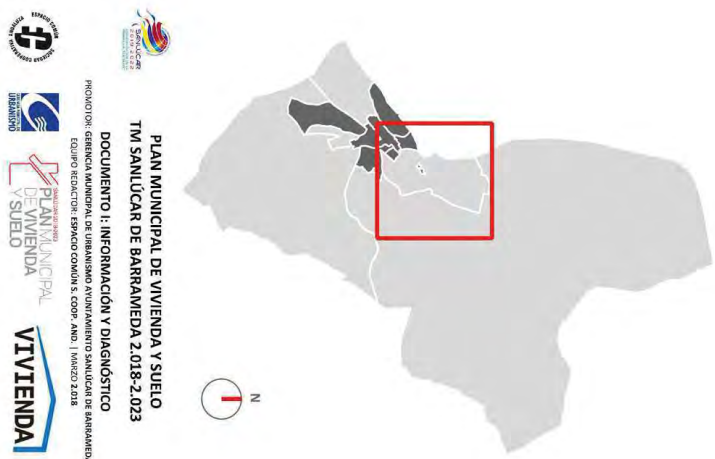
HOGARES INSCRITOS EN EL RPMDVP

- < 0.50 %
- 0.50 - 1.00 %
- 1.00 - 2.00 %
- 2.00 - 3.00 %
- > 3.00 %

Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:
LA TRAMA REPRESENTA LA PROPORCIÓN DE HOGARES DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA RESIDENTES EN EL ÁMBITO GEOGRÁFICO CONSIDERADO

ETIQUETA:
SECCIÓN CENSAL
POBLACIÓN RESIDENTE (P)-HOGARES (H)
HOGARES EN RPMDVP (H)-PORCENTAJE HOGARES INSCRITOS (%RDVP)



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
T.M. SANLUCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023
 PROMOTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLUCAR DE BARRAMEDA
 EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | MARZO 2018
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

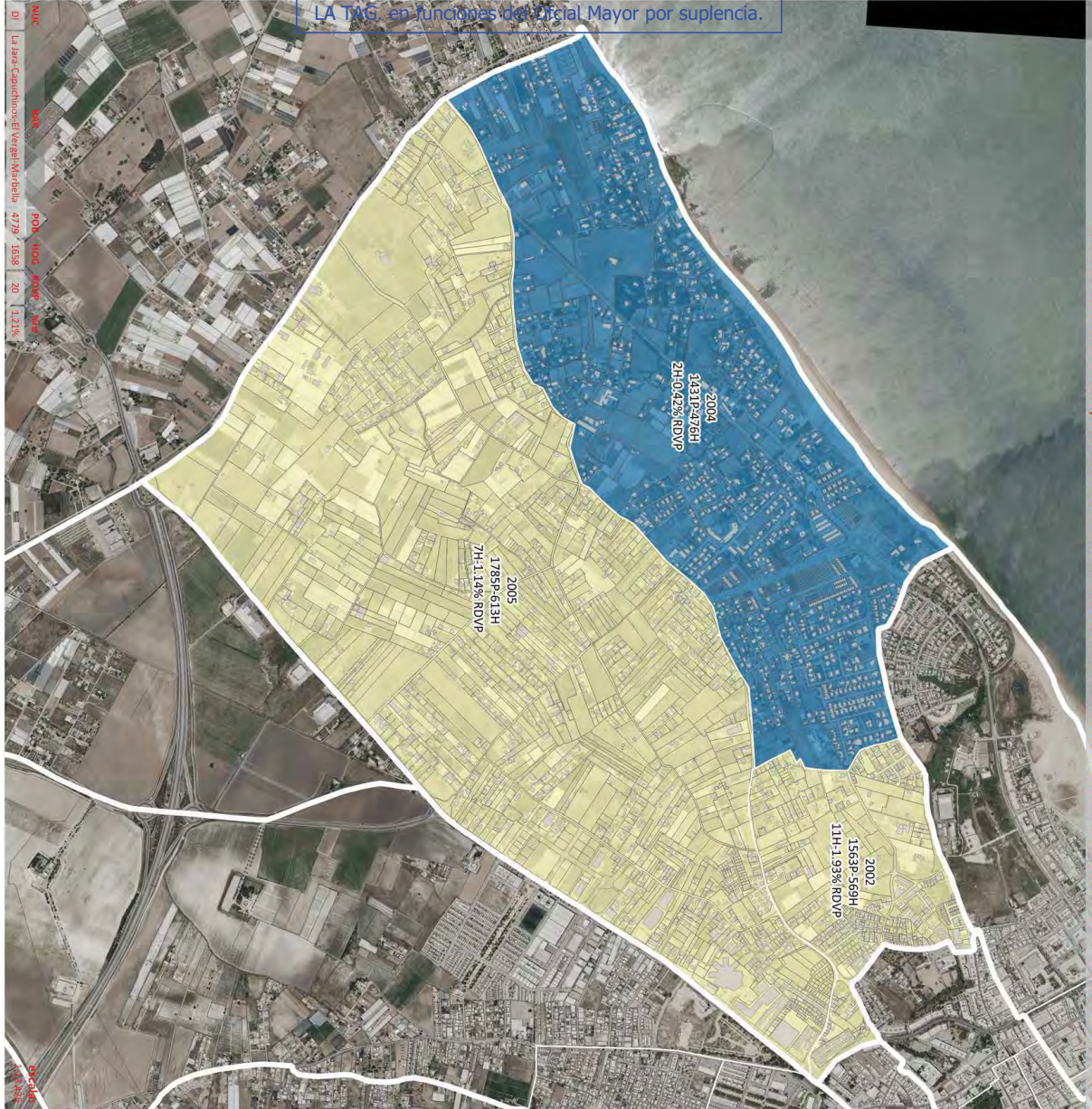
Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>





Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA T.M.G. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



MAPA DE PERSONAS, HOGARES Y DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA: LA JARA-CAPUCHINOS-EL VERGEL-MARBELLA

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
T.M. SANLUCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
PROMOTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLUCAR DE BARRAMEDA
EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | MARZO 2018



LEYENDA DEL MAPA

HOGARES INSCRITOS EN EL RPMDVP

- < 0.50 %
- 0.50 - 1.00 %
- 1.00 - 2.00 %
- 2.00 - 3.00 %
- > 3.00 %

Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

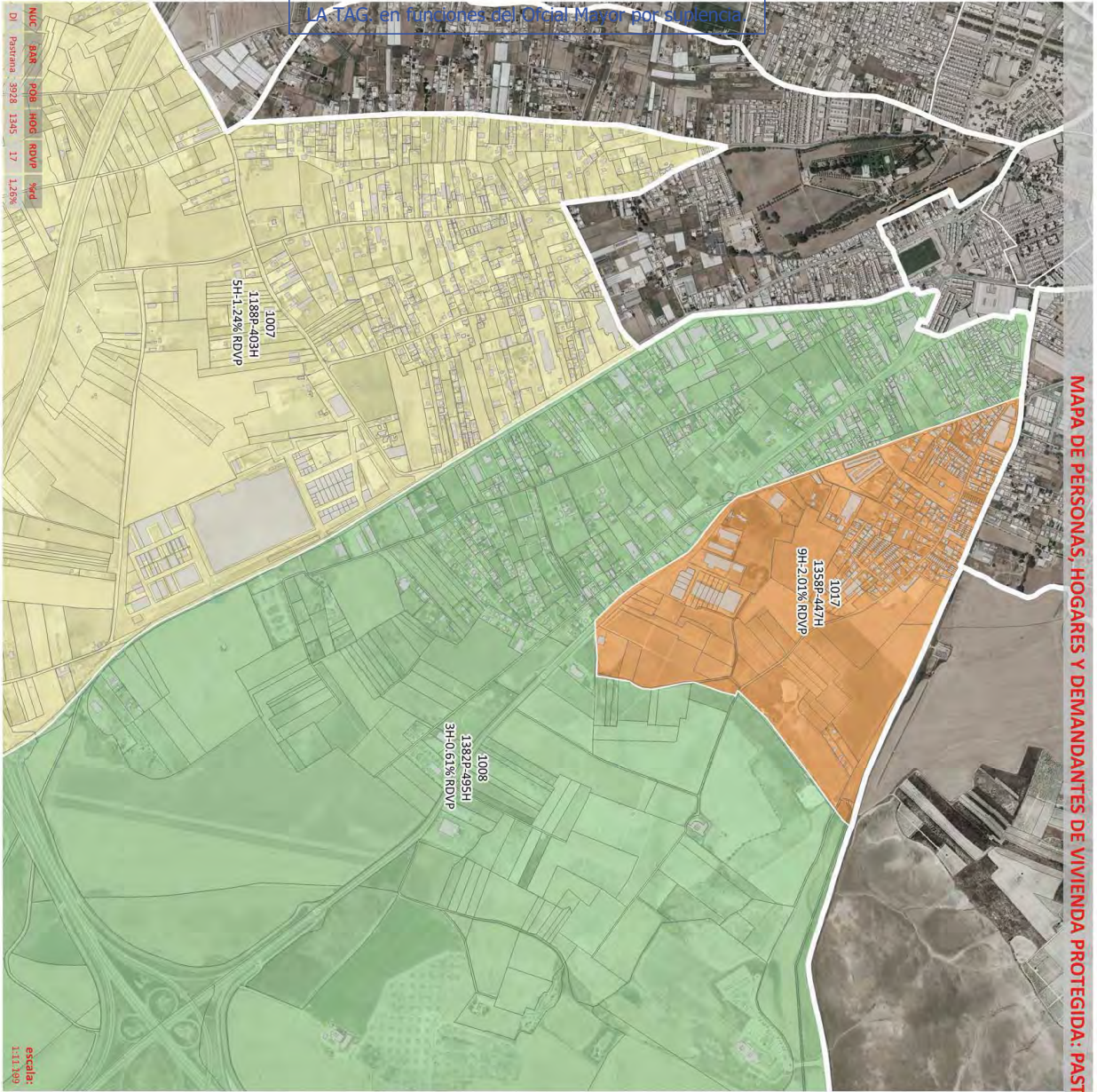
TRAMA:
LA TRAMA REPRESENTA LA PROPORCIÓN DE HOGARES DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA RESIDENTES EN EL ÁMBITO GEOGRÁFICO CONSIDERADO

ETIQUETA:
SECCIÓN CENSAL
POBLACION RESIDENTE (P)-HOGARES (H)
HOGARES EN RPMDVP (H)-PORCENTAJE HOGARES INSCRITOS (%RDVP)

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG, en funciones del Oficial Mayor por suplencia



MAPA DE PERSONAS, HOGARES Y DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA: PASTRANA

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
T.M. SANLUCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
PROYECTO: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLUCAR DE BARRAMEDA
EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | MARZO 2018



LEYENDA DEL MAPA
HOGARES INSCRITOS EN EL RPMDVP

- < 0,50 %
- 0,50 - 1,00 %
- 1,00 - 2,00 %
- 2,00 - 3,00 %
- > 3,00 %

Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

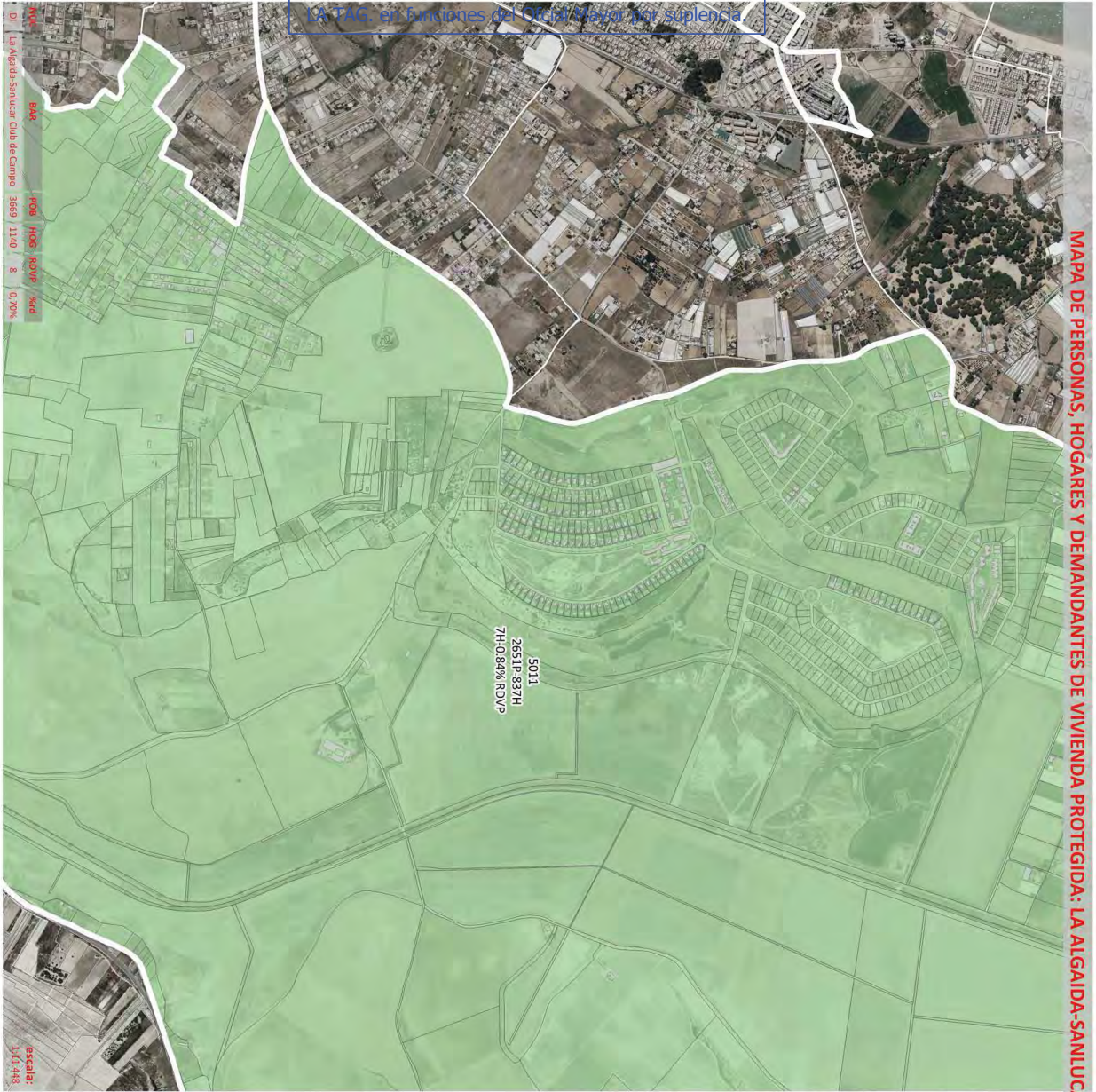
TRAMA:
LA TRAMA REPRESENTA LA PROPORCIÓN DE HOGARES DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA RESIDENTES EN EL ÁMBITO GEOGRÁFICO CONSIDERADO

ETIQUETA:
SECCIÓN CENSAL
POBLACIÓN RESIDENTE (P)-HOGARES (H)
HOGARES EN RPMDVP (H)-PORCENTAJE HOGARES INSCRITOS (%RDVP)

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG, en funciones del Oficial Mayor por suplencia



MAPA DE PERSONAS, HOGARES Y DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA: LA ALGAIDA-SANLUCAR CLUB DE CAMPO (I)

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
TM SANLUCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
PROYECTO: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLUCAR DE BARRAMEDA
EQUIPO REDACCION: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | MARZO 2018



TRAMA:
LA TRAMA REPRESENTA LA PROPORCIÓN DE HOGARES DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA RESIDENTES EN EL ÁMBITO GEOGRÁFICO CONSIDERADO

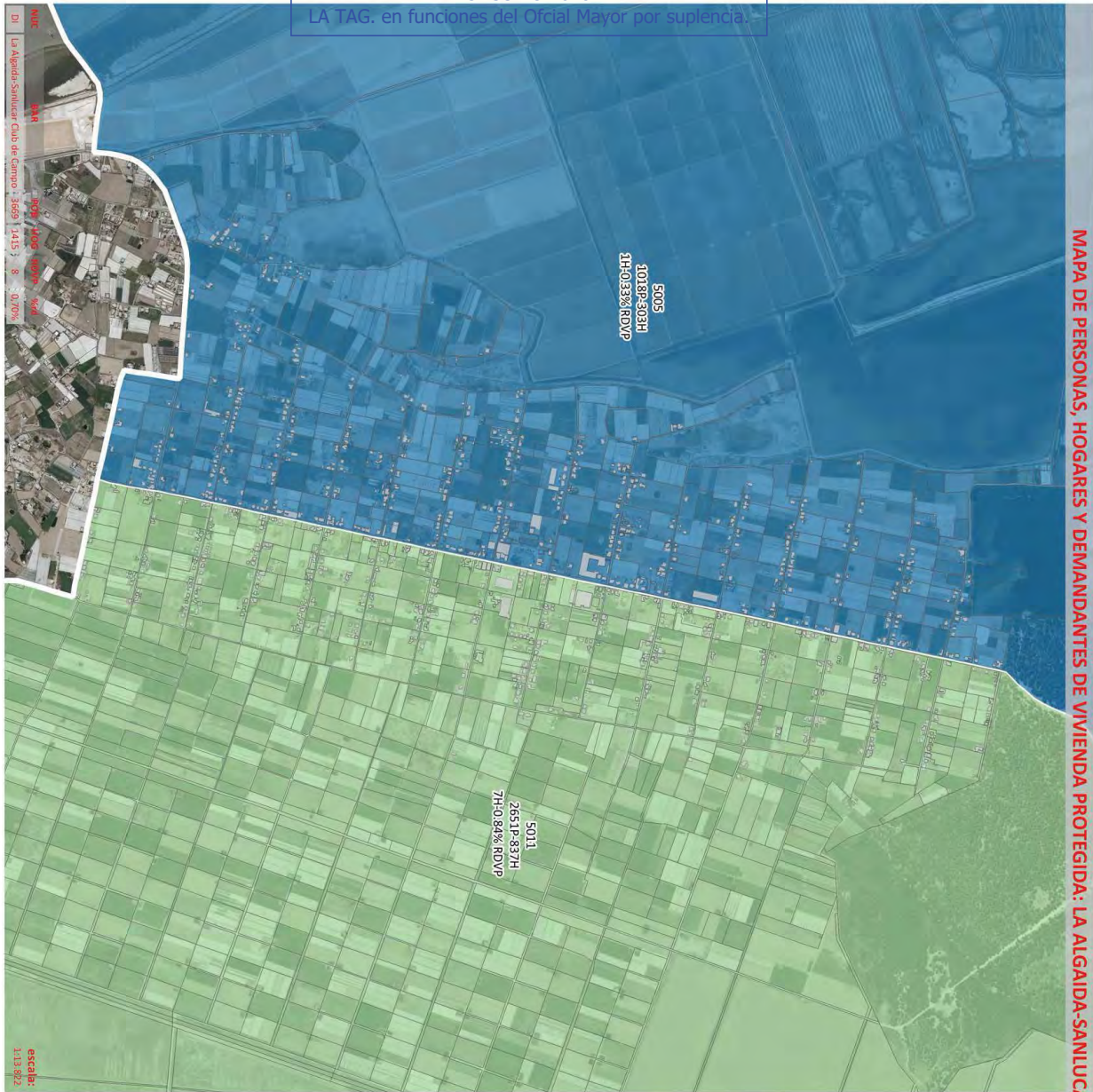
ETIQUETA:
SECCIÓN CENSAL
POBLACION RESIDENTE (P)-HOGARES (H)
HOGARES EN RPMDVP (H)-PORCENTAJE HOGARES INSCRITOS (%RDVP)

- LEYENDA DEL MAPA
- HOGARES INSCRITOS EN EL RPMDVP
- < 0,50 %
 - 0,50 - 1,00 %
 - 1,00 - 2,00 %
 - 2,00 - 3,00 %
 - > 3,00 %
- Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Orzcal Mayor por suplencia.



MAPA DE PERSONAS, HOGARES Y DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA: LA ALGAIDA-SANLUCAR CLUB DE CAMPO (II)

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
T.M. SANLUCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023
 DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
 PROMOTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLUCAR DE BARRAMEDA
 EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | MARZO 2018



LEYENDA DEL MAPA

HOGARES INSCRITOS EN EL RPMDVP

- < 0,50 %
- 0,50 - 1,00 %
- 1,00 - 2,00 %
- 2,00 - 3,00 %
- > 3,00 %

Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:
LA TRAMA REPRESENTA LA PROPORCIÓN DE HOGARES DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA RESIDENTES EN EL ÁMBITO GEOGRÁFICO CONSIDERADO

ETIQUETA:
SECCIÓN CENSAL
POBLACIÓN RESIDENTE (P)-HOGARES (H)
HOGARES EN RPMDVP (H)-PORCENTAJE HOGARES INSCRITOS (%RDVP)

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG: en funciones del Alcalde Mayor por suplencia.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
T.M. SANLUCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023
 PROMOTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLUCAR DE BARRAMEDA
 EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | MARZO 2018
DOCUMENTO 1: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO



LEYENDA DEL MAPA

HOGARES INSCRITOS EN EL RPMDVP

- < 0.50 %
- 0.50 - 1.00 %
- 1.00 - 2.00 %
- 2.00 - 3.00 %
- > 3.00 %

Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:
LA TRAMA REPRESENTA LA PROPORCIÓN DE HOGARES DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA RESIDENTES EN EL ÁMBITO GEOGRÁFICO CONSIDERADO

ETIQUETA:
SECCIÓN CENSAL
POBLACIÓN RESIDENTE (P)-HOGARES (H)
HOGARES EN RPMDVP (H)-PORCENTAJE HOGARES INSCRITOS (%RDVP)

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

ID DOCUMENTO: R1zw8H3nmb



MUC: 846
 DI: Miraflores 2823 914 6 10.66%



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
IV. MAPA DE RESULTADOS



2. MAPA DE CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL PARQUE RESIDENCIAL

- NÚCLEO PRINCIPAL, BARRIO ALTO
- NÚCLEO PRINCIPAL, BARRIO BAJO
- NÚCLEO PRINCIPAL, PASEO MARÍTIMO-LAS PILETAS
- NÚCLEO PRINCIPAL, DEHESILLA-LAS PALMERAS
- NÚCLEO PRINCIPAL, PICACHO-MONTEOLIVETE
- NÚCLEO PRINCIPAL, BALO DE GUÍA-VERDIGONES
- NÚCLEO PRINCIPAL, EL PINO
- NÚCLEO PRINCIPAL, BARRADA DE ANDALUCÍA
- DISEMINADO, BONANZA-BARRADA ARBOLEDILLA
- DISEMINADO, LA JARA-CAPUCHINOS-EL VERGEL-MARBELLA
- DISEMINADO, PASTRANA
- DISEMINADO, LA ALGANDA-SANLÚCAR CLUB DE CAMPO (I), (II)
- DISEMINADO, MIRAFLORES



Página 108 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1

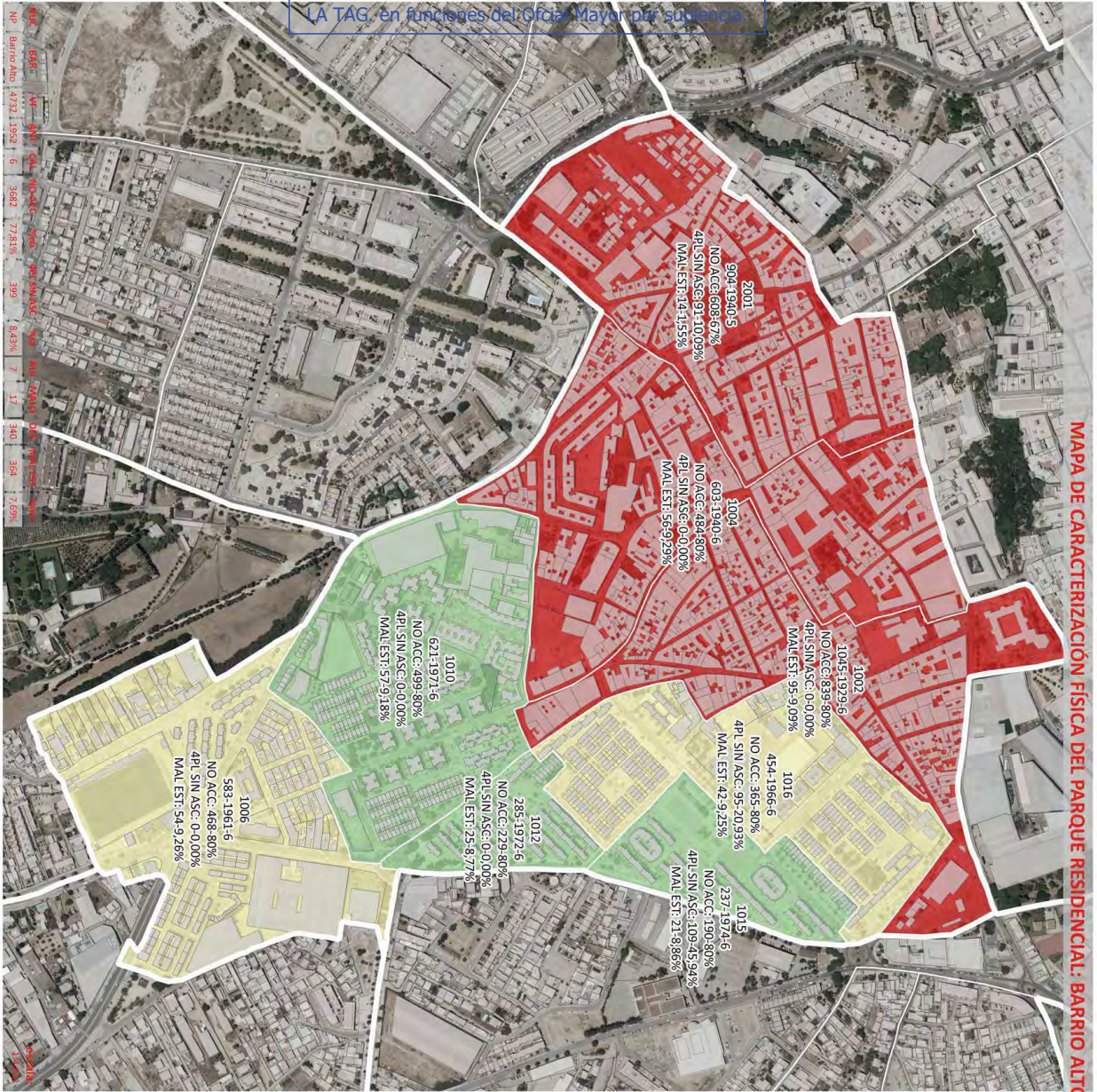


ID DOCUMENTO: R1zwH8H3mmB



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG, en funciones del Gdca Mayor por suplencia



MAPA DE CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL PARQUE RESIDENCIAL: BARRIO ALTO

LEYENDA DEL MAPA

CARACTERIZACIÓN FÍSICA

- < 1940
- 1940 - 1955
- 1955 - 1970
- 1970 - 1980
- 1980 - 1996

Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:

LA TRAMA REPRESENTA LA EDAD MEDIA DEL PARQUE RESIDENCIAL DEL AMBITO GEOGRAFICO CONSIDERADO

ETIQUETA:

SECCION CENSAL

VIVIENDAS FAMILIARES- EDAD MEDIA- CALIDAD CONSTRUCTIVA MEDIA

VIVIENDAS NO ACCESIBLES- PORCENTAJE

VIV. EN PLANTA 4ª Y MÁS EN EDIFICIOS SIN ASCENSOR- PORCENTAJE

VIVIENDAS EN MAL ESTADO- PORCENTAJE

N

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

T.M. SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023

PROYECTO: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLÚCAR DE BARRAMEDA

EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | MARZO 2018

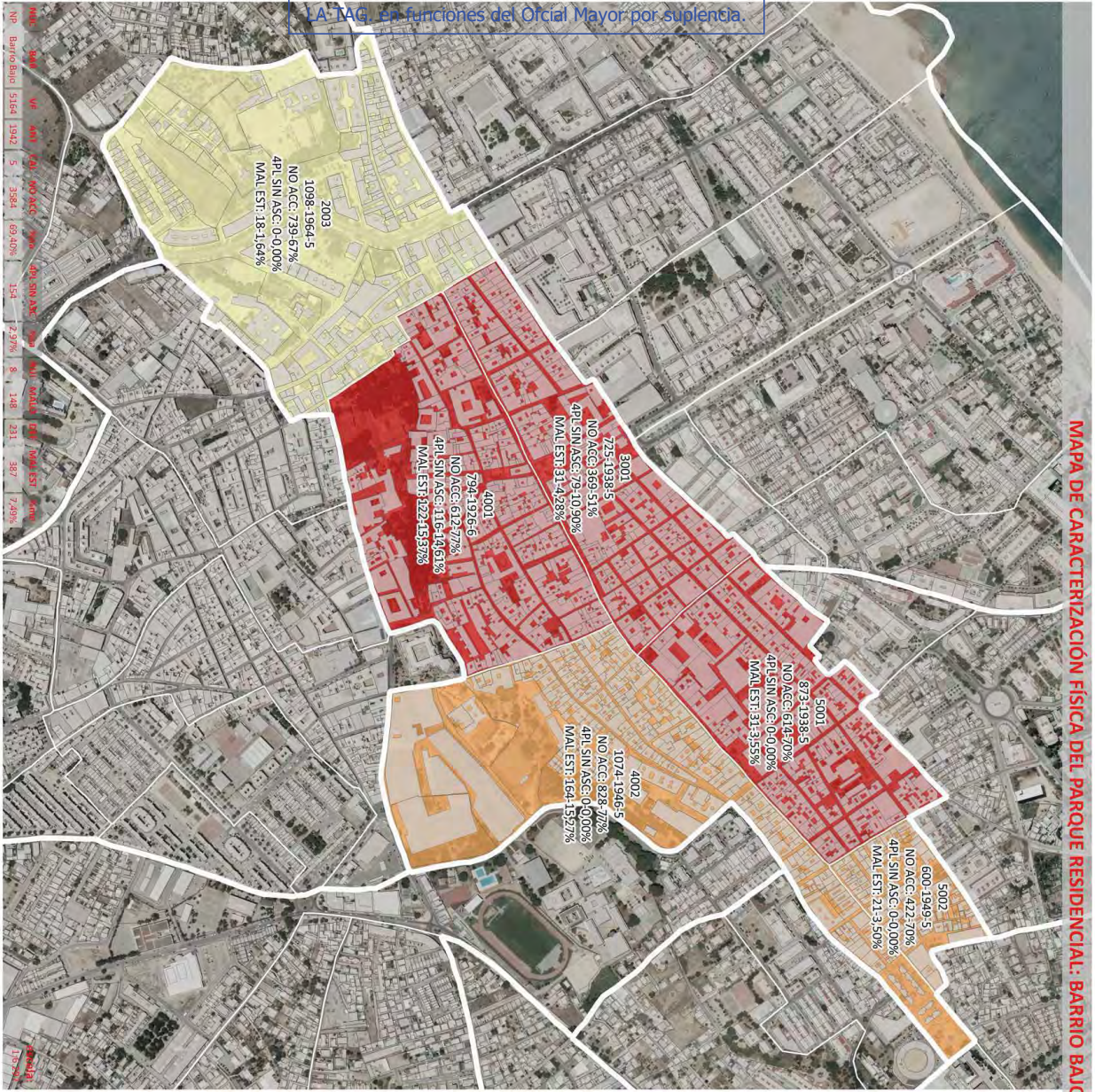
DOCUMENTO 1: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

ID DOCUMENTO: Ri2w8H3nmb



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA IAG, en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



MAPA DE CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL PARQUE RESIDENCIAL: BARRIO BAJO

LEYENDA DEL MAPA

CARACTERIZACIÓN FÍSICA

- < 1940
- 1940 - 1955
- 1955 - 1970
- 1970 - 1980
- 1980 - 1996

Orthomagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:

LA TRAMA REPRESENTA LA EDAD MEDIA DEL PARQUE RESIDENCIAL DEL AMBITO GEOGRAFICO CONSIDERADO

ETIQUETA:

SECCION CENSAL
VIVIENDAS FAMILIARES- EDAD MEDIA-CALIDAD CONSTRUCTIVA MEDIA
VIVIENDAS NO ACCESIBLES- PORCENTAJE
VIV. EN PLANTA 4ª Y MÁS EN EDIFICIOS SIN ASCENSOR- PORCENTAJE
VIVIENDAS EN MAL ESTADO- PORCENTAJE

N

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
T.M. SANLUCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023

PROYECTO: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLUCAR DE BARRAMEDA
EQUIPO REDACCION: ESPACIO COMUN 5. COOP. AND. 1 MARZO 2018

DOCUMENTO 1: INFORMACION Y DIAGNOSTICO

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>

ID DOCUMENTO: Ri2w8H3mmB





Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG, en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



MAPA DE CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL PARQUE RESIDENCIAL: PASEO MARITIMO-LAS PILETAS

LEYENDA DEL MAPA

CARACTERIZACIÓN FÍSICA

- < 1940
- 1940 - 1955
- 1955 - 1970
- 1970 - 1980
- 1980 - 1996

Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:
LA TRAMA REPRESENTA LA EDAD MEDIA DEL PARQUE RESIDENCIAL DEL AMBITO GEOGRAFICO CONSIDERADO

ETIQUETA:
SECCION CENSAL
VIVENDAS FAMILIARES- EDAD MEDIA- CALIDAD CONSTRUCTIVA MEDIA
VIVENDAS NO ACCESIBLES- PORCENTAJE
VIV. EN PLANTA 4ª Y MÁS EN EDIFICIOS SIN ASCENSOR- PORCENTAJE
VIVENDAS EN MAL ESTADO- PORCENTAJE



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
T.M. SANLUCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023

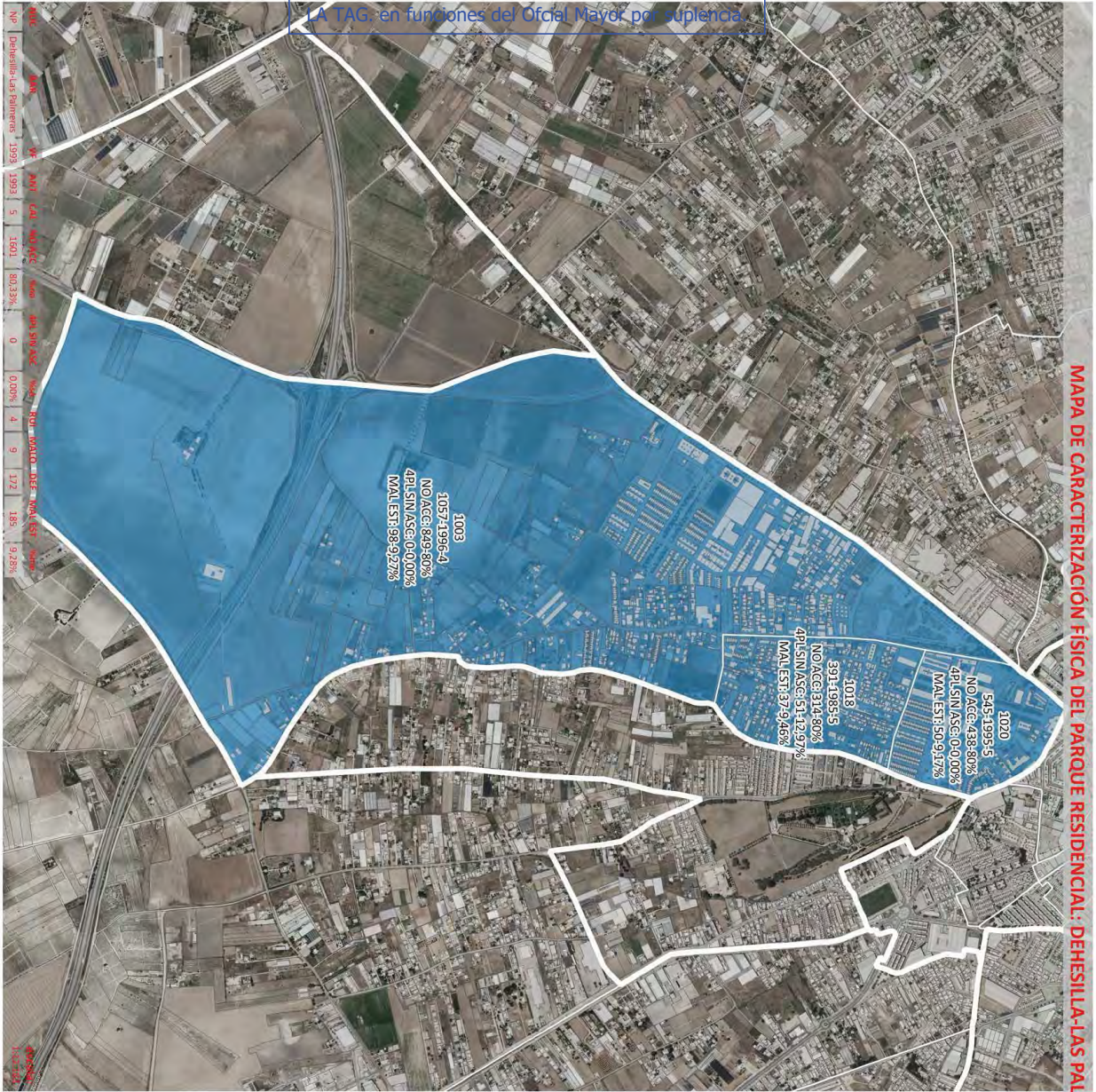
PROYECTO: GUERRA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLUCAR DE BARRAMEDA
EQUIPO REDACTOR: ESPAGO COMISA S. COOP. AND. 1 MARZO 2018

DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG, en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



MAPA DE CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL PARQUE RESIDENCIAL: DEHESILLA-LAS PALMERAS

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
T.M. SANLUCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
PROMOTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLUCAR DE BARRAMEDA
EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | MARZO 2018



LEYENDA DEL MAPA

CARACTERIZACIÓN FÍSICA

- < 1940
- 1940 - 1955
- 1955 - 1970
- 1970 - 1980
- 1980 - 1996

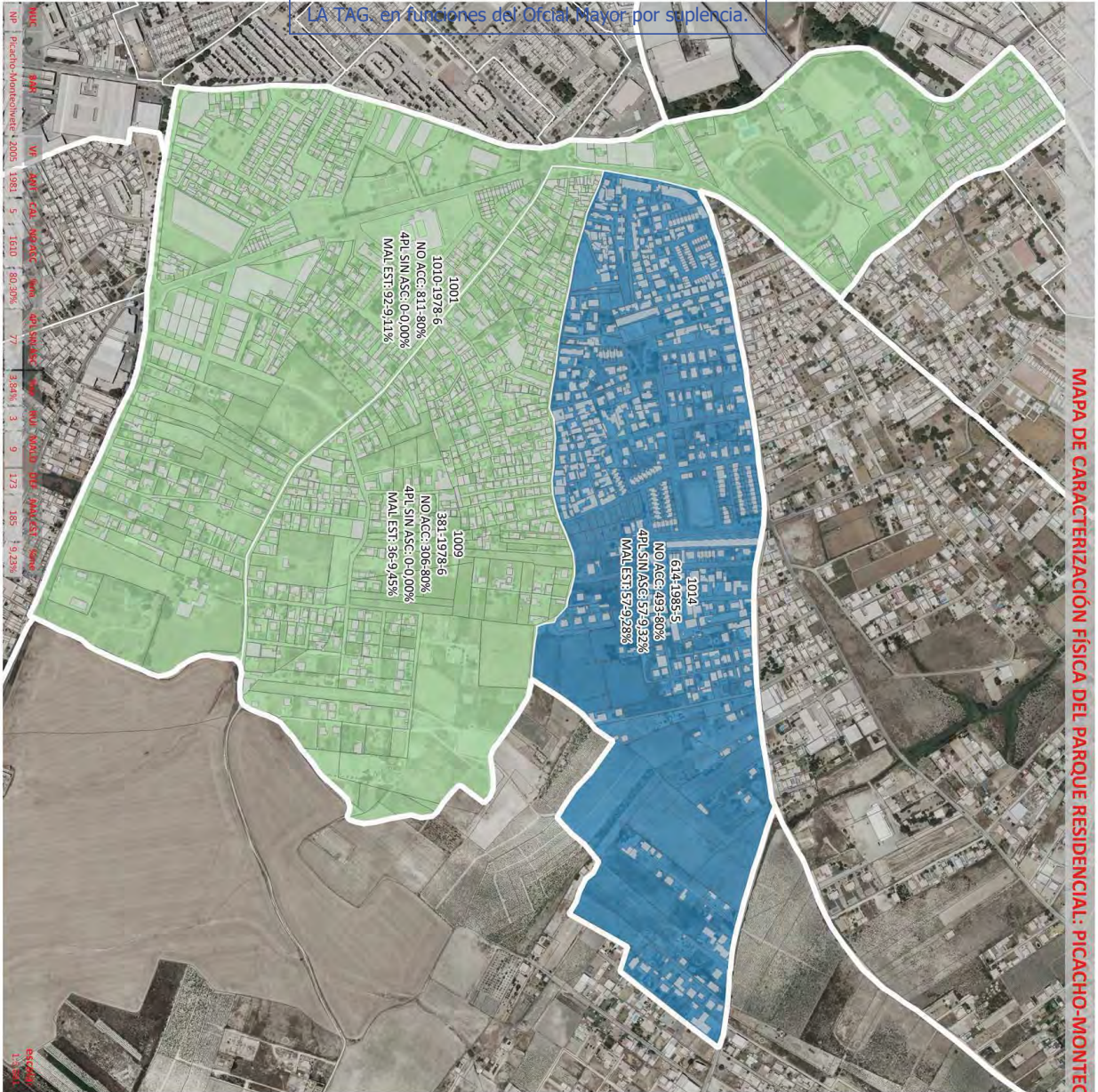
Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:
LA TRAMA REPRESENTA LA EDAD MEDIA DEL PARQUE RESIDENCIAL DEL AMBITO GEOGRAFICO CONSIDERADO

ETIQUETA:
SECCION CENSAL
VIVIENDAS FAMILIARES- EDAD MEDIA- CALIDAD CONSTRUCTIVA MEDIA
VIVIENDAS NO ACCESIBLES- PORCENTAJE
VIV. EN PLANTA 4ª Y MÁS EN EDIFICIOS SIN ASCENSOR- PORCENTAJE
VIVIENDAS EN MAL ESTADO- PORCENTAJE

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG, en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



MAPA DE CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL PARQUE RESIDENCIAL: PICACHO-MONTEOLIVETE

LEYENDA DEL MAPA

CARACTERIZACIÓN FÍSICA

- < 1940
- 1940 - 1955
- 1955 - 1970
- 1970 - 1980
- 1980 - 1996

Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:
LA TRAMA REPRESENTA LA EDAD MEDIA DEL PARQUE RESIDENCIAL DEL AMBITO GEOGRAFICO CONSIDERADO

ETIQUETA:
SECCION CENSAL
VIVIENDAS FAMILIARES-EDAD MEDIA-CALIDAD CONSTRUCTIVA MEDIA
VIVIENDAS NO ACCESIBLES-PORCENTAJE
VIV. EN PLANTA 4ª Y MÁS EN EDIFICIOS SIN ASCENSOR-PORCENTAJE
VIVIENDAS EN MAL ESTADO-PORCENTAJE



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
T.M. SANLUCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023

PROYECTOR: GINERMA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLUCAR DE BARRAMEDA
EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | MARZO 2018

DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

LOGOS: PLAN MUNICIPAL VIVIENDA Y SUELO, AYUNTAMIENTO SANLUCAR DE BARRAMEDA

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG, en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



MAPA DE CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL PARQUE RESIDENCIAL: BAJO DE GUÍA-VERDIGONES

LEYENDA DEL MAPA

CARACTERIZACIÓN FÍSICA

- < 1940
- 1940 - 1955
- 1955 - 1970
- 1970 - 1980
- 1980 - 1996

Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:
LA TRAMA REPRESENTA LA EDAD MEDIA DEL PARQUE RESIDENCIAL DEL AMBITO GEOGRAFICO CONSIDERADO

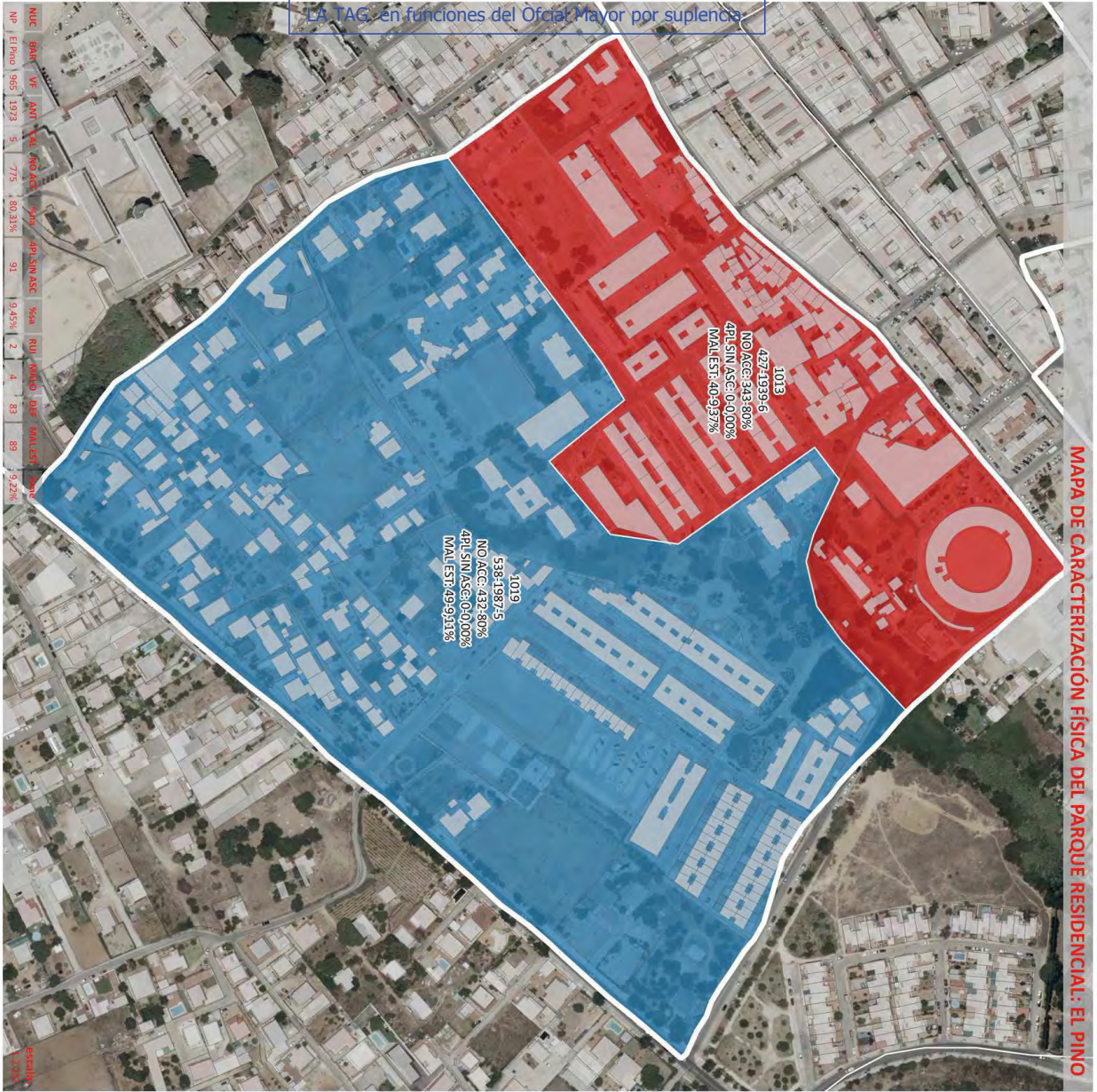
ETIQUETA:
SECCION CENSAL
VIVIENDAS FAMILIARES-EDAD MEDIA-CALIDAD CONSTRUCTIVA MEDIA
VIVIENDAS NO ACCESIBLES-PORCENTAJE
VIV. EN PLANTA 4ª Y MÁS EN EDIFICIOS SIN ASCENSOR-PORCENTAJE
VIVIENDAS EN MAL ESTADO-PORCENTAJE

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
TMA SANLUCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023

DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
PROYECTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLUCAR DE BARRAMEDA
GUPO REDACTOR: ESPAGO COMIN S. COOP. AND. 1 MARZO 2018

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG, en funciones del Oficial Mayor por suplencia



MAPA DE CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL PARQUE RESIDENCIAL: EL PINO

LEYENDA DEL MAPA

CARACTERIZACIÓN FÍSICA

- < 1940
- 1940 - 1955
- 1955 - 1970
- 1970 - 1980
- 1980 - 1996

Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:
LA TRAMA REPRESENTA LA EDAD MEDIA DEL PARQUE RESIDENCIAL DEL AMBITO GEOGRAFICO CONSIDERADO

ETIQUETA:
SECCION CENSAL
VIVIENDAS FAMILIARES- EDAD MEDIA- CALIDAD CONSTRUCTIVA MEDIA
VIVIENDAS NO ACCESIBLES- PORCENTAJE
VIV. EN PLANTA 4ª Y MÁS EN EDIFICIOS SIN ASCENSOR- PORCENTAJE
VIVIENDAS EN MAL ESTADO- PORCENTAJE

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
T.M. SANLUCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023

PROYECTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLUCAR DE BARRAMEDA
EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. 11 MARZO 2018

DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

ID DOCUMENTO: R1zw8H3nmb



NUC: 9641 VV: AVT: 141 NO.ACG: 343,50% 4PUSIN.ASG: 0,00% MAL.EST: 40,937%
 NO. ESTADOS: 1939-6
 NO. ACERCA: 427
 NO. ACERCA: 343,50%
 4PUSIN.ASG: 0,00%
 MAL.EST: 40,937%
 1013
 427/1939-6
 NO.ACG: 343,50%
 4PUSIN.ASG: 0,00%
 MAL.EST: 40,937%
 1019
 538/1987-5
 NO.ACG: 432,80%
 4PUSIN.ASG: 0,00%
 MAL.EST: 49,91%
 1940 - 1955
 1955 - 1970
 1970 - 1980
 1980 - 1996
 Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TRAMA, en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



MAPA DE CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL PARQUE RESIDENCIAL: BARRAMEDA DE ANDALUCÍA

LEYENDA DEL MAPA

CARACTERIZACIÓN FÍSICA

- < 1940
- 1940 - 1955
- 1955 - 1970
- 1970 - 1980
- 1980 - 1996

Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:

LA TRAMA REPRESENTA LA EDAD MEDIA DEL PARQUE RESIDENCIAL DEL AMBITO GEOGRAFICO CONSIDERADO

ETIQUETA:

SECCION CENSAL
VIVIENDAS FAMILIARES- EDAD MEDIA- CALIDAD CONSTRUCTIVA MEDIA
VIVIENDAS NO ACCESIBLES- PORCENTAJE
VIV. EN PLANTA 4ª Y MÁS EN EDIFICIOS SIN ASCENSOR- PORCENTAJE
VIVIENDAS EN MAL ESTADO- PORCENTAJE



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
T.M. SANLUCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023
 PROMOTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLUCAR DE BARRAMEDA
 EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | MARZO 2018
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA

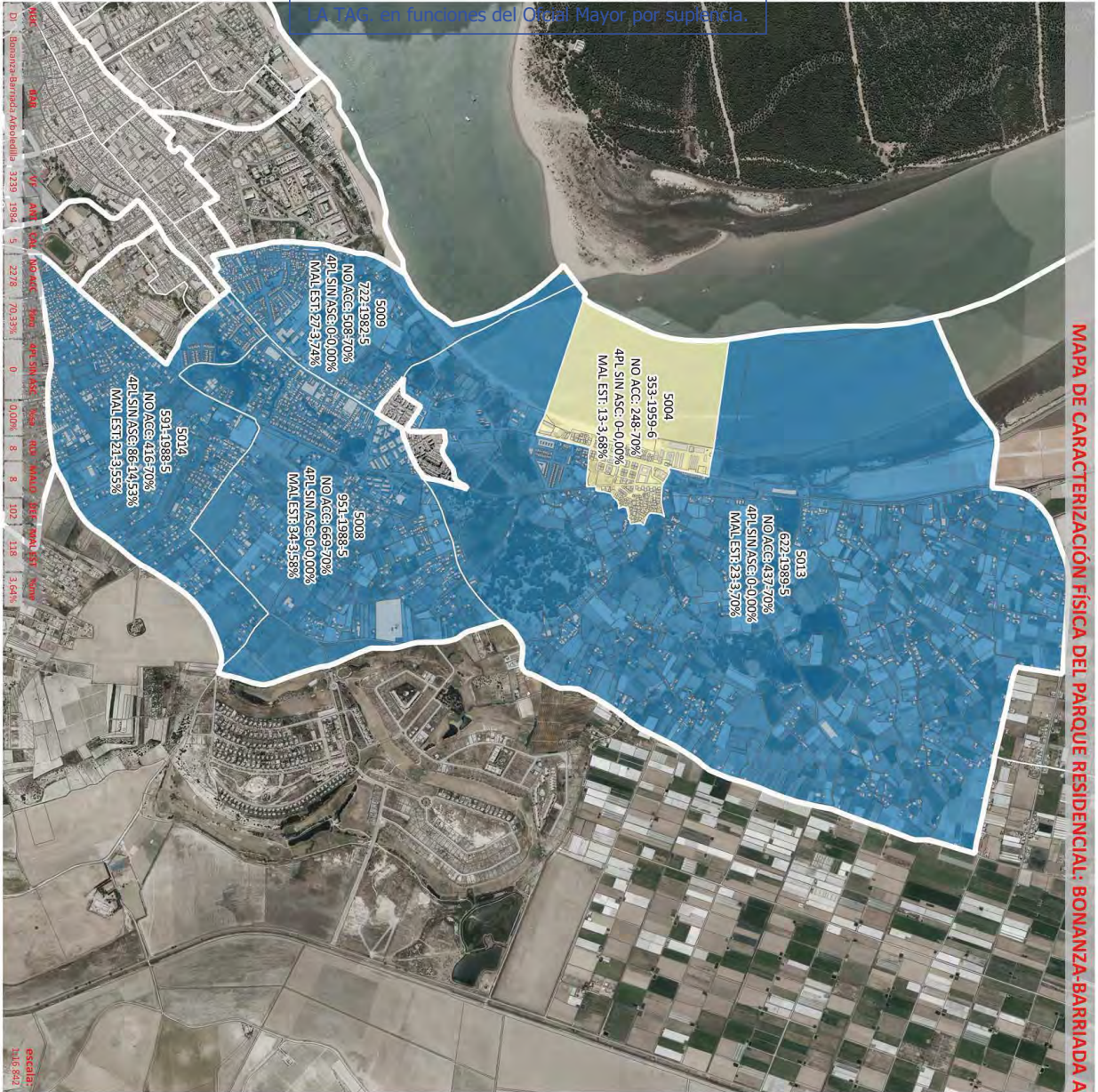
FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



MAPA DE CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL PARQUE RESIDENCIAL: BONANZA-BARRIADA ARBOLEDILLA

LEYENDA DEL MAPA
CARACTERIZACIÓN FÍSICA
 < 1940
 1940 - 1955
 1955 - 1970
 1970 - 1980
 1980 - 1996
 Orthoimagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:
 LA TRAMA REPRESENTA LA EDAD MEDIA DEL PARQUE RESIDENCIAL DEL
 AMBITO GEOGRAFICO CONSIDERADO
ETIQUETA:
 SECCION CENSAL
 VIVIENDAS FAMILIARES- EDAD MEDIA- CALIDAD CONSTRUCTIVA MEDIA
 VIVIENDAS NO ACCESIBLES- PORCENTAJE
 VIV. EN PLANTA 4ª Y MÁS EN EDIFICIOS SIN ASCENSOR- PORCENTAJE
 VIVIENDAS EN MAL ESTADO- PORCENTAJE



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
T.M. SANLUCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023
 PROMOTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLUCAR DE BARRAMEDA
 EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | MARZO 2018
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
VIVIENDA

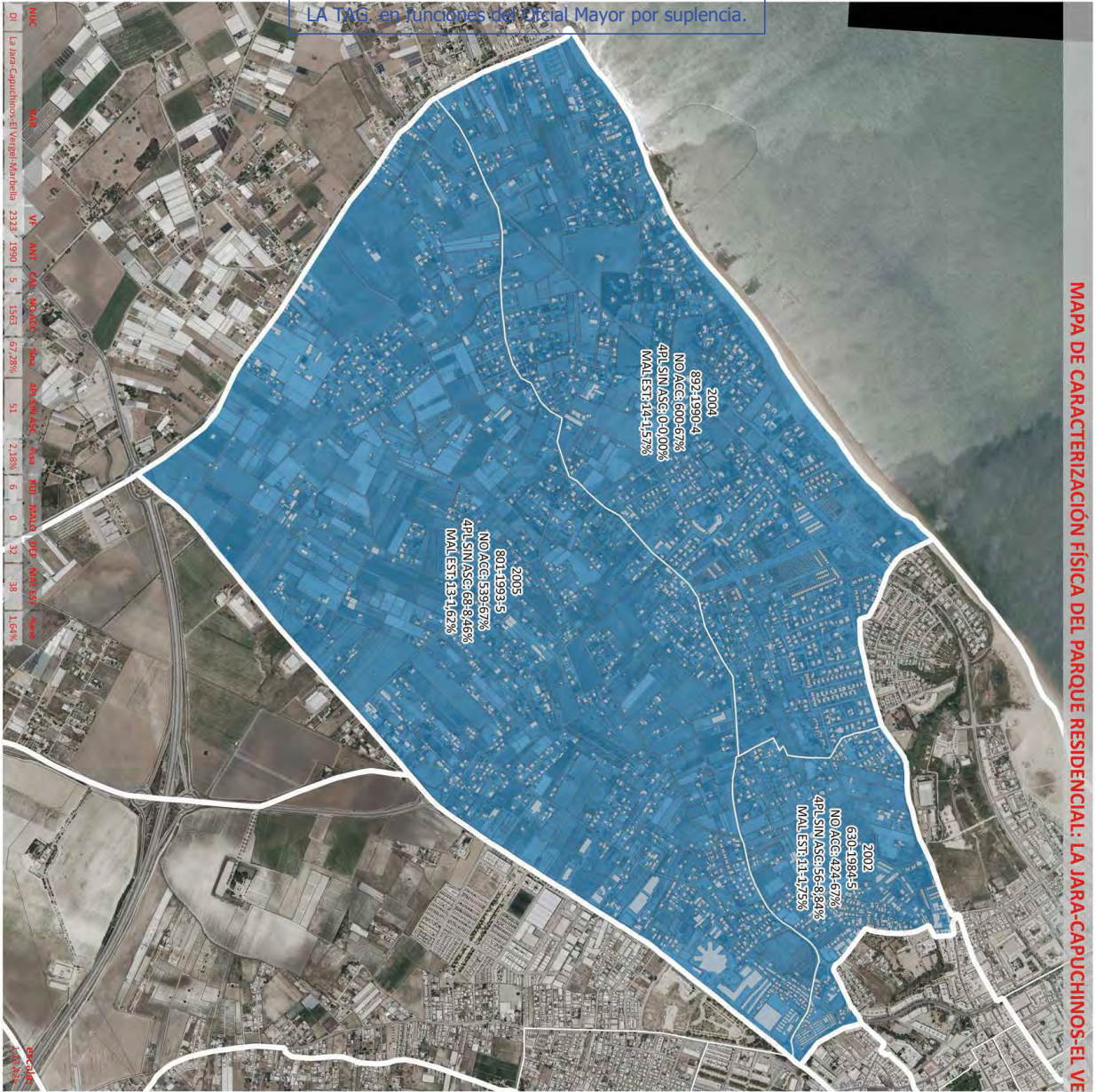
FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a
<https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA T.M.G. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



MAPA DE CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL PARQUE RESIDENCIAL: LA JARA-CAPUCHINOS-EL VERGEL-MARBELLA

LEYENDA DEL MAPA
CARACTERIZACIÓN FÍSICA

- < 1940
- 1940 - 1955
- 1955 - 1970
- 1970 - 1980
- 1980 - 1996

Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:
LA TRAMA REPRESENTA LA EDAD MEDIA DEL PARQUE RESIDENCIAL DEL AMBITO GEOGRAFICO CONSIDERADO

ETIQUETA:
SECCION CENSAL
VIVIENDAS FAMILIARES- EDAD MEDIA- CALIDAD CONSTRUCTIVA MEDIA
VIVIENDAS NO ACCESIBLES- PORCENTAJE
VIV. EN PLANTA 4ª Y MÁS EN EDIFICIOS SIN ASCENSOR- PORCENTAJE
VIVIENDAS EN MAL ESTADO- PORCENTAJE



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
T.M. SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023

PROYECTOR: GEMMA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLÚCAR DE BARRAMEDA
CUADRO REDACTOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | MARZO 2018

DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

LOGOS: PLAN MUNICIPAL VIVIENDA, PLAN MUNICIPAL SUELO, VIVIENDA

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

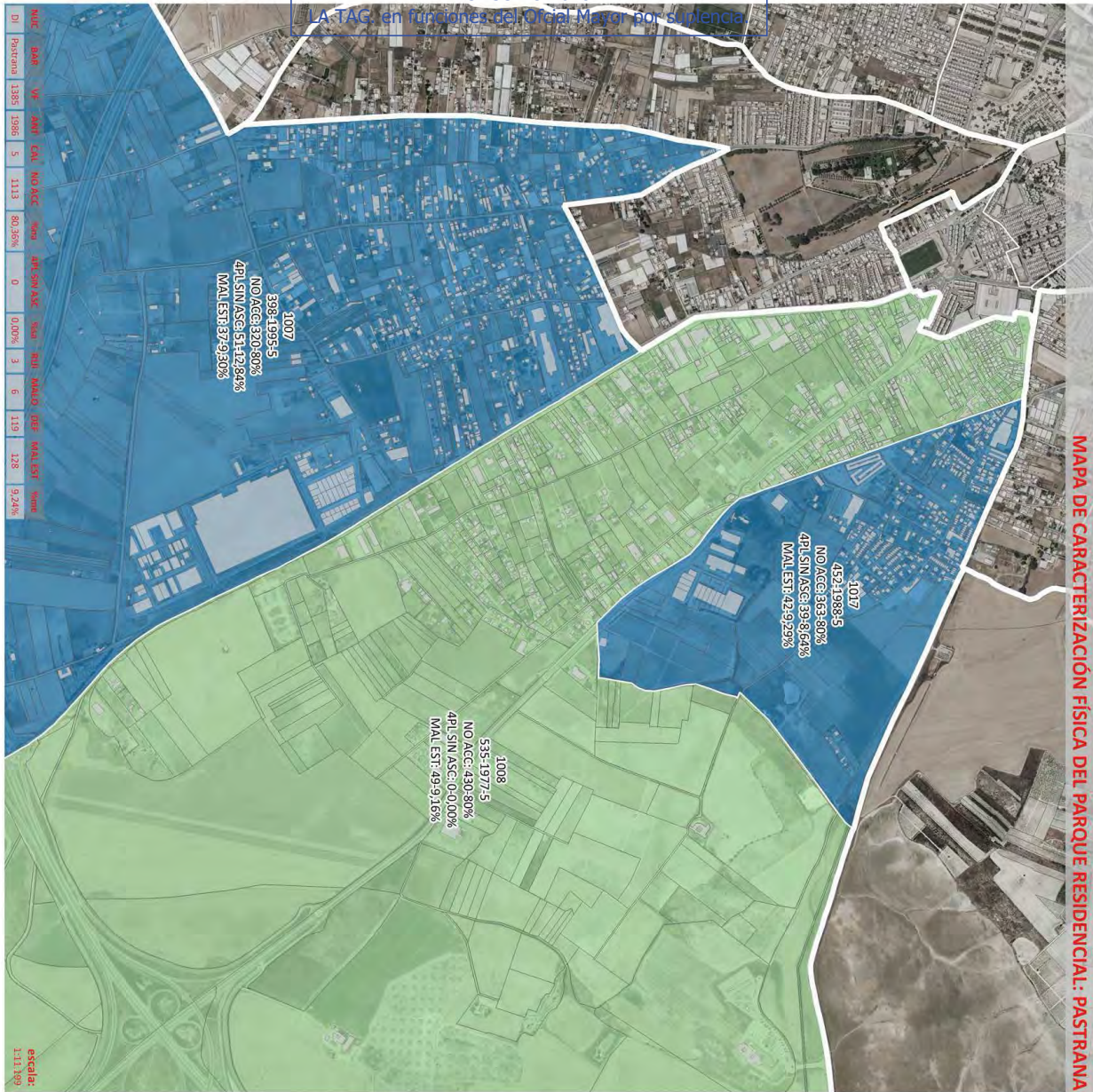
Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>





Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG, en funciones del Oficial Mayor por suplencia



MAPA DE CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL PARQUE RESIDENCIAL: PASTRANA

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
T.M. SANLUCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
PROMOTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLUCAR DE BARRAMEDA
EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. 1 MARZO 2018



LEYENDA DEL MAPA
CARACTERIZACIÓN FÍSICA

- < 1940
- 1940 - 1955
- 1955 - 1970
- 1970 - 1980
- 1980 - 1996

Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

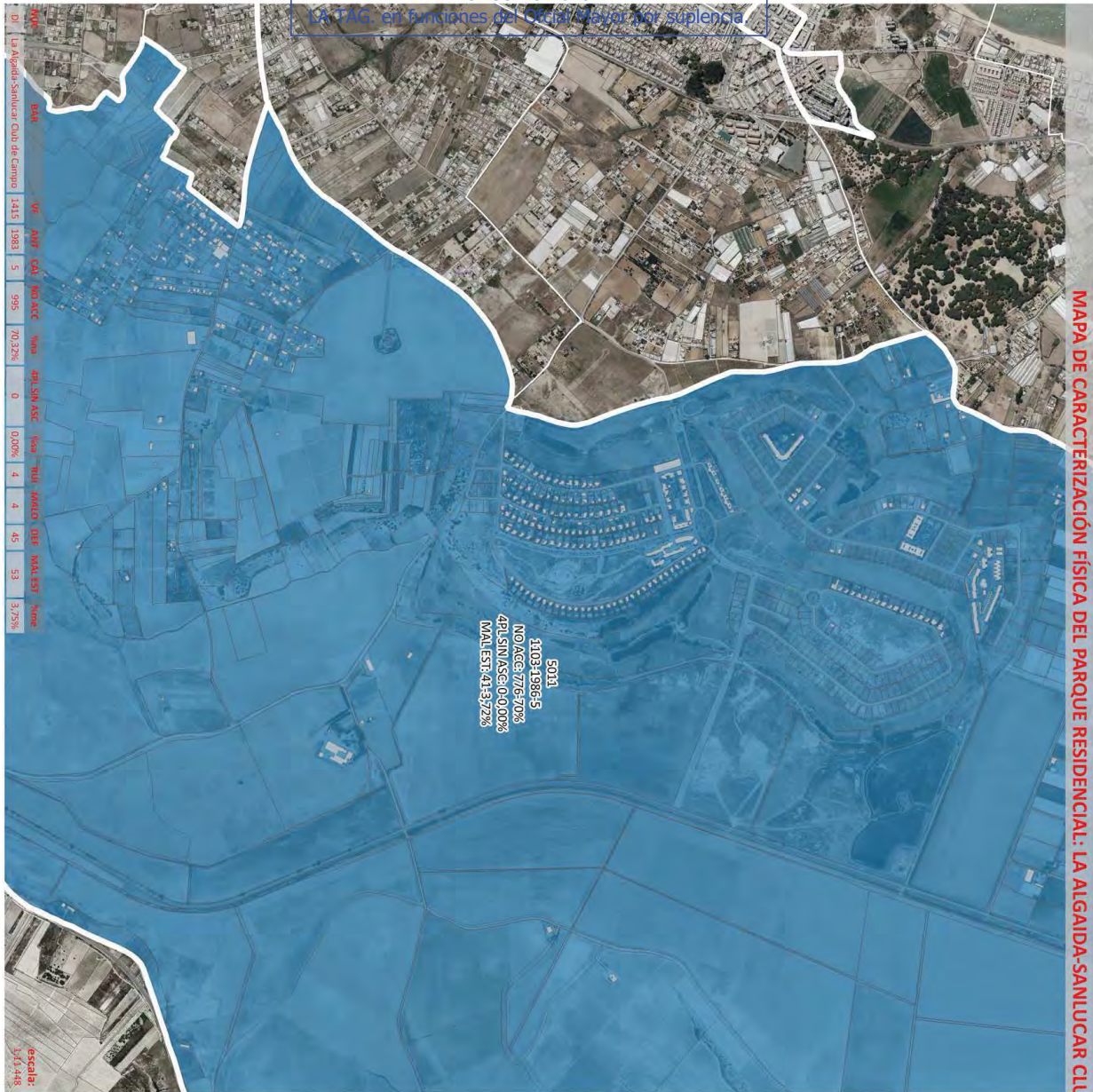
TRAMA:
LA TRAMA REPRESENTA LA EDAD MEDIA DEL PARQUE RESIDENCIAL DEL AMBITO GEOGRAFICO CONSIDERADO

ETIQUETA:
SECCION CENSAL
VIVIENDAS FAMILIARES- EDAD MEDIA- CALIDAD CONSTRUCTIVA MEDIA
VIVIENDAS NO ACCESIBLES- PORCENTAJE
VIV. EN PLANTA 4ª Y MÁS EN EDIFICIOS SIN ASCENSOR- PORCENTAJE
VIVIENDAS EN MAL ESTADO- PORCENTAJE

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG, en funciones del Oficial Mayor por suplencia



MAPA DE CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL PARQUE RESIDENCIAL: LA ALGAIDA-SANLUCAR CLUB DE CAMPO (I)

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
TM SANLUCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
PROMOTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLUCAR DE BARRAMEDA
ELABORADOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. 1 MARZO 2018



LEYENDA DEL MAPA
CARACTERIZACIÓN FÍSICA

- < 1940
- 1940 - 1955
- 1955 - 1970
- 1970 - 1980
- 1980 - 1996

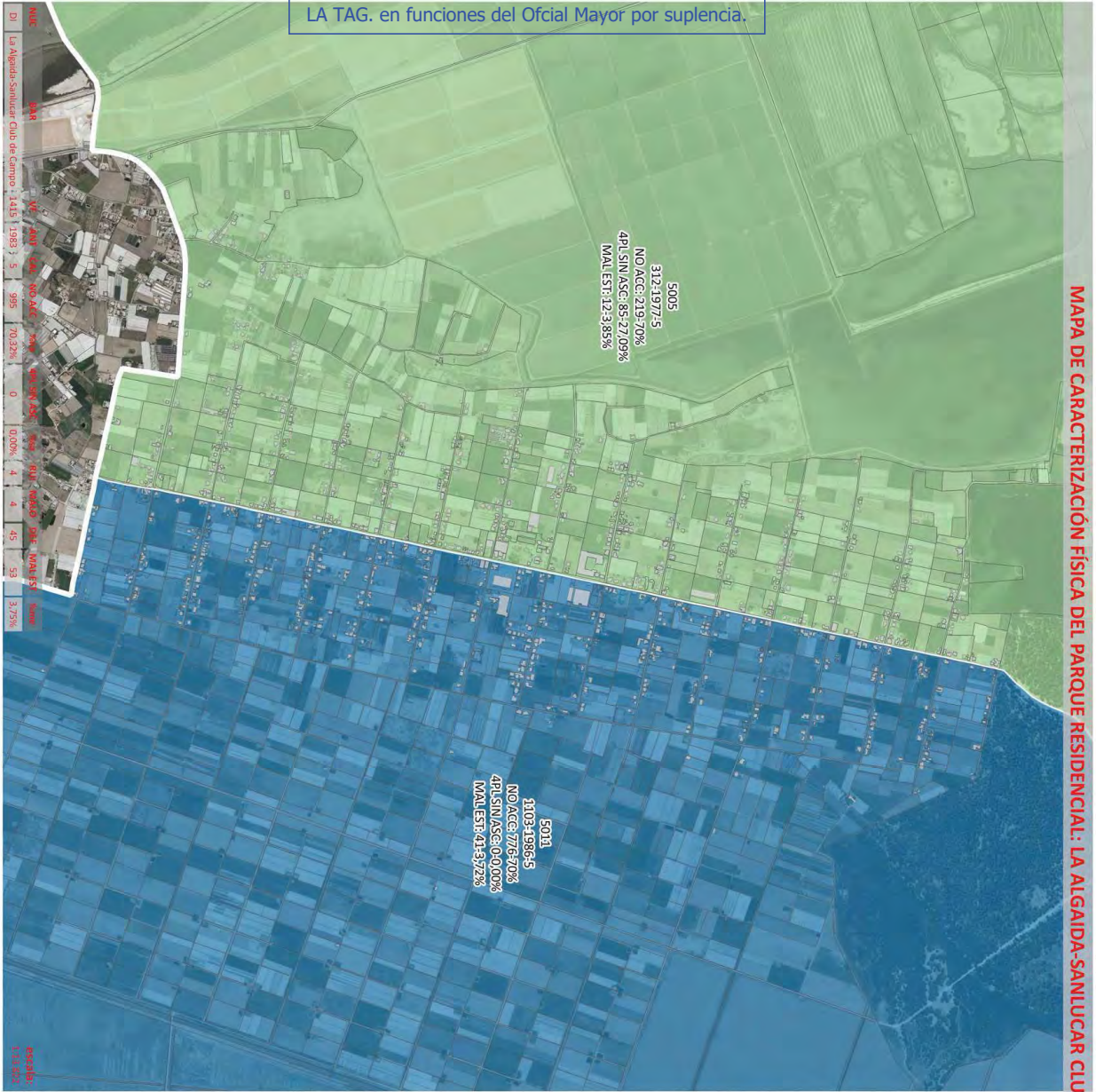
Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:
LA TRAMA REPRESENTA LA EDAD MEDIA DEL PARQUE RESIDENCIAL DEL AMBITO GEOGRAFICO CONSIDERADO

ETIQUETA:
SECCION CENSAL
VIVIENDAS FAMILIARES-EDAD MEDIA-CALIDAD CONSTRUCTIVA MEDIA
VIVIENDAS NO ACCESIBLES-PORCENTAJE
VIV. EN PLANTA 4ª Y MÁS EN EDIFICIOS SIN ASCENSOR-PORCENTAJE
VIVIENDAS EN MAL ESTADO-PORCENTAJE

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



MAPA DE CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL PARQUE RESIDENCIAL: LA ALGAÍDA-SANLÚCAR CLUB DE CAMPO (II)

LEYENDA DEL MAPA
CARACTERIZACIÓN FÍSICA

- < 1940
- 1940 - 1955
- 1955 - 1970
- 1970 - 1980
- 1980 - 1996

Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:
LA TRAMA REPRESENTA LA EDAD MEDIA DEL PARQUE RESIDENCIAL DEL AMBITO GEOGRAFICO CONSIDERADO

ETIQUETA:
SECCION CENSAL
VIVIENDAS FAMILIARES-EDAD MEDIA-CALIDAD CONSTRUCTIVA MEDIA
VIVIENDAS NO ACCESIBLES-PORCENTAJE
VIV. EN PLANTA 4ª Y MÁS EN EDIFICIOS SIN ASCENSOR-PORCENTAJE
VIVIENDAS EN MAL ESTADO-PORCENTAJE

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023
PROMOTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLÚCAR DE BARRAMEDA
EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | MARZO 2018

DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

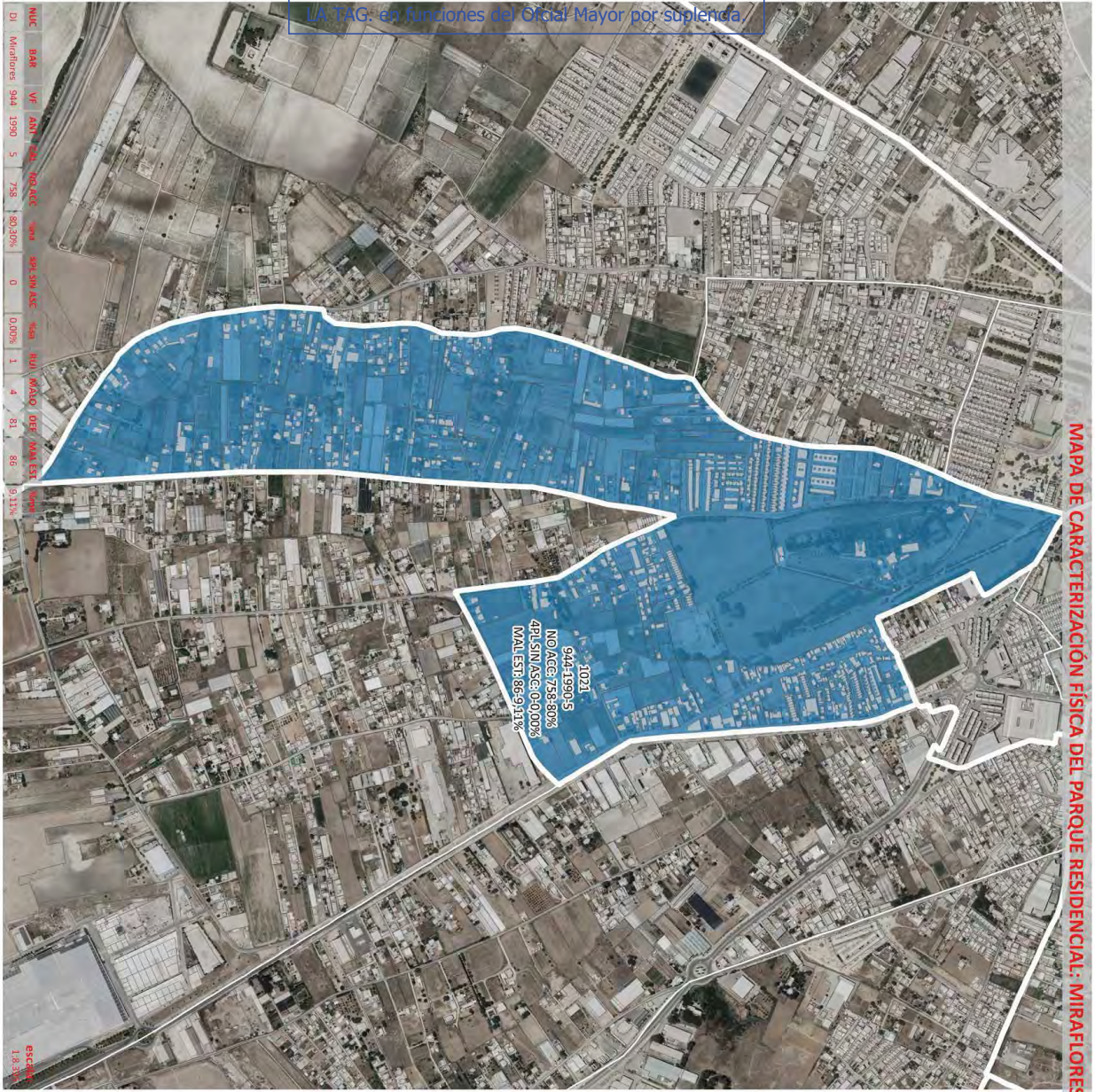
LOGOS: PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO, AYUNTAMIENTO SANLÚCAR DE BARRAMEDA, VIVIENDA

ID DOCUMENTO: R1zw8H3tmb



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG: en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



MAPA DE CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL PARQUE RESIDENCIAL: MIRAFLORES

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
T.M. SANLUCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023
 PROMOTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLUCAR DE BARRAMEDA
 EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | MARZO 2018
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
OFICINA MUNICIPAL DE VIVIENDA



LEYENDA DEL MAPA

CARACTERIZACIÓN FÍSICA

- < 1940
- 1940 - 1955
- 1955 - 1970
- 1970 - 1980
- 1980 - 1996

Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:
LA TRAMA REPRESENTA LA EDAD MEDIA DEL PARQUE RESIDENCIAL DEL AMBITO GEOGRAFICO CONSIDERADO

ETIQUETA:
SECCION CENSAL
VIVIENDAS FAMILIARES- EDAD MEDIA-CALIDAD CONSTRUCTIVA MEDIA
VIVIENDAS NO ACCESIBLES- PORCENTAJE
VIV. EN PLANTA 4ª Y MÁS EN EDIFICIOS SIN ASCENSOR- PORCENTAJE
VIVIENDAS EN MAL ESTADO- PORCENTAJE

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
IV. MAPA DE RESULTADOS



3. TITULARIDAD DEL PARQUE RESIDENCIAL

- NÚCLEO PRINCIPAL, BARRIO ALTO
- NÚCLEO PRINCIPAL, BARRIO BAJO
- NÚCLEO PRINCIPAL, PASEO MARÍTIMO-LAS PILETAS
- NÚCLEO PRINCIPAL, DEHESILLA-LAS PALMERAS
- NÚCLEO PRINCIPAL, PICACHO-MONTEOLIVETE
- NÚCLEO PRINCIPAL, BALO DE GUÍA-VERDIGONES
- NÚCLEO PRINCIPAL, EL PINO
- NÚCLEO PRINCIPAL, BARRADA DE ANDALUCÍA
- DISEMINADO, BONANZA-BARRADA ARBOLEDILLA
- DISEMINADO, LA JARA-CAPUCHINOS-EL VERGEL-MARBELLA
- DISEMINADO, PASTRANA
- DISEMINADO, LA ALGANDA-SANLÚCAR CLUB DE CAMPO (I), (II)
- DISEMINADO, MIRAFLORES



Página 109 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



ID DOCUMENTO: R1zw8H3mmB

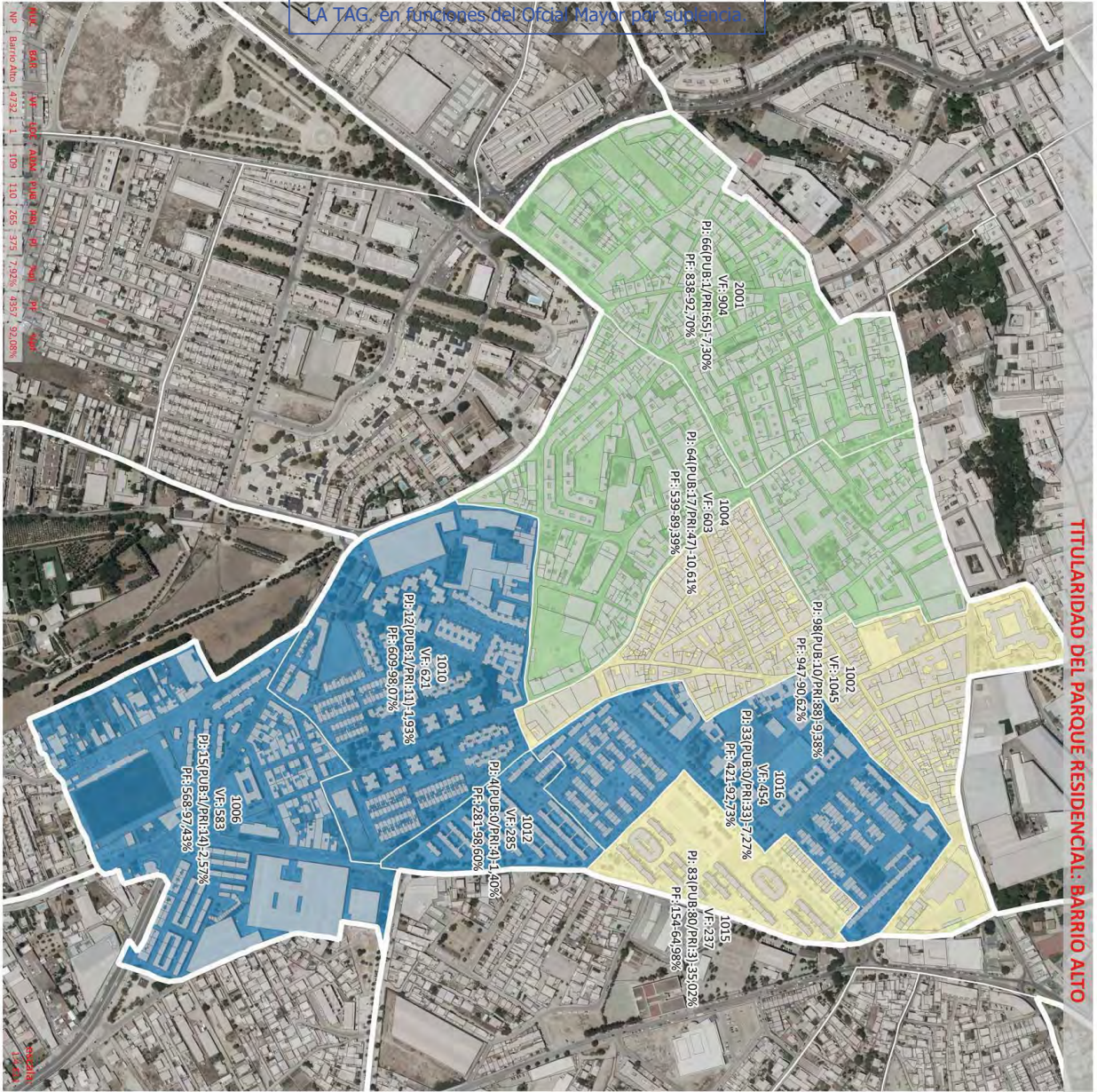


FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a
<https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>

Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG, en funciones del Gdca Mayor por suplencia



TITULARIDAD DEL PARQUE RESIDENCIAL: BARRIO ALTO

LEYENDA DEL MAPA

TITULARIDAD PERSONAS JURIDICAS

- 1 - 40
 - 40 - 80
 - 80 - 120
 - 120 - 160
 - 160 - 191
- Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:
LA TRAMA REPRESENTA EL NÚMERO DE INMUEBLES TITULARIDAD (PLENO DOMINIO) DE PERSONAS JURIDICAS

ETIQUETA:
SECCION CENSAL
VIVIENDAS FAMILIARES
VIV. PER JURIDICAS (PUBLICAS/PRIVADAS)-PORCENTAJE
VIV. PERSONAS FISICAS-PORCENTAJE



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
T.M. SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023

PROYCCIÓN: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLÚCAR DE BARRAMEDA
EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | MARZO 2018

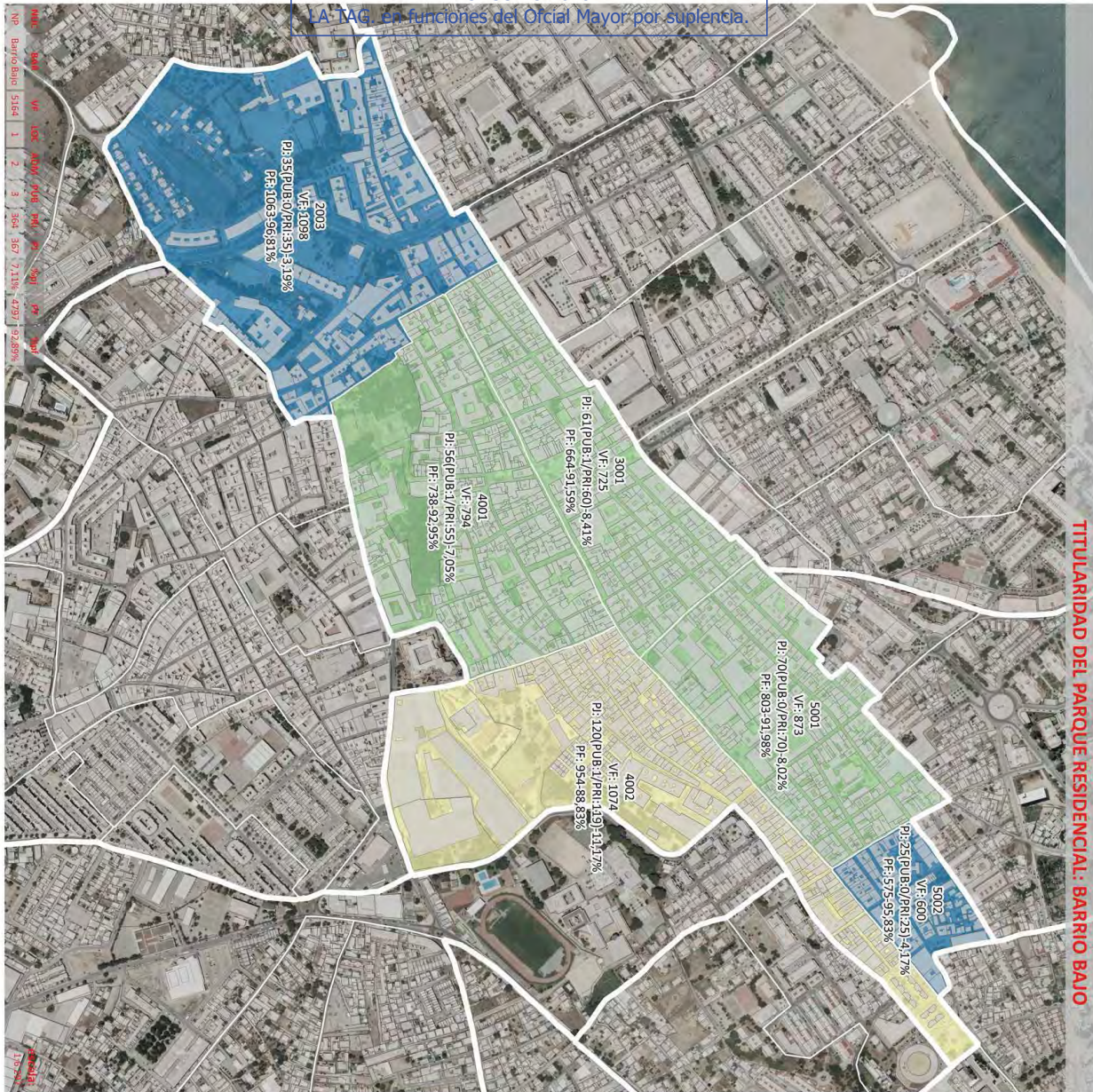
DOCUMENTO 1: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

LOGOS: PLAN MUNICIPAL VIVIENDA Y SUELO, AYUNTAMIENTO SANLÚCAR DE BARRAMEDA

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA IAG, en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



TITULARIDAD DEL PARQUE RESIDENCIAL: BARRIO BAJO

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
T.M. SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
PROYECTO: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLÚCAR DE BARRAMEDA
EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | MARZO 2018



LEYENDA DEL MAPA

TITULARIDAD PERSONAS JURÍDICAS

- 1-40
- 40-80
- 80-120
- 120-160
- 160-191

Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:
LA TRAMA REPRESENTA EL NÚMERO DE INMUEBLES TITULARIDAD (PLENO DOMINIO) DE PERSONAS JURÍDICAS

ETIQUETA:
SECCIÓN CENSAL
VIVIENDAS FAMILIARES
VIV. PER. JURÍDICAS (PÚBLICAS/PRIVADAS)-PORCENTAJE
VIV. PERSONAS FÍSICAS-PORCENTAJE

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG, en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



TITULARIDAD DEL PARQUE RESIDENCIAL: PASO MARITIMO-LAS PILETAS

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
TM SANLUCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
PROMOTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLUCAR DE BARRAMEDA
EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | MARZO 2018



LEYENDA DEL MAPA

TITULARIDAD PERSONAS JURIDICAS

- 1 - 40
- 40 - 80
- 80 - 120
- 120 - 160
- 160 - 191

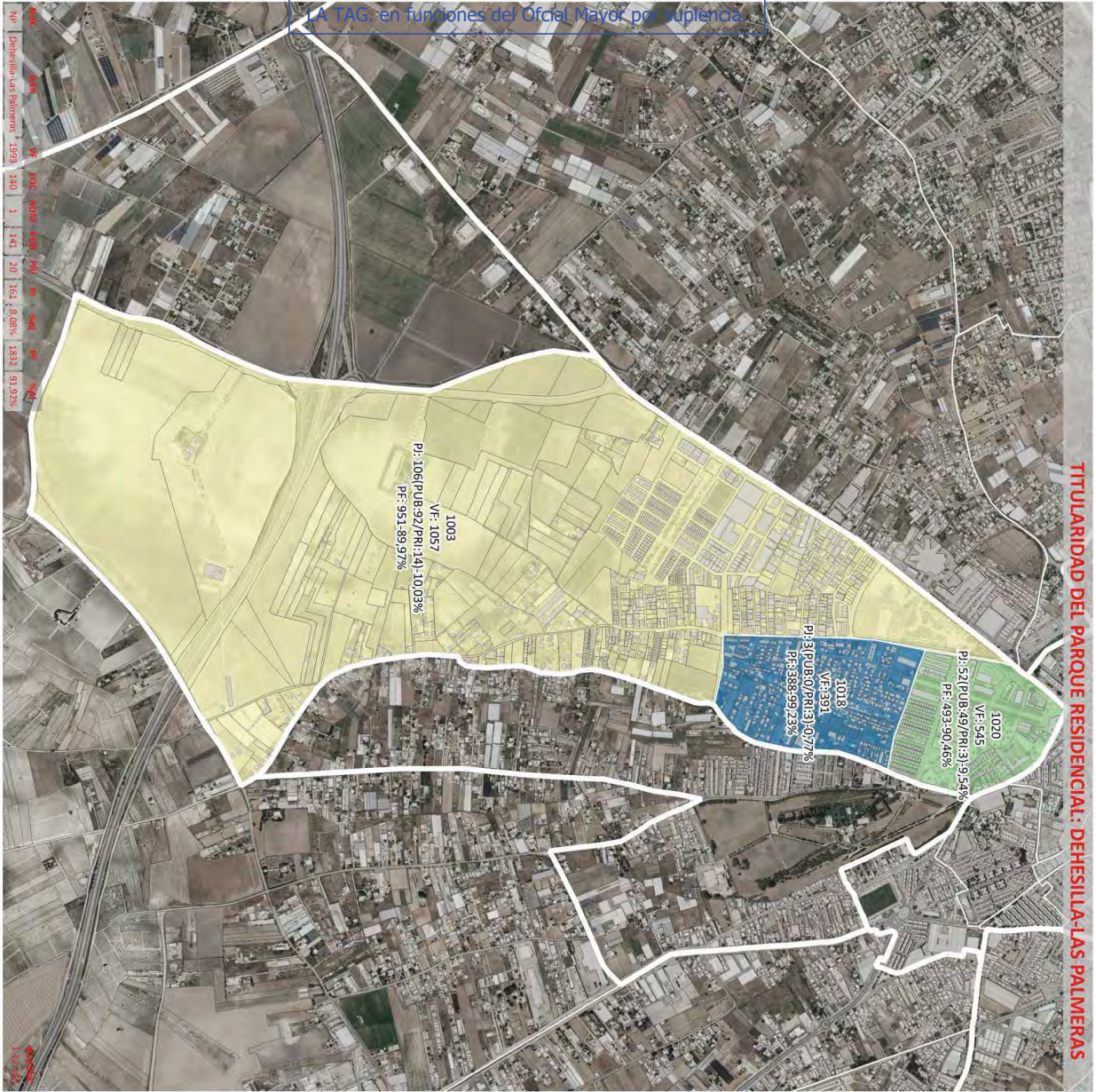
Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:
LA TRAMA REPRESENTA EL NÚMERO DE INMUEBLES TITULARIDAD (PLENO DOMINIO) DE PERSONAS JURIDICAS

ETIQUETA:
SECCIÓN CENSAL
VIVIENDAS FAMILIARES
VIV. PER. JURIDICAS (PUBlicas/PRIVADAS)-PORCENTAJE
VIV. PERSONAS FÍSICAS-PORCENTAJE

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG, en funciones del Oficial Mayor por suplencia



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
T.M. SANLUCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023
DOCUMENTO I: INFORMACION Y DIAGNOSTICO
PROMOTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLUCAR DE BARRAMEDA
EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMUN 5. COOP. AND. | MARZO 2018



LEYENDA DEL MAPA
TITULARIDAD PERSONAS JURIDICAS

- 1-40
- 40-80
- 80-120
- 120-160
- 160-191

Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

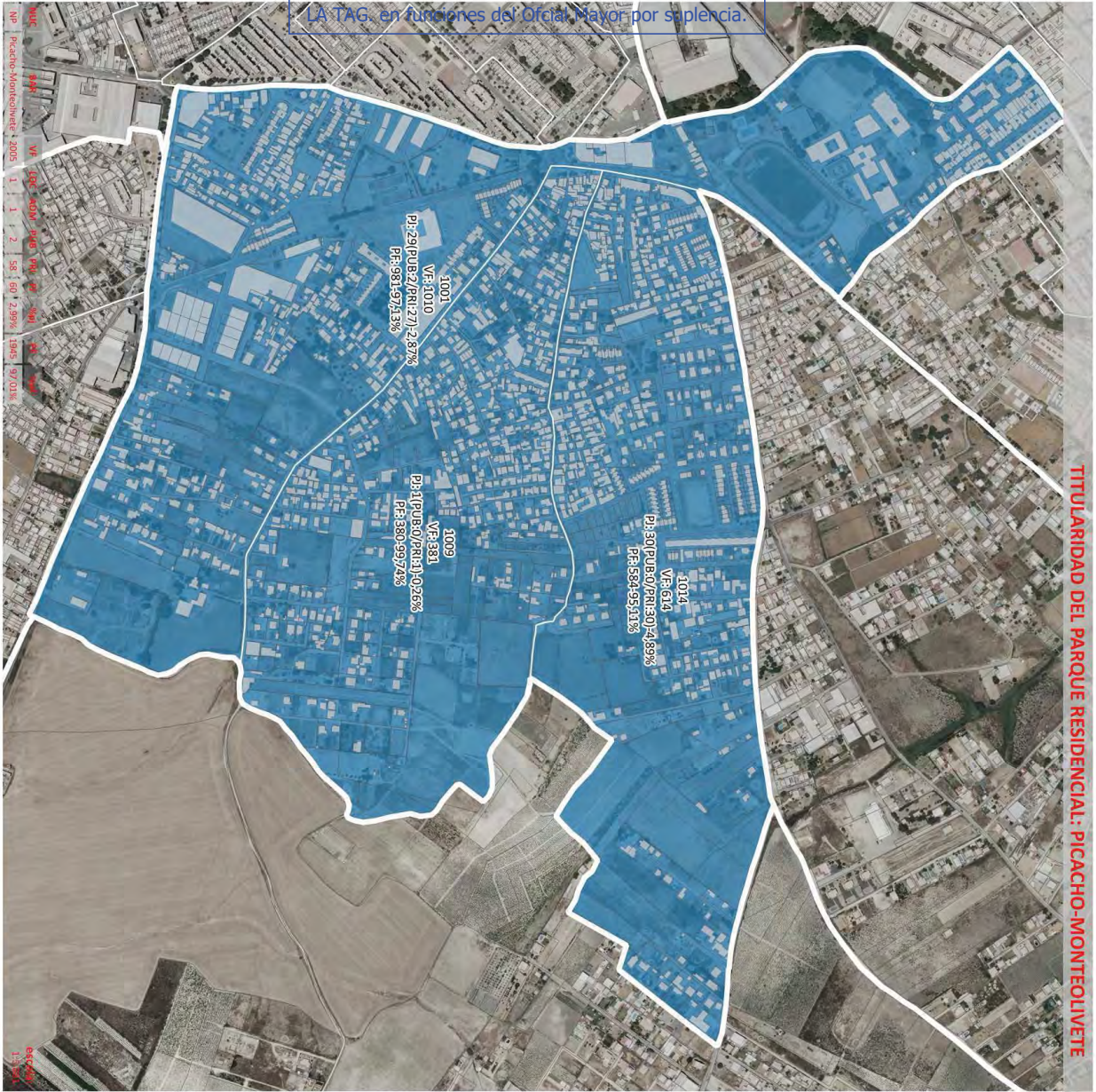
TRAMA:
LA TRAMA REPRESENTA EL NUMERO DE INMUEBLES TITULARIDAD (PLENO DOMINIO) DE PERSONAS JURIDICAS

ETIQUETA:
SECCION CENSAL
VIVIENDAS FAMILIARES
VIV. PER. JURIDICAS (PUBLICAS/PRIVADAS)-PORCENTAJE
VIV. PERSONAS FISICAS-PORCENTAJE

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG, en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



TITULARIDAD DEL PARQUE RESIDENCIAL: PICACHO-MONTEQUIVETE

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
T.M. SANLUCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023
DOCUMENTO I: INFORMACION Y DIAGNOSTICO
PROMOTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLUCAR DE BARRAMEDA
EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMUN S. COOP. AND. I MARZO 2018



LEYENDA DEL MAPA

TITULARIDAD PERSONAS JURIDICAS

- 1-40
- 40-80
- 80-120
- 120-160
- 160-191

Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:
LA TRAMA REPRESENTA EL NUMERO DE INMUEBLES TITULARIDAD (PLENO DOMINIO) DE PERSONAS JURIDICAS

ETIQUETA:
SECCION CENSAL
VIVIENDAS FAMILIARES
VIV. PER. JURIDICAS (PUBALICAS/PRIVADAS)-PORCENTAJE
VIV. PERSONAS FISICAS-PORCENTAJE

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG, en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



TITULARIDAD DEL PARQUE RESIDENCIAL: BAJO DE GUIA-VERDIGONES

LEYENDA DEL MAPA

TITULARIDAD PERSONAS JURIDICAS

- 1 - 40
 - 40 - 80
 - 80 - 120
 - 120 - 160
 - 160 - 191
- Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:

LA TRAMA REPRESENTA EL NÚMERO DE INMUEBLES TITULARIDAD (PLENO DOMINIO) DE PERSONAS JURIDICAS

ETIQUETA:
SECCION CENSAL
VIVENDAS FAMILIARES
VIV. PER JURIDICAS (PUBALICAS/PRIVADAS)-PORCENTAJE
VIV. PERSONAS FISICAS-PORCENTAJE



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
T.M. SANLUCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023
DOCUMENTO I: INFORMACION Y DIAGNÓSTICO
PROMOTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLUCAR DE BARRAMEDA
EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | MARZO 2018

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

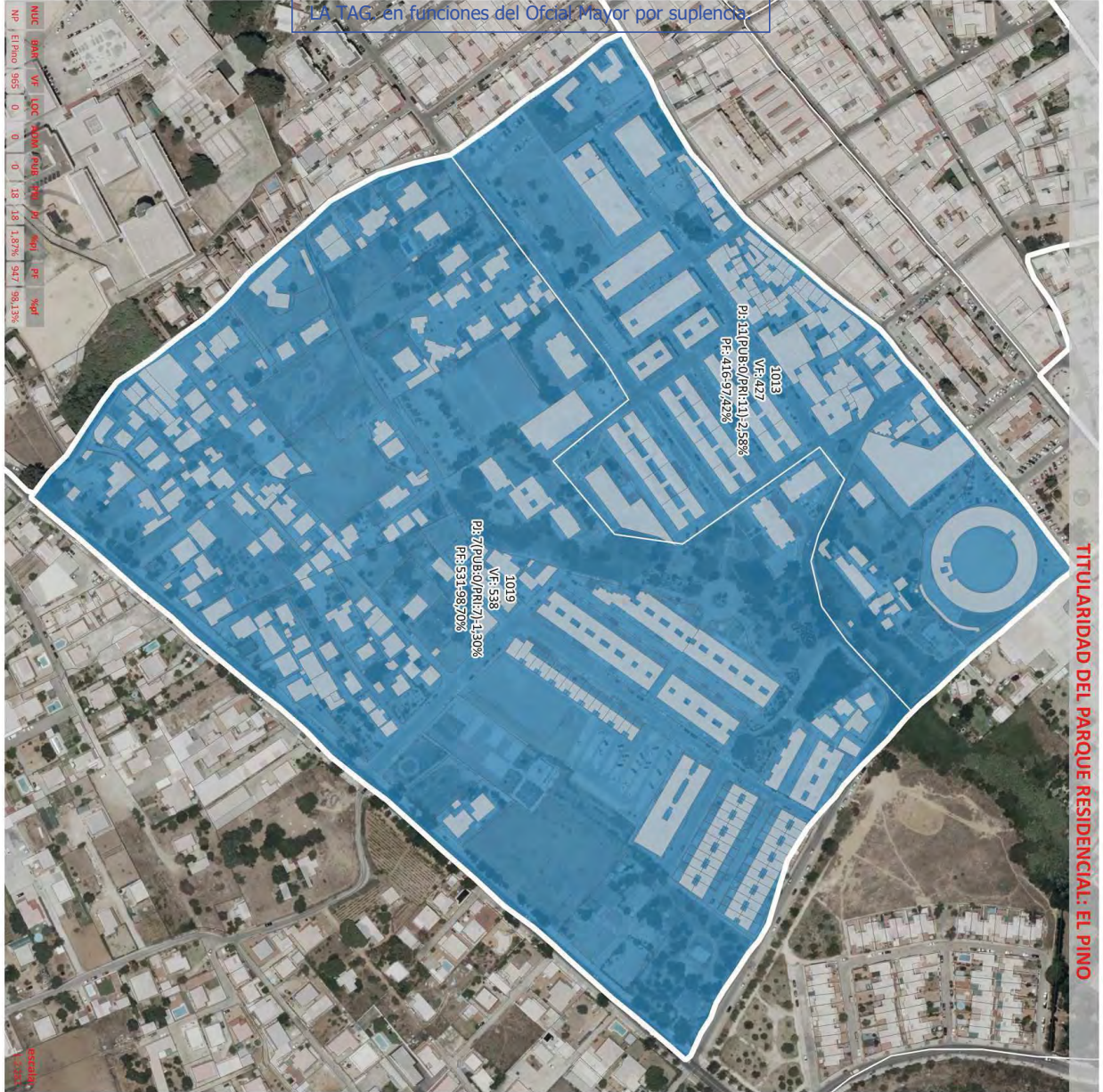
Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>





Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG, en funciones del Oficial Mayor por suplencia



TITULARIDAD DEL PARQUE RESIDENCIAL: EL PINO

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
T.M. SANLUCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023
DOCUMENTO I: INFORMACION Y DIAGNOSTICO
PROYECTO: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLUCAR DE BARRAMEDA
EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMUN 5. COOP. AND. 1 MARZO 2018



LEYENDA DEL MAPA
TITULARIDAD PERSONAS JURIDICAS

- 1 - 40
- 40 - 80
- 80 - 120
- 120 - 160
- 160 - 191

Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:
LA TRAMA REPRESENTA EL NUMERO DE INMUEBLES TITULARIDAD (PLENO DOMINIO) DE PERSONAS JURIDICAS

ETIQUETA:
SECCION CENSAL
VIVIENDAS FAMILIARES
VIV. PER. JURIDICAS (PUBALICAS/PRIVADAS)-PORCENTAJE
VIV. PERSONAS FISICAS-PORCENTAJE

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TRAMA, en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



TITULARIDAD DEL PARQUE RESIDENCIAL: BARRAMEDA DE ANDALUCIA

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
T.M. SANLUCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023
PROYECTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLUCAR DE BARRAMEDA
EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. 1 MARZO 2018



LEYENDA DEL MAPA

TITULARIDAD PERSONAS JURIDICAS

- 1-40
- 40-80
- 80-120
- 120-160
- 160-191

Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

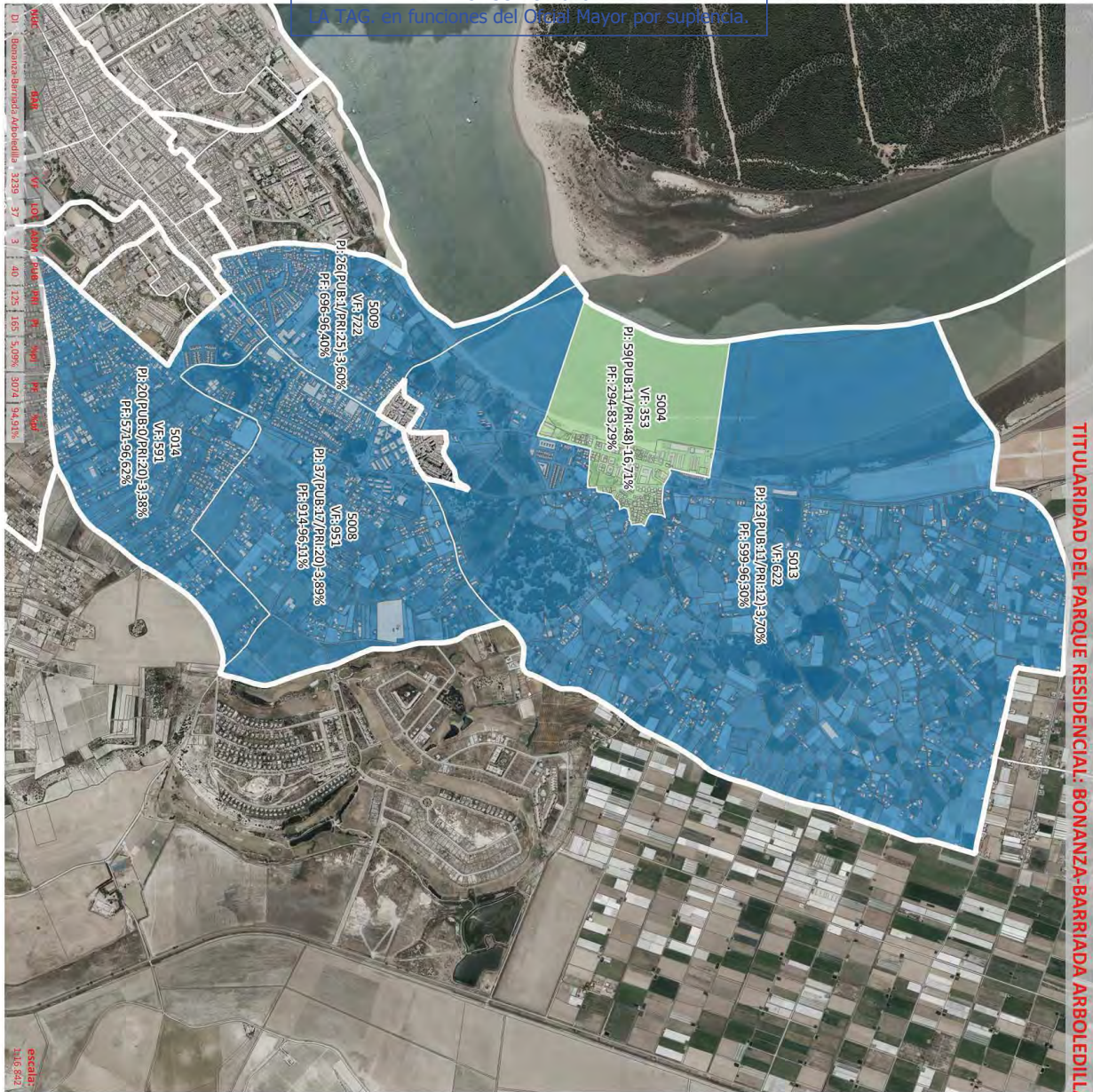
TRAMA:
LA TRAMA REPRESENTA EL NÚMERO DE INMUEBLES TITULARIDAD (PLENO DOMINIO) DE PERSONAS JURIDICAS

ETIQUETA:
SECCION CENSAL
VIVIENDAS FAMILIARES
VIV. PER. JURIDICAS (PUBALICAS/PRIVADAS)-PORCENTAJE
VIV. PERSONAS FISICAS-PORCENTAJE

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



TITULARIDAD DEL PARQUE RESIDENCIAL. BONANZA-BARRAMEDA ARBOLEDILLA

LEYENDA DEL MAPA

- TITULARIDAD PERSONAS JURIDICAS
- 1-40
 - 40-80
 - 80-120
 - 120-160
 - 160-191
- Orthomagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:
LA TRAMA REPRESENTA EL NÚMERO DE INMUEBLES TITULARIDAD (PLENO DOMINIO) DE PERSONAS JURIDICAS

ETIQUETA:
SECCION CENSAL
VIVIENDAS FAMILIARES
VIV. PER. JURIDICAS (PUBALICAS/PRIVADAS)-PORCENTAJE
VIV. PERSONAS FISICAS-PORCENTAJE



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
TM SANLUCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023

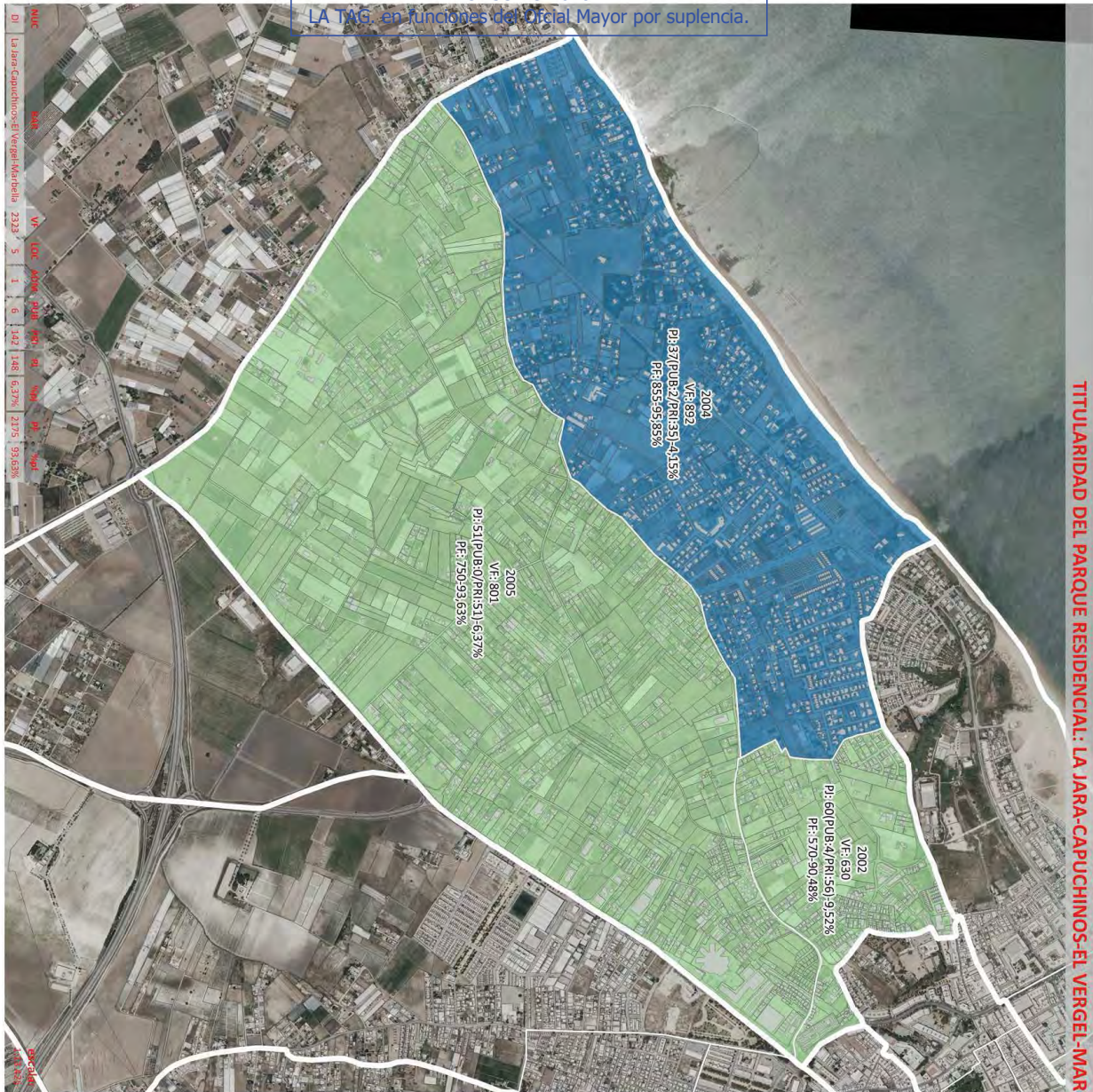
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

PROMOTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLUCAR DE BARRAMEDA
EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. 1 MARZO 2018

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA T.M.G. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



TITULARIDAD DEL PARQUE RESIDENCIAL: LA JARA-CAPUCHINOS-EL VERGEL-MARBELLA

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
T.M. SANLUCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023
PROYECTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLUCAR DE BARRAMEDA
EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | MARZO 2018



LEYENDA DEL MAPA

TITULARIDAD PERSONAS JURIDICAS

- 1 - 40
- 40 - 80
- 80 - 120
- 120 - 160
- 160 - 191

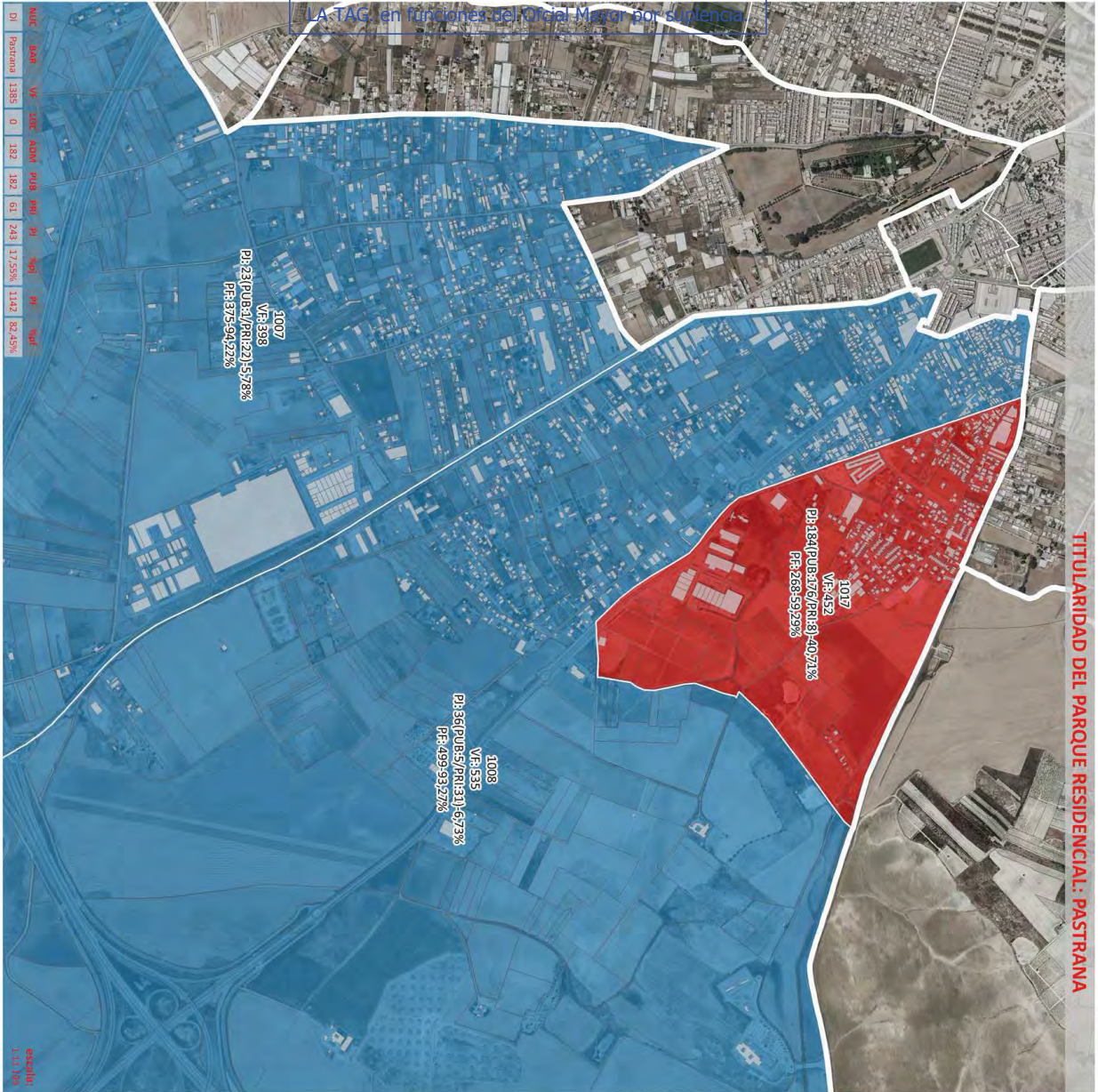
Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:
LA TRAMA REPRESENTA EL NÚMERO DE INMUEBLES TITULARIDAD (PLENO DOMINIO) DE PERSONAS JURIDICAS

ETIQUETA:
SECCION CENSAL
VIVIENDAS FAMILIARES
VIV. PER. JURIDICAS (PUBALICAS / PRIVADAS) - PORCENTAJE
VIV. PERSONAS FISICAS - PORCENTAJE

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG, en funciones del Oficial Mayor por suplencia

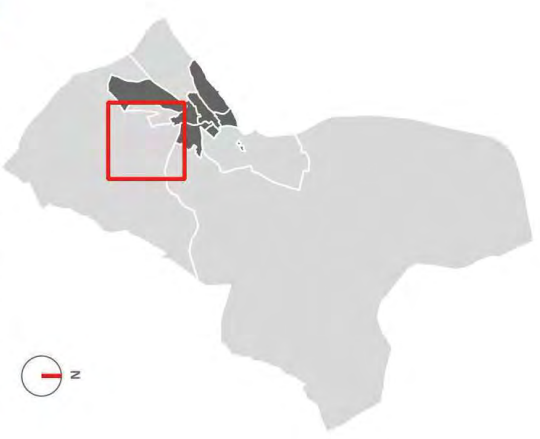







PROMOTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLÚCAR DE BARRAMEDA
 EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | MARZO 2018

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
TMA SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO



LEYENDA DEL MAPA

TITULARIDAD PERSONAS JURÍDICAS

- 1 - 40
- 40 - 80
- 80 - 120
- 120 - 160
- 160 - 191

Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

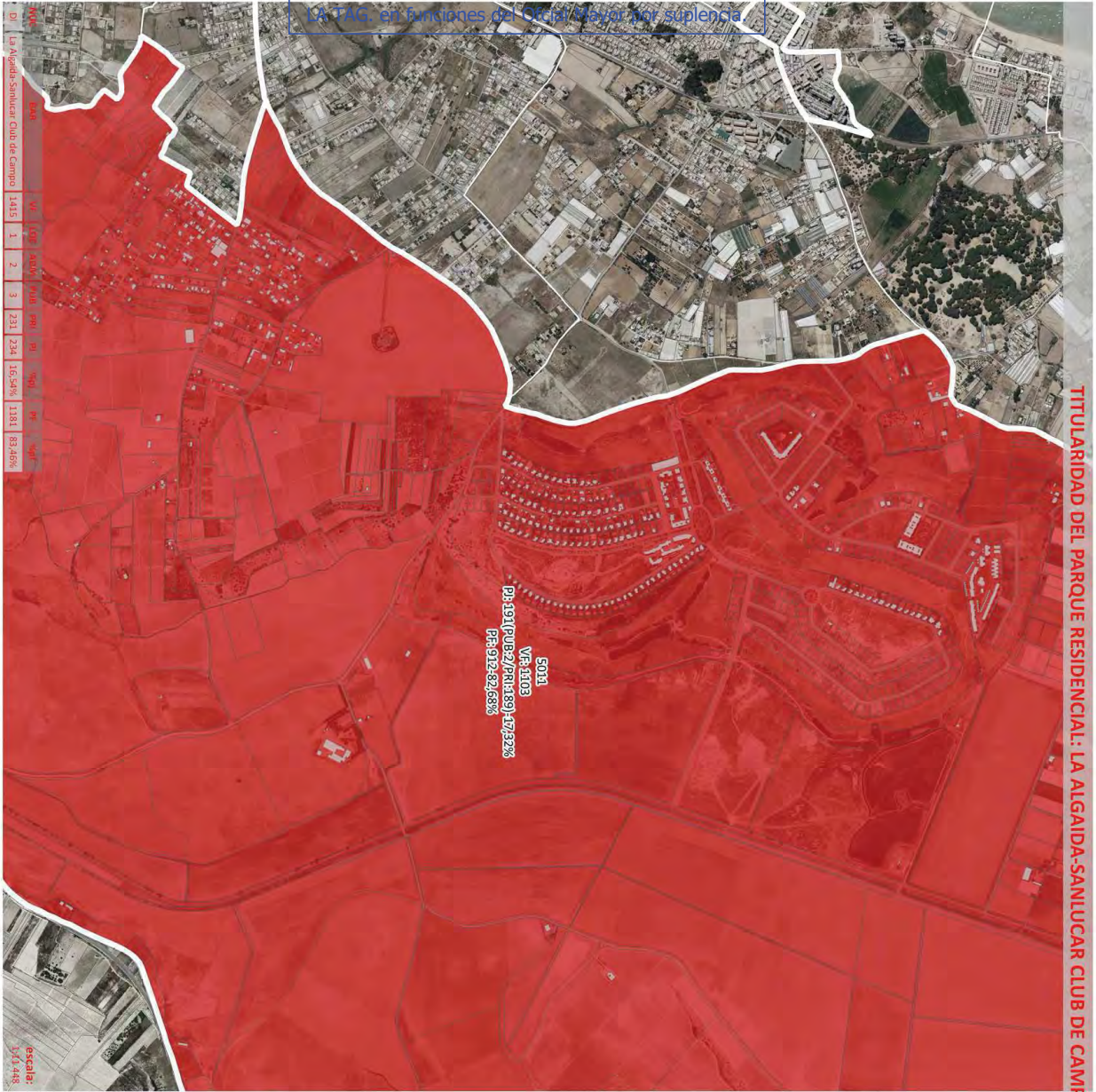
TRAMA:
LA TRAMA REPRESENTA EL NÚMERO DE INMUEBLES TITULARIDAD (PLENO DOMINIO) DE PERSONAS JURÍDICAS

ETIQUETA:
SECCIÓN CENSAL
VIVIENDAS FAMILIARES
VIV. PER. JURÍDICAS (PÚBLICAS/PRIVADAS)-PORCENTAJE
VIV. PERSONAS FÍSICAS-PORCENTAJE

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG, en funciones del Oficial Mayor por suplencia



TITULARIDAD DEL PARQUE RESIDENCIAL: LA ALGAIDA-SANLUCAR CLUB DE CAMPO (I)

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
T.M. SANLUCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023
DOCUMENTO I: INFORMACION Y DIAGNOSTICO
PROMOTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLUCAR DE BARRAMEDA
ELABORACION: ESPACIO COMUN S. COOP. AND. 1 MARZO 2018



LEYENDA DEL MAPA
TITULARIDAD PERSONAS JURIDICAS

- 1-40
- 40-80
- 80-120
- 120-160
- 160-191

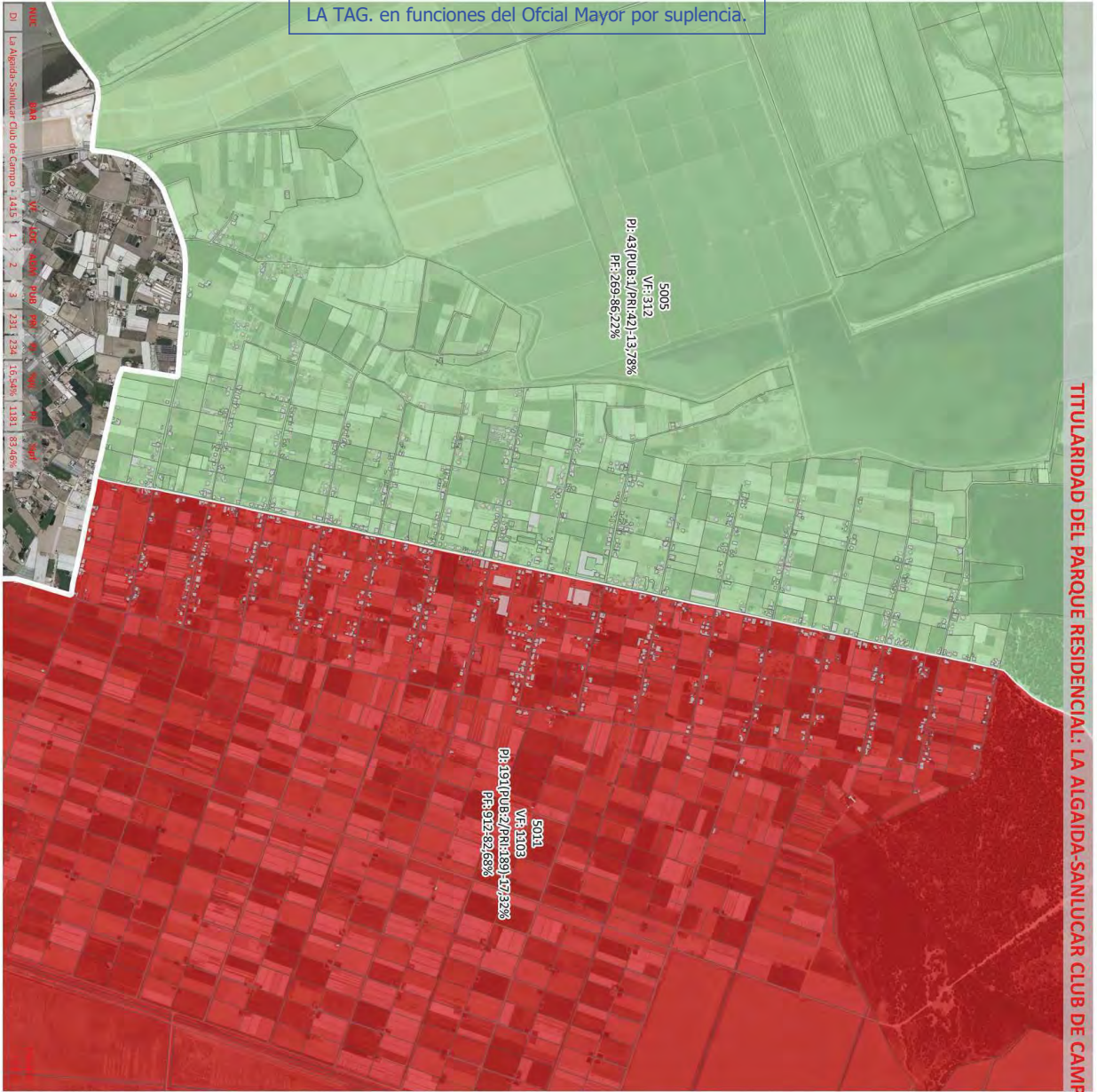
Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:
LA TRAMA REPRESENTA EL NUMERO DE INMUEBLES TITULARIDAD (PLENO DOMINIO) DE PERSONAS JURIDICAS

ETIQUETA:
SECCION CENSAL
VIVIENDAS FAMILIARES
VIV. PER. JURIDICAS (PUBLICAS/PRIVADAS)-PORCENTAJE
VIV. PERSONAS FISICAS-PORCENTAJE

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



TITULARIDAD DEL PARQUE RESIDENCIAL: LA ALGAIDA-SANLUCAR CLUB DE CAMPO (II)

LEYENDA DEL MAPA

TITULARIDAD PERSONAS JURIDICAS

- 1 - 40
- 40 - 80
- 80 - 120
- 120 - 160
- 160 - 191

Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:

LA TRAMA REPRESENTA EL NÚMERO DE INMUEBLES TITULARIDAD (PLENO DOMINIO) DE PERSONAS JURIDICAS

ETIQUETA:

- SECCION CENSAL
- VIVENDAS FAMILIARES
- VIV. PER. JURIDICAS (PUBLICAS/PRIVADAS)-PORCENTAJE
- VIV. PERSONAS FISICAS-PORCENTAJE



PROMOTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLUCAR DE BARRAMEDA

 EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. 11 MARZO 2018

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

T.M. SANLUCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023

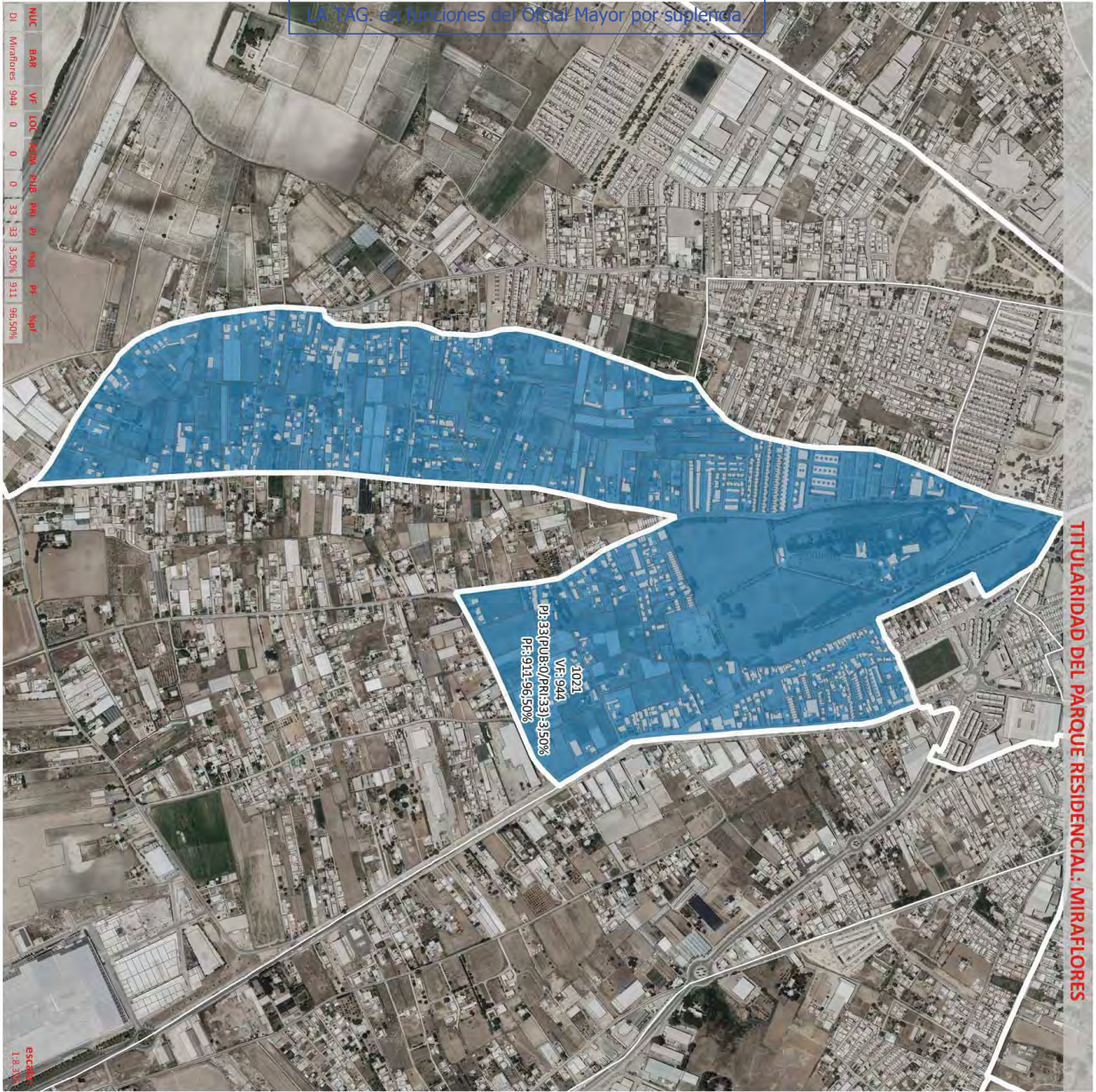
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

VIVIENDA

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG: en funciones del Alcalde Mayor por suplencia.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
T.M. SANLUCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023
 PROMOTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLUCAR DE BARRAMEDA
 EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | MARZO 2018
DOCUMENTO 1: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
VIVIENDA



LEYENDA DEL MAPA

TITULARIDAD PERSONAS JURÍDICAS

- 1-40
- 40-80
- 80-120
- 120-160
- 160-191

Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:
LA TRAMA REPRESENTA EL NÚMERO DE INMUEBLES TITULARIDAD (PLENO DOMINIO) DE PERSONAS JURÍDICAS

ETIQUETA:
SECCIÓN CENSAL
VIVIENDAS FAMILIARES
VIV. PER. JURÍDICAS (PÚBLICAS/PRIVADAS)-PORCENTAJE
VIV. PERSONAS FÍSICAS-PORCENTAJE

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

ID DOCUMENTO: Ri2w8H3nmb



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
IV. MARCO DE RESULTADOS



4. PARQUE RESIDENCIAL POR TIPO DE VIVIENDA (PRINCIPAL, SECUNDARIA Y VACÍA) Y CON FINALIDAD TURÍSTICA

- NÚCLEO PRINCIPAL, BARRIO ALTO
- NÚCLEO PRINCIPAL, BARRIO BAJO
- NÚCLEO PRINCIPAL, PASEO MARÍTIMO-LAS PILETAS
- NÚCLEO PRINCIPAL, DEHESILLA-LAS PALMERAS
- NÚCLEO PRINCIPAL, PICACHO-MONTEOLIVETE
- NÚCLEO PRINCIPAL, BALO DE GUÍA-VERDIGONES
- NÚCLEO PRINCIPAL, EL PINO
- NÚCLEO PRINCIPAL, BARRADA DE ANDALUCÍA
- DISEMINADO, BONANZA-BARRADA ARBOLEDILLA
- DISEMINADO, LA JARA-CAPUCHINOS-EL VERGEL-MARBELLA
- DISEMINADO, PASTRANA
- DISEMINADO, LA ALGANDA-SANLÚCAR CLUB DE CAMPO (I), (II)
- DISEMINADO, MIRAFLORES



Página 110 de 173
(revisión 180518)

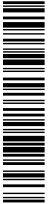
ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



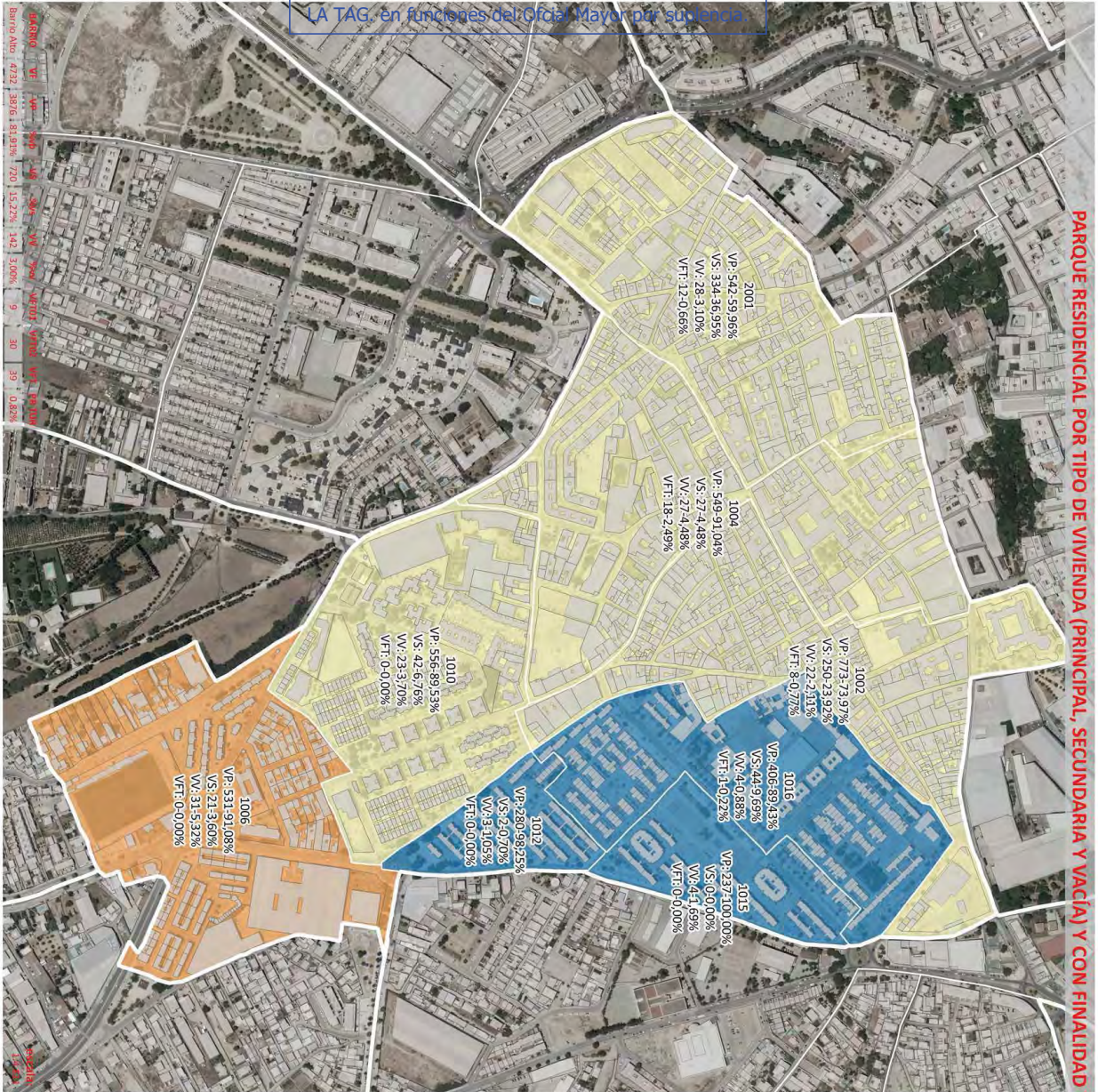
FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a
<https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG, en funciones del Gdca Mayor por suplencia



PARQUE RESIDENCIAL POR TIPO DE VIVIENDA (PRINCIPAL, SECUNDARIA Y VACÍA) Y CON FINALIDAD TURÍSTICA: BARRIO ALTO

LEYENDA DEL MAPA

VIVIENDA VACÍA

- < 10
- 10 - 20
- 20 - 30
- 30 - 40
- > 40

Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:
LA TRAMA REPRESENTA EL NÚMERO DE VIVIENDAS VACÍAS DEL ÁMBITO CONSIDERADO

ETIQUETA:

SECCION CENSAL
VIVIENDA PRINCIPAL: NÚMERO-PORCENTAJE
VIVIENDA SECUNDARIA: NÚMERO-PORCENTAJE (NO DISPONIBLE EN DIS)
VIVIENDA VACÍA: NÚMERO-PORCENTAJE
VIVIENDA CON FINALIDAD TURÍSTICA: NÚMERO-PORCENTAJE (PRESION TURÍSTICA RESIDENCIAL)

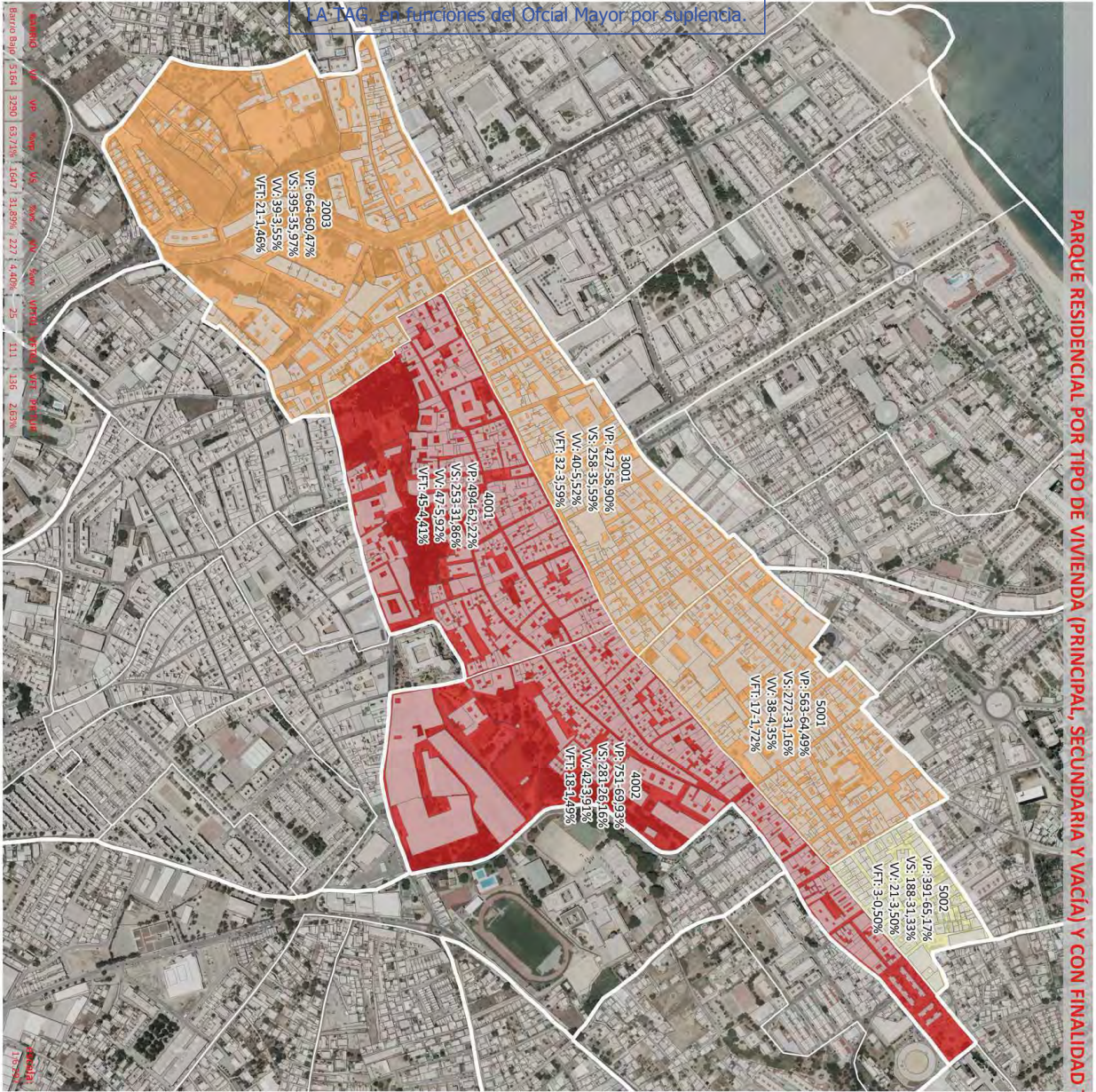


PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
PROYECTO: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLÚCAR DE BARRAMEDA
EQUIPO REDACTOR: ESPASO COMUNITAS S. COOP. AND. | MARZO 2018

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA IAG, en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



PARQUE RESIDENCIAL POR TIPO DE VIVIENDA (PRINCIPAL, SECUNDARIA Y VACIA) Y CON FINALIDAD TURÍSTICA: BARRIO BAJO

LEYENDA DEL MAPA

VIVIENDA VACIA

- < 10
- 10 - 20
- 20 - 30
- 30 - 40
- > 40

Orthomagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:
LA TRAMA REPRESENTA EL NÚMERO DE VIVIENDAS VACIAS DEL AMBIENTO CONSIDERADO

ETIQUETA:

- SECCION CENSAL
- VIVIENDA PRINCIPAL: NÚMERO-PORCENTAJE
- VIVIENDA SECUNDARIA: NÚMERO-PORCENTAJE (NO DISPONIBLE EN DIS)
- VIVIENDA VACIA: NÚMERO-PORCENTAJE
- VIVIENDA CON FINALIDAD TURÍSTICA: NÚMERO-PORCENTAJE (PRESION TURÍSTICA RESIDENCIAL)



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
T.M. SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023

PROYCCIÓN: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLÚCAR DE BARRAMEDA
EQUIPO REDACCION: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. I MARZO 2018

DOCUMENTO 1: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>





Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG, en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



PARQUE RESIDENCIAL POR TIPO DE VIVIENDA (PRINCIPAL, SECUNDARIA Y VACIA) Y CON FINALIDAD TURISTICA: PASEO MARITIMO-LAS PILETAS

LEYENDA DEL MAPA

- VIVIENDA VACIA
 - < 10
 - 10 - 20
 - 20 - 30
 - 30 - 40
 - > 40
- Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:
LA TRAMA REPRESENTA EL NÚMERO DE VIVIENDAS VACIAS DEL AMBIENTO CONSIDERADO

ETIQUETA:
SECCION CENSAL
VIVIENDA PRINCIPAL: NÚMERO-PORCENTAJE
VIVIENDA SECUNDARIA: NÚMERO-PORCENTAJE (NO DISPONIBLE EN DIS)
VIVIENDA VACIA: NÚMERO-PORCENTAJE
VIVIENDA CON FINALIDAD TURISTICA: NÚMERO-PORCENTAJE (PRESION TURISTICA RESIDENCIAL)



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023

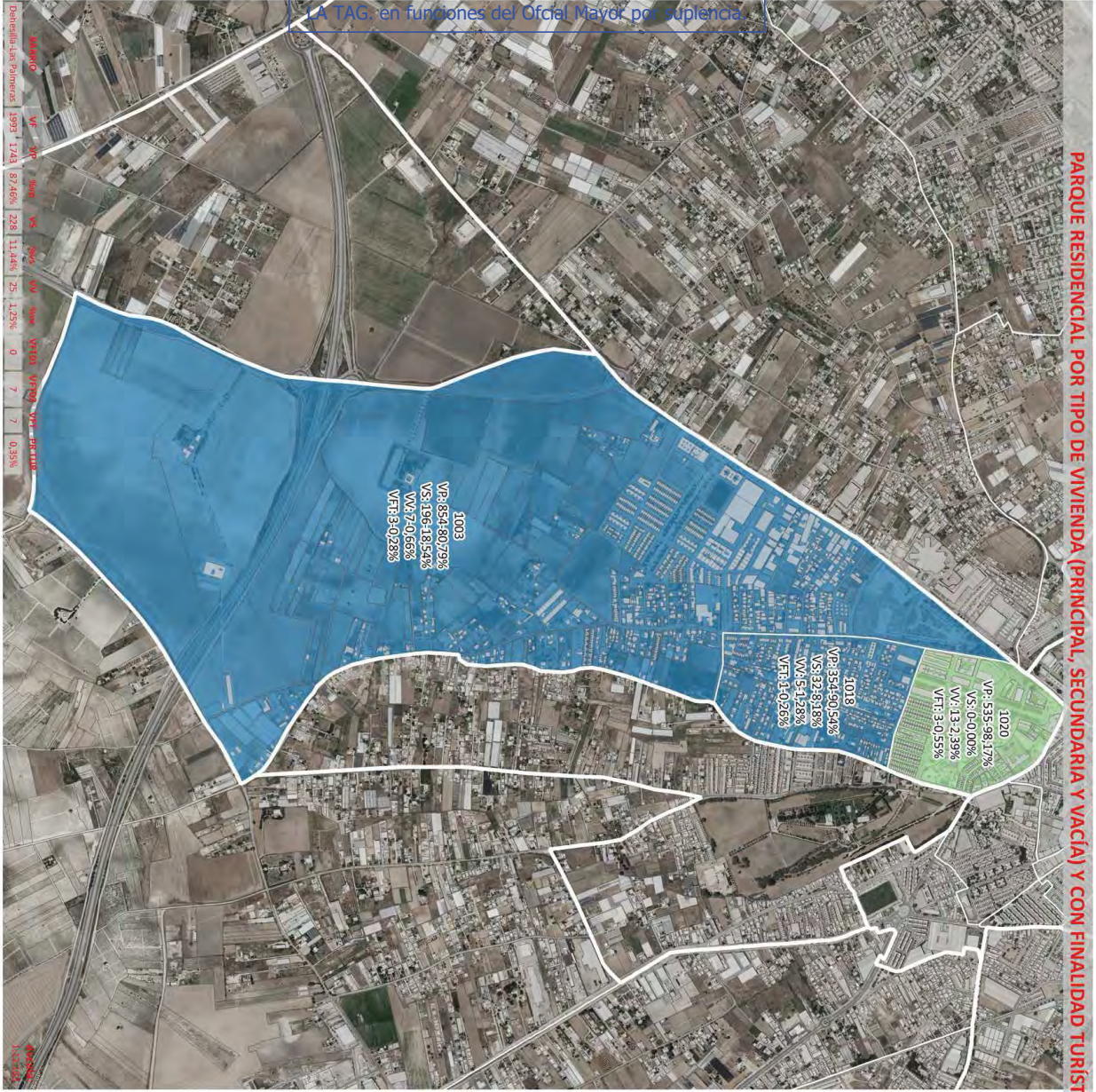
PROMOTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLÚCAR DE BARRAMEDA
EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | MARZO 2018

DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

OFICINA DE URBANISMO
PLAN MUNICIPAL VIVIENDA Y SUELO

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG, en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



PARQUE RESIDENCIAL POR TIPO DE VIVIENDA (PRINCIPAL, SECUNDARIA Y VACIA) Y CON FINALIDAD TURÍSTICA: DEHESILLA-LAS PALMERAS

LEYENDA DEL MAPA

VIVIENDA VACIA

- < 10
- 10 - 20
- 20 - 30
- 30 - 40
- > 40

Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:

LA TRAMA REPRESENTA EL NÚMERO DE VIVIENDAS VACIAS DEL AMBIENTO CONSIDERADO

ETIQUETA:

- SECCION CENSAL
- VIVIENDA PRINCIPAL: NÚMERO-PORCENTAJE
- VIVIENDA SECUNDARIA: NÚMERO-PORCENTAJE (NO DISPONIBLE EN DIS)
- VIVIENDA VACIA: NÚMERO-PORCENTAJE
- VIVIENDA CON FINALIDAD TURÍSTICA: NÚMERO-PORCENTAJE (PRESION TURÍSTICA RESIDENCIAL)








PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
T.M. SANLUCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023
 DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
 PROMOTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLUCAR DE BARRAMEDA
 EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. I MARZO 2018

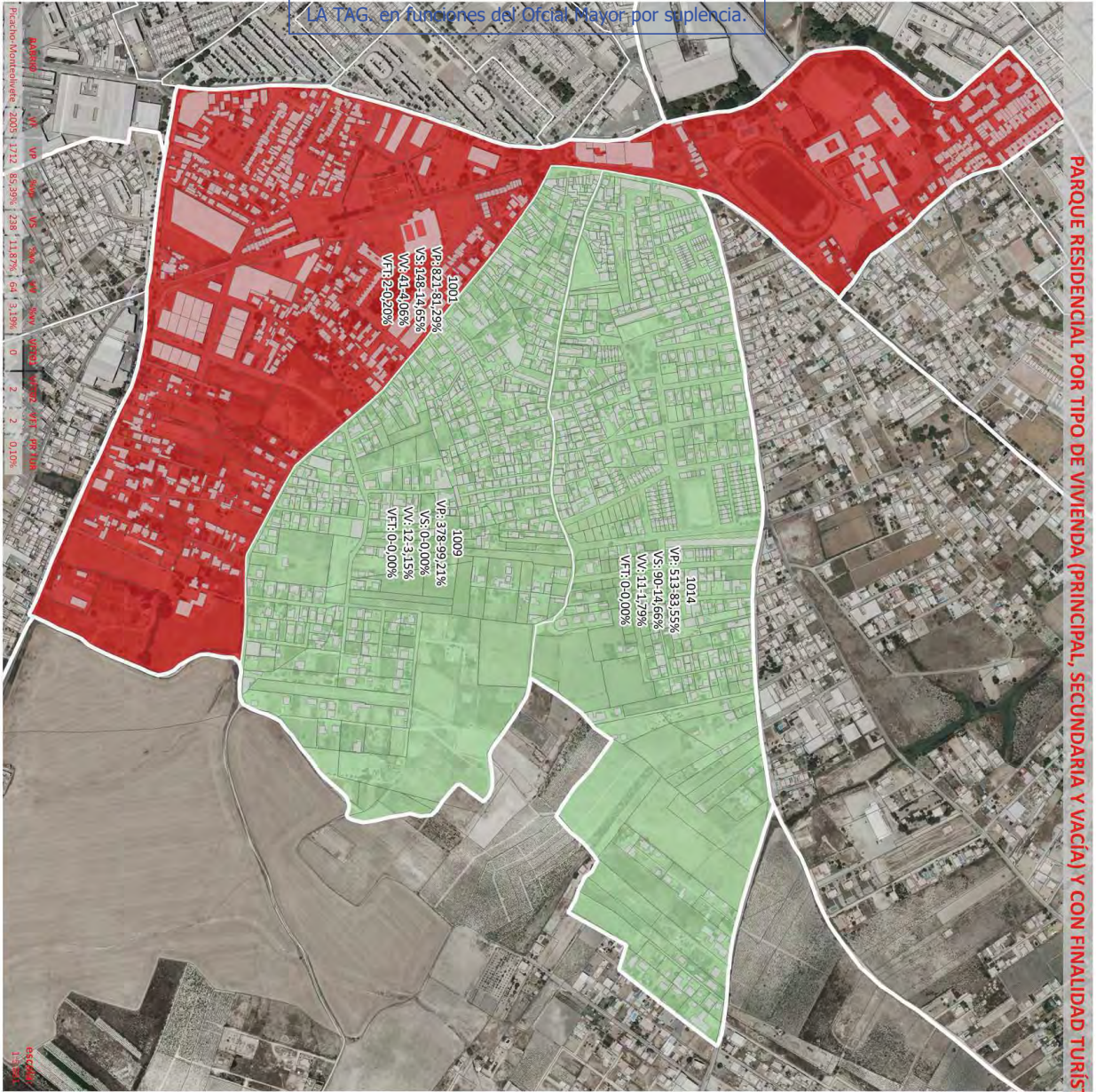
FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
La TAG, en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



PARQUE RESIDENCIAL POR TIPO DE VIVIENDA (PRINCIPAL, SECUNDARIA Y VACÍA) Y CON FINALIDAD TURÍSTICA: PICACHO-MONTEVIVETE

LEYENDA DEL MAPA

- VIVIENDA VACÍA
 - < 10
 - 10 - 20
 - 20 - 30
 - 30 - 40
 - > 40
- Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:
LA TRAMA REPRESENTA EL NÚMERO DE VIVIENDAS VACÍAS DEL AMBITO CONSIDERADO

ETIQUETA:
SECCION CENSAL
VIVIENDA PRINCIPAL: NÚMERO-PORCENTAJE
VIVIENDA SECUNDARIA: NÚMERO-PORCENTAJE (NO DISPONIBLE EN DIS)
VIVIENDA VACÍA: NÚMERO-PORCENTAJE
VIVIENDA CON FINALIDAD TURÍSTICA: NÚMERO-PORCENTAJE (PRESION TURÍSTICA RESIDENCIAL)



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
TMA SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023
 DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
 PROMOTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLÚCAR DE BARRAMEDA
 EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | MARZO 2018

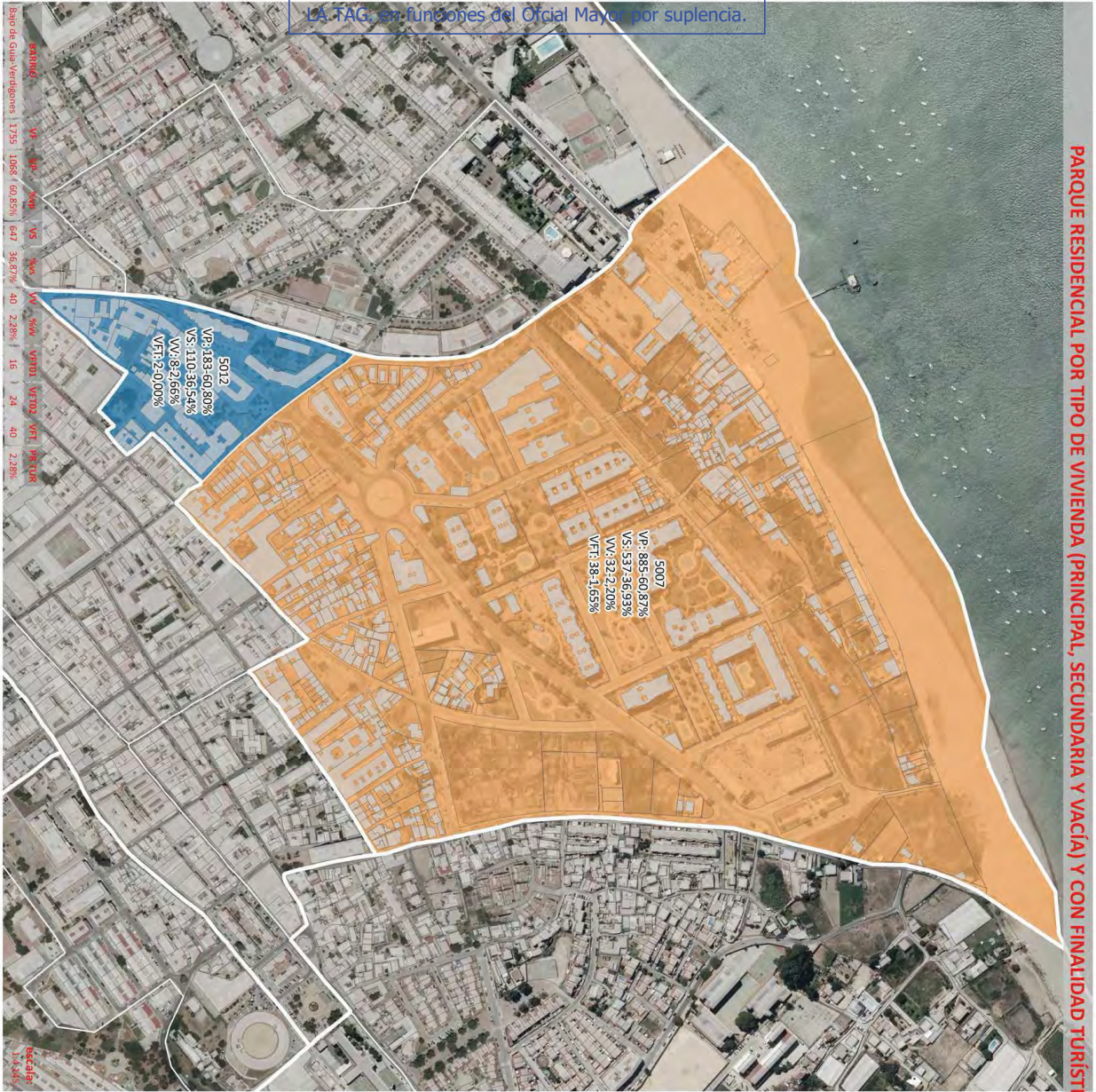
FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG, en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



PARQUE RESIDENCIAL POR TIPO DE VIVIENDA (PRINCIPAL, SECUNDARIA Y VACIA) Y CON FINALIDAD TURISTICA: BAJO DE GUIA-VERDIGONES

LEYENDA DEL MAPA

VIVIENDA VACIA

- < 10
- 10 - 20
- 20 - 30
- 30 - 40
- > 40

Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:

LA TRAMA REPRESENTA EL NÚMERO DE VIVIENDAS VACIAS DEL AMBITO CONSIDERADO

ETIQUETA:

- SECCION CENSAL
- VIVIENDA PRINCIPAL: NÚMERO-PORCENTAJE
- VIVIENDA SECUNDARIA: NÚMERO-PORCENTAJE (NO DISPONIBLE EN DIS)
- VIVIENDA VACIA: NÚMERO-PORCENTAJE
- VIVIENDA CON FINALIDAD TURISTICA: NÚMERO-PORCENTAJE (PRESION TURISTICA RESIDENCIAL)

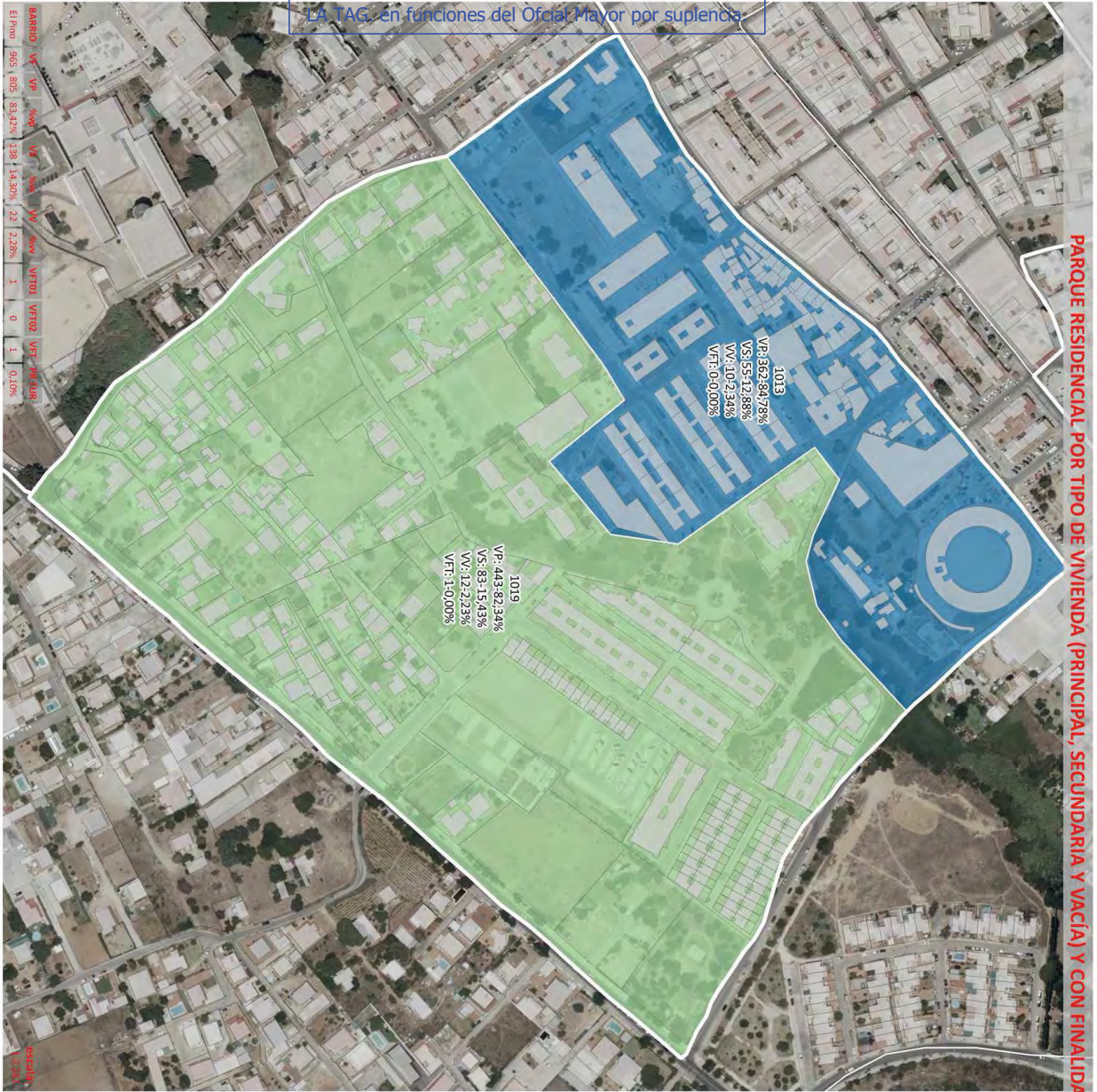


PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
T.M. SANLUCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023
DOCUMENTO I: INFORMACION Y DIAGNÓSTICO
PROMOTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLUCAR DE BARRAMEDA
GRUPO REDACCION: ESPACIO COMUN S. COOP. AND. I MARZO 2018

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



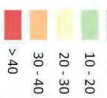
Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG, en funciones del Oficial Mayor por suplencia



PARQUE RESIDENCIAL POR TIPO DE VIVIENDA (PRINCIPAL, SECUNDARIA Y VACIA) Y CON FINALIDAD TURISTICA: EL PINO

LEYENDA DEL MAPA

VIVIENDA VACIA



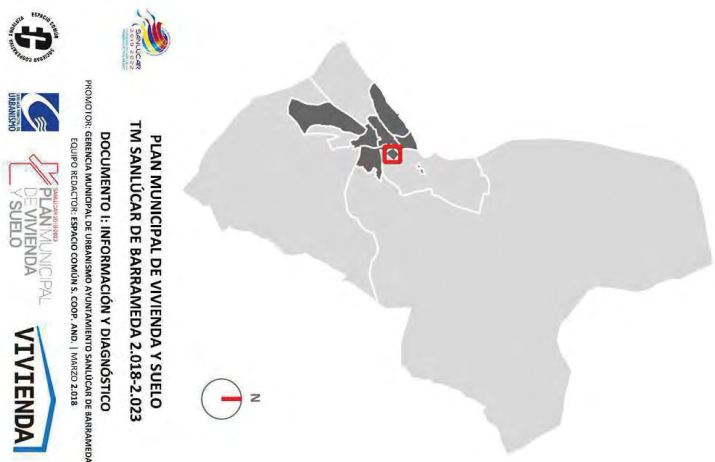
Orthomagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:

LA TRAMA REPRESENTA EL NÚMERO DE VIVIENDAS VACIAS DEL AMBITO CONSIDERADO

ETIQUETA:

SECCION CENSAL
VIVIENDA PRINCIPAL: NÚMERO-PORCENTAJE
VIVIENDA SECUNDARIA: NÚMERO-PORCENTAJE (NO DISPONIBLE EN DIS)
VIVIENDA VACIA: NÚMERO-PORCENTAJE
VIVIENDA CON FINALIDAD TURISTICA: NÚMERO-PORCENTAJE (PRESION TURISTICA RESIDENCIAL)



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TRAM en funciones del Oficial Mayor por suplencia.








PROMOTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLUCAR DE BARRAMEDA
 EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | MARZO 2018

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
T.M. SANLUCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO



LEYENDA DEL MAPA
 VIVIENDA VACÍA
 < 10
 10 - 20
 20 - 30
 30 - 40
 > 40

Orthomagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:
 LA TRAMA REPRESENTA EL NÚMERO DE VIVIENDAS VACÍAS DEL ÁMBITO CONSIDERADO

ETIQUETA:
 SECCIÓN CENSAL
 VIVIENDA PRINCIPAL: NÚMERO-PORCENTAJE
 VIVIENDA SECUNDARIA: NÚMERO-PORCENTAJE (NO DISPONIBLE EN DIS)
 VIVIENDA VACÍA: NÚMERO-PORCENTAJE
 VIVIENDA CON FINALIDAD TURÍSTICA: NÚMERO-PORCENTAJE (PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL)

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



PARQUE RESIDENCIAL POR TIPO DE VIVIENDA (PRINCIPAL, SECUNDARIA Y VACIA) Y CON FINALIDAD TURÍSTICA: BONANZA-BARRIADA ARBOLEDILLA

LEYENDA DEL MAPA

VIVIENDA VACÍA

- < 10
- 10 - 20
- 20 - 30
- 30 - 40
- > 40

Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:
LA TRAMA REPRESENTA EL NÚMERO DE VIVIENDAS VACIAS DEL AMBIENTO CONSIDERADO

ETIQUETA:
SECCION CENSAL
VIVIENDA PRINCIPAL: NÚMERO-PORCENTAJE
VIVIENDA SECUNDARIA: NÚMERO-PORCENTAJE (NO DISPONIBLE EN DIS)
VIVIENDA VACIA: NÚMERO-PORCENTAJE
VIVIENDA CON FINALIDAD TURÍSTICA: NÚMERO-PORCENTAJE (PRESION TURÍSTICA RESIDENCIAL)



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023

DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

PROMOTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLÚCAR DE BARRAMEDA
EQUIPO REDACTOR: ESPASO COMUN S. COOP. AND. I MARZO 2018

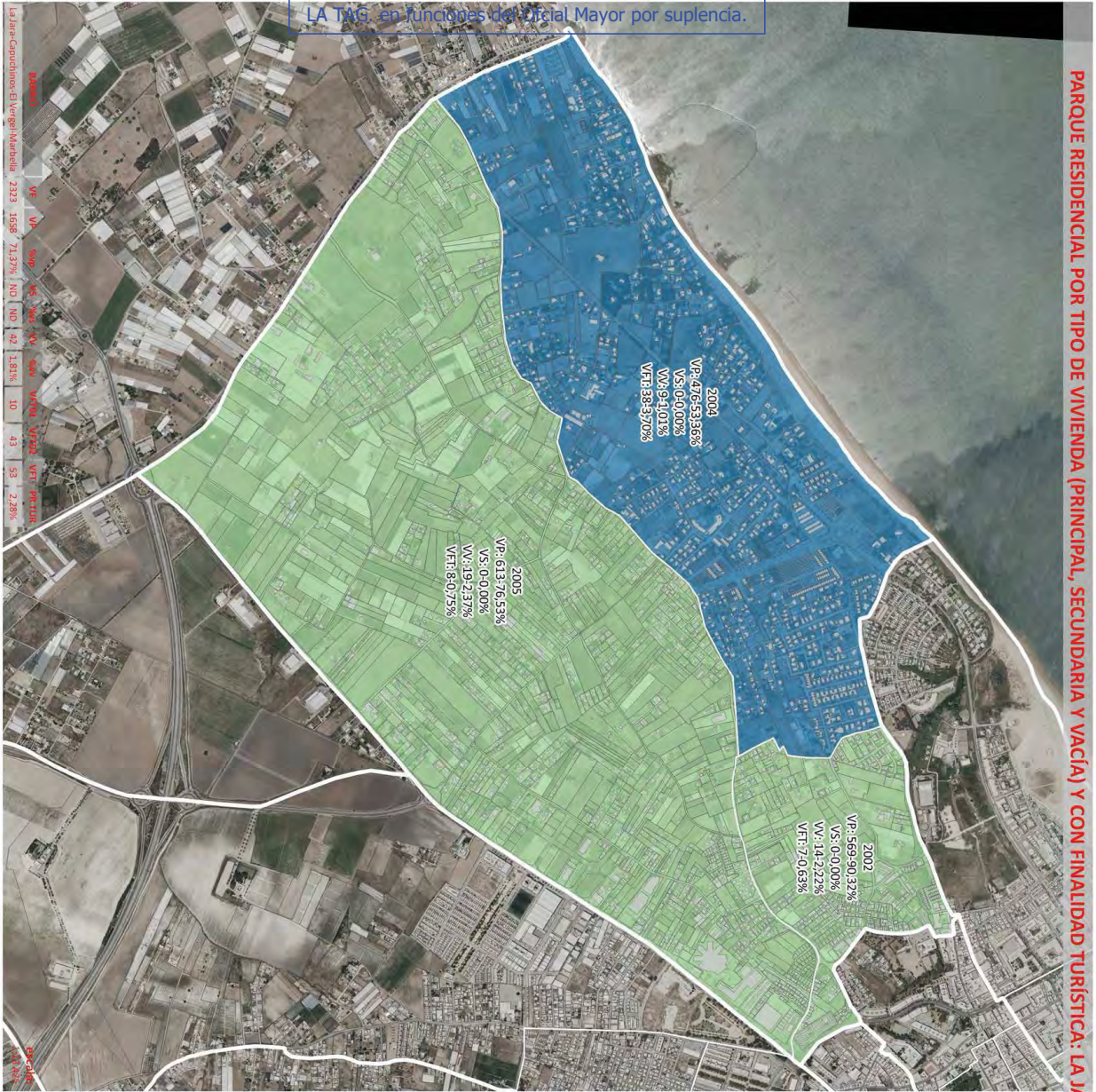
FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA T.M.G. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



PARQUE RESIDENCIAL POR TIPO DE VIVIENDA (PRINCIPAL, SECUNDARIA Y VACÍA) Y CON FINALIDAD TURÍSTICA: LA JARA-CAPUCHINOS-EL VERGEL-MARBELLA

LEYENDA DEL MAPA

VIVIENDA VACÍA

- < 10
- 10 - 20
- 20 - 30
- 30 - 40
- > 40

Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:
LA TRAMA REPRESENTA EL NÚMERO DE VIVIENDAS VACÍAS DEL ÁMBITO CONSIDERADO

ETIQUETA:
SECCIÓN CENSAL
VIVIENDA PRINCIPAL: NÚMERO-PORCENTAJE
VIVIENDA SECUNDARIA: NÚMERO-PORCENTAJE (NO DISPONIBLE EN DIS)
VIVIENDA VACÍA: NÚMERO-PORCENTAJE
VIVIENDA CON FINALIDAD TURÍSTICA: NÚMERO-PORCENTAJE (PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL)

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
T.M. SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
PROYECTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLÚCAR DE BARRAMEDA
EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | MARZO 2018

LOGOS:
AYUNTAMIENTO SANLÚCAR DE BARRAMEDA
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
VIVIENDA

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

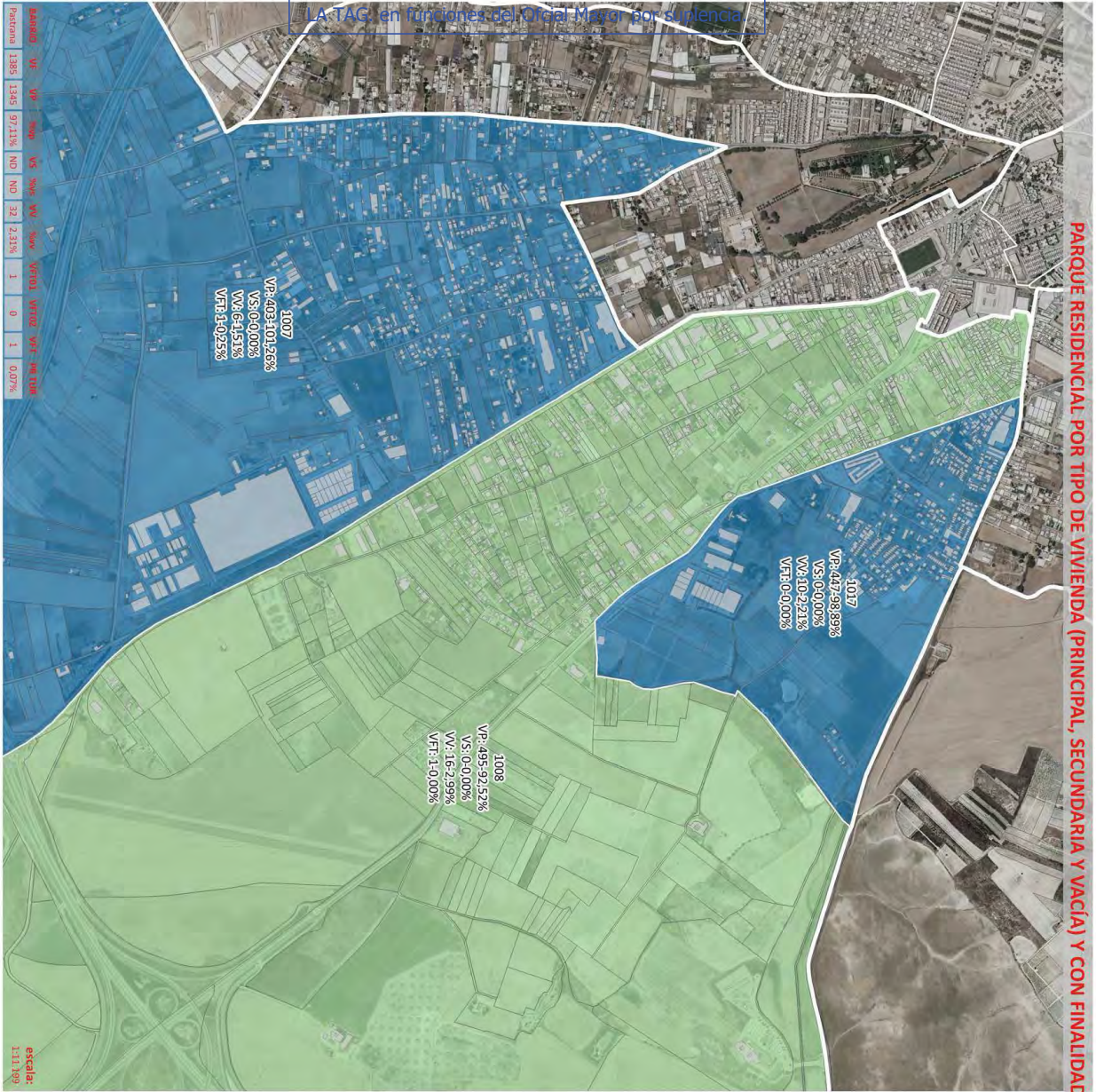
Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>

ID DOCUMENTO: R1zw8H3nmb





Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG, en funciones del Oficial Mayor por suplencia



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
T.M. SANLUCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023
 DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
 PROMOTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLUCAR DE BARRAMEDA
 EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | MARZO 2018



LEYENDA DEL MAPA

VIVIENDA VACÍA

- < 10
- 10 - 20
- 20 - 30
- 30 - 40
- > 40

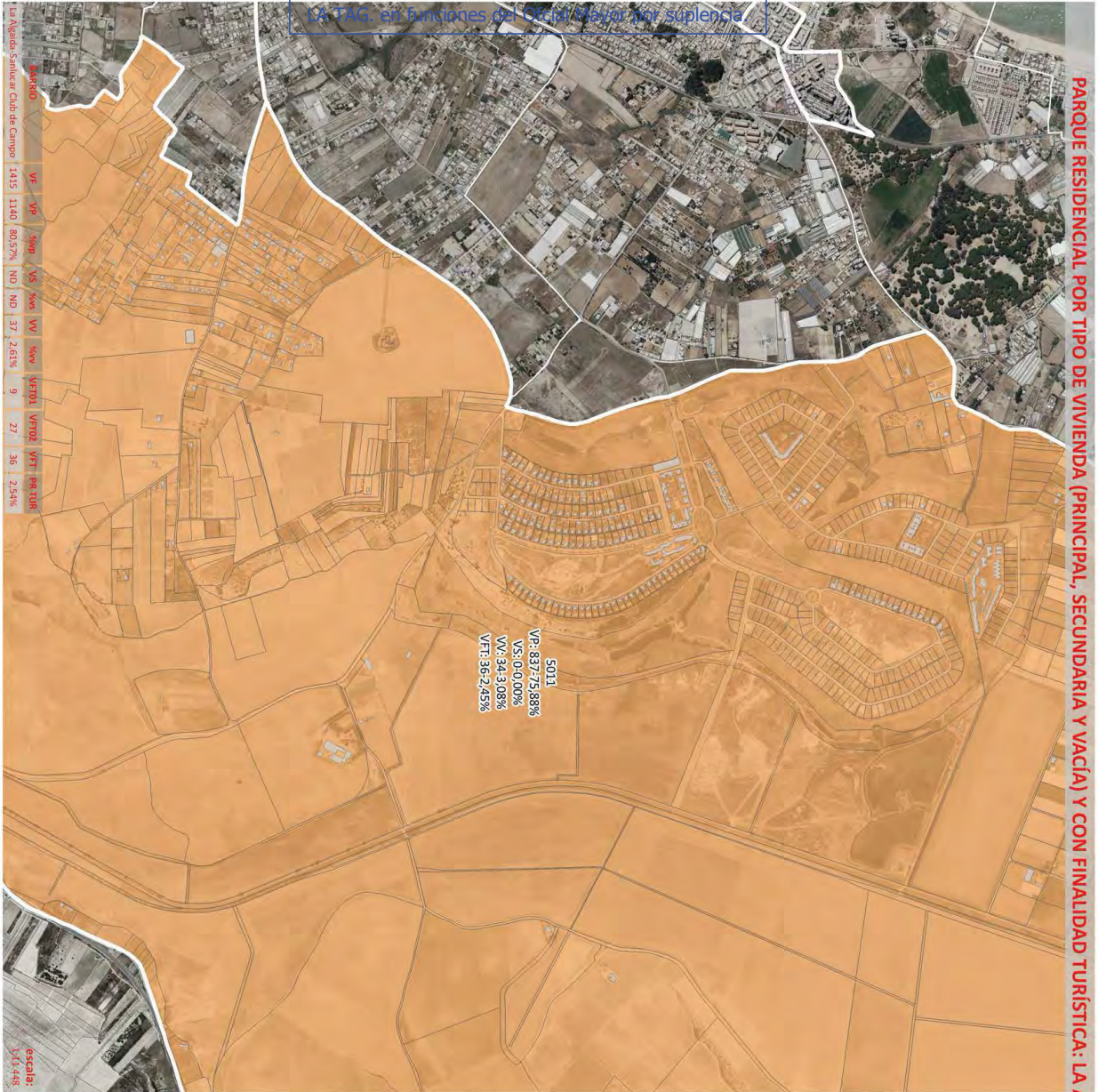
Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:
LA TRAMA REPRESENTA EL NÚMERO DE VIVIENDAS VACIAS DEL AMBITO CONSIDERADO

ETIQUETA:
SECCION CENSAL
VIVIENDA PRINCIPAL: NÚMERO-PORCENTAJE
VIVIENDA SECUNDARIA: NÚMERO-PORCENTAJE (NO DISPONIBLE EN DIS)
VIVIENDA VACIA: NÚMERO-PORCENTAJE
VIVIENDA CON FINALIDAD TURISTICA: NÚMERO-PORCENTAJE (PRESION TURISTICA RESIDENCIAL)

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG, en funciones del Oficial Mayor por suplencia








PROMOTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLUCAR DE BARRAMEDA
 EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | MARZO 2018

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
T.M. SANLUCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO



LEYENDA DEL MAPA

VIVIENDA VACÍA

- < 10
- 10 - 20
- 20 - 30
- 30 - 40
- > 40

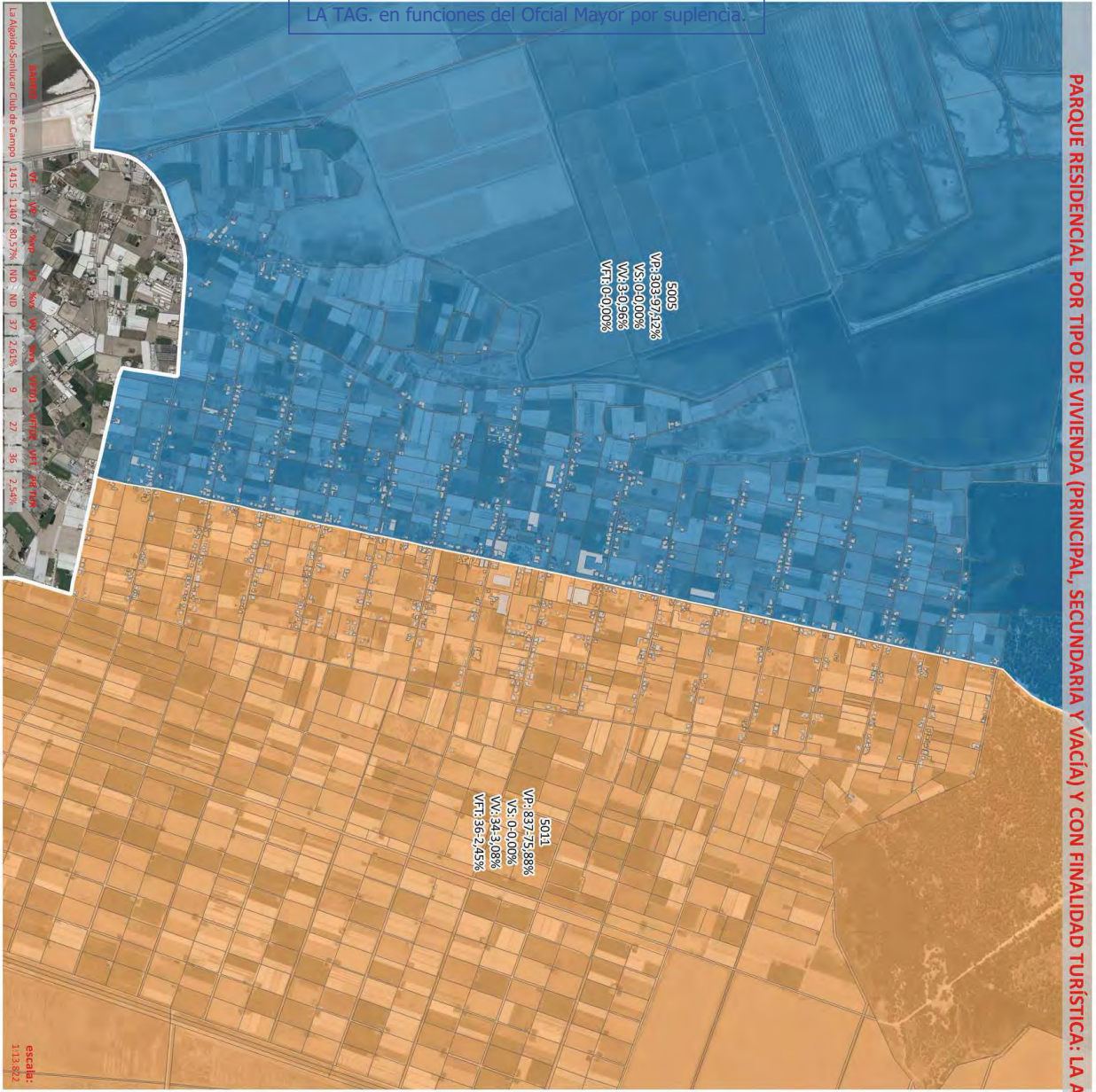
Orthomagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:
LA TRAMA REPRESENTA EL NÚMERO DE VIVIENDAS VACÍAS DEL AMBITO CONSIDERADO

ETIQUETA:
SECCION CENSAL
VIVIENDA PRINCIPAL: NÚMERO-PORCENTAJE
VIVIENDA SECUNDARIA: NÚMERO-PORCENTAJE (NO DISPONIBLE EN DIS)
VIVIENDA VACÍA: NÚMERO-PORCENTAJE
VIVIENDA CON FINALIDAD TURÍSTICA: NÚMERO-PORCENTAJE (PRESION TURÍSTICA RESIDENCIAL)

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Orzcal Mayor por suplencia.



PARQUE RESIDENCIAL POR TIPO DE VIVIENDA (PRINCIPAL, SECUNDARIA Y VACIA) Y CON FINALIDAD TURISTICA: LA ALGAIDA-SANLUCAR CLUB DE CAMPO (II)

LEYENDA DEL MAPA

- VIVIENDA VACIA
- < 10
- 10 - 20
- 20 - 30
- 30 - 40
- > 40

Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:
LA TRAMA REPRESENTA EL NÚMERO DE VIVIENDAS VACIAS DEL AMBITO CONSIDERADO

ETIQUETA:

- SECCION CENSAL
- VIVIENDA PRINCIPAL: NÚMERO-PORCENTAJE
- VIVIENDA SECUNDARIA: NÚMERO-PORCENTAJE (NO DISPONIBLE EN DIS)
- VIVIENDA VACIA: NÚMERO-PORCENTAJE
- VIVIENDA CON FINALIDAD TURISTICA: NÚMERO-PORCENTAJE (PRESION TURISTICA RESIDENCIAL)








PROMOTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLUCAR DE BARRAMEDA
 EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | MARZO 2018

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
T.M. SANLUCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG: en funciones del Alcalde Mayor por suplencia.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
T.M. SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023
 DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
 PROMOTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLÚCAR DE BARRAMEDA
 EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | MARZO 2018



LEYENDA DEL MAPA
VIVIENDA VACÍA
 < 10
 10 - 20
 20 - 30
 30 - 40
 > 40
 Orthomagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:
 LA TRAMA REPRESENTA EL NÚMERO DE VIVIENDAS VACIAS DEL AMBITO CONSIDERADO

ETIQUETA:
 SECCION CENSAL
 VIVIENDA PRINCIPAL: NÚMERO-PORCENTAJE
 VIVIENDA SECUNDARIA: NÚMERO-PORCENTAJE (NO DISPONIBLE EN DIS)
 VIVIENDA VACÍA: NÚMERO-PORCENTAJE
 VIVIENDA CON FINALIDAD TURÍSTICA: NÚMERO-PORCENTAJE (PRESION TURÍSTICA RESIDENCIAL)

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
IV. MARCO DE RESULTADOS



5. INFRAVIVIENDA Y VULNERABILIDAD URBANA RESIDENCIAL

- NÚCLEO PRINCIPAL, BARRIO ALTO
- NÚCLEO PRINCIPAL, BARRIO BAJO
- NÚCLEO PRINCIPAL, PASEO MARÍTIMO-LAS PILETAS
- NÚCLEO PRINCIPAL, DEHESILLA-LAS PALMERAS
- NÚCLEO PRINCIPAL, PICACHO-MONTEOLIVETE
- NÚCLEO PRINCIPAL, BALO DE GUÍA-VERDIGONES
- NÚCLEO PRINCIPAL, EL PINO
- NÚCLEO PRINCIPAL, BARRADA DE ANDALUCÍA
- DISEMINADO, BONANZA-BARRADA ARBOLEDILLA
- DISEMINADO, LA JARA-CAPUCHINOS-EL VERGEL-MARBELLA
- DISEMINADO, PASTRANA
- DISEMINADO, LA ALGANDA-SANLÚCAR CLUB DE CAMPO (I), (II)
- DISEMINADO, MIRAFLORES



Página 111 de 173
(revisión: 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



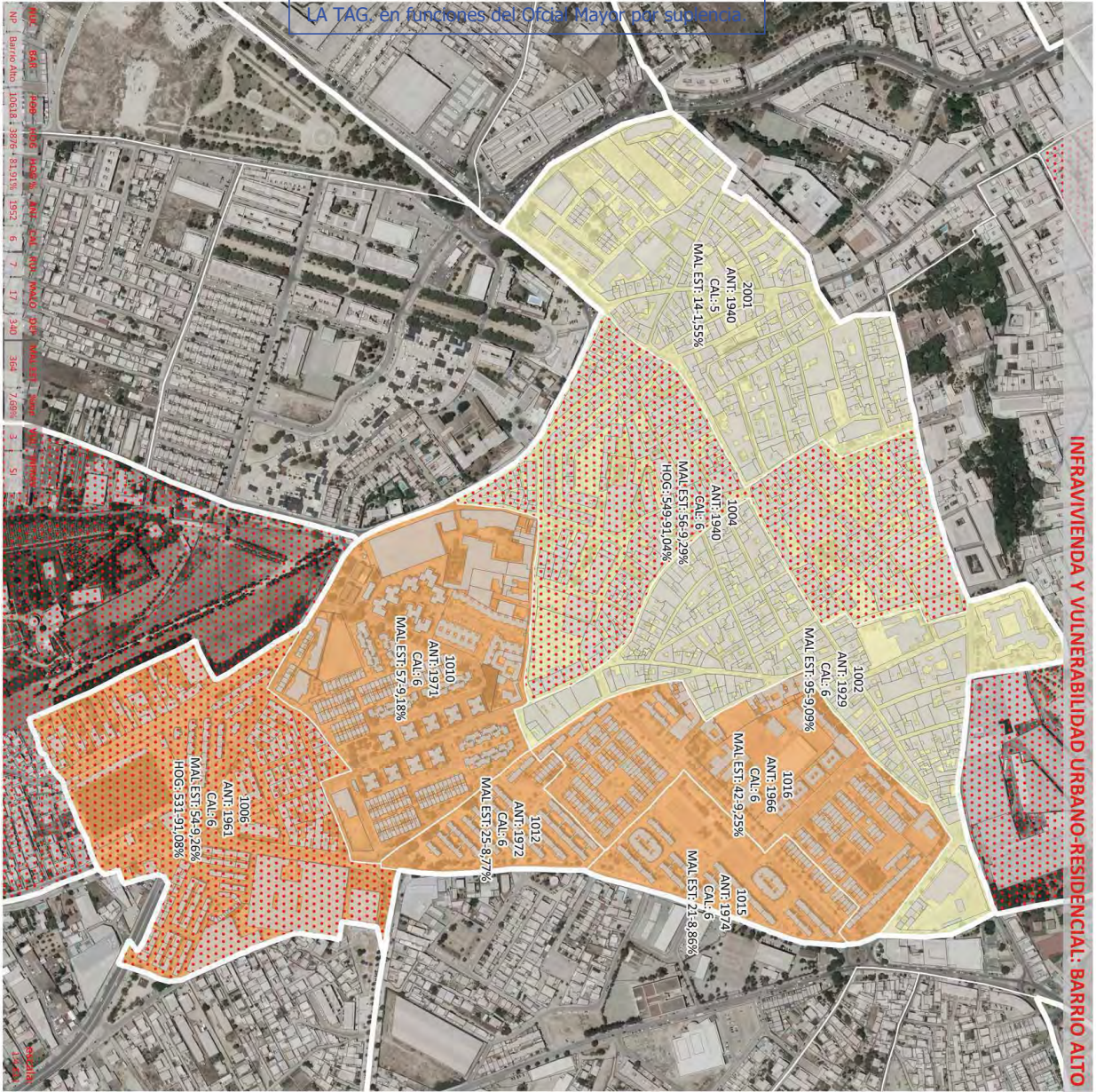
FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a
<https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG, en funciones del Alcalde Mayor por sustitencia



ID DOCUMENTO: Ri2w8H3nmb



LEYENDA DEL MAPA

VULNERABILIDAD URBANA
0 (SIN VULNERABILIDAD)

1 (LEVE)

2 (MODERADA)

3 (GRAVE)

4 (SEVERA)

INFRAVIVIENDA

Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:
NIVEL DE VULNERABILIDAD URBANO-RESIDENCIAL

ETIQUETA:
SECCION CENSAL
EDAD MEDIA DEL PARQUE RESIDENCIAL DEL AMBITO CONSIDERADO
CALIDAD CONSTRUCTIVA MEDIA DEL PARQUE RESIDENCIAL (DE 1 A 9, DE MEJOR A PEOR, SEGUN NORMAS DE VALORACION CATASTRAL)
VIVIENDAS EN MAL ESTADO Y PORCENTAJE SOBRE EL TOTAL
HOGARES RESIDENTES Y PROPORCION SOBRE EL TOTAL, SOLO EN SECCIONES CON INFRAVIVIENDA

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
TM SANLUCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023

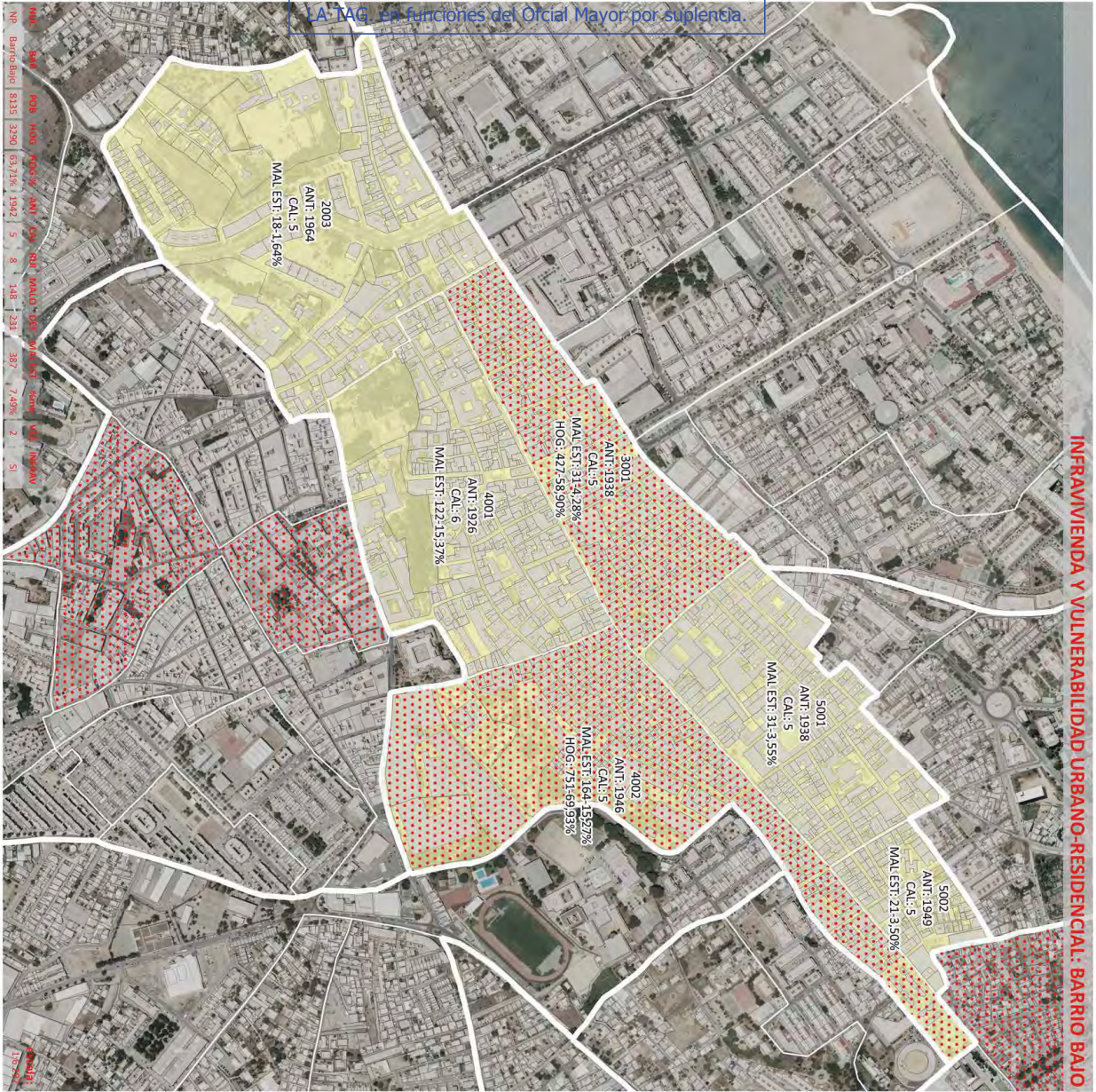
PROYECTO: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLUCAR DE BARRAMEDA
EQUIPO REDACCION: ESPASO COMUN S. COOP. AND. I MARZO 2018

DOCUMENTO 1: INFORMACION Y DIAGNOSTICO

LOGOS: PLAN MUNICIPAL VIVIENDA

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
A la IAG, en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



INFRAVIVIENDA Y VULNERABILIDAD URBANO-RESIDENCIAL: BARRIO BAJO

LEYENDA DEL MAPA

- VULNERABILIDAD URBANA
 - 0 (SIN VULNERABILIDAD)
 - 1 (LEVE)
 - 2 (MODERADA)
 - 3 (GRAVE)
 - 4 (SEVERA)
 - INFRAVIVIENDA
- Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:
NIVEL DE VULNERABILIDAD URBANO-RESIDENCIAL

ETIQUETA:
SECCION CENSAL
EDAD MEDIA DEL PARQUE RESIDENCIAL DEL AMBITO CONSIDERADO
CALIDAD CONSTRUCTIVA MEDIA DEL PARQUE RESIDENCIAL (DE 1 A 9, DE MEJOR A PEOR, SEGUN NORMAS DE VALORACION CATASTRAL)
VIVIENDAS EN MAL ESTADO Y PORCENTAJE SOBRE EL TOTAL
HOGARES RESIDENTES Y PROPORCION SOBRE EL TOTAL, SOLO EN SECCIONES CON INFRAVIVIENDA



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
T.M. SANLUCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023
DOCUMENTO 1: INFORMACION Y DIAGNOSTICO
PROYECTO: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLUCAR DE BARRAMEDA
EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMUN 5. COOP. AND. | MARZO 2018

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>





Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG, en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



INFRAVIVIENDA Y VULNERABILIDAD URBANO-RESIDENCIAL: PASEO MARITIMO-LAS PILETAS

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
T.M. SANLUCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023
PROYECTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLUCAR DE BARRAMEDA
EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. 1 MARZO 2018



LEYENDA DEL MAPA

VULNERABILIDAD URBANA
0 (SIN VULNERABILIDAD)
1 (LEVE)
2 (MODERADA)
3 (GRAVE)
4 (SEVERA)

INFRAVIVIENDA

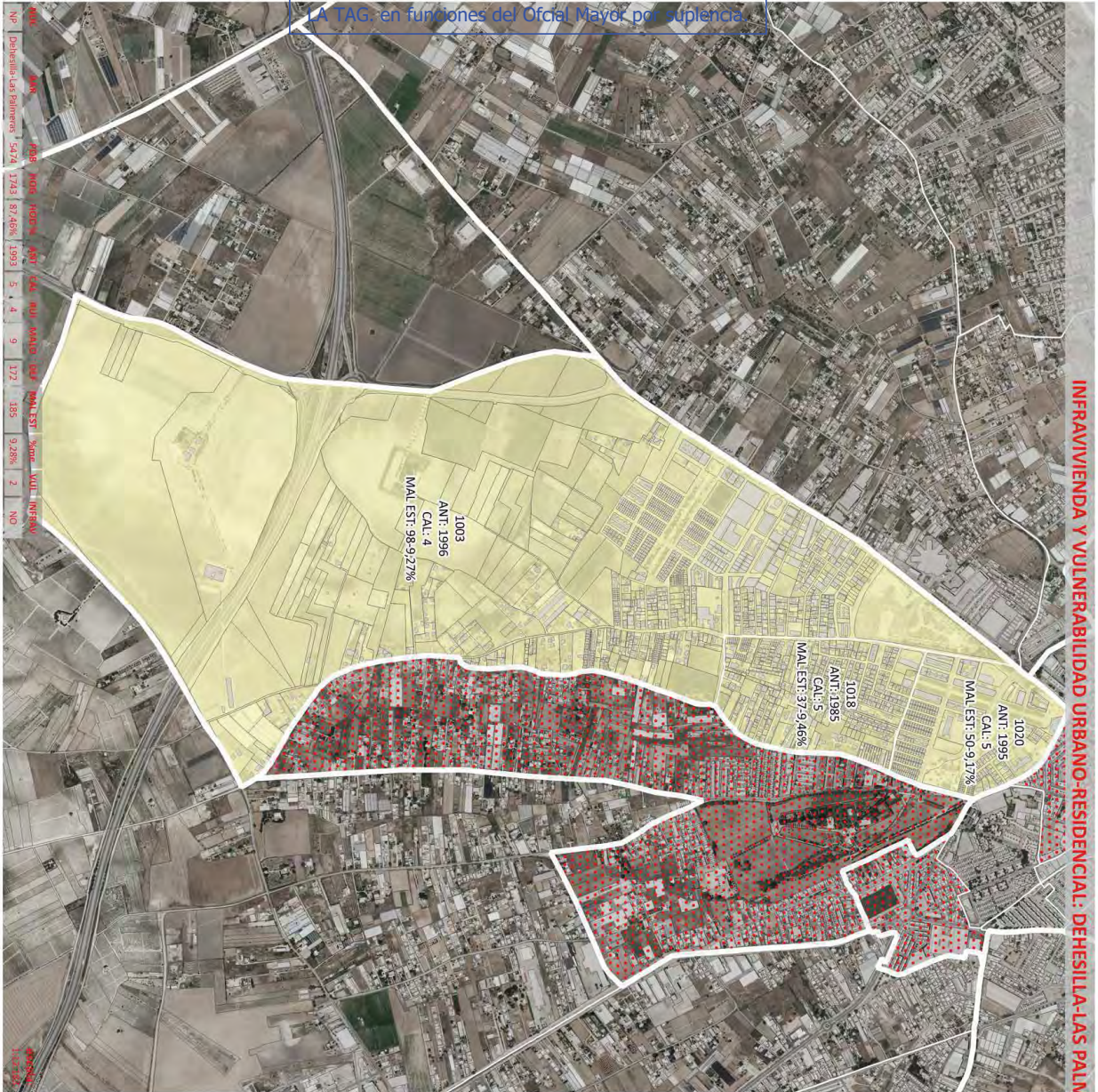
Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:
NIVEL DE VULNERABILIDAD URBANO-RESIDENCIAL

ETIQUETA:
SECCION CENSAL
EDAD MEDIA DEL PARQUE RESIDENCIAL DEL AMBITO CONSIDERADO
CALIDAD CONSTRUCTIVA MEDIA DEL PARQUE RESIDENCIAL (DE 1 A 9, DE MEJOR A PEOR, SEGUN NORMAS DE VALORACION CATASTRAL)
VIVIENDAS EN MAL ESTADO Y PORCENTAJE SOBRE EL TOTAL
HOGARES RESIDENTES Y PROPORCION SOBRE EL TOTAL, SOLO EN SECCIONES CON INFRAVIVIENDA

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG, en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



INFRAVIVIENDA Y VULNERABILIDAD URBANO-RESIDENCIAL: DEHESILLA-LAS PALMERAS

LEYENDA DEL MAPA

- VULNERABILIDAD URBANA 0 (SIN VULNERABILIDAD)
 - 1 (LEVE)
 - 2 (MODERADA)
 - 3 (GRAVE)
 - 4 (SEVERA)
 - INFRAVIVIENDA
- Ortoimagen PNQA (actualización máxima)

TRAMA:
NIVEL DE VULNERABILIDAD URBANO-RESIDENCIAL

ETIQUETA:
SECCION CENSAL
EDAD MEDIA DEL PARQUE RESIDENCIAL DEL AMBITO CONSIDERADO
CALIDAD CONSTRUCTIVA MEDIA DEL PARQUE RESIDENCIAL (DE 1 A 9, DE MEJOR A PEOR, SEGUN NORMAS DE VALORACION CATASTRAL)
VIVIENDAS EN MAL ESTADO Y PORCENTAJE SOBRE EL TOTAL
HOGARES RESIDENTES Y PROPORCION SOBRE EL TOTAL, SOLO EN SECCIONES CON INFRAVIVIENDA



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
T.M. SANLUCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023
 PROMOTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLUCAR DE BARRAMEDA
 EQUIPO GESTOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. 1 MARZO 2018
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
VIVIENDA

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
La TAG, en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



INFRAVIVIENDA Y VULNERABILIDAD URBANO-RESIDENCIAL: PICACHO-MONTEOLIVETE

LEYENDA DEL MAPA

- VULNERABILIDAD URBANA 0 (SIN VULNERABILIDAD)
 - 1 (LEVE)
 - 2 (MODERADA)
 - 3 (GRAVE)
 - 4 (SEVERA)
 - 5 (MUY SEVERA)
 - INFRAVIVIENDA
- Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:
NIVEL DE VULNERABILIDAD URBANO-RESIDENCIAL

ETIQUETA:
SECCION CENSAL
EDAD MEDIA DEL PARQUE RESIDENCIAL DEL AMBITO CONSIDERADO
CALIDAD CONSTRUCTIVA MEDIA DEL PARQUE RESIDENCIAL (DE 1 A 9, DE MEJOR A PEOR, SEGUN NORMAS DE VALORACION CATASTRAL)
VIVIENDAS EN MAL ESTADO Y PORCENTAJE SOBRE EL TOTAL
HOGARES RESIDENTES Y PROPORCION SOBRE EL TOTAL, SOLO EN SECCIONES CON INFRAVIVIENDA



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
TMA SANLUCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023
 DOCUMENTO I: INFORMACION Y DIAGNOSTICO
 PROMOTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLUCAR DE BARRAMEDA
 EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMON S. COOP. AND. 1 MARZO 2018

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG, en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



INFRAVIVIENDA Y VULNERABILIDAD URBANO-RESIDENCIAL: BAJO DE GUIA-VERDIGONES

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
T.M. SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
PROYECTO: GUÍA DE VULNERABILIDAD URBANO-RESIDENCIAL Y DIAGNÓSTICO DE LA VIVIENDA EN SANLÚCAR DE BARRAMEDA
GUÍA DE VULNERABILIDAD URBANO-RESIDENCIAL Y DIAGNÓSTICO DE LA VIVIENDA EN SANLÚCAR DE BARRAMEDA
AÑO: MARZO 2018



LEYENDA DEL MAPA

VULNERABILIDAD URBANA
0 (SIN VULNERABILIDAD)
1 (LEVE)
2 (MODERADA)
3 (GRAVE)
4 (SEVERA)
INFRAVIVIENDA

Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:
NIVEL DE VULNERABILIDAD URBANO-RESIDENCIAL

ETIQUETA:
SECCIÓN CENSAL
EDAD MEDIA DEL PARQUE RESIDENCIAL DEL ÁMBITO CONSIDERADO
CALIDAD CONSTRUCTIVA MEDIA DEL PARQUE RESIDENCIAL (DE 1 A 9, DE MEJOR A PEOR, SEGÚN NORMAS DE VALORACIÓN CATASTRAL)
VIVIENDAS EN MAL ESTADO Y PORCENTAJE SOBRE EL TOTAL
HOGARES RESIDENTES Y PROPORCIÓN SOBRE EL TOTAL, SOLO EN SECCIONES CON INFRAVIVIENDA

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG, en funciones del Oficial Mayor por suplencia



ID DOCUMENTO: R1zw8H3nmb



N

LEYENDA DEL MAPA

VULNERABILIDAD URBANA
0 (SIN VULNERABILIDAD)

1 (LEVE)

2 (MODERADA)

3 (GRAVE)

4 (SEVERA)

INFRAVIVIENDA

Ortoimagen PNDA (actualización máxima)

TRAMA:
NIVEL DE VULNERABILIDAD URBANO-RESIDENCIAL

ETIQUETA:
SECCIÓN CENSAL
EDAD MEDIA DEL PARQUE RESIDENCIAL DEL ÁMBITO CONSIDERADO
CAUDA CONSTRUCTIVA MEDIA DEL PARQUE RESIDENCIAL (DE 1 A 9, DE MEJOR A PEOR, SEGÚN NORMAS DE VALORACIÓN CATASTRAL)
VIVIENDAS EN MAL ESTADO Y PORCENTAJE SOBRE EL TOTAL
HOGARES RESIDENTES Y PROPORCIÓN SOBRE EL TOTAL, SOLO EN SECCIONES CON INFRAVIVIENDA

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
T.M. SANLUCÁR DE BARRAMEDA 2.018-2.023

DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
PROYECTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLUCÁR DE BARRAMEDA
ELABORADOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. 1 MARZO 2018

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018

En Función de las atribuciones del Oficial Mayor por suplencia.



INFRAVIVIENDA Y VULNERABILIDAD URBANO-RESIDENCIAL: BARRAMEDA DE ANDALUCIA

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
T.M. SANLUCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
PROYECTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLUCAR DE BARRAMEDA
ELABORADOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. 1 MARZO 2018



LEYENDA DEL MAPA

VULNERABILIDAD URBANA
0 (SIN VULNERABILIDAD)

1 (LEVE)

2 (MODERADA)

3 (GRAVE)

4 (SEVERA)

INFRAVIVIENDA

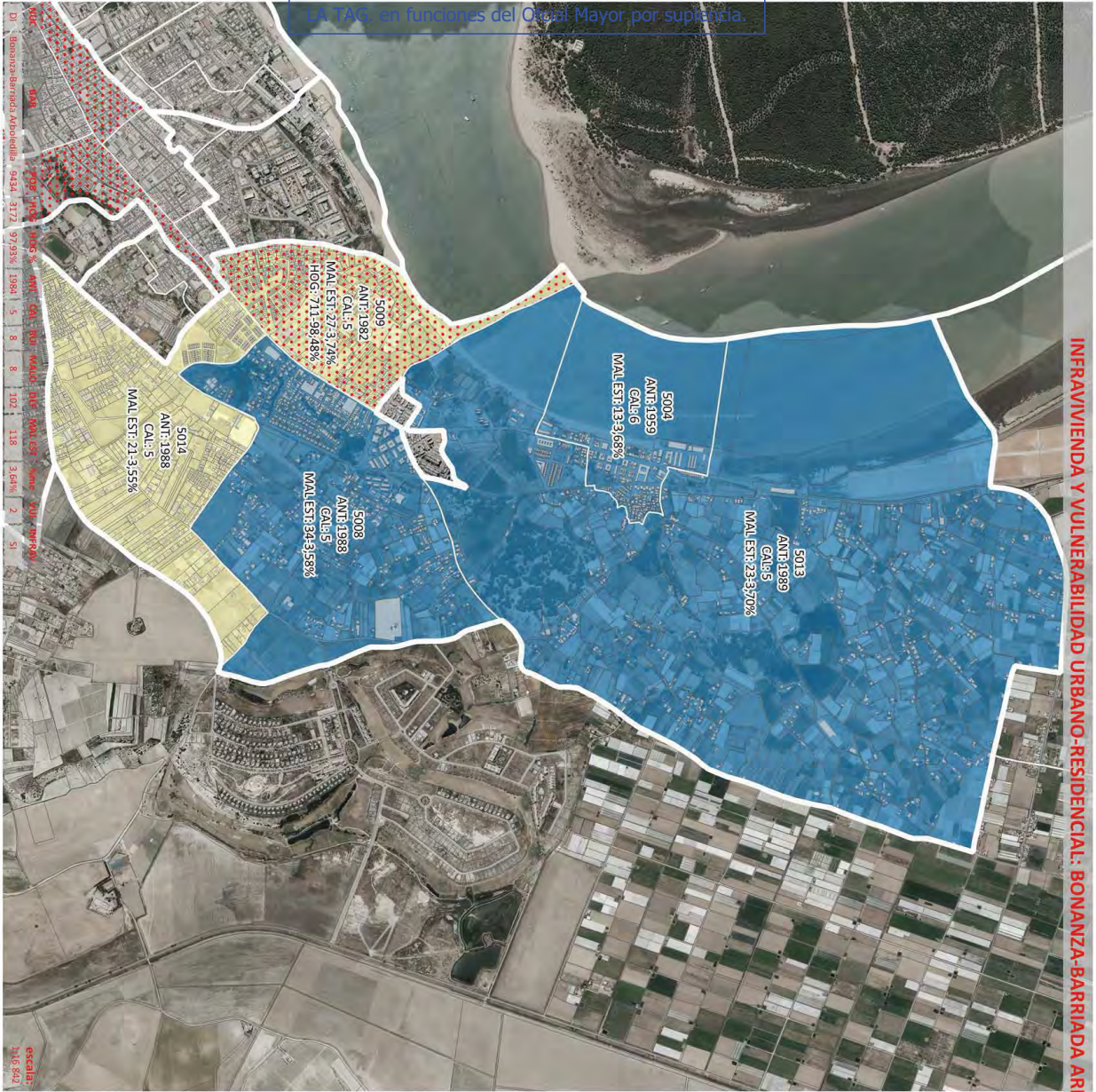
Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:
NIVEL DE VULNERABILIDAD URBANO-RESIDENCIAL

ETIQUETA:
SECCIÓN CENSAL
EDAD MEDIA DEL PARQUE RESIDENCIAL DEL ÁMBITO CONSIDERADO
CALIDAD CONSTRUCTIVA MEDIA DEL PARQUE RESIDENCIAL (DE 1 A 9, DE MEJOR A PEOR, SEGÚN NORMAS DE VALORACIÓN CATASTRAL)
VIVIENDAS EN MAL ESTADO Y PORCENTAJE SOBRE EL TOTAL
HOGARES RESIDENTES Y PROPORCIÓN SOBRE EL TOTAL, SOLO EN SECCIONES CON INFRAVIVIENDA

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG, en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



INFRAVIVIENDA Y VULNERABILIDAD URBANO-RESIDENCIAL: BONANZA-BARRIDA ARBOLEDILLA

LEYENDA DEL MAPA

- VULNERABILIDAD URBANA
 - 0 (SIN VULNERABILIDAD)
 - 1 (LEVE)
 - 2 (MODERADA)
 - 3 (GRAVE)
 - 4 (SEVERA)
 - INFRAVIVIENDA
- Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:
NIVEL DE VULNERABILIDAD URBANO-RESIDENCIAL

ETIQUETA:
SECCION CENSAL
EDAD MEDIA DEL PARQUE RESIDENCIAL DEL AMBITO CONSIDERADO
CALIDAD CONSTRUCTIVA MEDIA DEL PARQUE RESIDENCIAL (DE 1 A 9, DE MEJOR A PEOR, SEGUN NORMAS DE VALORACION CATASTRAL)
VIVIENDAS EN MAL ESTADO Y PORCENTAJE SOBRE EL TOTAL
HOGARES RESIDENTES Y PROPORCION SOBRE EL TOTAL, SOLO EN SECCIONES CON INFRAVIVIENDA








PROMOTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLUCAR DE BARRAMEDA
 EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | MARZO 2018

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
T.M. SANLUCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

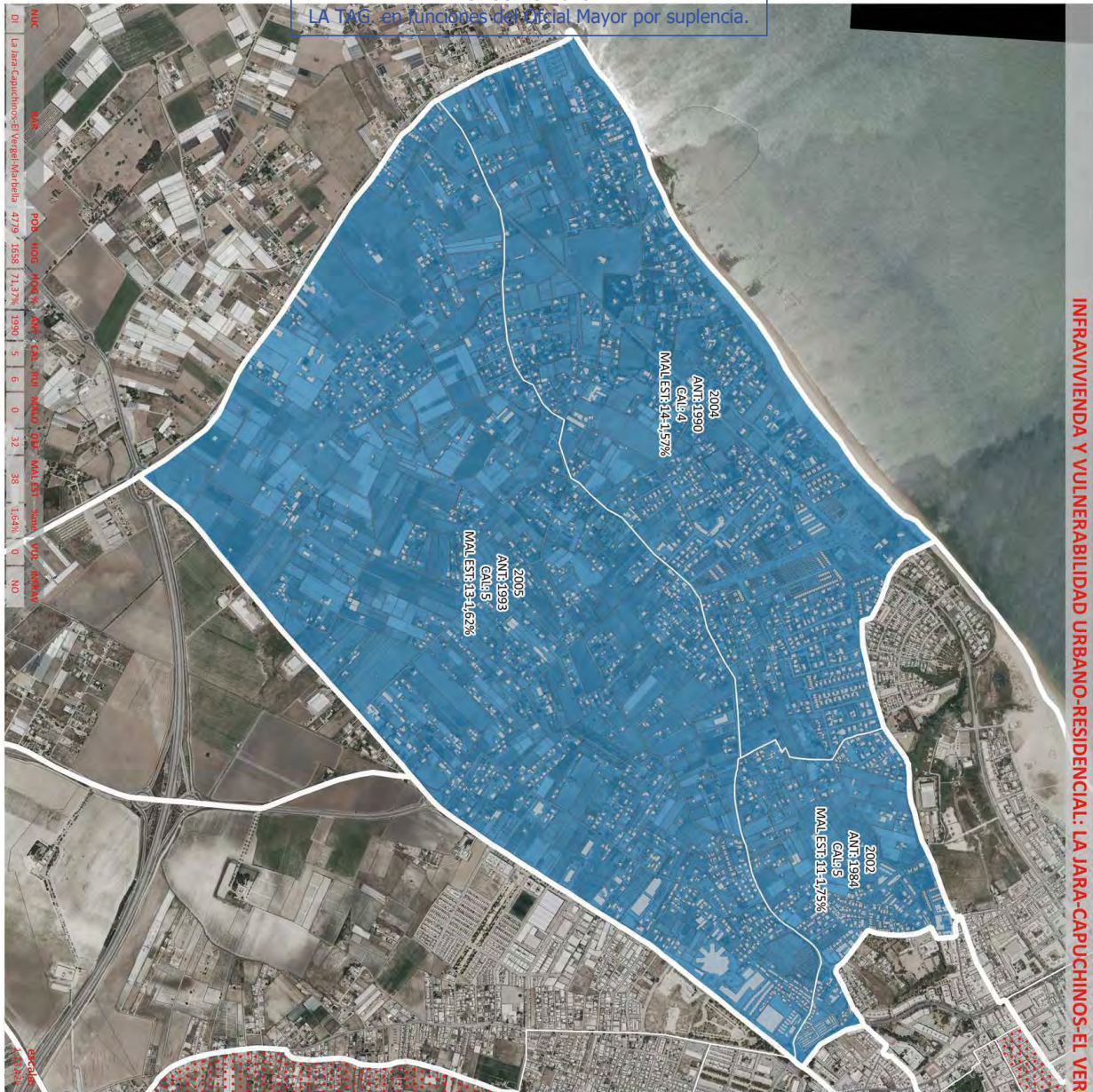
Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>

ID DOCUMENTO: R1zw8H3mmB





Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TUG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
PROYECTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLÚCAR DE BARRAMEDA
ELABORADOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. 1 MARZO 2018



LEYENDA DEL MAPA

VULNERABILIDAD URBANA
0 (SIN VULNERABILIDAD)
1 (LEVE)
2 (MODERADA)
3 (GRAVE)
4 (SEVERA)
INFRAVIVIENDA

Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

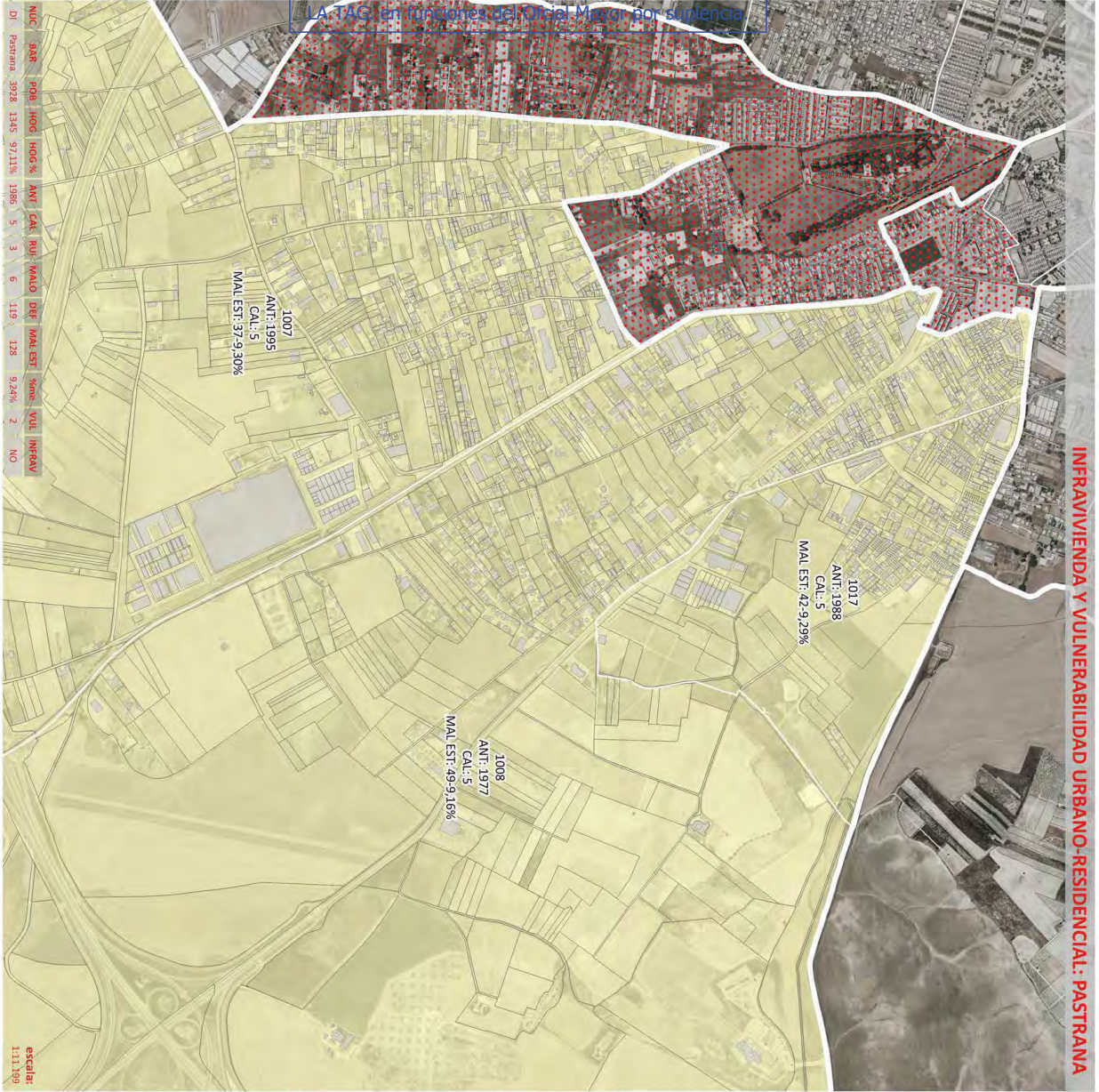
TRAMA:
NIVEL DE VULNERABILIDAD URBANO-RESIDENCIAL

ETIQUETA:
SECCIÓN CENSAL
EDAD MEDIA DEL PARQUE RESIDENCIAL DEL ÁMBITO CONSIDERADO
CALIDAD CONSTRUCTIVA MEDIA DEL PARQUE RESIDENCIAL (DE 1 A 9, DE MEJOR A PEOR, SEGÚN NORMAS DE VALORACIÓN CATASTRAL)
VIVIENDAS EN MAL ESTADO Y PORCENTAJE SOBRE EL TOTAL
HOGARES RESIDENTES Y PROPORCIÓN SOBRE EL TOTAL, SOLO EN SECCIONES CON INFRAVIVIENDA

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018

LA IAG, en funciones del Oficial Mayor, por su licencia








PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
TMA SANLUCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023
 DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
 PROMOTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLUCAR DE BARRAMEDA
 EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | MARZO 2018



LEYENDA DEL MAPA

VULNERABILIDAD URBANA
0 (SIN VULNERABILIDAD)

1 (LEVE)

2 (MODERADA)

3 (GRAVE)

4 (SEVERA)

INFRAVIVIENDA

Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:
NIVEL DE VULNERABILIDAD URBANO-RESIDENCIAL

ETIQUETA:
SECCIÓN CENSAL
EDAD MEDIA DEL PARQUE RESIDENCIAL DEL ÁMBITO CONSIDERADO
CALIDAD CONSTRUCTIVA MEDIA DEL PARQUE RESIDENCIAL (DE 1 A 9, DE MEJOR A PEOR, SEGÚN NORMAS DE VALORACIÓN CATASTRAL)
VIVIENDAS EN MAL ESTADO Y PORCENTAJE SOBRE EL TOTAL
HOGARES RESIDENTES Y PROPORCIÓN SOBRE EL TOTAL, SOLO EN SECCIONES CON INFRAVIVIENDA

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

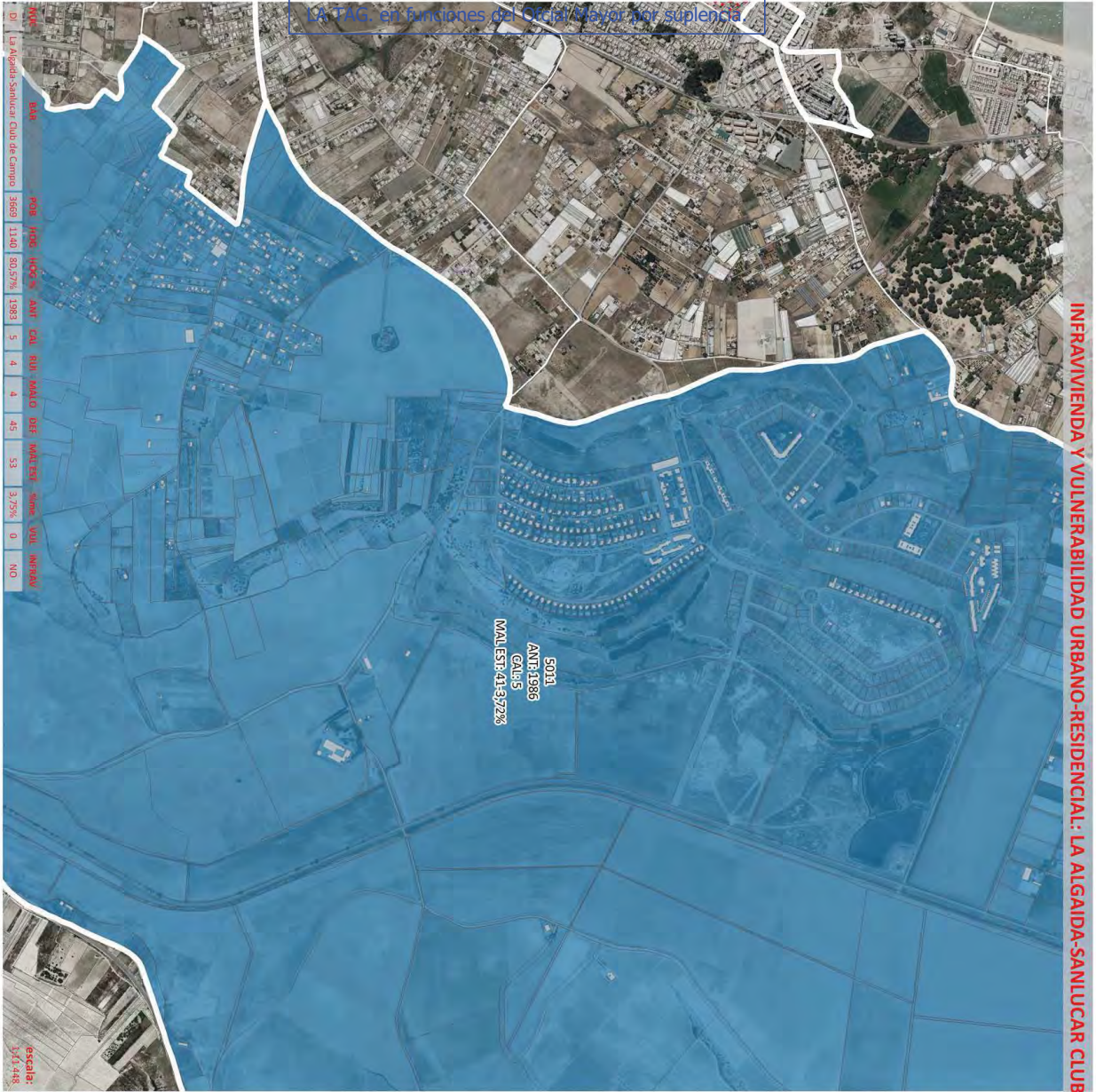
Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>

ID DOCUMENTO: R1zw8H3nmb



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
La TAG, en funciones del Oficial Mayor por suplencia



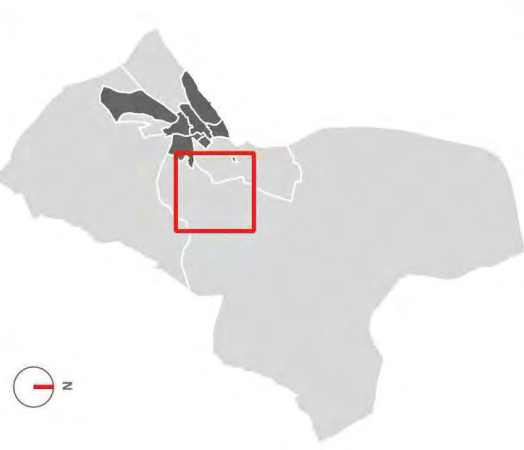
INFRAVIVIENDA Y VULNERABILIDAD URBANO-RESIDENCIAL: LA ALGAIDA-SANLUCAR CLUB DE CAMPO (I)

LEYENDA DEL MAPA

- VULNERABILIDAD URBANA
 - 0 (SIN VULNERABILIDAD)
 - 1 (LEVE)
 - 2 (MODERADA)
 - 3 (GRAVE)
 - 4 (SEVERA)
 - INFRAVIVIENDA
- Ortoimagen PNQA (actualización máxima)

TRAMA:
NIVEL DE VULNERABILIDAD URBANO-RESIDENCIAL

ETIQUETA:
SECCION CENSAL
EDAD MEDIA DEL PARQUE RESIDENCIAL DEL AMBITO CONSIDERADO
CALIDAD CONSTRUCTIVA MEDIA DEL PARQUE RESIDENCIAL (DE 1 A 9, DE MEJOR A PEOR, SEGUN NORMAS DE VALORACION CATASTRAL)
VIVIENDAS EN MAL ESTADO Y PORCENTAJE SOBRE EL TOTAL
HOGARES RESIDENTES Y PROPORCION SOBRE EL TOTAL, SOLO EN SECCIONES CON INFRAVIVIENDA








PROMOTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLUCAR DE BARRAMEDA
 EQUIPO REDACCION: ESPACIO COMUN 5, COOP. AND. 1 MARZO 2018

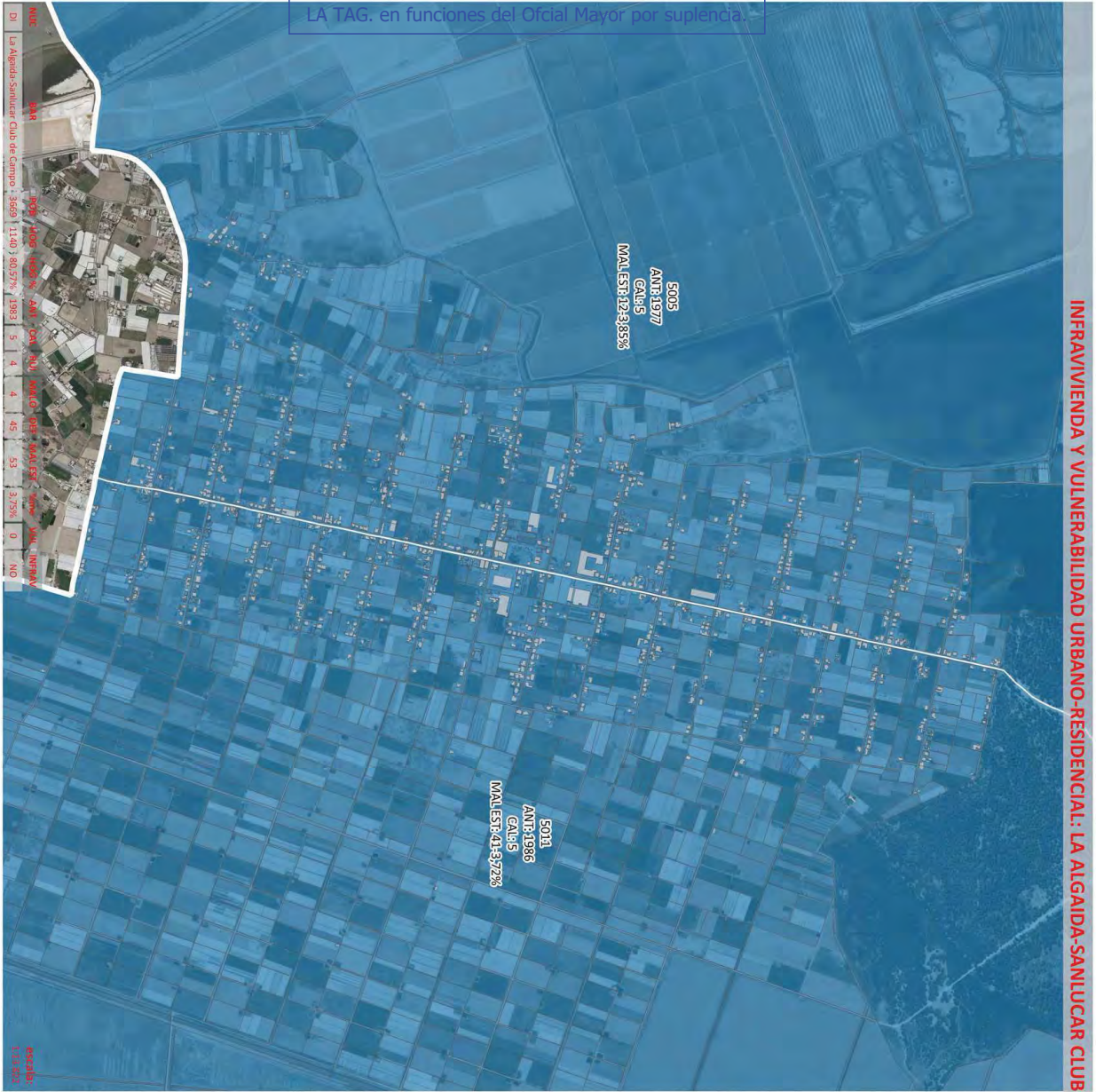
PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
T.M. SANLUCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023
DOCUMENTO I: INFORMACION Y DIAGNOSTICO

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

ID DOCUMENTO: Ri2w8H3nmb



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Orzcal Mayor por suplencia.



INFRAVIVIENDA Y VULNERABILIDAD URBANO-RESIDENCIAL: LA ALGAIDA-SANLUCAR CLUB DE CAMPO (II)

LEYENDA DEL MAPA

- VULNERABILIDAD URBANA**
 0 (SIN VULNERABILIDAD)
 1 (LEVE)
 2 (MODERADA)
 3 (GRAVE)
 4 (SEVERA)
 5 (MUY SEVERA)
- Ortoimagen PNOA (actualización máxima)**
 INFRAVIVIENDA

TRAMA:
 NIVEL DE VULNERABILIDAD URBANO-RESIDENCIAL

ETIQUETA:
 SECCION CENSAL
 EDAD MEDIA DEL PARQUE RESIDENCIAL DEL AMBITO CONSIDERADO
 CALIDAD CONSTRUCTIVA MEDIA DEL PARQUE RESIDENCIAL (DE 1 A 9, DE MEJOR A PEOR, SEGUN NORMAS DE VALORACION CATASTRAL)
 VIVIENDAS EN MAL ESTADO Y PORCENTAJE SOBRE EL TOTAL
 HOGARES RESIDENTES Y PROPORCION SOBRE EL TOTAL, SOLO EN SECCIONES CON INFRAVIVIENDA








PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
T.M. SANLUCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023
 DOCUMENTO I: INFORMACION Y DIAGNOSTICO
 PROMOTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLUCAR DE BARRAMEDA
 EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMUN 5. COOP. AND. 11 MARZO 2018

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG: en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
T.M. SANLUCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023
 PROMOTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLUCAR DE BARRAMEDA
 EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. I MARZO 2018
DOCUMENTO 1: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO



LEYENDA DEL MAPA

VULNERABILIDAD URBANA
0 (SIN VULNERABILIDAD)

1 (LEVE)

2 (MODERADA)

3 (GRAVE)

4 (SEVERA)

INFRAVIVIENDA

Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:
NIVEL DE VULNERABILIDAD URBANO-RESIDENCIAL

ETIQUETA:
SECCIÓN CENSAL
EDAD MEDIA DEL PARQUE RESIDENCIAL DEL ÁMBITO CONSIDERADO
CAJIDAD CONSTRUCTIVA MEDIA DEL PARQUE RESIDENCIAL (DE 1 A 9, DE MEJOR A PEOR, SEGÚN NORMAS DE VALORACIÓN CATASTRAL)
VIVIENDAS EN MAL ESTADO Y PORCENTAJE SOBRE EL TOTAL
HOGARES RESIDENTES Y PROPORCIÓN SOBRE EL TOTAL, SOLO EN SECCIONES CON INFRAVIVIENDA

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

ID DOCUMENTO: R1zw8H3nmb



MUC 846 F08 806 80274 207 CAL 800 TMLD 09F 00A EST 3066 VUL 000000
DI Miraflores 2823 914 968236 1390 5 1 1 4 4 81 86 9111% 2 51



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
IV. MAPA DE RESULTADOS



6. RECURSOS DISPONIBLES AL SERVICIO DEL PMVS

- NÚCLEO PRINCIPAL, BARRIO ALTO
- NÚCLEO PRINCIPAL, BARRIO BAJO
- NÚCLEO PRINCIPAL, PASEO MARÍTIMO-LAS PILETAS
- NÚCLEO PRINCIPAL, DEHESILLA-LAS PALMERAS
- NÚCLEO PRINCIPAL, PICACHO-MONTEOLIVETE
- NÚCLEO PRINCIPAL, BAJO DE GUÍA-VERDIGONES
- NÚCLEO PRINCIPAL, EL PINO
- NÚCLEO PRINCIPAL, BARRADA DE ANDALUCÍA
- DISEMINADO, BONANZA-BARRADA ARBOLEDILLA
- DISEMINADO, LA JARA-CAPUCHINOS-EL VERGEL-MARBELLA
- DISEMINADO, PASTRANA
- DISEMINADO, LA ALGANDA-SANLÚCAR CLUB DE CAMPO (I), (II)
- DISEMINADO, MIRAFLORES



Página 112 de 173
(revisión: 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1

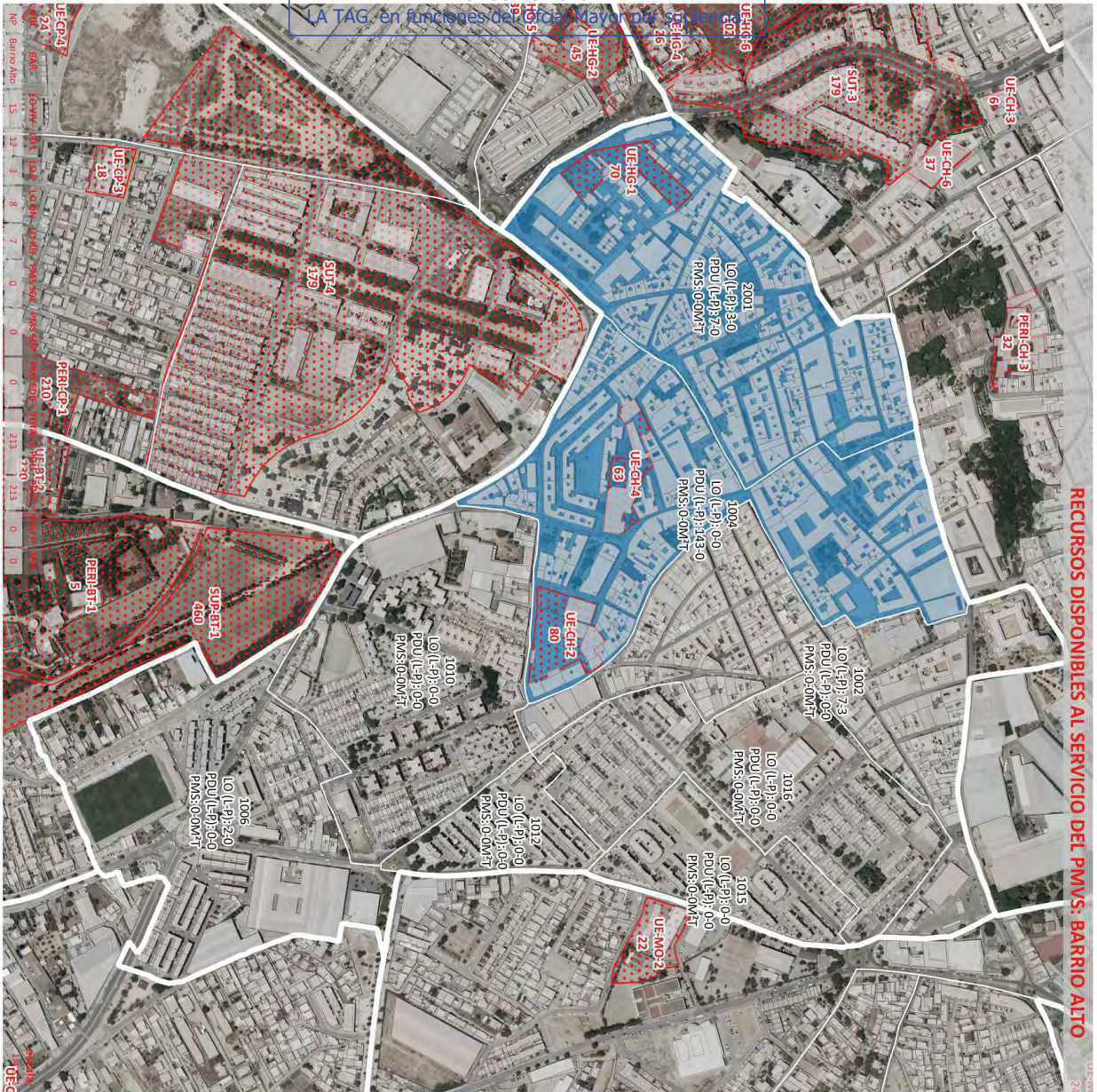


FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018

LA TAG, en funciones del Alcalde Mayor por el Excmo.



RECURSOS DISPONIBLES AL SERVICIO DEL P.M.V.S. BARRIO ALTO

LEYENDA DEL MAPA

RECURSOS DISPONIBLES

- < 200
- 200 - 400
- 400 - 600
- 600 - 800
- 800 - 964

SIPS (S)

DELIMITACIÓN PDU con viv. PREVISTAS

Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:

LA TRAMA REPRESENTA EL NÚMERO DE VIVIENDAS PREVISTAS EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO URBANÍSTICO (PDU), LIBRES O PROTEGIDAS, (L 6 P) DEL ÁMBITO CONSIDERADO

ETIQUETA:

SECCIÓN CENSAL
LICENCIAS DE OBRA VIVIENDA LIBRES-PROTEGIDAS ÚLTIMOS 10 AÑOS
LICENCIAS PREVISTAS EN PDU LIBRES-PROTEGIDAS
PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO: SOLARES-EDIFICABILIDAD
NÚMERO DE SIPS








PROMOTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLÚCAR DE BARRAMEDA
 EQUIPO REDACTOR: ESPASO COMUN S. COOP. ANO. I MARZO 2018

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
T.M. SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

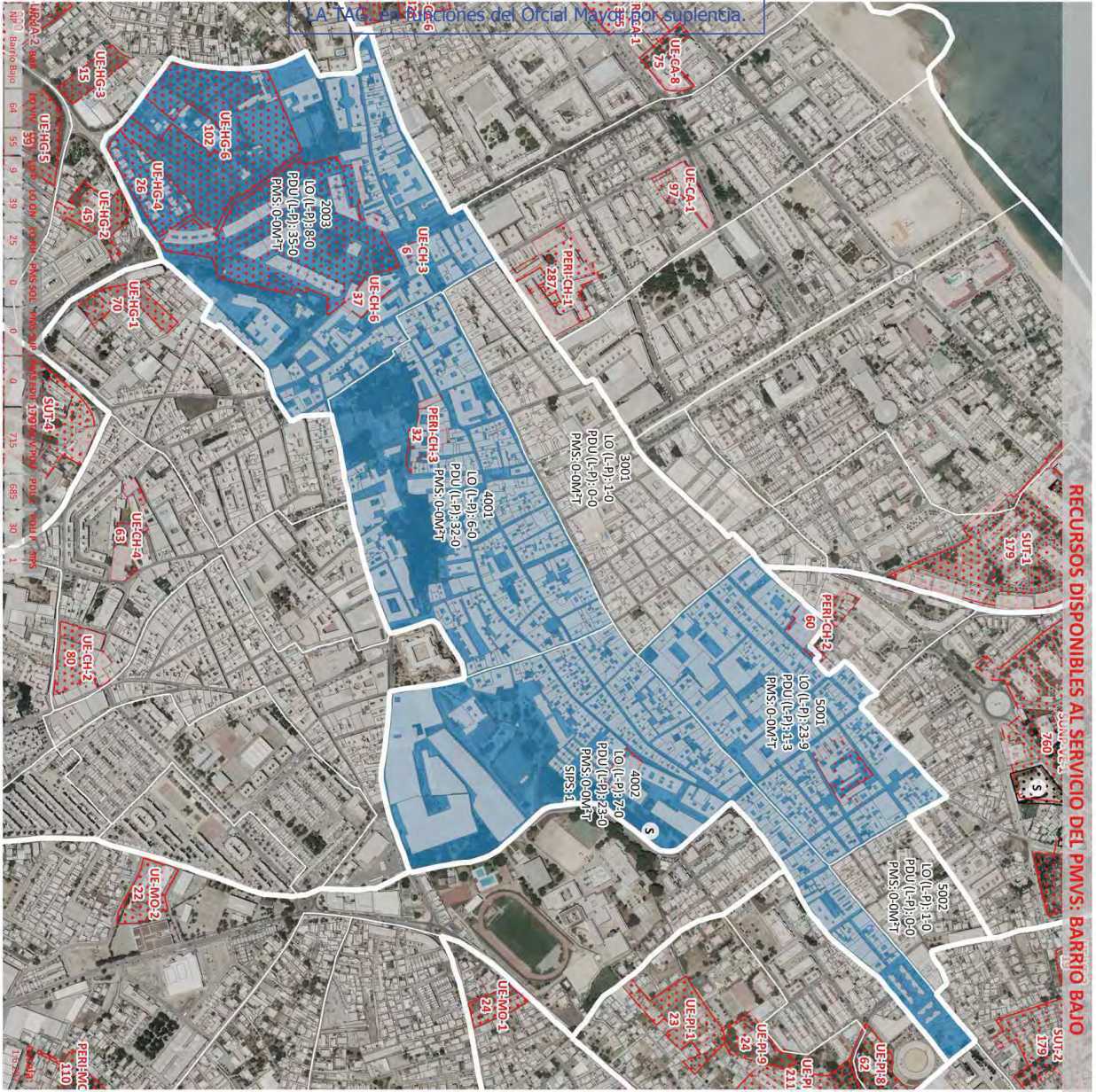
FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
La IAC en las sesiones del Oficial Mayor por suplencia.



RECURSOS DISPONIBLES AL SERVICIO DEL PMVS: BARRIO BAJO

LEYENDA DEL MAPA

RECURSOS DISPONIBLES

- < 200
- 200 - 400
- 400 - 600
- 600 - 800
- 800 - 964

SIPS (S)

DELIMITACIÓN PDU CON VIV PREVISITAS
Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:
LA TRAMA REPRESENTA EL NÚMERO DE VIVIENDAS PREVISITAS EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO URBANÍSTICO (PDU), LIBRES O PROTEGIDAS, (L 6 P) DEL ÁMBITO CONSIDERADO
ETIQUETA:
SECCIÓN CENSAL
LICENCIAS DE OBRA VIVIENDA LIBRES-PROTEGIDAS ÚLTIMOS 10 AÑOS
VIVIENDAS PREVISITAS EN PDU LIBRES-PROTEGIDAS
PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO: SOLARES-EDIFICABILIDAD
NÚMERO DE SIPS



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
TM SANLUCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023
DOCUMENTO 1: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
PROMOTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLUCAR DE BARRAMEDA
EQUIPO REDACTOR: ESPASO COMUN S. COOP. ANO. 1 MARZO 2018

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG, en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



RECURSOS DISPONIBLES AL SERVICIO DEL PMVS: PASEO MARTINHO-LAS PILETAS

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
T.M. SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
PROMOTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLÚCAR DE BARRAMEDA
EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | MARZO 2018



LEYENDA DEL MAPA

RECURSOS DISPONIBLES

- < 200
- 200 - 400
- 400 - 600
- 600 - 800
- 800 - 964

OTROMAGEN PNOA (actualización máxima)

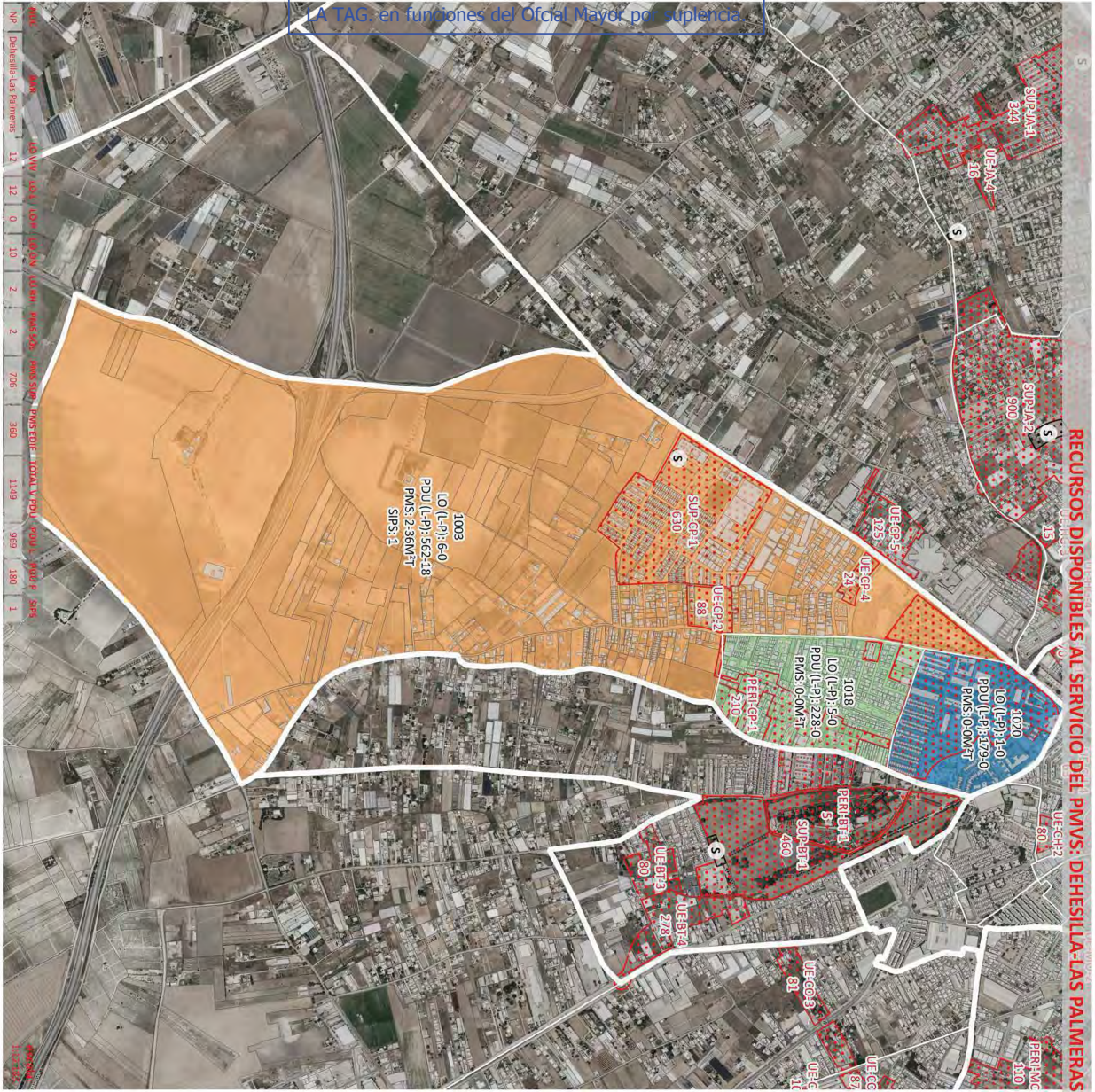
- DELIMITACIÓN PDU CON VV PREVISIAS
- SIPS (S)

TRAMA:
LA TRAMA REPRESENTA EL NÚMERO DE VIVIENDAS PREVISIAS EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO URBANÍSTICO (PDU), LIBRES O PROTEGIDAS, (L 6 P) DEL ÁMBITO CONSIDERADO

ETIQUETA:
SECCIÓN CENSAL
LICENCIAS DE OBRA VIVIENDA LIBRES-PROTEGIDAS ÚLTIMOS 10 AÑOS
LICENCIAS PREVISIAS EN PDU LIBRES-PROTEGIDAS
PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO: SOLARES-EDIFICABILIDAD
NÚMERO DE SIPS

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG, en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



RECURSOS DISPONIBLES AL SERVICIO DE LOS PMS: DEHESILLA-LAS PALMERAS

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
T.M. SANLUCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
PROYECTO: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE BARRAMEDA
EQUIPO GESTIÓN: ESPASO COMISIÓN S. COOP. ANO: I MARZO 2018



LEYENDA DEL MAPA

RECURSOS DISPONIBLES

- < 200
- 200 - 400
- 400 - 600
- 600 - 800
- 800 - 964

DELIMITACIÓN PDU CON VIV PREVISIAS
Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

SIPS (S)

TRAMA:
LA TRAMA REPRESENTA EL NÚMERO DE VIVIENDAS PREVISIAS EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO URBANÍSTICO (PDU), LIBRES O PROTEGIDAS, (L 6 P) DEL ÁMBITO CONSIDERADO

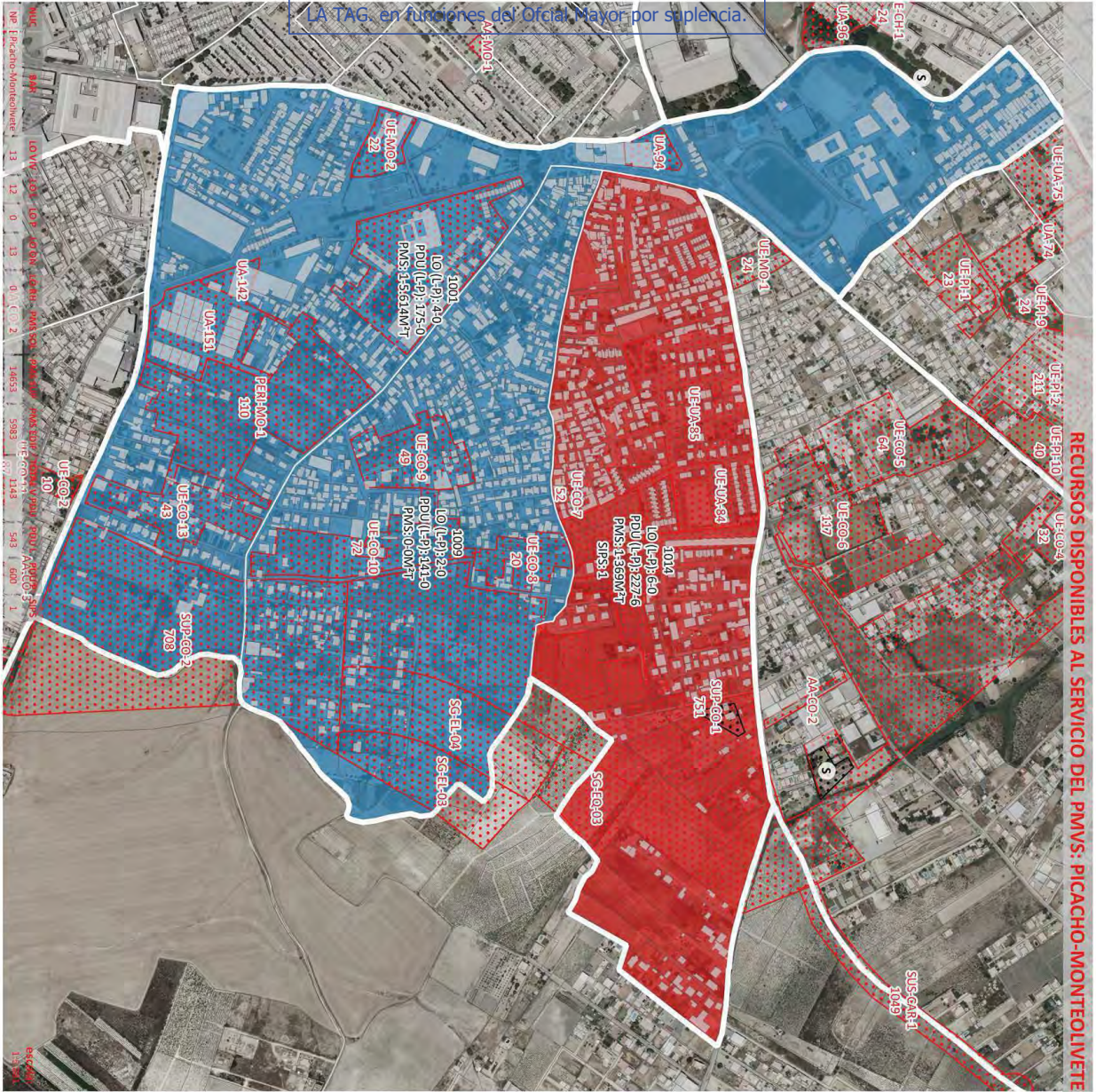
ETIQUETA:
SECCIÓN CENSAL
LICENCIAS DE OBRA VIVIENDA LIBRES-PROTEGIDAS ÚLTIMOS 10 AÑOS
VIVIENDAS PREVISIAS EN PDU LIBRES-PROTEGIDAS
PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO: SOLARES-EDIFICABILIDAD
NÚMERO DE SIPS

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>

Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG, en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



RECURSOS DISPONIBLES AL SERVICIO DEL PMVS: PICACHO-MONTEOLIVETE

LEYENDA DEL MAPA

RECURSOS DISPONIBLES

- < 200
- 200 - 400
- 400 - 600
- 600 - 800
- 800 - 964

DELIMITACIÓN PDU con viv. PREVISTAS
Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

SIPS (S)

TRAMA:
LA TRAMA REPRESENTA EL NÚMERO DE VIVIENDAS PREVISTAS EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO URBANÍSTICO (PDU), LIBRES O PROTEGIDAS, (L 6 P) DEL ÁMBITO CONSIDERADO ETIQUETA:
SECCIÓN CENSAL
LICENCIAS DE OBRA VIVIENDA LIBRES-PROTEGIDAS ÚLTIMOS 10 AÑOS
VIVIENDAS PREVISTAS EN PDU LIBRES-PROTEGIDAS
PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO: SOLARES-EDIFICABILIDAD
NÚMERO DE SIPS

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
TMA SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
PROMOTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE BARRAMEDA
EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | MARZO 2018

PROYECTO DE ORDENANZA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG, en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



RECURSOS DISPONIBLES AL SERVICIO DEL PMVS: BAJO DE GUIA-VERDIGIONES

LEYENDA DEL MAPA

RECURSOS DISPONIBLES

- < 200
- 200 - 400
- 400 - 600
- 600 - 800
- 800 - 964

SIPS (S)

Ortomagen PNOA (actualización máxima)

DELIMITACIÓN PDU con viv PREVISIAS

TRAMA:
LA TRAMA REPRESENTA EL NÚMERO DE VIVIENDAS PREVISIAS EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO URBANÍSTICO (PDU), LIBRES O PROTEGIDAS, (L 6 P) DEL ÁMBITO CONSIDERADO
ETIQUETA:
SECCIÓN CENSAL
LICENCIAS DE OBRA VIVIENDA LIBRES-PROTEGIDAS ÚLTIMOS 10 AÑOS
VIVIENDAS PREVISIAS EN PDU LIBRES-PROTEGIDAS
PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO: SOLARES-EDIFICABILIDAD
NÚMERO DE SIPS








PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
TMA SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023
 PROMOTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLÚCAR DE BARRAMEDA
 EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | MARZO 2018
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG, en funciones del Oficial Mayor por suplencia



RECURSOS DISPONIBLES AL SERVICIO DEL P.M.V.S.: EL PINO

LEYENDA DEL MAPA

RECURSOS DISPONIBLES

- < 200
- 200 - 400
- 400 - 600
- 600 - 800
- 800 - 964

SIPS (S)

DELIMITACIÓN PDU con viv. previstas
Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:

LA TRAMA REPRESENTA EL NÚMERO DE VIVIENDAS PREVISTAS EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO URBANÍSTICO (PDU), LIBRES O PROTEGIDAS, (L 6 P) DEL ÁMBITO CONSIDERADO
ETIQUETA:
SECCIÓN CENSAL
LICENCIAS DE OBRA VIVIENDA LIBRES-PROTEGIDAS ÚLTIMOS 10 AÑOS
VIVIENDAS PREVISTAS EN PDU LIBRES-PROTEGIDAS
PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO: SOLARES-EDIFICABILIDAD
NÚMERO DE SIPS



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
T.M. SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
PROMOTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLÚCAR DE BARRAMEDA
EQUIPO REDACTOR: ESPASO COMUN S. COOP. ANO. I MARZO 2018

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>





Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
En TªC en funciones del Oficial Mayor por suplencia



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
T.M. SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
PROYCCIÓN: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLÚCAR DE BARRAMEDA
EQUIPO REDACTOR: ESPASO COMARCAS, S. COOP. AND. 11 MARZO 2018



LEYENDA DEL MAPA

RECURSOS DISPONIBLES

- < 200
- 200 - 400
- 400 - 600
- 600 - 800
- 800 - 964

SIPS (S)

DELIMITACIÓN PDU con VV PREVISIAS

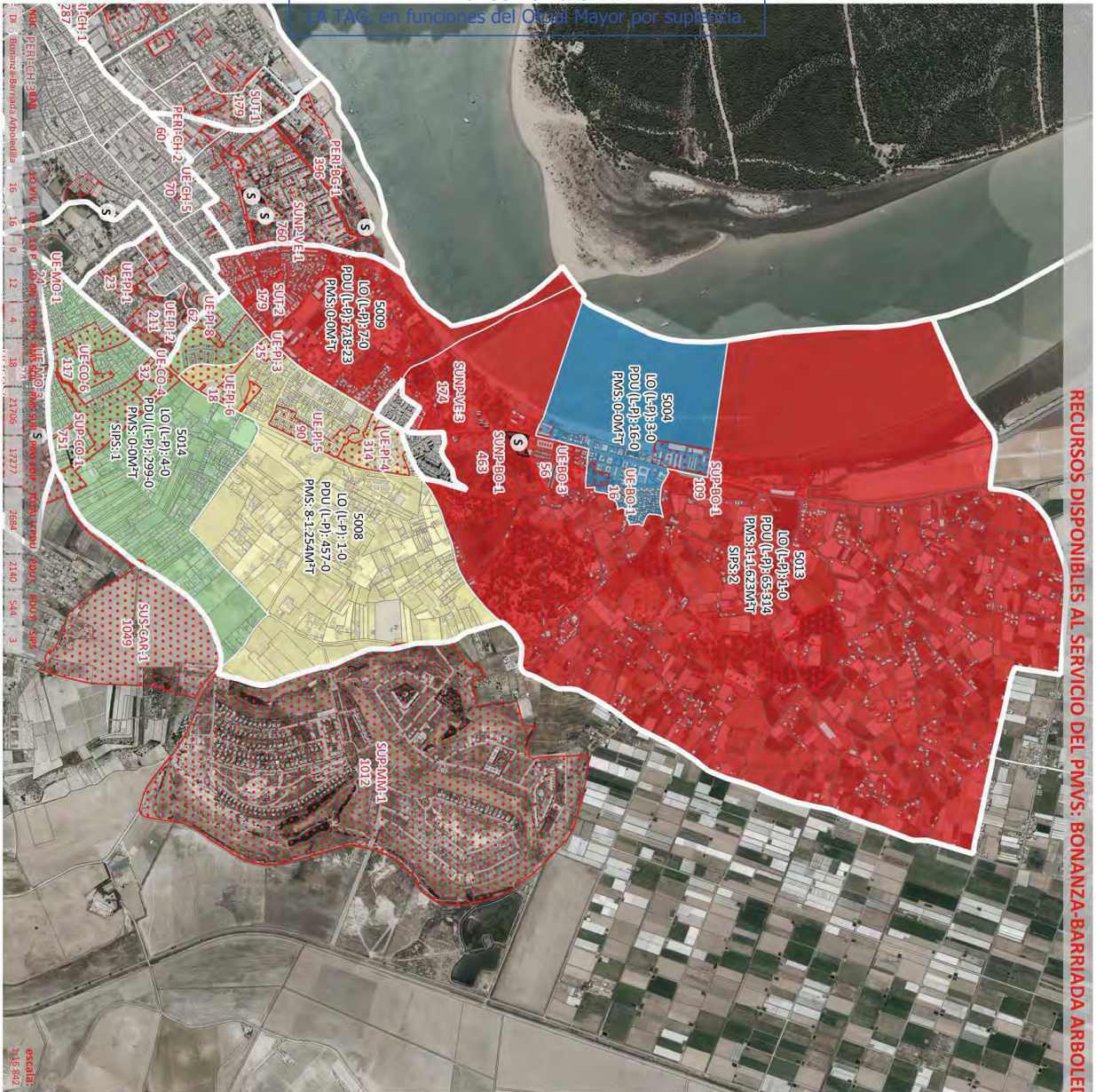
Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:
LA TRAMA REPRESENTA EL NÚMERO DE VIVIENDAS PREVISIAS EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO URBANÍSTICO (PDU), LIBRES O PROTEGIDAS, (L 6 P) DEL ÁMBITO CONSIDERADO

ETIQUETA:
SECCIÓN CENSAL
LICENCIAS DE OBRA VIVIENDA LIBRES-PROTEGIDAS ÚLTIMOS 10 AÑOS
VIVIENDAS PREVISIAS EN PDU LIBRES-PROTEGIDAS
PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO: SOLARES-EDIFICABILIDAD
NÚMERO DE SIPS

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG, en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



RECURSOS DISPONIBLES AL SERVICIO DEL PMVS: BONANZA-BARRIADA ARBOLEDILLA

LEYENDA DEL MAPA

RECURSOS DISPONIBLES

- < 200
- 200 - 400
- 400 - 600
- 600 - 800
- 800 - 964

SIPS (S)

DELIMITACIÓN PDU con VV PREVISTAS

Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:

LA TRAMA REPRESENTA EL NÚMERO DE VIVIENDAS PREVISTAS EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO URBANÍSTICO (PDU), LIBRES O PROTEGIDAS, (L O P) DEL ÁMBITO CONSIDERADO ETIQUETA:
SECCIÓN CENSAL
LICENCIAS DE OBRA VIVIENDA LIBRES-PROTEGIDAS ÚLTIMOS 10 AÑOS
VIVIENDAS PREVISTAS EN PDU LIBRES-PROTEGIDAS
PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO: SOLARES-EDIFICABILIDAD
NÚMERO DE SIPS



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
T.M. SANLUCÁR DE BARRAMEDA 2.018-2.023
 PROMOTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLUCÁR DE BARRAMEDA
 EQUIPO REDACTOR: ESPAGO GONZÁLEZ S. COOP. AND. 1 MARZO 2018
DOCUMENTO 1: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

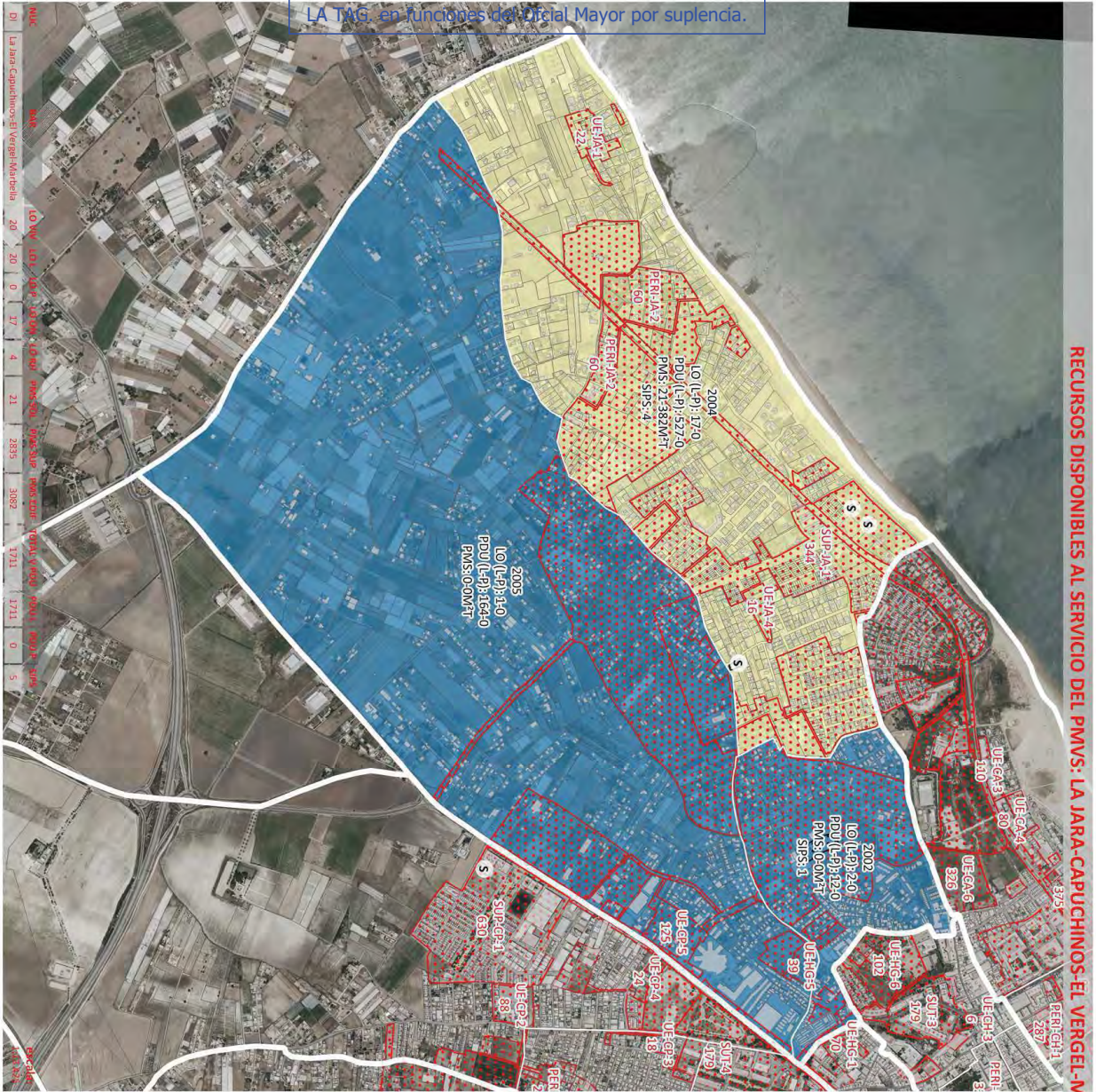
FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA T.M.G. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



RECURSOS DISPONIBLES AL SERVICIO DEL P.M.V.S.: LA JARA-CAPUCHINOS-EL VERGEL-MARBELLA

LEYENDA DEL MAPA

RECURSOS DISPONIBLES

- < 200
- 200 - 400
- 400 - 600
- 600 - 800
- 800 - 964

SIPS (S)

DELIMITACIÓN PDU CON VIV PREVISIAS
Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:

LA TRAMA REPRESENTA EL NÚMERO DE VIVIENDAS PREVISIAS EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO URBANÍSTICO (PDU), LIBRES O PROTEGIDAS, (L 6 P) DEL ÁMBITO CONSIDERADO ETIQUETA:
SECCIÓN CENSAL
LICENCIAS DE OBRA VIVIENDA LIBRES-PROTEGIDAS ÚLTIMOS 10 AÑOS
VIVIENDAS PREVISIAS EN PDU LIBRES-PROTEGIDAS
PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO: SOLARES-EDIFICABILIDAD
NÚMERO DE SIPS



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
T.M. SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023
 PROMOTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLÚCAR DE BARRAMEDA
 EQUIPO REDACTOR: ESPASO COMARCA S. COOP. AND. 1 MARZO 2018
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

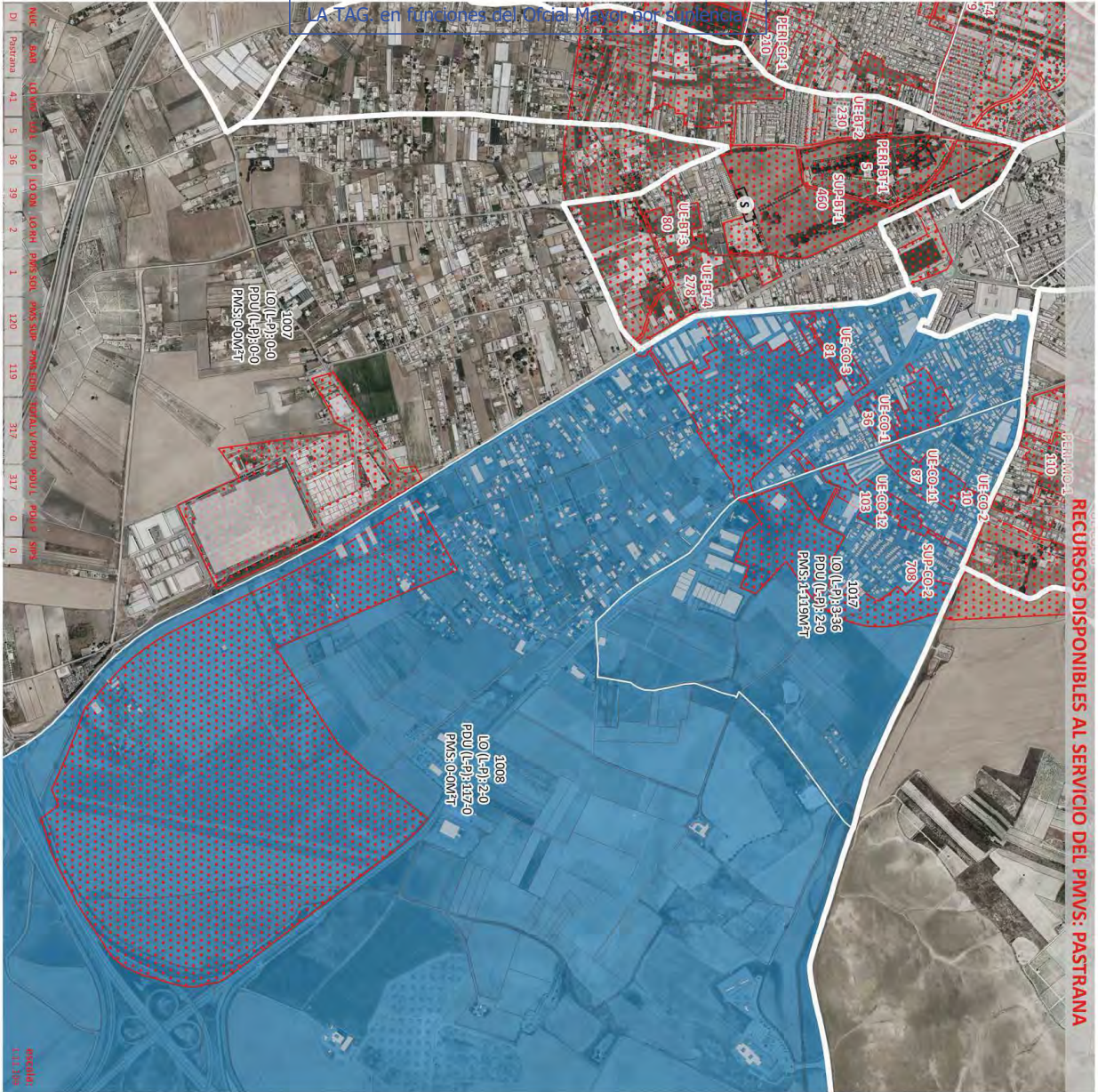
Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018

LA TAG, en funciones del Oficial Mayor por ausencia



RECURSOS DISPONIBLES AL SERVICIO DEL PMVS: PASTRANA

LEYENDA DEL MAPA

RECURSOS DISPONIBLES

- < 200
- 200 - 400
- 400 - 600
- 600 - 800
- 800 - 964

SIPS (S)

DELIMITACIÓN PDU con viv. PREVISTAS

Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:

LA TRAMA REPRESENTA EL NÚMERO DE VIVIENDAS PREVISTAS EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO URBANÍSTICO (PDU), LIBRES O PROTEGIDAS, (L 6 P) DEL ÁMBITO CONSIDERADO

ETIQUETA:

SECCIÓN CENSAL

LICENCIAS DE OBRA VIVIENDA LIBRES-PROTEGIDAS ÚLTIMOS 10 AÑOS

VIVIENDAS PREVISTAS EN PDU LIBRES-PROTEGIDAS

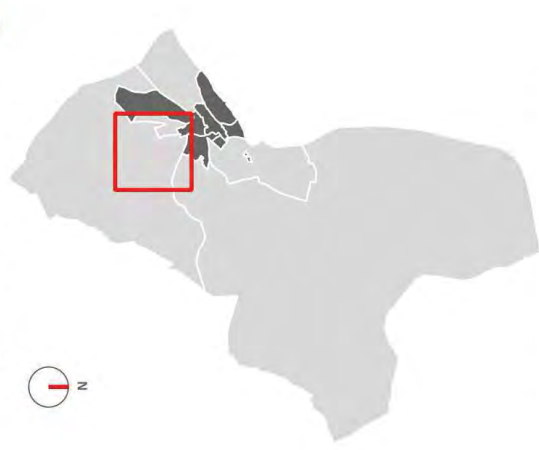
PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO: SOLARES-EDIFICABILIDAD

NÚMERO DE SIPS

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
T.M. SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023

DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

PROMOTOR: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLÚCAR DE BARRAMEDA
GRUPO REDACCION: ESPAGO GONZALEZ S. COOP. ANO. 1 MARZO 2018

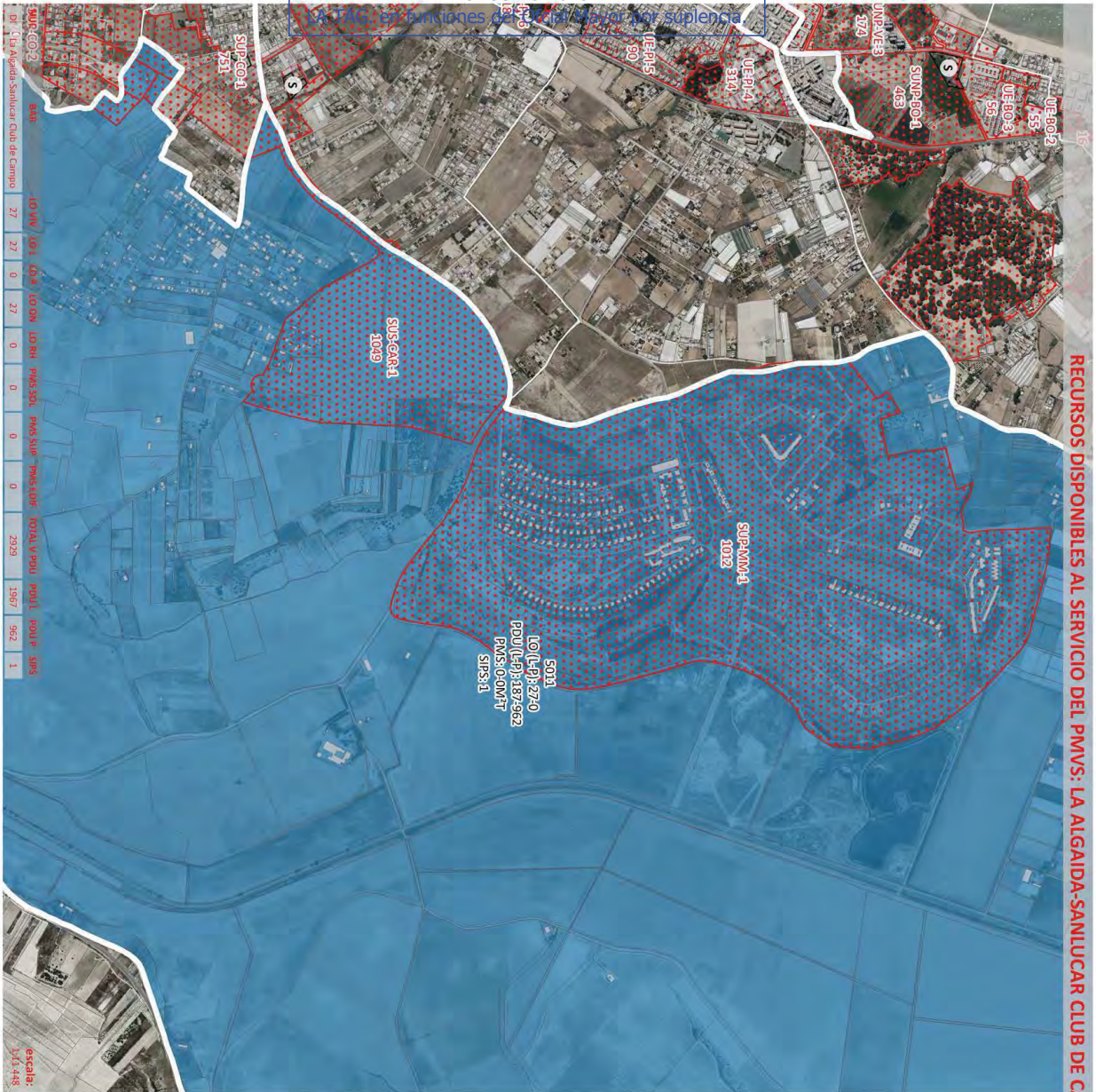


FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018

A las funciones del Sr. Alcalde por suplencia



RECURSOS DISPONIBLES AL SERVICIO DEL PMVS: LA ALGAIDA-SANLUCAR CLUB DE CAMPO (I)

ID DOCUMENTO: Ri2w8H3nmb



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
T.M. SANLUCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023

PROYECTO: GUBERNACIONAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLUCAR DE BARRAMEDA
EQUIPO REDACCION: ESPAGO GONZALEZ S. COOP. AND. | MARZO 2018

DOCUMENTO 1: INFORMACION Y DIAGNOSTICO



LEYENDA DEL MAPA

RECURSOS DISPONIBLES

- < 200
- 200 - 400
- 400 - 600
- 600 - 800
- 800 - 964

DELIMITACION PDU CON VIV PREVISIAS

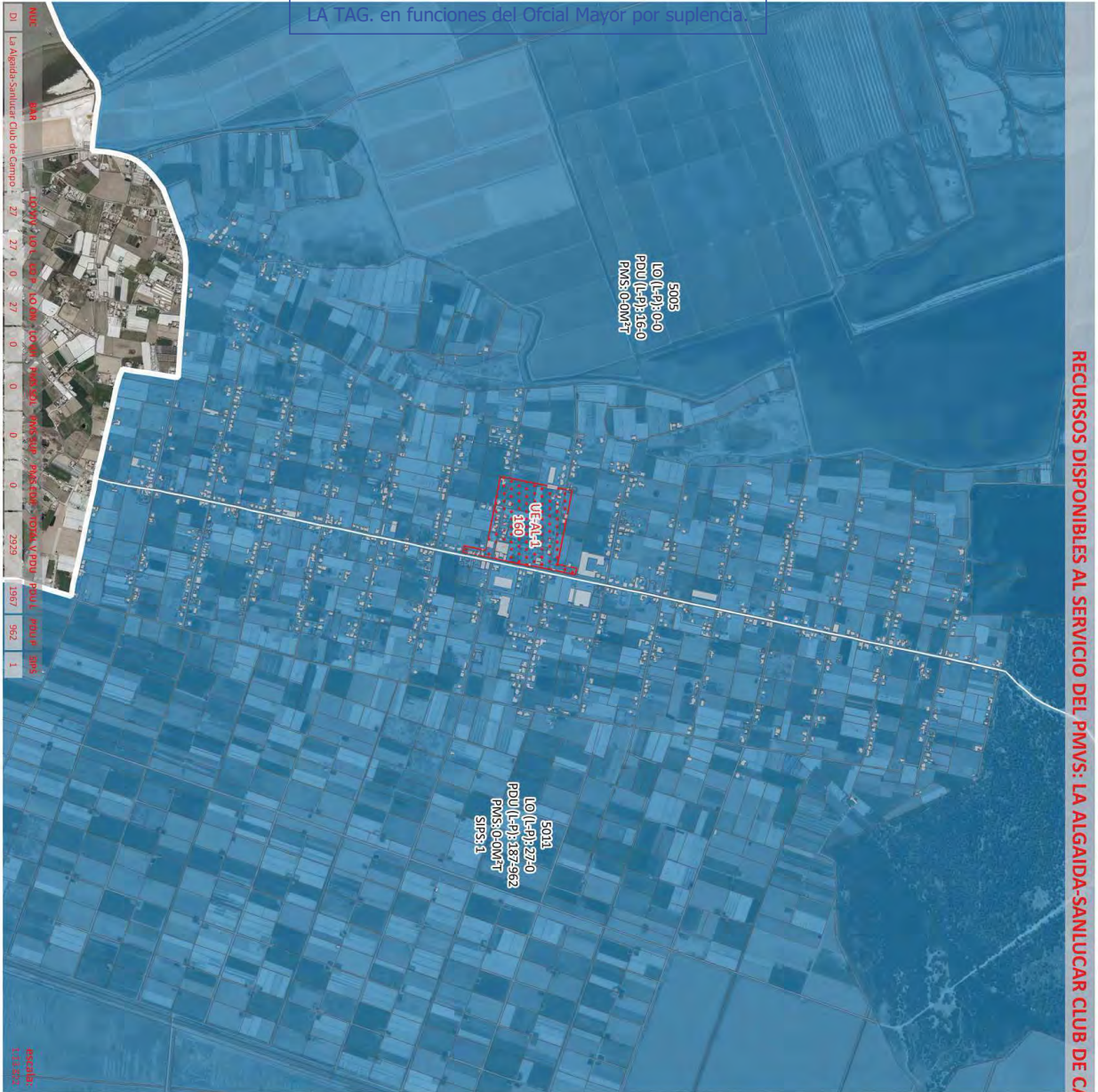
Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:
LA TRAMA REPRESENTA EL NÚMERO DE VIVIENDAS PREVISIAS EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO URBANISTICO (PDU), LIBRES O PROTEGIDAS, (L 6 P) DEL AMBITO CONSIDERADO

ETIQUETA:
SECCION CENSAL
LICENCIAS DE OBRA VIVIENDA LIBRES-PROTEGIDAS ÚLTIMOS 10 AÑOS
VIVIENDAS PREVISIAS EN PDU LIBRES-PROTEGIDAS
PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO: SOLARES-EDIFICABILIDAD
NÚMERO DE SIPS

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Orzcal Mayor por suplencia.



RECURSOS DISPONIBLES AL SERVICIO DEL PMVS: LA ALGAIDA-SANLUCAR CLUB DE CAMPO (II)

LEYENDA DEL MAPA

RECURSOS DISPONIBLES

- < 200
- 200 - 400
- 400 - 600
- 600 - 800
- 800 - 964

SIPS (S)

DELIMITACIÓN PDU con viv previstas

Ortoimagen PNOA (actualización máxima)

TRAMA:

LA TRAMA REPRESENTA EL NÚMERO DE VIVIENDAS PREVISTAS EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO URBANÍSTICO (PDU), LIBRES O PROTEGIDAS, (L 6 P) DEL ÁMBITO CONSIDERADO ETIQUETA:
SECCIÓN CENSAL
LICENCIAS DE OBRA VIVIENDA LIBRES-PROTEGIDAS ÚLTIMOS 10 AÑOS
VIVIENDAS PREVISTAS EN PDU LIBRES-PROTEGIDAS
PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO: SOLARES-EDIFICABILIDAD
NÚMERO DE SIPS



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
T.M. SANLUCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023
 DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
 PROMOCIÓN: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLUCAR DE BARRAMEDA
 CUADRO REDACCION: SERVICIO COMUN. S. COOP. AND. 11 MARZO 2018

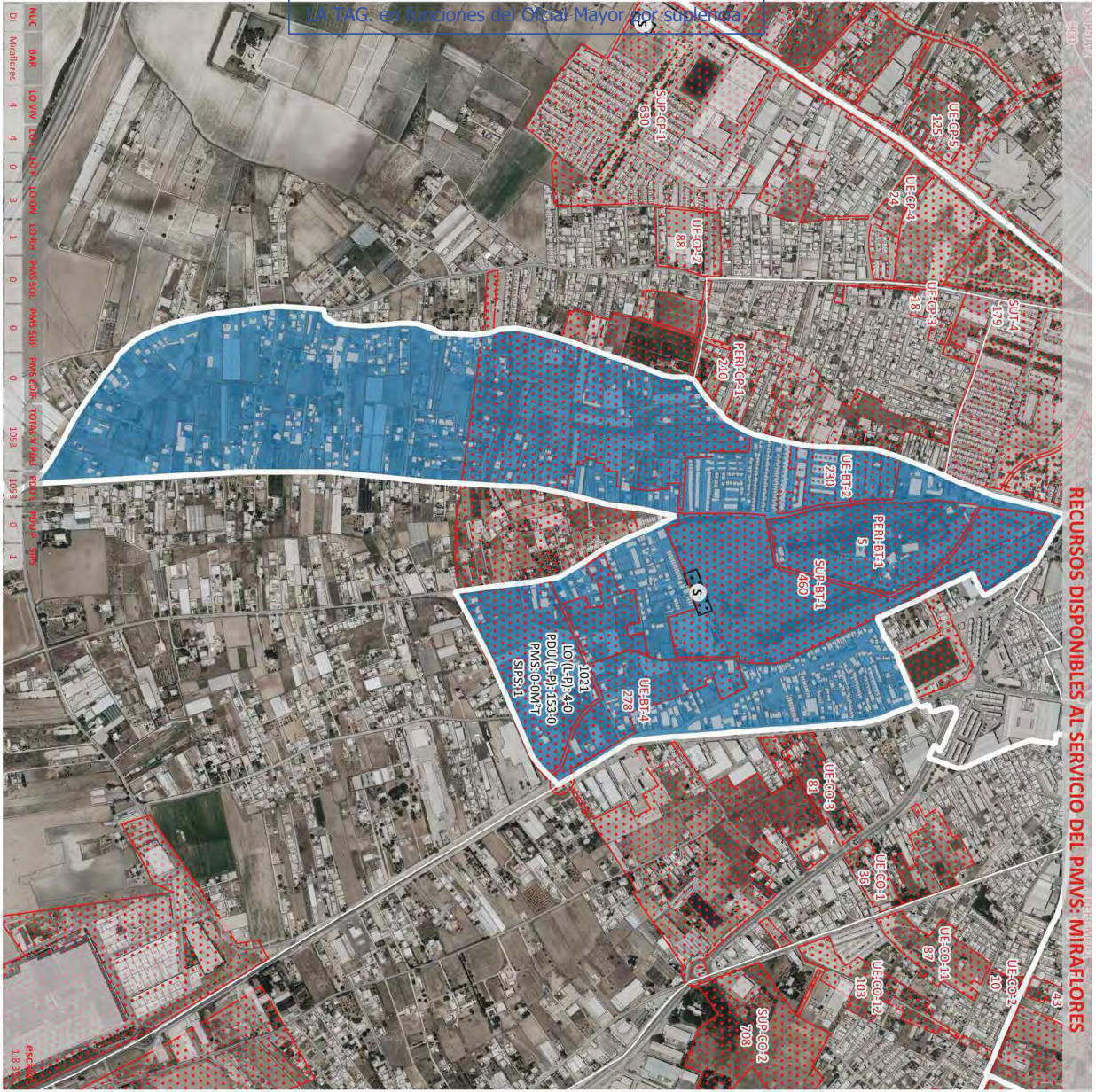
FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG: en funciones del Alcalde Mayor por suplencia



RECURSOS DISPONIBLES AL SERVICIO DEL PMVS: MIRAFLORES

ID DOCUMENTO: Ri2w8H3nmb



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
T.M. SANLUCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
PROYECTO: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO AYUNTAMIENTO SANLUCAR DE BARRAMEDA
EQUIPO REDACCION: ESPASO COMUNITAT S. COOP. AND. 11 MARZO 2018



LEYENDA DEL MAPA

RECURSOS DISPONIBLES

- < 200
- 200 - 400
- 400 - 600
- 600 - 800
- 800 - 964

OTRO:

- DELIMITACIÓN PDU con viv. PREVISTAS
- SIPS (S)

TRAMA:
LA TRAMA REPRESENTA EL NÚMERO DE VIVIENDAS PREVISTAS EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO URBANÍSTICO (PDU), LIBRES O PROTEGIDAS, (L.6 P) DEL ÁMBITO CONSIDERADO

ETIQUETA:
SECCIÓN CENSAL
LICENCIAS DE OBRA VIVIENDA LIBRES-PROTEGIDAS ÚLTIMOS 10 AÑOS
VIVIENDAS PREVISTAS EN PDU LIBRES-PROTEGIDAS
PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO: SOLARES-EDIFICABILIDAD
NÚMERO DE SIPS

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
IV. CONCLUSIONES Y DIAGNÓSTICO



V. CONCLUSIONES Y DIAGNÓSTICO



Página 113 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



ID DOCUMENTO: Ri.zw8H3nmB



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLUCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
IV. CONCLUSIONES Y DIAGNÓSTICO



1. CONCLUSIONES

1.1. ES NECESARIA UNA DIVISIÓN DE LA CIUDAD QUE GENE RE CONOCIMIENTO URBANO

La división administrativa sobre la base de las secciones censales que componen la ciudad de Sanlúcar de Barrameda, como la de cualquier otra ciudad de nuestro país, no responde a una lógica urbana, ya que están trazadas de forma radial para abarcar la ciudad completa pero sin otra intencionalidad, sin que existan por tanto elementos de reconocimiento que permita extraer conclusiones de las mismas.

Por ello, se han agrupado las distintas secciones censales formando ámbitos territoriales, que hemos denominados barrios, si no homogéneos, al menos caracterizados por factores que los reconocen por su evolución histórica o caracteres geográficos mediante agrupación de ámbitos territoriales que nos permitan formar barrios con elementos o tipología que permita cierta unidad en el diagnóstico. Todo ello, por tanto, con la intención de poder afinar la extracción de las conclusiones de ese análisis en el territorio.

En consecuencia se ha dividido la ciudad en dos categorías inicialmente (núcleo principal y diseminado) y en cada uno de ellas los siguientes barrios mediante la agrupación de secciones censales:

Dentro del núcleo principal: Barrio Alto, Barrio Bajo, Paseo Marítimo-Las Piletas, Dehesilla-Las Palmeras, Placcho-Monteoliveite, Bajo de Gula-Verdigones, El Pino y Barrada de Andalucía.

Dentro del diseminado: Bonanza-Barrada Arbolellilla, La Jara-Capuchinos-El Vergel-Marbella, Bastrana, La Alгада-Sanlúcar Club de Campo y Miraflores.

La división del territorio de esta manera nos ha permitido extraer conclusiones distintas para el núcleo principal y el diseminado, e igualmente nos ha permitido particularizar el diagnóstico el cual ha arrojado diferente información en función de cada una de estas zonas de la ciudad.

Esta primera conclusión presupone la constatación del acerto en el planteamiento apriorístico realizado de partir de un análisis particularizado para estos ámbitos



Página 114 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SIFRCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



territoriales, al corroborarse que esta configuración territorial es un elemento condicionante para el desarrollo de las políticas de vivienda en la ciudad de Sanlúcar de Barrameda, o que permite matizar su contenido así como las estrategias a desarrollar.

Es por ello que cualquier generalización que se realice en cuanto al diagnóstico del presente Plan debe ir matizada por este elemento que señalamos en primer lugar.

1.2. LA POSICIÓN DE CENTRALIDAD DE SANLUCAR DE BARRAMEDA RESPECTO A LOS MUNICIPIOS DE LA COSTA NOROESTE

El ámbito territorial denominado como Costa Noroeste, se sitúa entre la margen izquierda de la desembocadura del Río Guadalquivir, situándose en el espacio comprendido entre el propio río, el litoral y el corredor de transportes Sanlúcar de Barrameda-Bahía de Cádiz, y agrupa a los municipios de Trebujena, Sanlúcar de Barrameda, Chipiona y Rota. Tres de los cuales son municipios situados en el corredor litoral, y caracterizados por el desarrollo de actividades urbanas, pesqueras, turísticas, agrícolas e industriales.

Dichos municipios se localizan en la periferia próxima de la aglomeración urbana de la Bahía de Cádiz y muy cerca de la ciudad de Jerez, y bien conectada con la aglomeración urbana de Sevilla, con un alto nivel de relaciones funcionales con estas formaciones urbanas.

Sanlúcar de Barrameda constituye el principal núcleo en cuanto a dotaciones públicas y privada, no obstante la proximidad de las ciudades que conforman la Bahía de Cádiz y Jerez de la Frontera hace que determinadas funciones propias de la escala supramunicipal sean realizadas por estos centros. Es decir que Sanlúcar funciona de forma doble, siendo el núcleo principal respecto al ámbito de la costa noroeste y subordinado respecto a Jerez y Bahía de Cádiz, sobre todo en funciones laborales, hospitalarias, de educación superior y de comunicaciones aéreas y férreas.

Esta posición de centralidad compartida, no tiene consecuencias respecto a las dinámicas demográficas, por lo que son escasas las tensiones inmobiliarias fruto de las mismas que la ciudad de Sanlúcar sufre como consecuencia de la ubicación a la que nos hemos referido, trasladándose las mismas a los ámbitos superiores de relación, es decir, Jerez de la Frontera y Bahía de Cádiz.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
IV. CONCLUSIONES Y DIAGNÓSTICO



El propio Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Noroeste coincide en estas conclusiones cuando entre sus determinaciones propone la creación de un área de oportunidad residencial para dar respuesta a la necesidad de vivienda protegida de la ciudad de Sanlúcar de Barrameda, excluyendo cualquier referencia al resto de los municipios

Por tanto, la problemática de vivienda que pueda tener la ciudad de Sanlúcar de Barrameda es ajena e independiente de los municipios que conforman la Costa Noroeste y no condicionada por la posición que ocupa la ciudad en la escala territorial.

1.3. UNA CIUDAD SOMETIDA A TENSIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE

La ciudad de Sanlúcar de Barrameda se encuentra condicionada por su enclave costero entre la desembocadura del río Guadalquivir y Doñana, y por las numerosas tierras de cultivo que la rodean. Estos ámbitos que rodeaban a la ciudad histórica fueron ocupados en parte por las operaciones de urbanización y ensanche de los años 60 mientras que otros han ido sufriendo un proceso de ocupación irregular e indiscriminada.

En la ciudad de Sanlúcar de Barrameda, conviven por tanto, un gran número de edificaciones en el suelo rústico, debido a la introducción progresiva de los usos residenciales en el suelo no urbanizable y por la implantación de usos productivos ligados a la agricultura, como naves de almacenamiento y manipulación, que se han ido localizando de forma dispersa en algunos espacios como la zona de la Colonia Monte Aligada y los Llanos de Bonanza y en torno los ejes varios de la A-480 y de la Carretera de Chipiona.

Este fenómeno, en sus comienzos de primera residencia vinculada a la agricultura, se ha ido desarrollando junto a actuaciones de parcelaciones urbanísticas y ha incorporado progresivamente la segunda residencia, principalmente en las zonas más cercanas al litoral, como sucede en el ámbito de La Jara y Camino de Rompeseñores, de forma que el fraccionamiento del parcelario, junto a la tendencia de localización del uso residencial en las propias parcelas agrícolas, ha dado lugar a una situación anómala de ocupación del territorio generando espacios ambiguos, mezcla de campo y ciudad, que un principio se localizaban cerca del núcleo urbano pero que con el

paso del tiempo se ha ido extendiendo a una gran parte del término municipal.

Las consecuencias de este proceso ha sido la generación en ámbitos de suelo clasificado como suelo no urbanizable de un desarrollo al margen del planeamiento, de parcelaciones urbanísticas y edificaciones residenciales, junto a terrenos en donde en algunos casos se mantienen zonas agrícolas, de viñedos o invernaderos, en una mescolanza indescifrable e incoherente en cuanto a los usos que se desarrollan y sin contar con las condiciones o infraestructuras necesarias para el desarrollo de los mismos.

No vamos a abundar en lo deseable de un modelo de ciudad compacta de cara a garantizar mayor cohesión social y eficiencia en la prestación de los servicios necesarios, toda vez que nos encontramos ante asentamientos que han surgido al margen del planeamiento urbanístico, "obligando" a este finalmente, en algunos casos, a reconocerlos aunque su origen poco tengan que ver con la planificación.

Esta situación es de alta complejidad y requiere de intervenciones que no son fáciles de aplicar, pero que deben de concebirse desde el planeamiento urbanístico y con un alto componente de implicación y compromiso tanto por las administraciones como por los propietarios. Desde la planificación en materia de vivienda se pueden identificar las disfuncionalidades o carencias pero difícilmente podrán arbitrase medidas mientras los ámbitos se encuentren en suelos con el régimen jurídico del suelo no urbanizable y sobre edificaciones, en el mejor de los casos, en situación de fuera de ordenación, cuando no susceptibles de ser ordenada su demolición.

Por otro lado, la falta de control, urbanístico y administrativo, de este tipo de viviendas nos ha impedido contabilizar en número total de viviendas familiares existentes e imposibilitado la estimación del número de viviendas secundarias existentes en los ámbitos que hemos clasificados como "diseminado".

Otra cuestión no exenta de preocupación es la existencia de población vulnerable en dichos ámbitos de suelo no urbanizable. De las cinco AAFE vulnerables existentes en la ciudad de Sanlúcar hay dos que contienen edificaciones en suelo no urbanizable y que son el AEV Montecolivete y el AEV El Cortijo-Majadilla.

Dentro del AEV Montecolivete la sección 01-009, que parte del suelo urbano y se adentra en suelo no urbanizable, contiene indicadores de vulnerabilidad relativos a viviendas y condiciones económicas desfavorables, incluyendo 25 viviendas en estado malo, deficiente o ruinoso.



Página 115 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SFCR040660; Hoja Nº 04660, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





La AEV El Cortijillo- Majadilla, incluye las secciones censales 01-007 y 01-021 con indicadores desfavorables de vulnerabilidad, y 180 y 130 viviendas respectivamente en estado malo, deficiente o ruinoso. Estando la última de ellas a caballo entre el suelo urbano y el no urbanizable

No obstante, y al menos en lo que se refiere a la necesidad de vivienda, según los datos del registro de demandantes esta se manifiesta de forma intensa en el núcleo principal, fundamentalmente entre Barrio Alto y Barrio Bajo, por lo que en principio no parece existir una relación directa entre la necesidad de vivienda y la ocupación del suelo no urbanizable, todo ello con independencia de los ámbitos de vulnerabilidad reseñados más arriba.

Tampoco podemos olvidar que en dicho ámbitos sólo podrá intervenir en aquellos aspectos que tienen que ver con la población, ya que las viviendas al no ser conformes al planeamiento urbanístico no son susceptibles de ser intervenidas, más que en aquello que pudiera derivarse de su situación de fuera de ordenación, en los supuestos en que así correspondiera.

1.4. EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA EN SANLÚCAR DE BARRAMEDA: AUMENTAN LA POBLACIÓN Y LOS HOGARES

La ciudad de Sanlúcar de Barrameda cuenta actualmente con una población de 67.640 personas, lo que supone algo menos del 5,5% de la población de la provincia de Cádiz, aunque nos encontramos ante una ciudad que según la clasificación realizada por el Ministerio de Fomento en 2017 debe considerarse una Gran Área Urbana.

Después del gran crecimiento que experimentó la población de Sanlúcar en los años 90, podemos afirmar que a partir de 2.000 este número se estabiliza de forma que salvo en el año 2013 donde se pierde casi una decena de habitantes en el resto de años este número de habitantes ha ido en crecimiento.

Como hablamos apuntado anteriormente existe una tendencia a la estabilización de la población residente en la ciudad de Sanlúcar de Barrameda, que si bien incrementa su población respecto al año anterior de forma continuada, se trata de una cifra exigua o poco significativa. De forma que entre los años 2.000 a 2.017 la ciudad de Sanlúcar ha ganado 5.672 habitantes, existiendo la previsión de



Página 116 de 173
(Revisión 180518)

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
IV. CONCLUSIONES Y DIAGNÓSTICO



mantenimiento de esta tendencia.

Hechas las apreciaciones descritas en apartados anteriores para la traducción de las proyecciones de población a proyecciones de hogares se atiende a ello para el periodo de vigencia del presente plan.

Vimos que según el IECA la proyección de la población en el TM de Sanlúcar de Barrameda entre los años 2.018 y 2.023 plantea un leve crecimiento aproximado de entre 30-40 personas por año, apenas un 0,6 % respecto al total población.

Analizando dicha proyección en función de los grandes grupos de edad considerados comprobamos que la población menor de 35 años decrece de 500 hasta 300 personas anuales entre 2.018 y hasta 2.023; la intermedia entre 35 y 65 años tiene un crecimiento inicial de 300 personas que se va reduciendo hasta decrecer en más de 100 el último año; y la población mayor de 65 años va en aumento desde las 300 hasta las 500 personas al final del periodo. Esto es, en términos cuantitativos la población se mantiene, pero cualitativamente sufre una disminución de la población más joven y un aumento de la población mayor, y por tanto envejece.

La evolución de los hogares, como vimos, no afecta por igual a todas las categorías diferenciadas y observamos que ganan peso los hogares unipersonales y los del tipo parejas sin hijos, mientras se reducen los hogares de parejas con hijos.

La mayoría de personas conviven en hogares familiares. Dentro de ellos, el mayor crecimiento lo tendrán personas residentes en hogares del tipo parejas sin hijos, mientras que se reducirá el número de las que conviven en los hogares parejas con hijos, debido fundamentalmente a la reducción del número medio de hijos en este tipo de hogares.

En gran parte, estas transformaciones están condicionadas por los cambios en la estructura de la población por edad, ya que, a lo largo del periodo de la proyección las generaciones más numerosas, nacidas en los primeros años setenta, están alcanzando las edades en las cuales la proporción de las personas que conviven sólo con su pareja es más alta. Este hecho viene acentuado además por el descenso generalizado del peso de los hijos en los hogares como consecuencia de la baja natalidad de las últimas tres décadas.

Según datos anteriores extraídos de la provincia de Cádiz podemos prever la proyección 2.018-2.023 de la distribución de la población y hogares del TM Sanlúcar

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





de Barrameda en función de los tipos de hogares y tamaño de los mismos.

Para los hogares durante el mismo periodo analizado se prevé un incremento superior al 7% anual en el TM. En base a ello se puede estimar, con las salvedades descritas anteriormente, una aproximación a la proyección de hogares que crece levemente en torno a 170-180 unidades al año en el TM Sanlúcar de Barrameda durante el periodo de vigencia del plan.

De este modo podemos observar como los hogares del tipo parejas con hijos y de dos o más núcleos (varias generaciones) decrecen tal y como hemos apuntado anteriormente, si bien no tienen peso suficiente frente al resto de tipos que, tanto en el resto de tipos como en la media del TM siempre crecen.

Hemos visto de esta manera que Sanlúcar de Barrameda, al contrario que la tendencia de la provincia, y siguiendo la línea de comportamiento de las Grandes Áreas Urbanas, no sólo no pierde población sino que aumenta, aunque este incremento sea pequeño. Y dado que más que conocer cómo se comporta la población interesa conocer cómo evolucionan los hogares, su proyección da como resultado un crecimiento en torno a los 170-180 al año mencionados, que supondrían de 850 a 900 durante el periodo completo de vigencia del presente Plan.

1.5. CARACTERÍSTICAS DE LA POBLACIÓN DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA

En lo que se refiere a la población de la ciudad de Sanlúcar de Barrameda el 21 % tiene menos de 18 años de edad y un 20% se encuentra en la franja que va desde los 18 a los 35 años, considerada como límite de la población joven, lo que significa que un 41% de la población residente es menor de 35 años y por tanto joven, frente a un 59% que tiene más de 35 años. Por el contrario el 14 % de la población tiene más de 65 años de edad.

Desde otro punto de vista comprobamos que en la franja de edad que va desde los 35 a los 65 años se encuentra el 45 % de la población.

Casi el 30% de la población de Sanlúcar de Barrameda reside en los dos ámbitos del núcleo principal denominados Barrio Alto y Barrio Bajo, siendo estos los dos barrios más poblados de la ciudad, y la mitad en ese mismo ámbito incrementado por Paseo Marítimo-Las Piletas.



En cuanto a las condiciones socioeconómicas, particularmente en lo que se refiere a la situación laboral, se concluye que teniendo la ciudad de Sanlúcar un alto nivel de desempleo se acusa cierta recuperación en los últimos años. En lo que se refiere al número de parados el mismo alcanzó su cota máxima en el año 2013, descendiendo suavemente durante 2014 y 2015 y experimentando un mayor decrecimiento en los dos últimos años, en donde se baja de los mil al año. Por otro lado en lo que se refiere al número de contrataciones esta empieza a experimentar un repunte a partir del año 2012.

Si analizamos la información relativa a las intervenciones realizadas por los servicios sociales municipales, debemos resaltar las intervenciones realizadas en materia de pobreza energética, que ascienden a la suma de 310, así como el número de personas sin hogar que suman ocho personas.

Por otro lado hay que tener en cuenta que, de los aproximadamente 600 expedientes atendidos por la Oficina para la defensa del derecho a una vivienda digna, casi 100 se corresponden con desahucios derivados de ejecuciones hipotecarias. Por tanto sumando los indicadores de pobreza energética y desahucios podemos concluir sobre la vulnerabilidad de un número importante de hogares que encuentran dificultades para hacer frente al pago de las hipotecas y los suministros de las viviendas.

En cuanto a las características de la población demandante de vivienda protegida esta supone aproximadamente el 1,5 % del total de la población de la ciudad y del número de hogares.

En cuanto a la composición por edad de los demandantes de vivienda protegida, algo más del 50% tiene menos de 35 años, casi el 47% entre 35 y 64 y algo más del 1,5% más de 65 años, resultado especialmente significativo el hecho de que más del 90% de los inscritos están por debajo de una vez el IPREM en lo que se refiere a los ingresos de la unidad familiar.

La mayoría de estos demandantes se sitúan en Barrio Alto y Barrio Bajo, y las preferencias son mayoritarias a una vivienda en alquiler sobre una en venta, cuestión que consideramos dependerá en mayor medida de los ingresos que de las preferencias, es decir que de los datos del registro se deduce que la demanda fundamentalmente estará dentro de lo que podríamos denominar necesidad de alquiler social.



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL T.M. SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
IV. CONCLUSIONES Y DIAGNÓSTICO



1.6. NECESIDAD DE VIVIENDA EN EL T.M. SANLÚCAR DE BARRAMEDA

Hemos visto que existe una previsión de crecimiento en el número de hogares, y que se estima a razón de unos 170 o 180 hogares por año, lo que suponen entre 850 y 900 nuevos hogares en el periodo de 5 años de vigencia del Plan, siendo el crecimiento del número de hogares, el elemento fundamental para dimensionar la demanda de vivienda. Esta sería la demanda potencial demográfica. Ha de tenerse en cuenta, también, que un porcentaje de la misma será demanda de vivienda protegida. Si aplicamos el 1,5% relación porcentual de los hogares demandantes de vivienda protegida sobre el total hogares existentes, obtenemos una cifra de demandantes ciertamente baja (sobre los 900 futuros hogares sólo 14 de ellos serían demandantes de estas características).

Hemos visto, en cuanto a la necesidad de vivienda se refiere, que hay 371 hogares inscritos en el Registro de Demandantes y, por tanto, sobre ese umbral podemos establecer la demanda de vivienda protegida. Esta demanda es una demanda registrada, inscrita en un registro administrativo y a la que denominaremos "demanda de vivienda protegida". Esta demanda de vivienda protegida estará compuesta tanto por hogares ya existentes que ocupan una vivienda en régimen de alquiler, como por hogares inquilinos o en proceso de formación que necesitan una vivienda para emanciparse o independizarse respecto de otro hogar con el que la comparten o incluso hogares unipersonales en proyecto que se formarían cuando accedan a una vivienda donde poder formarse como tal. Pero con independencia de que puedan computarse actualmente como hogares existentes o no, lo cierto es que suponen una demanda o necesidad de vivienda cierta, en cuanto a hogares existentes o proyecto de serlo.

Aunque no podemos olvidar cuales son los condicionantes de ingresos que esa demanda tiene para acceder a una vivienda. Por tanto, dentro de este grupo de demandantes se encontrará la demanda insolvente, aquella que está excluida del mercado de la vivienda en el sentido más amplio y que sólo podrá acceder si cambian sus condiciones económicas o reciben una ayuda pública.

Por otro lado, hay que tener en cuenta que prácticamente la mitad de esa demanda se considerarían jóvenes. Con independencia de que los jóvenes sean considerados grupo de especial protección de conformidad con lo establecido en el PYRA hay que poner de manifiesto dos características propias o singularidades específicas de este



Página 118 de 173
(Revisión: 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



colectivo en su calidad de demandante de vivienda protegida. La primera de ella es que no todos los demandantes inscritos están en condiciones de emanciparse ni aun cuando dispusieran inmediatamente de una vivienda para hacerlo. Es probable que parte de esta demanda, fundamentalmente los más jóvenes, está pensando o previendo que un futuro no muy lejano se emanciparán y para ello, teniendo en cuenta que los procesos de selección y adjudicación de viviendas tienen su tiempo y que pueden transcurrir años entre la inscripción en el registro y la adjudicación de una vivienda, muchos de ellos anticipan esta solicitud de cara a ese futuro. Sabemos que en muchos casos, en momentos de auge de promoción y adjudicación de viviendas, estos jóvenes que han resultado adjudicatarios de una vivienda protegida no estaban en condiciones de financiar ni de ocupar la vivienda con carácter inmediato. Al margen de otros planteamientos o reflexiones que no corresponden realizar en este momento respecto a esta circunstancia, si debe considerarse que no toda esa demanda de personas jóvenes tiene una necesidad inmediata de vivienda, aunque si una necesidad a futuro, por lo que deberá quedar matizada la necesidad de vivienda en el sentido expuesto, y buscar estrategias para canalizarlas en el tiempo.

La segunda de ellas es el hecho de que nos encontramos ante el colectivo o grupo de edad más dinámico o que tiene, al menos en teoría, más posibilidades de evolucionar o cambiar en alguna de las circunstancias, entre ellas la de mejorar el nivel de ingresos.

Por otro lado hay que señalar, que si bien todos los inscritos en el RPMDVP tienen necesidad de vivienda y forman parte de la demanda de vivienda protegida, no toda las personas con necesidad de vivienda protegida o que cumplan los requisitos para formar parte de esta demanda se encuentran inscritos, aunque como no puede ser de otra manera, partiremos de los datos de dicho registro para cuantificar esa necesidad.

La demanda de vivienda protegida además, no siempre podrá satisfacerse a través del ofrecimiento de una vivienda en régimen de alquiler o compraventa de nueva planta. Cuestión que se acentúa en la ciudad de Sanlúcar de Barrameda dado el escaso nivel de ingresos de los demandantes de vivienda protegida. Ello no significa que no existan otras medidas que con carácter transitorio o no, puedan ayudar a satisfacer esa demanda de vivienda, medidas que por nivel de ingresos van dirigidas a los mismos grupos de personas que se encuentran inscritos en el mencionado

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





Registro. Esto nos debería llevar a hablar no sólo de viviendas protegidas, sino también y como grupo de medidas más amplio, de programas protegidos en materia de vivienda. En este sentido, las medidas que se pongan en marcha con destino a las personas inscritas en el IPMIDVP y que no supongan el ofrecimiento de una vivienda protegida en régimen de compraventa o alquiler, deberán tener su propio sistema de seguimiento, ya que dichas personas seguirán formando parte de ese registro y no causarán baja del mismo mientras no sean titulares de un derecho sobre una vivienda protegida.

Para establecer la cuantificación de necesidad de vivienda en Sanlúcar de Barrameda, y aun cuando entendemos que la demanda potencial demográfica por creación de nuevos hogares (900) incluye a su contemporánea y correspondiente a vivienda protegida (371 en la actualidad), entendemos que una parte de ésta (demanda protegida) es necesario añadirla a la anterior por tratarse de una demanda ya consolidada, que la podemos definir como aquellas inscripciones que permanecen desde 2.015 y fechas anteriores, y que ascienden a unas 180.

En base a lo expuesto podemos hacer la aproximación a la necesidad de vivienda como adición de la demanda demográfica (900) más los hogares consolidados como demandantes de vivienda protegida mencionados (180) más las personas sin hogar (8). Por tanto se cuantifica en el número aproximado a 1.088 hogares la necesidad de vivienda en la ciudad de Sanlúcar de Barrameda, durante el periodo de vigencia del Plan, debiendo interpretarse esta estimación de cuantificación de conformidad con todo lo expuesto anteriormente.

Es importante destacar en este apartado, como posteriormente se apunta, que la vivienda vacía existente en el TMI ha ido absorbiéndose paulatinamente por la vivienda principal y secundaria como arrojan los datos anteriores a este análisis por parte de los censos de población y vivienda de 2.001 y 2.011. En la actualidad nos encontramos con un número de viviendas con suministros anormalmente bajos en torno a las 1.000 unidades (el 3% del parque residencial) lo que hace prever que el número de viviendas vacías es algo superior a éste y por tanto parte del mismo puede ser movilizado para la satisfacción de la actual necesidad de vivienda en el TMI Sanlúcar de Barrameda.



Página 119 de 173
(revisión 180518)

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TMI SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
IV. CONCLUSIONES Y DIAGNÓSTICO



1.7. POLÍTICA DE VIVIENDA PROTEGIDA EN EL MUNICIPIO DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA

El Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Noroeste establece como uno de sus objetivos el de contribuir a la formación de patrimonios públicos de suelo con destino preferente a vivienda protegida. Este objetivo se circunscribe estrictamente al ámbito del municipio de Sanlúcar de Barrameda, de forma que para afrontar las necesidades de vivienda destinadas a los sectores de población de más bajos ingresos que no se pueden resolver exclusivamente con las previsiones establecidas en la LOUJ, se plantea un Área de Oportunidad de uso residencial. Esta área de oportunidad tiene como objeto garantizar una oferta de suelo adecuada a la elección mayoritaria de viviendas protegidas, facilitando la ejecución del planeamiento a la vez que propiciando la intervención pública en el mercado inmobiliario. Se establece una horquilla de entre 4.500 a 5.000 de las cuales el 55%, es decir entre 2.475 a 2.750, serían viviendas protegidas.

El Plan Territorial concibe esta estrategia, pero es el Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda el que mediante la correspondiente innovación del planeamiento urbanístico general debe proceder a la clasificación del suelo como urbanizable y a programar el desarrollo de la actuación urbanística y la forma en que se ejecutará la misma. Como ya hemos analizado esta innovación del planeamiento urbanístico para incluir dicha área de oportunidad no se ha producido, ni parece, dada la actual coyuntura económica, que se vaya a producir, entre otras cosas por la imposibilidad que supone en la actualidad acometer cualquier actuación urbanística que se caracterice por incluir viviendas protegidas.

El estado suprimió la ayuda de la subvención de los préstamos para la construcción de viviendas protegidas del Plan Estatal 2009-2012, sin que dicha ayuda haya vuelto a estar vigente, ya que el Plan de Fomento del Alquiler y la Rehabilitación Edificatoria y la Regeneración y Renovación Urbana 2013-2016 no lo contempla, y tampoco hay alusión alguna en el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, aprobado mediante Decreto 1062/2018 de 9 de marzo.

En el ámbito autonómico, aunque el PVRA regula la vivienda protegida no dice la manera en la que la misma va a financiarse, haciendo referencia únicamente a las ayudas de planes anteriores en los artículos 34 a 37. Ello no es óbice, para que la administración autonómica pudiera establecer una convocatoria de subvenciones

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04660; Hoja Nº 04660, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





para vivienda protegida mediante una Orden, aunque en la actualidad no se ha aprobado ninguna orden de estas características ni tenemos constancia que se esté trabajando en ella.

Es necesario, por tanto, poner en marcha estrategias que puedan dinamizar iniciativas tendientes a la construcción de viviendas de estas características por resultar necesarias para las personas residentes en la ciudad.

Intimamente relacionado con este apartado tenemos la situación de las viviendas protegidas existentes, tanto de promoción pública como privada, que deben destinarse como residencia habitual y permanente de aquellas personas que hayan sido adjudicatarias de las mismas bien en régimen de propiedad o alquiler. Las viviendas protegidas tienen un régimen jurídico diferente a las viviendas libres, dado el carácter o su vinculación con la función social que las mismas tienen que cumplir, y estando sometidas a una serie de normas cuyo cumplimiento deben verificar las administraciones públicas competentes. Pero a fecha de hoy no es posible cuantificar ni territorializar estas viviendas en la ciudad de Sanlúcar de Barrameda, aunque sería de gran importancia contar con un diagnóstico de estas características, que permitiera no sólo conocer el estado de la situación sino la puesta en marcha de planes de inspección o de verificación del cumplimiento de la normativa de aplicación a dichas viviendas.

1.8. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PARQUE RESIDENCIAL

La determinación del parque residencial existente en una ciudad no es tarea fácil ya que no existe un registro administrativo al que se pueda recurrir. En el presente Plan hemos determinado ese parque a partir de la base de datos del catastro y del GESTA con la metodología que se describe en el correspondiente apartado del mismo, arrojando un número total de 33.546 viviendas familiares. No obstante, ya hemos señalado que existe un déficit que no es posible cuantificar, de viviendas situadas en los ámbitos del suelo no urbanizable.

Aplicando la información de los hogares resultantes del PMH, obtenemos el dato de 24.671 viviendas principales y 9.043 secundarias o vacías.

Aplicando la metodología descrita en el correspondiente apartado obtenemos como resultado un total de 8.062 viviendas secundarias y 981 viviendas vacías. Las viviendas secundarias como hemos dicho anteriormente sólo han podido calcularse



en el núcleo principal.

Por otro lado tenemos las VFT que conceptualmente podrán ser o bien viviendas principales o bien vivienda secundarias. La suma del número de viviendas con finalidad turística resultante del RIA como de los anuncios en los canales de difusión de la oferta turística asciende a un total de 519 viviendas.

La antigüedad media del parque residencial es de 1.977 oscilando entre los barrios históricos de los años 50 y 40 (Bajo y Alto) y los núcleos más modernos de dicho parque residencial el 94% de las viviendas se encuentra en buen estado de conservación y el 6% restante en estado deficiente, malo o ruinoso.

1.9. RÉGIMEN DE TENENCIA, TTUULARIDAD Y USO: EL PRECIO DE LA VIVIENDA EN SANLUCAR DE BARRAMEDA

El precio de la vivienda en la ciudad de Sanlúcar de Barrameda se encuentra condicionado por su pertenencia a un ámbito territorial de gran atracción turística, en el que se producen transacciones no sólo con la finalidad de constituir la residencia habitual y permanente, sino también con el objeto de disponer de una vivienda de ocio y recreo, para usos vacacionales. Lo mismo podemos decir respecto del mercado de alquiler de vivienda, el cual está condicionado por la demanda para alquilar en periodo vacacional. Esta situación hace que convivan dos mercados muy diferenciados, el de las personas que compran o alquilan con motivos de segunda residencia o turismo y el de las personas que lo hacen para su residencia habitual. Esta duplicidad de mercado incide negativamente en la disponibilidad de viviendas en régimen de alquiler (sobre todo en determinados períodos) y en la formación de los precios que serán más altos en determinadas zonas por la presión o demanda de vivienda con esa finalidad de ocio o recreativa.

En cuanto al alquiler, hay que manifestar que, de las distintas modalidades de tenencia el mercado este siempre ha sido un gran desconocido al carecer de estadísticas oficiales, si bien recientemente se ha formado un grupo de trabajo en el Ministerio de Fomento con esta finalidad.

Según los datos del Boletín Oficial sobre alquiler residencial del Observatorio de Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento, en España el año 2.016 se cerró con el 22,2% de la población en alquiler, lejos del 30,7% de la media europea según datos

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





de EUROSTAT. Por otro lado y según el mencionado informe nos encontramos en una situación de auge de los precios del alquiler, con un aumento de los mismos del 13,5% en nuestro país en los dos últimos años.

El alquiler es un régimen de tenencia mucho más extendido en las grandes ciudades de forma que según el Censo de Población y Vivienda de 2.011 en el conjunto de España el porcentaje de hogares en alquiler u otras formas distintas a la propiedad se situaba en el 21,1% estando los municipios de entre 50.000 a 100.000 habitantes en el 21%, por lo que se sitúan prácticamente en la media.

Según los datos del Censo de población y vivienda de 2.011 el porcentaje de población residente en alquiler en la ciudad de Sanlúcar de Barrameda asciende al casi el 17% del total de viviendas principales, por debajo de los datos a los que se refiere el estudio del Ministerio de Fomento, para poblaciones similares.

En cuanto a la distribución territorial, según los datos del mencionado Censo, el Barrio Alto es el que mayor número de viviendas en alquiler tiene.

Según los datos del Boletín Oficial sobre alquiler residencial del Observatorio de Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento, y basándose en la información disponible de los registros de depósitos de fianzas, así como el precio medio de oferta en alquiler según la información de los portales inmobiliarios Fotocasa e Idealista de los municipios de más de 25.000 habitantes los precios medios del alquiler para la ciudad de Sanlúcar de Barrameda en 2.016 son 4,1 €/m² según los datos de las fianzas y 5,6 €/m² según los portales inmobiliarios referidos.

Según el Informe sobre alquiler de Idealista para 2.017, el precio de la vivienda de segunda mano en alquiler ha vivido un repunte en España durante 2.017 y ha acabado el año con un incremento del 18,4% que ha dejado el metro cuadrado en 9,7 euros al mes. El último trimestre del año ha frenado el ritmo de crecimiento, ya que los precios se incrementaron sólo en un 3,3%. En la provincia de Cádiz entre 2.016 y 2.017 existe una variación anual de 9,6%.

Sin embargo si atendemos a los datos de la localidad de Sanlúcar de Barrameda según el referido Boletín Oficial sobre alquiler residencial del Observatorio de Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento, comprobamos que mientras los precios suben a nivel provincial, regional y nacional, en el municipio estos experimentan una bajada del -3,3%.



En lo que se refiere a la compraventa de vivienda, que sigue siendo la modalidad de acceso mayoritaria, hay que tener en cuenta la evolución de las transacciones inmobiliarias, es decir el número de operaciones de compraventas de vivienda elevadas a escritura pública ante notario.

Según el boletín número 23 correspondiente al tercer trimestre de 2.017 del Observatorio de vivienda y suelo del Ministerio de Fomento, en el tercer trimestre de 2.017 ha continuado la tendencia de los anteriores, y concretamente las transacciones de vivienda escrituradas a nivel nacional ascendieron a 121.561, lo que representa un incremento del 16,7% con respecto al mismo trimestre del año anterior. Destaca el importante peso de las transacciones de vivienda usada, que multiplican por diez las de vivienda nueva.

Según los datos del Ministerio de Fomento, en lo que se refiere a las transacciones de vivienda entre 2.008 y 2.017, se observa una disminución de las mismas a partir de 2.011, que llega a su punto más bajo en dicho año y en 2.013 a partir de lo cual se incrementa anualmente hasta que en 2.017 se recupera superando incluso, aunque por poco, al propio 2.009. Por tanto si atendemos a los datos así en general sacamos como conclusión que el mercado se recupera superando incluso los niveles de los primeros años de la crisis. Sin embargo si observamos la evolución de este fenómeno comparando la evolución de las transacciones de vivienda de primera y de segunda mano, las conclusiones quedarán matizadas. Ya que mientras que las transacciones de vivienda de segunda mano se incrementan desde 2.013 en adelante, las de vivienda nueva han evolucionado a la baja en todos los años hasta 2.016, y es sólo en 2.017 donde empieza a recuperarse.

Por tanto existe una clara recuperación de las transacciones de vivienda de segunda mano pero las transacciones de vivienda nueva no han dejado de caer hasta 2.016, siendo en 2.017 donde parece que comienza a recuperarse dicho número aunque muy por debajo de los niveles del primer año de la serie.

Esta evolución al alza es también mucho más significativa en la vivienda libre respecto de la vivienda protegida. En cualquier caso el análisis de la vivienda protegida requiere de un análisis diferenciado en la situación en la que actualmente nos encontramos, y ello porque desde la aprobación del Real Decreto-ley 20/2.012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad no ha existido ningún programa que financie o subvencione la



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





comparativa de vivienda protegida, lo que unido a la ausencia de promociones de vivienda protegida en la localidad en los últimos años, significa que difícilmente se promoverán y venderán en los próximos años.

Pero es que además si atendemos a los valores en venta de las viviendas comprobamos que cada vez se acercan más los precios entre la vivienda libre de segunda mano y la vivienda protegida nueva.

Según el Ministerio de Fomento, en su informe del tercer trimestre de 2.017 el precio de la vivienda libre usada retorna valores de hace cinco años, mientras que el precio de la vivienda protegida se mantiene prácticamente inalterable. La relación entre ambos precios se mantiene en el entorno de la cuarta parte los últimos cuatro años. Si hace ocho años el precio de la vivienda protegida representaba casi la mitad del de la vivienda libre usada, este porcentaje se ha ido reduciendo progresivamente hasta situarse en el 26,2 % registrado en el tercer trimestre de 2.017

En cuanto al precio de la vivienda, el referido informe Tinsa Costa 2017 pone de manifiesto el incremento del precio de la vivienda entre 2016 a 2017 por encima de la media provincial, igualmente dicho informe, al igual que los datos del Ministerio de Fomento ponen de manifiesto el incremento de transacciones de viviendas usadas entre 2015/2016 y el decremento de las transacciones de vivienda nueva en ese mismo periodo, observándose también el repunte de las transacciones de vivienda nueva en 2017.

Podemos concluir por tanto que la vivienda nueva sigue siendo un producto con muchas dificultades en el mercado, mientras que la recuperación de las transacciones de vivienda se produce por el papel que están jugando las viviendas de segunda mano o vivienda libre usada, cuyos precios además difieren ahora menos que el de la vivienda protegida de primera mano.

Por otro lado, mientras que los precios de la vivienda en alquiler bajan incluso por encima de la media provincial los de las viviendas en venta se incrementan. La diferencia del comportamiento de ambos mercados puede tener su origen en la componente de la demanda de vivienda en venta de carácter vacacional.



Página 122 de 173
(Revisión 180518)

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
IV. CONCLUSIONES Y DIAGNÓSTICO



1.10. VULNERABILIDAD URBANA E INFRAVIVIENDA EN LA CIUDAD DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA

Naciones Unidas define "vulnerabilidad" como "un estado de alta exposición a ciertos riesgos e incertidumbres, en combinación con una habilidad reducida para protegerse a uno mismo contra aquellos riesgos e incertidumbres y hacer frente a sus consecuencias negativas. Existe a todos los niveles y dimensiones de la sociedad y forma parte integral de la condición humana, afectando tanto al individuo como a la sociedad como un todo".

La vulnerabilidad urbana puede manifestarse mediante distintas intensidades o niveles, de forma que podrán afectar a la población limitando sus posibilidades o generando ciertos riesgos, hasta llegar a tener consecuencias más críticas o intensas que pueden acabar en situaciones de exclusión social.

Según el estudio realizado por el Ministerio de Fomento sobre vulnerabilidad urbana, en el que se definen las AAE vulnerables, nos encontramos con cinco áreas de estas características en la ciudad de Sanlúcar, que aglutinan a ámbitos territoriales que incluyen a 48.165 personas y 19.495 viviendas, que suponen casi el 70% de la población y el 58% de las viviendas.

La vulnerabilidad, de acuerdo con los criterios utilizados por el Ministerio de Fomento se clasifica en leve, media, severa y crítica, siendo la distribución de la misma desigual en función de cada área, de conformidad con los mapas que forman parte de este diagnóstico y en donde se han representado dichas áreas con sus niveles correspondientes.

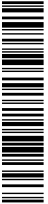
Hemos tenido ocasión de analizar los tres indicadores usados por el Ministerio, dos referidos a la población y relativos al número de personas sin estudios o sin trabajo y otro relativo al número de viviendas que se encuentran en edificios en estado deficiente, malo o ruinoso.

Si atendemos a esta última situación y sumamos el número total de viviendas que se encuentran en estado deficiente, malo o ruinoso en las AAE vulnerables, nos arroja un resultado de 1.490 viviendas. No obstante, la infravivienda tal y como hemos analizado en el Diagnóstico del presente plan presupone la existencia de una serie de factores acumulativos que tienen que ver tanto con las condiciones físicas de las

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
IV. CONCLUSIONES Y DIAGNÓSTICO



viviendas como con las condiciones socioeconómicas de la población residente en dichas viviendas.

Por tanto sobre aquellas zonas que han quedado delimitadas como ámbitos vulnerables se han aplicado criterios que evalúen el estado de las edificaciones a fin de poder zonificar aquellos ámbitos caracterizados por la existencia de esta situación.

Finalmente, se han considerado como ámbitos susceptibles de albergar infravivienda a tres secciones censales del área de vulnerabilidad El Cortijillo Majadilla, que se sitúan en los Barrios de Pastrama y Miraflores y una sección del área de Picacho-Montolivete, situándose en el barrio del mismo nombre.

Se han identificado zonas urbanas, caracterizadas por la concentración de infraviviendas, habiéndose estimado un porcentaje de inmuebles que podrían encontrarse en esa situación, aplicando los criterios que han sido descritos:

Para el desarrollo de una política decidida a la eliminación paulatina de estas infraviviendas será necesario un estudio específico de cada ámbito, donde se lleve a cabo una identificación pormenorizada de los inmuebles incluyendo el estado de las edificaciones y las condiciones de la población residente en las mismas.

1.11. LA VIVIENDA VACÍA EN SANLÚCAR DE BARRAMEDA

La ciudad de Sanlúcar de Barrameda cuenta con cierto parque de viviendas en desuso o infrutilizado aunque la tendencia de los últimos años apunta a una disminución paulatina de las viviendas en esa situación.

Si analizamos los datos de los censos de población y vivienda, comprobamos que según el censo de 2001 el porcentaje de viviendas vacías existentes en Sanlúcar era del 15,6% respecto del total de viviendas familiares existentes, mientras que en 2011 este porcentaje se reduce hasta el 10,7%. Casi un 5% de reducción de las viviendas vacías en un periodo de años en el que el número de viviendas se incrementa en más del 21% de las existentes.

Lo que pone de manifiesto la capacidad del mercado de vivienda de la ciudad de Sanlúcar para asumir las nuevas que se crean, ya que mientras que la tendencia en ese periodo a nivel nacional y autonómico es al aumento de las viviendas vacías, sin embargo aquí disminuyen. Eso significa que el "mercado" de la vivienda secundaria



Página 123 de 173
(Revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



tiene capacidad para ir asumiendo paulatinamente los inmuebles residenciales de la ciudad.

Esta situación de tendencia a la disminución de las viviendas deshabitadas se ve corroborada con el diagnóstico realizado en el presente Plan donde se han detectado la existencia de 981 viviendas con suministros anormalmente bajos, lo que supone casi un 3% del parque de viviendas familiares determinadas en el Plan, y de entre ellas entre 60 y 80 pertenecen a personas jurídicas.

No obstante consideramos que ese porcentaje pone de manifiesto un número de viviendas que será un poco superior debido a que no se han podido contabilizar aquellas viviendas que no cuentan con suministro así como aquellas que se encuentran en inmuebles que no tienen contadores divisorios.

Es por ello que no debe considerarse la vivienda vacía como un problema o una patología urbana reseñable, partiendo de que es necesario un número de viviendas vacías, la llamada tasa de fricción, necesarias para que el mercado inmobiliario pueda funcionar de forma razonable.

Ello no significa que no existan viviendas vacías o que estas no puedan ser utilizadas o movilizadas para la política de vivienda, como aquellas que se encuentran sin uso en manos de entidades financiera o de la SAHEB, o viviendas vacías en un mal estado de conservación que podrían rehabilitarse y destinarse al alquiler, pero lejos de este planteamiento la vivienda vacía no debe considerarse algo destacable o estructural en la situación de la vivienda en la localidad.

La existencia de viviendas vacías en cualquier caso debe reorientarse en términos de oportunidad de cara a conseguir el derecho a una vivienda digna y adecuada. Existe una necesidad de vivienda y hay a priori viviendas disponibles para satisfacer esa necesidad. Por tanto desde el punto de vista de las medidas o política en materia de vivienda, habrá que promover o incentivar que parte de dichas viviendas dejen de estar vacías y se pongan en uso. Para ello el elenco de actuaciones posibles es amplio y variado.

A nivel territorial ha de señalarse que más del 60% de dichas viviendas se concentran en Barrio Alto, Barrio Bajo y Paseo Marítimo las Piletas.

Por otro lado y dada la situación económica del demandante de vivienda protegida y partiendo de que este grupo de demandantes debe ser objeto también de medidas y

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





actuaciones en materia de vivienda más allá de la promoción de viviendas protegidas, deberían fomentarse aquellas actuaciones mediante las cuales la administración intervenga de alguna forma en la configuración del precio de estas viviendas variadas que se puedan poner en el mercado para el acceso de estos colectivos con menos ingresos.

Pero no podemos pasar por alto que se tratarán de medidas o actuaciones que irán en la línea de posibilitar un cambio de parecer en las personas que actualmente son propietarias de esas viviendas, sin que a ciencia cierta se pueda garantizar que se consigan esos efectos (al menos actualmente) y a expensas de lo que la sentencia del TC, sobre la URSV pueda decir al respecto). Si hacemos depender la disponibilidad de viviendas de la movilización del parque residencial privado corremos el riesgo de fracasar si esta movilización no se produce. Por tanto deberá corregirse esta situación, en primer lugar con otro tipo de medidas cuyo resultado dependa exclusivamente del gobierno local, y en segundo lugar revisando la evolución del parque residencial desocupado de forma periódica, para lo cual sería interesante poder incorporar otros parámetros que permitan afinar el número de viviendas vacías existentes.

1.12. EL PROBLEMA DEL TURISMO: DIMENSIONAMIENTO DE LA VIVIENDA SECUNDARIA

El turismo puede afectar a la disponibilidad de vivienda en determinados ámbitos de la ciudad así como inducir al aumento de los precios de forma desproporcionada y al despoblamiento de los barrios donde se produzca este fenómeno de forma intensiva. Según el diagnóstico realizado en el PMSV la ciudad de Sanlúcar de Barrameda presenta una presión turística residencial, definida como el porcentaje de viviendas con finalidad turística respecto al total de viviendas del ámbito del 1,55%.

Pero esta no es la manera en la que el turismo afecta a la ciudad de Sanlúcar de Barrameda, el fenómeno de la VFT en los términos definidos legalmente no tiene en dicha ciudad un alcance que haga reseñable el incremento de este tipo de viviendas.

Ha de tenerse en cuenta que el uso residencial o de vivienda se puede compatibilizar con otros (comercial, turístico) conviviendo de forma pacífica cuando estos usos 'compatibles' son exiguos o poco representativos. No olvidemos que las viviendas



Página 124 de 173
(revisión 180518)

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLUCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
IV. CONCLUSIONES Y DIAGNÓSTICO



están pensadas para usarse como tal, no es un estándar de uso polivalente que podrá modificarse al antojo del propietario. Las viviendas están planificadas, previstas en función de las necesidades y disponibilidad de suelos y todos los servicios, infraestructuras y equipamientos están calculados sobre la base del número de viviendas y en consecuencia de la población que alberguen esas viviendas. Si cambiamos las reglas del juego, si cambiamos los usos de vivienda de forma masiva por otros usos diferentes podemos estar afectando al ecosistema urbano de manera negativa.

Por otro lado, si los cambios de uso se realizan de forma ordenada o planificada esta situación se llevará a cabo dentro de un orden y manteniendo criterios que permitan el control de la situación, pero lamentablemente nos encontramos en el caso contrario. Cualquier inmueble de tipo residencial que cumpla unos requisitos mínimos, es decir la gran mayoría, puede destinarse a VFT dependiente exclusivamente de la voluntad de su titular que solo tiene que comunicar a la administración autonómica tal circunstancia adjuntando una documentación mínima y pudiendo en consecuencia llevar a cabo esa actividad con carácter inmediato.

En cualquier caso, y como ya hemos adelantado, la ciudad de Sanlúcar de Barrameda no cuenta con un porcentaje de VFT que nos incite a considerar que esta situación pueda interferir el mercado de alquiler de la vivienda, o al menos, no más de la distorsión propia que ya realiza la vivienda vacacional y a la que antes nos hemos referido. Ello no significa que no haya que monitorizar el fenómeno a fin de que se pueda evaluar su evolución y el alcance del mismo en la ciudad.

Estamos hablando de una tipo de vivienda que se destina al turismo cumpliendo unas funciones parecidas a la del alojamiento en un hotel, hostel o similar, siendo actualmente, los barrios que mayor porcentaje de viviendas de estas características tienen Barrio Bajo y Paseo Marítimo Las Piletas, con más del 60 % de las mismas.

Sin embargo, la afección que la ciudad de Sanlúcar tiene por causa del turismo tiene más que ver con el uso vacacional que tienen las viviendas secundarias existentes. Es decir, aquellas viviendas que no constituyen residencia habitual y permanente pero que se destinan a segunda residencia o vivienda vacacional, fundamentalmente en régimen de propiedad dada la cercanía y buena comunicación de la ciudad con las aglomeraciones urbanas de Bahía de Cádiz-Jerez y de la de Sevilla. Eso significa que gran parte del parque residencial tiene este uso de vivienda secundaria de tipo

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SFCR040650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





vacacional. Si consideramos la agrupación de Barrio Alto, Barrio Bajo y Paseo Martirio-Las Piletas, donde se encuentran el 50% de las viviendas y de la población del municipio, comprobamos que el 38% de las viviendas que componen esos barrios, o sea más de una tercera parte, son viviendas no principales y por tanto no son soporte de residencia habitual y permanente.

Ha de señalarse que estos barrios de la ciudad, y sobre todo Paseo Martirio-Las Piletas y Barrio Bajo, son actualmente los que concentran las viviendas vacacionales que existen en el núcleo principal de Sanlúcar de Barrameda representando un alto porcentaje sobre las viviendas familiares existentes como ya hemos dicho.

No obstante, no resulta posible con la información de la que se dispone actualmente dimensionar y cuantificar las viviendas secundarias existentes en toda la ciudad, porque no disponemos de la información relativa al número de viviendas familiares que existen en los ámbitos que hemos denominado como diseminado. La vivienda secundaria se obtiene restando a las viviendas familiares las principales y las vacas, sin embargo no tenemos el número total de viviendas familiares. En cuanto a las principales, el dato no queda afectado porque si disponemos del número de hogares existentes en el diseminado y por tanto las viviendas principales que lo soportan, pero para identificar las secundarias no hay dato de referencia. Es por ello que el presente plan sólo ha podido identificar las viviendas secundarias existentes en el núcleo principal. No obstante suponemos que existirá un gran número de viviendas secundarias en esos ámbitos sin cuya estimación no se puede dimensionar estas viviendas ni evaluar el alcance total que los inmuebles en estas circunstancias suponen para la ciudad. Para ello es necesario la identificación de todas estas viviendas que vendrían a incrementar el número total de las viviendas familiares y el de las viviendas secundarias.



Página 125 de 173
(revisión 180518)

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
IV. CONCLUSIONES Y DIAGNÓSTICO



1.13. ACCESIBILIDAD DEL PARQUE RESIDENCIAL

Para interpretar de forma correcta los datos analizados de accesibilidad, hay que tener en cuenta que se considera que un edificio es accesible cuando una persona en silla de ruedas puede acceder desde la calle hasta dentro de cada una de sus viviendas sin ayuda de otra persona.

Esta definición parte de la accesibilidad desde la calle pero ya en la puerta del inmueble al que se pretende acceder, es decir que la accesibilidad desde cualquier otro lugar de la calle hasta la puerta del edificio, no ha sido objeto de análisis en el diagnóstico de la accesibilidad de los edificios. Por tanto no considera o tiene en cuenta si para llegar hasta la puerta del edificio existen desniveles u obstáculos insalvables para alguien con la limitación de la movilidad referida que haga imposible acceder al mismo desde el espacio público del entorno del edificio. Estos supuestos, deberán ser objeto de análisis en el instrumento correspondiente que analice la accesibilidad en el espacio público, siendo el Plan de Movilidad Urbana Sostenible por tanto el que deba abundar en estos aspectos.

Aclarado este aspecto inicialmente, también debemos aclarar el que tiene que ver con la existencia o no de ascensores en los edificios y su relación con la accesibilidad para la mejor interpretación de la información sobre la misma. Por tanto y dada la definición anterior, cualquier edificio de más de una planta que no tenga ascensor se considerará que es un edificio no accesible. Basta que tenga una planta y no tenga ascensor porque esta circunstancia es condición suficiente para que una persona en silla de ruedas no pueda acceder sin ayuda a la mencionada planta.

Pero además debe tenerse en cuenta también que no por el sólo hecho de contar con ascensor un edificio es accesible, ya que desde la calle hasta la puerta del mencionado ascensor pueden existir obstáculos que imposibiliten acceder hasta el mismo.

Por ello, todos aquellos edificios con más de una planta que no cuenten con ascensor serán no accesibles, pero no todos los edificios que cuenten con ascensor pueden considerarse accesible.

Dicho lo cual, estamos en condiciones de interpretar los datos según los cuales del total de viviendas familiares existentes en la ciudad de Sanlúcar de Barrameda según el Censo de Población y Vivienda de 2011, algo más del 25% se consideraran no

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCADA650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO II: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
IV. CONCLUSIONES Y DIAGNÓSTICO



accesibles.

La magnitud de este dato, como hemos dicho debe interpretarse partiendo de la base de que todas las viviendas con más de una planta sin ascensor se encuentran incluidas en ese grupo.

Interesa por tanto saber, al menos, aquellas que no sólo no son accesibles sin ayuda para una persona en silla de ruedas, sino aquellas que presentan mayores dificultades de acceso en general, y que hemos resumido en aquellos edificios de viviendas de cuatro plantas o más, entendiendo que son las que presentan mayores niveles de no accesibilidad.

Según los referidos datos del censo, un poco más del 4,5 de las viviendas principales de edificios de cuatro plantas sin ascensor o más, no tienen ascensor, lo que supone algo más de 1.100 viviendas en estas circunstancias.

A nivel territorial podemos observar que los barrios con mayor número de viviendas principales en edificios de cuatro plantas o más sin ascensor son Barrio Alto, Barrio Bajo y Paseo Marítimo Las Piletas.

El número de viviendas existentes en edificios de 4 plantas o más sin ascensor asciende a la suma de algo más de 1.100 viviendas. Para estimar el número de actuaciones de instalación de ascensores, hipotéticamente, necesitaríamos en la ciudad de Sanlúcar de Barrameda hemos partido de la altura media de los edificios de más de 4 plantas, resultando la misma de 4,6, por otro lado hemos considerando un número de cuatro viviendas por planta, y con esta hipótesis de trabajo obtenemos como resultado una estimación de 60 actuaciones necesarias de instalación de ascensores en edificios de cuatro plantas o más.

Especial atención se deberá prestar en los supuestos en los que junto a la falta de accesibilidad coexistan situaciones de vulnerabilidad, todo ello de cara a priorizar las ayudas que sean necesarias implementar por parte de las administraciones correspondientes, así como en las viviendas del parque público de viviendas existentes en la ciudad de Sanlúcar de Barrameda.



Página 126 de 173
(revisión 180518)

1.14. LA OFERTA DE VIVIENDA EN SANLÚCAR DE BARRAMEDA: PREVISIONES DE CRECIMIENTO DEL PARQUE INMOBILIARIO

La oferta teórica de viviendas en la ciudad de Sanlúcar de Barrameda deriva de la suma de todas aquellas viviendas que actualmente se encuentran construidas y no están en uso, bien por encontrarse vacías, bien porque se encuentran en proceso de comercialización, así como todas aquellas que puedan generarse durante el periodo de vigencia del PMVS que es de cinco años.

Va hemos tenido ocasión de analizar en apartados anteriores el parque existente, así como el número de viviendas principales, secundarias y vacías. Por tanto se trata ahora de determinar a nivel de conclusiones sobre la disponibilidad de inmuebles de nueva construcción según las determinaciones y previsiones del planeamiento urbanístico, así como la clasificación de las mismas según se trate de viviendas libres o de viviendas protegidas.

Para ello se han analizado las viviendas previstas en el planeamiento urbanístico con ordenación o sin ordenación y que o bien se encuentran urbanizados o pendientes de urbanizar, para extrapolar de forma hipotéticas aquellas que pudieran estar disponibles durante el periodo de vigencia del Plan.

La conclusión a nivel cuantitativo es la existencia de 15.336 viviendas previstas en el planeamiento urbanístico de las cuales 12.447 son viviendas libres y 2.889 son viviendas protegidas.

Dichas viviendas se encuentran en distintos estadios en relación a su situación urbanística, estimando que aquellas que cuentan con urbanización ejecutada podrían estar disponibles durante el periodo de vigencia del plan, sumando un total de 4.941 viviendas de las cuales 4.526 son libres y 415 protegidas.

Entendemos por tanto que la oferta existente con el crecimiento del parque inmobiliario previsto a medio plazo, es más que suficiente para dar respuestas a las necesidades de vivienda al menos en el aspecto cuantitativo. Otra cuestión será si los precios de la oferta son asequibles para la demanda que se corresponde con la necesidad de vivienda en Sanlúcar de Barrameda. Hemos visto anteriormente como crecían los hogares en los últimos años a ritmo de unos 170-180 por año a la vez que existe una demanda inscrita en el RMDVP de más de 350 personas, así como los

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO II: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
IV. CONCLUSIONES Y DIAGNÓSTICO



niveles de ingresos de esos hogares demandantes de vivienda.

1.15. SOLARES Y REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS

La oferta de vivienda no sólo deriva de la construcción de nuevos inmuebles vinculados a nuevos desarrollos urbanísticos, sino de la colmatación de la ciudad mediante la edificación de los solares vacantes así como la puesta en uso de los inmuebles que necesitan de obras de rehabilitación para ello.

Estos inmuebles, que podrán formar parte de la oferta residencial disponible en la medida en que se vayan edificando o rehabilitando, no se encuentran recogidos en ninguna fuente de información municipal, siendo necesario un estudio particularizado para determinar el alcance de los que se encontrarían en esta situación.

No disponemos, por tanto, de fuente de información municipal para el diagnóstico de los inmuebles ruinosos ni de los solares respecto de los cuales han finalizados los plazos máximos establecidos para su edificación conforme al planeamiento urbanístico.

Si contamos con la información del Censo de Población y Vivienda de 2011, que clasifica los edificios en los siguientes estados: ruinoso, malo, deficiente y bueno; necesitamos apuntar que allí se consideran edificios en estado ruinoso aquellos que se encuentran en alguna de las siguientes situaciones: apuntalado, se está tramitando la declaración oficial de ruina o existe declaración oficial de ruina; pero hay que tener en cuenta que solamente se han censado edificios en estado ruinoso si estaban habitados o tenían algún local activo. Por tanto si los edificios se encontraban desocupados no han podido incluirse en esta categoría.

Partiendo de los microdatos del CPV 2011 sobre los edificios en que se ubican las viviendas familiares y realizando su posterior agregación proporcional al actual número de viviendas familiares del Catastro Inmobiliario 2.017 hemos estimado las viviendas en mal estado en torno a un 6% del total, esto es, unas 2.000 viviendas familiares (unas 70 en estado de ruina, 240 en mal estado y unas 1.700 en estado deficiente). La mayoría de los inmuebles en mal estado se encuentran en Barrio Alto y Barrio Bajo.

Para determinar las condiciones y circunstancias particulares de cada uno de estos



Página 127 de 173
(revisión 180518)

edificios en aquellos ámbitos donde se manifiesta con más intensidad, se hace necesario un estudio pormenorizado en aquellos en los que se acusa esta situación. Entendemos necesario un estudio particularizado de dichos inmuebles, predefinidamente a través del registro de solares y edificaciones ruinosas, que permita tener información de todos aquellos inmuebles que pueden ser rehabilitados o solares que pueden edificarse, de forma que puedan ponerse en marcha los mecanismos que se estimen para su movilización, tanto los de tipo coercitivo como los de fomento.

1.16. TITULARIDAD DEL PARQUE RESIDENCIAL EN SANLÚCAR DE BARRAMEDA

Si clasificamos las viviendas en función de la naturaleza de las personas que son titulares de las mismas comprobamos que algo más del 93% de las viviendas familiares existentes en la ciudad pertenecen a personas físicas (más de 31.000) y el resto pertenecen a personas jurídicas (unas 2.100).

De las pertenecientes a personas jurídicas el 75% son titularidad de personas jurídicas privadas (unas 1.600) y el 25% de personas jurídicas públicas (544).

Las viviendas de personas jurídicas suponen un poco más del 1,6 % del total de viviendas familiares existentes en la ciudad.

En cuanto a la distribución territorial, es el Barrio alto el que más viviendas tiene que pertenecen a personas jurídicas (375), siendo este junto a La Alameda-Sanlúcar Club de Campo y Dehesilla-Las Palmeras los que más viviendas de titularidad pública tienen (110, 182 y 141 respectivamente).

Si atendemos al número de viviendas en alquiler según los datos del Censo de población y vivienda de 2011, y consideramos que todas las viviendas de titularidad de administraciones públicas están destinadas al alquiler, concluimos que las viviendas públicas (544) suponen algo más del 13% del total de las viviendas en alquiler y regímenes asimilados de la ciudad de Sanlúcar de Barrameda (4.175).

Otra clasificación que resulta de gran interés es la que distingue las viviendas libres de las protegidas, pudiendo haber sido estas últimas de promoción pública o promoción privada. Esta distinción tiene su importancia toda vez que las viviendas protegidas tienen un régimen jurídico diferente a las viviendas libres, dado el

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





carácter o su vinculación con la función social que las mismas tienen que cumplir, y estando sometidas a una serie de normas cuyo cumplimiento deben verificar las administraciones públicas competentes; Pero a fecha de hoy no es posible cuantificar ni territorializar estas viviendas en la ciudad de Sanlúcar de Barrameda, aunque sería de gran importancia contar con un diagnóstico de estas características, que permitiera no sólo conocer el estado de la situación sino la puesta en marcha de planes de inspección o de verificación del cumplimiento de la normativa de aplicación a dichas viviendas.

2. ANÁLISIS DAFO

Para abordar el contenido de las conclusiones del diagnóstico vamos a realizar un análisis DAFO que nos permitirá situar a nivel de esquema las conclusiones divididas entre aquellas que se visualizan como positivas o ventajosas (Fortalezas y Oportunidades) y aquellas otras que asocian a una componente negativa o de dificultad (Debilidades y Amenazas).

El análisis DAFO es la herramienta de análisis estratégico por excelencia, siendo el beneficio que se obtiene con su aplicación el de conocer la situación real objeto del ámbito a realizar, así como los riesgos y oportunidades que se derivan. La matriz DAFO es una radiografía que nos ayuda a identificar y entender los aspectos tanto internos como externos del objeto de estudio, identificando las debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades. Es una herramienta de diagnóstico que facilita la toma de decisiones futuras, ayudándonos a planear las acciones que deberíamos poner en marcha para aprovechar las oportunidades detectadas y a prepararnos para contrarrestar las amenazas, teniendo conciencia de nuestras debilidades y fortalezas. Cada uno de los conceptos del análisis DAFO podríamos conceptualarlos resumidamente de la siguiente manera:

- Debilidades: Las necesidades actuales que implican aspectos negativos que deberían modificarse. Hace referencia a las limitaciones o autocriticas internas
- Amenazas: Todo lo que supone riesgos potenciales y que debería prevenirse, pero que no dependen de la acción del propio colectivo, sino que constituyen elementos externos, del entorno.
- Fortalezas: Todos los aspectos positivos que deben mantenerse o reforzarse. Constituyen capacidades o factores de éxito propias.
- Oportunidades: Todas las capacidades y recursos potenciales que se deberían aprovechar, presentes en el entorno o que estuvieran disponibles o pudieran mobilizarse.



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLUCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
IV. CONCLUSIONES Y DIAGNÓSTICO



2.1. AMENAZAS

- [A.1] La existencia de un mercado de viviendas vacacionales u orientadas al turismo, que genera mayor rentabilidad que el mercado residencial habitual puede incidir en los precios y en la disponibilidad de viviendas, sobre todo en determinadas zonas de la ciudad
- [A.2] Los bajos niveles de renta de la demanda contenida en el registro municipal de demandantes de vivienda protegida conforma una demanda insolvente que excluye a los hogares inscritos del acceso a la vivienda, incluso protegida, y requerirá de otro tipo de estrategias para ofrecer alternativas residenciales a dicha población
- [A.3] El mal estado de conservación del parque residencial, en algunos casos con grandes valores patrimoniales, puede llegar a un nivel de degradación que incurra en ruina y dificulte los procesos tendientes a la conservación de los edificios
- [A.4] Las desaparición de las ayudas y de la financiación para llevar a cabo nuevas promociones de vivienda protegida dificulta la puesta en marcha de las mismas y la participación de la iniciativa privada
- [A.5] Los precios de la vivienda en la ciudad de Sanlúcar de Barrameda en general suponen una brecha importante entre la oferta y la demanda y dificulta la generación de vivienda a precio asequible

2.2. DEBILIDADES

- [D.1] Las desigualdades sociales existentes: vulnerabilidad urbana residencial e infravivienda que requieren de estrategias coordinadas en materias diferentes así como la movilización de una cantidad importante de recursos
- [D.2] La inexistente promoción de viviendas protegidas en los últimos diez años, así como la inexistencia de una empresa pública municipal o ente similar que puede suplir la inactividad de los promotores privados de vivienda protegida
- [D.3] En cuanto a la distribución del régimen de tenencia actual, el poco peso de la vivienda en alquiler en relación al de la propiedad supone una dificultad añadida para desarrollar políticas más orientadas hacia el alquiler u otras formas afines y la movilización de viviendas hacia esta forma de uso
- [D.4] La inoperatividad y desactualización del Registro de Solares y Edificaciones Rústicas que podría ser una herramienta de utilidad en el desarrollo de las políticas de vivienda
- [D.5] Necesidad de una fuerte inversión pública que pueda dar respuesta a las distintas necesidades de actuaciones en materia de vivienda y rehabilitación en un contexto de contención del gasto público generalizado



Página 129 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
IV. CONCLUSIONES Y DIAGNÓSTICO



2.3. FORTALEZAS

- [F-1] La juventud de la población de la ciudad de Sanlúcar de Barrameda es un elemento que introduce dinamismo y puede suponer un factor que propicie una evolución positiva
- [F-2] Pese al gran nivel de desempleo que mantiene la ciudad existen signos evidentes de una incipiente recuperación del empleo más o menos sostenida en el tiempo
- [F-3] La cantidad de viviendas previstas en el planeamiento urbanístico son suficientes para satisfacer las necesidades de la demanda solvente
- [F-4] La declaración de conjunto histórico del centro de la ciudad puede ser un factor que movilice inversiones de cara a recuperar dicho patrimonio residencial
- [F-5] El incremento de transacciones de compraventa de vivienda usada pone de manifiesto una creciente recuperación del mercado inmobiliario

2.4. OPORTUNIDADES

- [O-1] La existencia de un amplio movimiento ciudadano movilizándose en defensa del derecho a vivienda puede ser un catalizador para la puesta en marcha de iniciativas innovadoras desde el punto de vista social en materia de vivienda
- [O-2] El amplio Patrimonio municipal de suelo disponible para llevar a cabo actuaciones en materia de vivienda puede ayudar a conseguir objetivos marcados por el Plan y a la puesta en marcha de proyectos piloto
- [O-3] El volumen de vivienda vacía, si bien no es un indicador que destaque de forma excesiva, puede motivar políticas de movilización que mejoren la eficiencia del parque residencial municipal
- [O-4] Los precios de alquiler de vivienda se mantienen por debajo de la media nacional, regional y provincial, siendo este modelo de tenencia el que requiere de medidas e incentivos para dar soporte al derecho a la vivienda
- [O-5] La financiación obtenida con fondos de la EDUSI para el TM Sanlúcar de Barrameda puede suponer un elemento de apoyo a las intervenciones contenidas en el Plan de Vivienda
- [O-6] Las líneas de ayudas en el PVRA para actuaciones en materia de infravivienda pueden permitir atajar esta patología



Página 130 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
ANEXO: PRESENTACIÓN DE RESULTADOS EDIFICIOS ANALIZADOS



ANEXO: PRESENTACIÓN DE RESULTADOS DE EDIFICIOS ANALIZADOS



Página 131 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



ID DOCUMENTO: R1zw8H3nmB



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
ANEXO: PRESENTACIÓN DE RESULTADOS EDIFICIOS ANALIZADOS



1. RECOGIDA DE DATOS FÍSICOS DEL PARQUE RESIDENCIAL

Para la cumplimentación de esta fase del trabajo se ha tomado una muestra compuesta por 2.281 viviendas familiares agrupadas en 339 edificios diferenciados. Sobre ésta se han contrastado, a través de su inspección ocular, una serie de atributos de la caracterización física del parque residencial municipal según los contenidos del modelo FICHA DE TOMA DE DATOS FÍSICOS DEL PARQUE RESIDENCIAL MUNICIPAL DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA PARA EL PMVS, que se adjunta.

La muestra se ha preseleccionado e identificado sobre un mapa etario del parque residencial municipal realizado sobre soporte digital. En este mapa se han cartografiado (se adjunta a nivel de sección censal) la ubicación de los inmuebles analizados. Para la cuantificación de inmuebles se emplea el listado de registros 'Tipo 15: Registro de Inmueble' procedentes del Fichero informático CAT de remisión de catastro (bienes inmuebles urbanos, rústicos y de características especiales) que presenten en su posición '428_gribice/coduso' (información correspondiente a la clave de uso de los bienes urbanos) identificación mediante la clave 'V' (correspondiente al uso vivienda); tanto la cartografía empleada como los listados mencionados serán obtenidos de la sede electrónica del Catastro Inmobiliario del Ministerio de Hacienda y Función Pública.

Se adjunta tabla resumen de la distribución de la muestra sobre las AAEE (barrios) analizadas incluyendo el número de viviendas y edificios analizados en cada una de ellas y su pertenencia a Núcleo Principal de población o Diseminado.

Núcleo	Área Estadística (Barrio)	Nº Edificios	Nº Viviendas
NP	Barrio Alto	98	618
NP	Barrio Bajo	78	358
DI	Bonanza-Barrida Arbolledilla	60	79
DI	Miraflores	13	14
NP	Paseo Martirio-Las Piletas	29	1.061
DI	Pastrana	17	18
NP	Picacho-Monteolivete	44	133
Total		339	2.281

ILUSTRACIÓN 56: TABLA RESUMEN DE NÚMERO DE VIVIENDAS EN EDIFICIOS ANALIZADOS Y DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE UBICACIONES

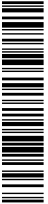


Página 133 de 173
(Revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
ANEXO: PRESENTACIÓN DE RESULTADOS EDIFICIOS ANALIZADOS



2. MODELO DE FICHA DE TOMA DE DATOS FÍSICOS DEL PARQUE RESIDENCIAL

Identificación de la edificación		Reg: CasAn 77 / 12609	
Referencia Catastral	CI COMEDIA DE LA		
	64369390A3763E	Fecha Inspección	17/11/24
Número de viviendas	51	Sección censal 2015	1103204001
Nº plantas sobre rasante	4	Barrio	Barrio Alto
Nº plantas bajo rasante	1	Sup. de parcela (m2)	2147

Información residencial	
Tipología constructiva	Viv. colectiva, Manzana cerrada
Antigüedad media	2001
Estado de conservación	Conservación normal
Calidad constructiva	3
Sup. construida total (m2)	4487
Sup. construida media (m2)	88
Accesibilidad exterior	Desnivel salvado con peldaños
Accesibilidad interior	No dispone de ascensor



<p>Sup. de planta y/o colectiva</p> <p>Manzana cerrada, Viv. colectiva, garajes, porteros locales en estructura, Viv. colectiva, Edif., Altillo e terraza, Viv. unifamiliar, Edif. con terraza, Vivienda unifamiliar, Edif. con terraza plana baja, Vivienda unifamiliar, Uso exclusivo de vivienda Anexos</p>	<p>Conservación óptima</p> <p>Conservación normal Necesita conservación: cimentación Necesita conservación: estinguir Necesita conservación: instalador Ruina sin riesgo aparente Ruina con riesgo aparente</p>	<p>Desnivel salvado con peldaños</p> <p>Desnivel salvado con rampa No existe desnivel superior a 8 cm Otros</p>	<p>Dispone de ascensor</p> <p>No dispone de ascensor</p>
---	--	--	---

ILUSTRACIÓN 57. MODELO DE FICHA DE TOMA DE DATOS FÍSICOS DEL PARQUE RESIDENCIAL. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE INSPECCIÓN OCULAR COMPLETADOS CON BASE DE DATOS DE LA SEC DEL CATASTRO INMOBILIARIO



Página 134 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
ANEXO: PRESENTACIÓN DE RESULTADOS EDIFICIOS ANALIZADOS



3. FICHAS RESUMEN DE EDIFICIOS ANALIZADOS MEDIANTE INSPECCIÓN OCULAR

Página 135 de 173
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



ID DOCUMENTO: R1zw8H3mmB



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a
<https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
 DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
 DOCUMENTO INFORMATIVO Y DIAGNÓSTICO
 ANEXO: PRESENTACION DE RESULTADOS EDIFICIOS ANALIZADOS

Reg. Cádiz 1 / 10433

Identificación de la edificación: Dirección de la edificación: **CA**, **CONSTRUCCION DEL CANAL**, **1**

Referencia Catastral	534702032038	Fecha inscripción	21/11/83
Referencia de vivienda	12	Superficie construida 2015	103030003
MR planada edificación existente	4	Barcos	3
MR planada bloques existentes	0	Plano de Admisión al Registro	103030003
MR planada bloques nuevos	0	Barcos	0
MR planada bloques nuevos	0	Plano de Admisión al Registro	438

Fotografía:

Información constructiva: Tipo de construcción: **Edificio de construcción mixta**

Información residencial: Nº de unidades edilicias: **3**
 Nº de unidades residenciales: **3**
 Nº de viviendas: **3**
 Nº de viviendas con prestación de servicios de vivienda: **3**
 Nº de viviendas con prestación de servicios de vivienda: **3**
 Nº de viviendas con prestación de servicios de vivienda: **3**

Reg. Cádiz 2 / 10424

Identificación de la edificación: Dirección de la edificación: **CA**, **ESTRIBO**, **2**

Referencia Catastral	595810203739	Fecha inscripción	198
Referencia de vivienda	64	Superficie construida 2015	103030003
MR planada edificación existente	5	Barcos	4
MR planada bloques existentes	1	Plano de Admisión al Registro	103030003
MR planada bloques nuevos	0	Barcos	0
MR planada bloques nuevos	0	Plano de Admisión al Registro	259

Fotografía:

Información constructiva: Tipo de construcción: **Edificio de construcción mixta**

Información residencial: Nº de unidades edilicias: **4**
 Nº de unidades residenciales: **4**
 Nº de viviendas: **4**
 Nº de viviendas con prestación de servicios de vivienda: **4**
 Nº de viviendas con prestación de servicios de vivienda: **4**
 Nº de viviendas con prestación de servicios de vivienda: **4**

Reg. Cádiz 3 / 10488

Identificación de la edificación: Dirección de la edificación: **CA**, **PORTA RODRIGUEZ PATRIZIA**, **3**

Referencia Catastral	595920203739	Fecha inscripción	21/11/83
Referencia de vivienda	13	Superficie construida 2015	103030003
MR planada edificación existente	3	Barcos	3
MR planada bloques existentes	1	Plano de Admisión al Registro	103030003
MR planada bloques nuevos	0	Barcos	0
MR planada bloques nuevos	0	Plano de Admisión al Registro	393

Fotografía:

Información constructiva: Tipo de construcción: **Edificio de construcción mixta**

Información residencial: Nº de unidades edilicias: **3**
 Nº de unidades residenciales: **3**
 Nº de viviendas: **3**
 Nº de viviendas con prestación de servicios de vivienda: **3**
 Nº de viviendas con prestación de servicios de vivienda: **3**
 Nº de viviendas con prestación de servicios de vivienda: **3**

Reg. Cádiz 4 / 10489

Identificación de la edificación: Dirección de la edificación: **CA**, **CALZADA LA RAMBLA**, **4**

Referencia Catastral	595930203739	Fecha inscripción	21/11/83
Referencia de vivienda	1	Superficie construida 2015	103030003
MR planada edificación existente	5	Barcos	5
MR planada bloques existentes	0	Plano de Admisión al Registro	103030003
MR planada bloques nuevos	0	Barcos	0
MR planada bloques nuevos	0	Plano de Admisión al Registro	239

Fotografía:

Información constructiva: Tipo de construcción: **Edificio de construcción mixta**

Información residencial: Nº de unidades edilicias: **4**
 Nº de unidades residenciales: **4**
 Nº de viviendas: **4**
 Nº de viviendas con prestación de servicios de vivienda: **4**
 Nº de viviendas con prestación de servicios de vivienda: **4**
 Nº de viviendas con prestación de servicios de vivienda: **4**

Reg. Cádiz 5 / 10455

Identificación de la edificación: Dirección de la edificación: **CA**, **RAMBLA**, **5**

Referencia Catastral	595930203739	Fecha inscripción	21/11/83
Referencia de vivienda	1	Superficie construida 2015	103030003
MR planada edificación existente	5	Barcos	5
MR planada bloques existentes	0	Plano de Admisión al Registro	103030003
MR planada bloques nuevos	0	Barcos	0
MR planada bloques nuevos	0	Plano de Admisión al Registro	286

Fotografía:

Información constructiva: Tipo de construcción: **Edificio de construcción mixta**

Información residencial: Nº de unidades edilicias: **7**
 Nº de unidades residenciales: **7**
 Nº de viviendas: **7**
 Nº de viviendas con prestación de servicios de vivienda: **7**
 Nº de viviendas con prestación de servicios de vivienda: **7**
 Nº de viviendas con prestación de servicios de vivienda: **7**

Reg. Cádiz 6 / 10485

Identificación de la edificación: Dirección de la edificación: **CA**, **CALZADA LA CONVENIA**, **6**

Referencia Catastral	595930203739	Fecha inscripción	21/11/83
Referencia de vivienda	14	Superficie construida 2015	103030003
MR planada edificación existente	3	Barcos	3
MR planada bloques existentes	1	Plano de Admisión al Registro	103030003
MR planada bloques nuevos	0	Barcos	0
MR planada bloques nuevos	0	Plano de Admisión al Registro	231

Fotografía:

Información constructiva: Tipo de construcción: **Edificio de construcción mixta**

Información residencial: Nº de unidades edilicias: **4**
 Nº de unidades residenciales: **4**
 Nº de viviendas: **4**
 Nº de viviendas con prestación de servicios de vivienda: **4**
 Nº de viviendas con prestación de servicios de vivienda: **4**
 Nº de viviendas con prestación de servicios de vivienda: **4**

Reg. Cádiz 7 / 10484

Identificación de la edificación: Dirección de la edificación: **CA**, **CALZADA LA CONVENIA**, **7**

Referencia Catastral	595930203739	Fecha inscripción	21/11/83
Referencia de vivienda	15	Superficie construida 2015	103030003
MR planada edificación existente	5	Barcos	5
MR planada bloques existentes	1	Plano de Admisión al Registro	103030003
MR planada bloques nuevos	0	Barcos	0
MR planada bloques nuevos	0	Plano de Admisión al Registro	629

Fotografía:

Información constructiva: Tipo de construcción: **Edificio de construcción mixta**

Información residencial: Nº de unidades edilicias: **9**
 Nº de unidades residenciales: **9**
 Nº de viviendas: **9**
 Nº de viviendas con prestación de servicios de vivienda: **9**
 Nº de viviendas con prestación de servicios de vivienda: **9**
 Nº de viviendas con prestación de servicios de vivienda: **9**

Reg. Cádiz 8 / 10483

Identificación de la edificación: Dirección de la edificación: **CA**, **TORNALVA**, **8**

Referencia Catastral	595930203739	Fecha inscripción	21/11/83
Referencia de vivienda	14	Superficie construida 2015	103030003
MR planada edificación existente	7	Barcos	7
MR planada bloques existentes	1	Plano de Admisión al Registro	103030003
MR planada bloques nuevos	0	Barcos	0
MR planada bloques nuevos	0	Plano de Admisión al Registro	691

Fotografía:

Información constructiva: Tipo de construcción: **Edificio de construcción mixta**

Información residencial: Nº de unidades edilicias: **8**
 Nº de unidades residenciales: **8**
 Nº de viviendas: **8**
 Nº de viviendas con prestación de servicios de vivienda: **8**
 Nº de viviendas con prestación de servicios de vivienda: **8**
 Nº de viviendas con prestación de servicios de vivienda: **8**

Reg. Cádiz 9 / 10492

Identificación de la edificación: Dirección de la edificación: **CA**, **CALZADA LA CONVENIA**, **9**

Referencia Catastral	595930203739	Fecha inscripción	21/11/83
Referencia de vivienda	14	Superficie construida 2015	103030003
MR planada edificación existente	3	Barcos	3
MR planada bloques existentes	1	Plano de Admisión al Registro	103030003
MR planada bloques nuevos	0	Barcos	0
MR planada bloques nuevos	0	Plano de Admisión al Registro	207

Fotografía:

Información constructiva: Tipo de construcción: **Edificio de construcción mixta**

Información residencial: Nº de unidades edilicias: **4**
 Nº de unidades residenciales: **4**
 Nº de viviendas: **4**
 Nº de viviendas con prestación de servicios de vivienda: **4**
 Nº de viviendas con prestación de servicios de vivienda: **4**
 Nº de viviendas con prestación de servicios de vivienda: **4**



Página 136 de 173
 (Revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
 INSC. REG. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
ANEXO: PRESENTACIÓN DE RESULTADOS EDIFICIOS ANALIZADOS



Página 137 de 173
(Revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



Identificación de la edificación

Dirección de la edificación	CA	LUCA DE GUZMÁN
Referencia catastral	59909002318	
Habitaciones de vivienda	13	
Habitaciones de vivienda con plaza de garaje	4	
Habitaciones de vivienda sin plaza de garaje	9	
Habitaciones tipo vivienda	1	

Información adicional	No, defectiva. Materiales usados
Arquitecto/a	2308
Urbanista/a	4
Categoría constructiva	4
Superficie construida (m ²)	1327
Superficie construida por planta (m ²)	130
Superficie construida por planta (m ²)	1297
Accesibilidad exterior	No dispone de ascensor
Accesibilidad interior	

Identificación de la edificación

Dirección de la edificación	CA	LUCA DE GUZMÁN
Referencia catastral	59237037926	
Habitaciones de vivienda	4	
Habitaciones de vivienda con plaza de garaje	4	
Habitaciones de vivienda sin plaza de garaje	0	
Habitaciones tipo vivienda	0	

Información adicional	No, defectiva. Materiales usados
Arquitecto/a	1202
Urbanista/a	4
Categoría constructiva	4
Superficie construida (m ²)	1289
Superficie construida por planta (m ²)	1311
Superficie construida por planta (m ²)	1289
Accesibilidad exterior	No dispone de ascensor
Accesibilidad interior	

Identificación de la edificación	CA	GUZMÁN DE LA VEGA
Dirección de la edificación	AV	GUZMÁN DE LA VEGA
Referencia catastral	6060210042318	
Habitaciones de vivienda	1	
Habitaciones de vivienda con plaza de garaje	1	
Habitaciones de vivienda sin plaza de garaje	0	
Habitaciones tipo vivienda	0	

Información adicional	No, defectiva. Materiales usados
Arquitecto/a	2308
Urbanista/a	4
Categoría constructiva	4
Superficie construida (m ²)	480
Superficie construida por planta (m ²)	480
Superficie construida por planta (m ²)	480
Accesibilidad exterior	No dispone de ascensor
Accesibilidad interior	

Identificación de la edificación

Dirección de la edificación	CA	LUCA DE GUZMÁN
Referencia catastral	59420002318	
Habitaciones de vivienda	12	
Habitaciones de vivienda con plaza de garaje	4	
Habitaciones de vivienda sin plaza de garaje	8	
Habitaciones tipo vivienda	0	

Información adicional	No, defectiva. Materiales usados
Arquitecto/a	2376
Urbanista/a	4
Categoría constructiva	4
Superficie construida (m ²)	1297
Superficie construida por planta (m ²)	1297
Superficie construida por planta (m ²)	1297
Accesibilidad exterior	No dispone de ascensor
Accesibilidad interior	

Identificación de la edificación

Dirección de la edificación	CA	GUZMÁN DE LA VEGA
Referencia catastral	59237037926	
Habitaciones de vivienda	7	
Habitaciones de vivienda con plaza de garaje	7	
Habitaciones de vivienda sin plaza de garaje	0	
Habitaciones tipo vivienda	1	

Información adicional	No, defectiva. Materiales usados
Arquitecto/a	1202
Urbanista/a	4
Categoría constructiva	4
Superficie construida (m ²)	1287
Superficie construida por planta (m ²)	1287
Superficie construida por planta (m ²)	1287
Accesibilidad exterior	No dispone de ascensor
Accesibilidad interior	

Identificación de la edificación	CA	GUZMÁN DE LA VEGA
Dirección de la edificación	CA	GUZMÁN DE LA VEGA
Referencia catastral	6060210042318	
Habitaciones de vivienda	14	
Habitaciones de vivienda con plaza de garaje	8	
Habitaciones de vivienda sin plaza de garaje	6	
Habitaciones tipo vivienda	1	

Información adicional	No, defectiva. Materiales usados
Arquitecto/a	2308
Urbanista/a	4
Categoría constructiva	4
Superficie construida (m ²)	3242
Superficie construida por planta (m ²)	3242
Superficie construida por planta (m ²)	3242
Accesibilidad exterior	No dispone de ascensor
Accesibilidad interior	

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
ANEXO: PRESENTACIÓN DE RESULTADOS EDIFICIOS ANALIZADOS



Identificación de la edificación	Reg. Cádiz	Reg. Cádiz	Reg. Cádiz	Reg. Cádiz	Reg. Cádiz
Dirección de la edificación	C/I	C/I	C/I	C/I	C/I
Dirección de la edificación: AVDA. GRAN CAPITAN, 8 Referencia Catastral: 7328000373C Número de viviendas: 1 Nº parcelas afectadas: 1 Nº parcelas afectadas: 0	Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018	Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018	Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018	Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018	Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018
Dirección de la edificación: AVDA. GRAN CAPITAN, 9 Referencia Catastral: 7328000373C Número de viviendas: 1 Nº parcelas afectadas: 1 Nº parcelas afectadas: 0	Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018	Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018	Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018	Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018	Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018
Dirección de la edificación: AVDA. GRAN CAPITAN, 10 Referencia Catastral: 7328000373C Número de viviendas: 1 Nº parcelas afectadas: 1 Nº parcelas afectadas: 0	Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018	Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018	Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018	Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018	Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018
Dirección de la edificación: AVDA. GRAN CAPITAN, 11 Referencia Catastral: 7328000373C Número de viviendas: 1 Nº parcelas afectadas: 1 Nº parcelas afectadas: 0	Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018	Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018	Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018	Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018	Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018
Dirección de la edificación: AVDA. GRAN CAPITAN, 12 Referencia Catastral: 7328000373C Número de viviendas: 1 Nº parcelas afectadas: 1 Nº parcelas afectadas: 0	Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018	Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018	Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018	Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018	Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018
Dirección de la edificación: AVDA. GRAN CAPITAN, 13 Referencia Catastral: 7328000373C Número de viviendas: 1 Nº parcelas afectadas: 1 Nº parcelas afectadas: 0	Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018	Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018	Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018	Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018	Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018
Dirección de la edificación: AVDA. GRAN CAPITAN, 14 Referencia Catastral: 7328000373C Número de viviendas: 1 Nº parcelas afectadas: 1 Nº parcelas afectadas: 0	Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018	Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018	Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018	Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018	Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018
Dirección de la edificación: AVDA. GRAN CAPITAN, 15 Referencia Catastral: 7328000373C Número de viviendas: 1 Nº parcelas afectadas: 1 Nº parcelas afectadas: 0	Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018	Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018	Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018	Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018	Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018
Dirección de la edificación: AVDA. GRAN CAPITAN, 16 Referencia Catastral: 7328000373C Número de viviendas: 1 Nº parcelas afectadas: 1 Nº parcelas afectadas: 0	Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018	Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018	Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018	Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018	Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018 Fecha expedición: 13/11/2018

Página 138 de 173
(Revísala en 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
ANEXO: PRESENTACIÓN DE RESULTADOS EDIFICIOS ANALIZADOS



Página 141 de 173
(Revisión 180518)
ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



Identificación de la edificación	Reg. Cádiz	Fecha de inscripción	Referencia catastral	Superficie construida	Superficie útil	Superficie útil construida	Superficie útil construida con protección	Superficie útil construida con protección	Superficie útil construida con protección
<p>Identificación de la edificación</p> <p>Dirección de la edificación: CA / SAN LUCAR DE BARRAMEDA</p> <p>Referencia catastral: 842802020005</p> <p>Superficie construida: 1</p> <p>Superficie útil: 0</p> <p>Superficie útil construida: 0</p> <p>Superficie útil construida con protección: 0</p> <p>Fotografía: </p>	116	27/11/14	842802020005	100000000	0	0	0	0	0
<p>Identificación de la edificación</p> <p>Dirección de la edificación: CA / SAN LUCAR DE BARRAMEDA</p> <p>Referencia catastral: 842802020005</p> <p>Superficie construida: 1</p> <p>Superficie útil: 2</p> <p>Superficie útil construida: 0</p> <p>Superficie útil construida con protección: 0</p> <p>Fotografía: </p>	117	27/11/14	842802020005	100000000	200	0	0	0	0
<p>Identificación de la edificación</p> <p>Dirección de la edificación: CA / SAN LUCAR DE BARRAMEDA</p> <p>Referencia catastral: 842802020005</p> <p>Superficie construida: 1</p> <p>Superficie útil: 2</p> <p>Superficie útil construida: 0</p> <p>Superficie útil construida con protección: 0</p> <p>Fotografía: </p>	118	27/11/14	842802020005	100000000	200	0	0	0	0
<p>Identificación de la edificación</p> <p>Dirección de la edificación: CA / SAN LUCAR DE BARRAMEDA</p> <p>Referencia catastral: 842802020005</p> <p>Superficie construida: 1</p> <p>Superficie útil: 2</p> <p>Superficie útil construida: 0</p> <p>Superficie útil construida con protección: 0</p> <p>Fotografía: </p>	119	27/11/14	842802020005	100000000	200	0	0	0	0
<p>Identificación de la edificación</p> <p>Dirección de la edificación: CA / SAN LUCAR DE BARRAMEDA</p> <p>Referencia catastral: 842802020005</p> <p>Superficie construida: 1</p> <p>Superficie útil: 2</p> <p>Superficie útil construida: 0</p> <p>Superficie útil construida con protección: 0</p> <p>Fotografía: </p>	120	27/11/14	842802020005	100000000	200	0	0	0	0
<p>Identificación de la edificación</p> <p>Dirección de la edificación: CA / SAN LUCAR DE BARRAMEDA</p> <p>Referencia catastral: 842802020005</p> <p>Superficie construida: 1</p> <p>Superficie útil: 2</p> <p>Superficie útil construida: 0</p> <p>Superficie útil construida con protección: 0</p> <p>Fotografía: </p>	121	27/11/14	842802020005	100000000	200	0	0	0	0
<p>Identificación de la edificación</p> <p>Dirección de la edificación: CA / SAN LUCAR DE BARRAMEDA</p> <p>Referencia catastral: 842802020005</p> <p>Superficie construida: 1</p> <p>Superficie útil: 2</p> <p>Superficie útil construida: 0</p> <p>Superficie útil construida con protección: 0</p> <p>Fotografía: </p>	122	27/11/14	842802020005	100000000	200	0	0	0	0
<p>Identificación de la edificación</p> <p>Dirección de la edificación: CA / SAN LUCAR DE BARRAMEDA</p> <p>Referencia catastral: 842802020005</p> <p>Superficie construida: 1</p> <p>Superficie útil: 2</p> <p>Superficie útil construida: 0</p> <p>Superficie útil construida con protección: 0</p> <p>Fotografía: </p>	123	27/11/14	842802020005	100000000	200	0	0	0	0
<p>Identificación de la edificación</p> <p>Dirección de la edificación: CA / SAN LUCAR DE BARRAMEDA</p> <p>Referencia catastral: 842802020005</p> <p>Superficie construida: 1</p> <p>Superficie útil: 2</p> <p>Superficie útil construida: 0</p> <p>Superficie útil construida con protección: 0</p> <p>Fotografía: </p>	124	27/11/14	842802020005	100000000	200	0	0	0	0
<p>Identificación de la edificación</p> <p>Dirección de la edificación: CA / SAN LUCAR DE BARRAMEDA</p> <p>Referencia catastral: 842802020005</p> <p>Superficie construida: 1</p> <p>Superficie útil: 2</p> <p>Superficie útil construida: 0</p> <p>Superficie útil construida con protección: 0</p> <p>Fotografía: </p>	125	27/11/14	842802020005	100000000	200	0	0	0	0

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



SANLUCAR 2018-2023
PLAN MUNICIPAL
DE VIVIENDA
Y SUELO

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLUCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
ANEXO PRESENTACIÓN DE RESULTADOS EDIFICIOS ANALIZADOS



Página 143 de 173
(Revisión 180518)

ESPACIO COMUN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



Identificación de la edificación

Table with 3 columns: Dirección de la edificación, Referencia Catastral, Número de licencia, Nº parcelas sobre parcela, Nº parcelas bajo parcela. Values: 190, 4615100037004, 173124, 101010004, 1, 2, 0.



Table with 4 columns: Tipo de construcción, Estado de conservación, Calidad constructiva, Accesibilidad interior. Values: 3, 5, 5, No dispone de ascensor.

Table with 4 columns: Información estadística, Tipo de edificación, Número de viviendas, Construcción normal, Construcción especial, No dispone de ascensor.

Identificación de la edificación

Table with 3 columns: Dirección de la edificación, Referencia Catastral, Número de licencia, Nº parcelas sobre parcela, Nº parcelas bajo parcela. Values: 122, 4615100037004, 173124, 101010004, 1, 2, 0.



Table with 4 columns: Tipo de construcción, Estado de conservación, Calidad constructiva, Accesibilidad interior. Values: 3, 5, 5, No dispone de ascensor.

Table with 4 columns: Información estadística, Tipo de edificación, Número de viviendas, Construcción normal, Construcción especial, No dispone de ascensor.

Identificación de la edificación

Table with 3 columns: Dirección de la edificación, Referencia Catastral, Número de licencia, Nº parcelas sobre parcela, Nº parcelas bajo parcela. Values: 139, 4615100037004, 173124, 101010004, 1, 2, 0.



Table with 4 columns: Tipo de construcción, Estado de conservación, Calidad constructiva, Accesibilidad interior. Values: 3, 5, 5, No dispone de ascensor.

Table with 4 columns: Información estadística, Tipo de edificación, Número de viviendas, Construcción normal, Construcción especial, No dispone de ascensor.

Identificación de la edificación

Table with 3 columns: Dirección de la edificación, Referencia Catastral, Número de licencia, Nº parcelas sobre parcela, Nº parcelas bajo parcela. Values: 139, 4615100037004, 173124, 101010004, 1, 2, 0.



Table with 4 columns: Tipo de construcción, Estado de conservación, Calidad constructiva, Accesibilidad interior. Values: 3, 5, 5, No dispone de ascensor.

Table with 4 columns: Información estadística, Tipo de edificación, Número de viviendas, Construcción normal, Construcción especial, No dispone de ascensor.

Table with 2 columns: FIRMADO POR, FECHA FIRMA. Rows: JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN (03-08-2018 08:23:13), RODRIGUEZ GOAS PATRICIA (03-08-2018 09:06:55)



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
ANEXO: PRESENTACIÓN DE RESULTADOS EDIFICIOS ANALIZADOS



Página 145 de 173
(Revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



Identificación de la edificación

Director de la edificación	CA	ROCA DE LA	90
Referencia Catastral	64620023005	23124	
Referencia de vivienda	1	Fecha recepción	10/03/2015
Referencia de parcela	3	Fecha inicio 2015	10/03/2015
Referencia de parcela	0	Referencia de parcela	0
Referencia de parcela	0	Referencia de parcela	0
Referencia de parcela	0	Referencia de parcela	0

Información residencial

Tipología constructiva	2000	% de edificación en obra	0
Estado de conservación	5	Comercialización	5
Categoría constructiva	6	Brickwork	608
Superficie construida (m ²)	1280	Brickwork	608
Superficie construida (m ²)	1280	Brickwork	608
Superficie construida (m ²)	1280	Brickwork	608

Información residencial

% de edificación en obra	0
Comercialización	5
Brickwork	608
Brickwork	608
Brickwork	608

Reg. Cádiz 83 / 12730

Identificación de la edificación

Director de la edificación	CA	ROCA DE LA	90
Referencia Catastral	64620023005	23124	
Referencia de vivienda	1	Fecha recepción	10/03/2015
Referencia de parcela	3	Fecha inicio 2015	10/03/2015
Referencia de parcela	0	Referencia de parcela	0
Referencia de parcela	0	Referencia de parcela	0
Referencia de parcela	0	Referencia de parcela	0

Información residencial

Tipología constructiva	2000	% de edificación en obra	0
Estado de conservación	5	Comercialización	5
Categoría constructiva	6	Brickwork	608
Superficie construida (m ²)	1424	Brickwork	608
Superficie construida (m ²)	1424	Brickwork	608
Superficie construida (m ²)	1424	Brickwork	608

Información residencial

% de edificación en obra	0
Comercialización	5
Brickwork	608
Brickwork	608
Brickwork	608

Reg. Cádiz 83 / 12735

Identificación de la edificación

Director de la edificación	CA	ROCA DE LA	90
Referencia Catastral	64620023005	23124	
Referencia de vivienda	1	Fecha recepción	10/03/2015
Referencia de parcela	3	Fecha inicio 2015	10/03/2015
Referencia de parcela	0	Referencia de parcela	0
Referencia de parcela	0	Referencia de parcela	0
Referencia de parcela	0	Referencia de parcela	0

Información residencial

Tipología constructiva	2000	% de edificación en obra	0
Estado de conservación	5	Comercialización	5
Categoría constructiva	6	Brickwork	608
Superficie construida (m ²)	1424	Brickwork	608
Superficie construida (m ²)	1424	Brickwork	608
Superficie construida (m ²)	1424	Brickwork	608

Información residencial

% de edificación en obra	0
Comercialización	5
Brickwork	608
Brickwork	608
Brickwork	608

Reg. Cádiz 83 / 12746

Identificación de la edificación

Director de la edificación	CA	ROCA DE LA	90
Referencia Catastral	64620023005	23124	
Referencia de vivienda	1	Fecha recepción	10/03/2015
Referencia de parcela	3	Fecha inicio 2015	10/03/2015
Referencia de parcela	0	Referencia de parcela	0
Referencia de parcela	0	Referencia de parcela	0
Referencia de parcela	0	Referencia de parcela	0

Información residencial

Tipología constructiva	2000	% de edificación en obra	0
Estado de conservación	5	Comercialización	5
Categoría constructiva	6	Brickwork	608
Superficie construida (m ²)	1280	Brickwork	608
Superficie construida (m ²)	1280	Brickwork	608
Superficie construida (m ²)	1280	Brickwork	608

Información residencial

% de edificación en obra	0
Comercialización	5
Brickwork	608
Brickwork	608
Brickwork	608

Reg. Cádiz 83 / 12752

Identificación de la edificación

Director de la edificación	CA	ROCA DE LA	90
Referencia Catastral	64620023005	23124	
Referencia de vivienda	1	Fecha recepción	10/03/2015
Referencia de parcela	3	Fecha inicio 2015	10/03/2015
Referencia de parcela	0	Referencia de parcela	0
Referencia de parcela	0	Referencia de parcela	0
Referencia de parcela	0	Referencia de parcela	0

Información residencial

Tipología constructiva	2000	% de edificación en obra	0
Estado de conservación	5	Comercialización	5
Categoría constructiva	6	Brickwork	608
Superficie construida (m ²)	1280	Brickwork	608
Superficie construida (m ²)	1280	Brickwork	608
Superficie construida (m ²)	1280	Brickwork	608

Información residencial

% de edificación en obra	0
Comercialización	5
Brickwork	608
Brickwork	608
Brickwork	608

Reg. Cádiz 83 / 12757

Identificación de la edificación

Director de la edificación	CA	ROCA DE LA	90
Referencia Catastral	64620023005	23124	
Referencia de vivienda	1	Fecha recepción	10/03/2015
Referencia de parcela	3	Fecha inicio 2015	10/03/2015
Referencia de parcela	0	Referencia de parcela	0
Referencia de parcela	0	Referencia de parcela	0
Referencia de parcela	0	Referencia de parcela	0

Información residencial

Tipología constructiva	2000	% de edificación en obra	0
Estado de conservación	5	Comercialización	5
Categoría constructiva	6	Brickwork	608
Superficie construida (m ²)	1280	Brickwork	608
Superficie construida (m ²)	1280	Brickwork	608
Superficie construida (m ²)	1280	Brickwork	608

Información residencial

% de edificación en obra	0
Comercialización	5
Brickwork	608
Brickwork	608
Brickwork	608

Reg. Cádiz 83 / 12774

Identificación de la edificación

Director de la edificación	CA	ROCA DE LA	90
Referencia Catastral	64620023005	23124	
Referencia de vivienda	1	Fecha recepción	10/03/2015
Referencia de parcela	3	Fecha inicio 2015	10/03/2015
Referencia de parcela	0	Referencia de parcela	0
Referencia de parcela	0	Referencia de parcela	0
Referencia de parcela	0	Referencia de parcela	0

Información residencial

Tipología constructiva	2000	% de edificación en obra	0
Estado de conservación	5	Comercialización	5
Categoría constructiva	6	Brickwork	608
Superficie construida (m ²)	1280	Brickwork	608
Superficie construida (m ²)	1280	Brickwork	608
Superficie construida (m ²)	1280	Brickwork	608

Información residencial

% de edificación en obra	0
Comercialización	5
Brickwork	608
Brickwork	608
Brickwork	608

Reg. Cádiz 83 / 12776

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
ANEXO: PRESENTACIÓN DE RESULTADOS EDIFICIOS ANALIZADOS



Página 147 de 173
(Revisión 1.805.518)
ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



Identificación de la edificación	Reg. Cádiz	Reg. Cádiz	Reg. Cádiz	Reg. Cádiz	Reg. Cádiz	Reg. Cádiz	Reg. Cádiz	Reg. Cádiz	Reg. Cádiz
<p>Identificación de la edificación</p> <p>Dirección de la edificación: CA / SANLÚCAR / 68302002303C</p> <p>Referencia catastral: 68302002303C</p> <p>Número de viviendas: 15</p> <p>Nº parcelas sobre vivienda: 3</p> <p>Nº parcelas sobre terreno: 0</p> <p>Nº parcelas sobre parcela: 0</p> <p>Fotografía: </p>	19	21214	102020004	102020004	624	299	1423	19	12954
<p>Información estadística</p> <p>Arquitecto/a: [Blank]</p> <p>Estado de conservación: 4</p> <p>Categoría constructiva: 4</p> <p>Siglo de ejecución (siglo): 19</p> <p>Siglo de ejecución (año): 19</p> <p>Tipología constructiva: [Blank]</p> <p>Accesibilidad exterior: [Blank]</p> <p>Accesibilidad interior: [Blank]</p>									
<p>Información estadística</p> <p>Reg. Cádiz: 12954</p> <p>Reg. Cádiz: 12954</p> <p>Reg. Cádiz: 12954</p> <p>Reg. Cádiz: 12954</p> <p>Reg. Cádiz: 12954</p> <p>Reg. Cádiz: 12954</p> <p>Reg. Cádiz: 12954</p> <p>Reg. Cádiz: 12954</p> <p>Reg. Cádiz: 12954</p> <p>Reg. Cádiz: 12954</p>									
<p>Identificación de la edificación</p> <p>Dirección de la edificación: CA / SANLÚCAR / 68302002303C</p> <p>Referencia catastral: 68302002303C</p> <p>Número de viviendas: 18</p> <p>Nº parcelas sobre vivienda: 2</p> <p>Nº parcelas sobre terreno: 0</p> <p>Nº parcelas sobre parcela: 0</p> <p>Fotografía: </p>	18	21214	102020004	102020004	299	1423	19	12956	
<p>Información estadística</p> <p>Arquitecto/a: [Blank]</p> <p>Estado de conservación: 7</p> <p>Categoría constructiva: 7</p> <p>Siglo de ejecución (siglo): 19</p> <p>Siglo de ejecución (año): 19</p> <p>Tipología constructiva: [Blank]</p> <p>Accesibilidad exterior: [Blank]</p> <p>Accesibilidad interior: [Blank]</p>									
<p>Información estadística</p> <p>Reg. Cádiz: 12956</p> <p>Reg. Cádiz: 12956</p> <p>Reg. Cádiz: 12956</p> <p>Reg. Cádiz: 12956</p> <p>Reg. Cádiz: 12956</p> <p>Reg. Cádiz: 12956</p> <p>Reg. Cádiz: 12956</p> <p>Reg. Cádiz: 12956</p> <p>Reg. Cádiz: 12956</p>									
<p>Identificación de la edificación</p> <p>Dirección de la edificación: CA / SANLÚCAR / 68302002303C</p> <p>Referencia catastral: 68302002303C</p> <p>Número de viviendas: 6</p> <p>Nº parcelas sobre vivienda: 5</p> <p>Nº parcelas sobre terreno: 0</p> <p>Nº parcelas sobre parcela: 0</p> <p>Fotografía: </p>	6	21214	102020004	102020004	351	179	129	12958	
<p>Información estadística</p> <p>Arquitecto/a: [Blank]</p> <p>Estado de conservación: 5</p> <p>Categoría constructiva: 5</p> <p>Siglo de ejecución (siglo): 19</p> <p>Siglo de ejecución (año): 19</p> <p>Tipología constructiva: [Blank]</p> <p>Accesibilidad exterior: [Blank]</p> <p>Accesibilidad interior: [Blank]</p>									
<p>Información estadística</p> <p>Reg. Cádiz: 12958</p> <p>Reg. Cádiz: 12958</p> <p>Reg. Cádiz: 12958</p> <p>Reg. Cádiz: 12958</p> <p>Reg. Cádiz: 12958</p> <p>Reg. Cádiz: 12958</p> <p>Reg. Cádiz: 12958</p> <p>Reg. Cádiz: 12958</p> <p>Reg. Cádiz: 12958</p>									
<p>Identificación de la edificación</p> <p>Dirección de la edificación: CA / SANLÚCAR / 68302002303C</p> <p>Referencia catastral: 68302002303C</p> <p>Número de viviendas: 5</p> <p>Nº parcelas sobre vivienda: 5</p> <p>Nº parcelas sobre terreno: 0</p> <p>Nº parcelas sobre parcela: 0</p> <p>Fotografía: </p>	5	21214	102020004	102020004	482	2007	95	12959	
<p>Información estadística</p> <p>Arquitecto/a: [Blank]</p> <p>Estado de conservación: 4</p> <p>Categoría constructiva: 4</p> <p>Siglo de ejecución (siglo): 19</p> <p>Siglo de ejecución (año): 19</p> <p>Tipología constructiva: [Blank]</p> <p>Accesibilidad exterior: [Blank]</p> <p>Accesibilidad interior: [Blank]</p>									
<p>Información estadística</p> <p>Reg. Cádiz: 12959</p> <p>Reg. Cádiz: 12959</p> <p>Reg. Cádiz: 12959</p> <p>Reg. Cádiz: 12959</p> <p>Reg. Cádiz: 12959</p> <p>Reg. Cádiz: 12959</p> <p>Reg. Cádiz: 12959</p> <p>Reg. Cádiz: 12959</p> <p>Reg. Cádiz: 12959</p>									
<p>Identificación de la edificación</p> <p>Dirección de la edificación: CA / SANLÚCAR / 68302002303C</p> <p>Referencia catastral: 68302002303C</p> <p>Número de viviendas: 17</p> <p>Nº parcelas sobre vivienda: 3</p> <p>Nº parcelas sobre terreno: 1</p> <p>Nº parcelas sobre parcela: 1</p> <p>Fotografía: </p>	17	21214	102020004	102020004	184	823	128	12957	
<p>Información estadística</p> <p>Arquitecto/a: [Blank]</p> <p>Estado de conservación: 4</p> <p>Categoría constructiva: 4</p> <p>Siglo de ejecución (siglo): 19</p> <p>Siglo de ejecución (año): 19</p> <p>Tipología constructiva: [Blank]</p> <p>Accesibilidad exterior: [Blank]</p> <p>Accesibilidad interior: [Blank]</p>									
<p>Información estadística</p> <p>Reg. Cádiz: 12957</p> <p>Reg. Cádiz: 12957</p> <p>Reg. Cádiz: 12957</p> <p>Reg. Cádiz: 12957</p> <p>Reg. Cádiz: 12957</p> <p>Reg. Cádiz: 12957</p> <p>Reg. Cádiz: 12957</p> <p>Reg. Cádiz: 12957</p> <p>Reg. Cádiz: 12957</p>									
<p>Identificación de la edificación</p> <p>Dirección de la edificación: CA / SANLÚCAR / 68302002303C</p> <p>Referencia catastral: 68302002303C</p> <p>Número de viviendas: 3</p> <p>Nº parcelas sobre vivienda: 3</p> <p>Nº parcelas sobre terreno: 0</p> <p>Nº parcelas sobre parcela: 0</p> <p>Fotografía: </p>	3	21214	102020004	102020004	186	823	128	12955	
<p>Información estadística</p> <p>Arquitecto/a: [Blank]</p> <p>Estado de conservación: 7</p> <p>Categoría constructiva: 7</p> <p>Siglo de ejecución (siglo): 19</p> <p>Siglo de ejecución (año): 19</p> <p>Tipología constructiva: [Blank]</p> <p>Accesibilidad exterior: [Blank]</p> <p>Accesibilidad interior: [Blank]</p>									
<p>Información estadística</p> <p>Reg. Cádiz: 12955</p> <p>Reg. Cádiz: 12955</p> <p>Reg. Cádiz: 12955</p> <p>Reg. Cádiz: 12955</p> <p>Reg. Cádiz: 12955</p> <p>Reg. Cádiz: 12955</p> <p>Reg. Cádiz: 12955</p> <p>Reg. Cádiz: 12955</p> <p>Reg. Cádiz: 12955</p>									

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
ANEXO: PRESENTACIÓN DE RESULTADOS EDIFICIOS ANALIZADOS



Identificación de la edificación

Dirección de la edificación: (C) CAMARON DE MAR
Referencia Catastral: 6A60502037304
Número de viviendas: 9
Nº parcelas edifica vivienda: 1
Nº parcelas suelo vivienda: 1

Información residencial

Tipo de construcción: 2001
Urbano de construcción: 5
Categoría constructiva: 3
Superficie construida (m²): 1213
Superficie útil (m²): 1200
Superficie útil por vivienda (m²): 1200
No dispone de ascensor

Reg. Cádiz Nº / 13390

Fecha inscripción: 07/11/2014
Fecha de inscripción: 10/01/2002
Bravo de Alfo: 645

Fotografía

Identificación de la edificación

Dirección de la edificación: (C) LUTERÍA LA
Referencia Catastral: 6A60502037304
Número de viviendas: 6
Nº parcelas edifica vivienda: 3
Nº parcelas suelo vivienda: 0

Información residencial

Tipo de construcción: 2001
Urbano de construcción: 5
Categoría constructiva: 3
Superficie construida (m²): 1200
Superficie útil (m²): 1200
Superficie útil por vivienda (m²): 1200
No dispone de ascensor

Reg. Cádiz Nº / 13393

Fecha inscripción: 07/11/2014
Fecha de inscripción: 10/01/2002
Bravo de Alfo: 645

Fotografía

Identificación de la edificación

Dirección de la edificación: (C) CAMARON DE MAR
Referencia Catastral: 6A60502037304
Número de viviendas: 9
Nº parcelas edifica vivienda: 1
Nº parcelas suelo vivienda: 0

Información residencial

Tipo de construcción: 2001
Urbano de construcción: 5
Categoría constructiva: 3
Superficie construida (m²): 1213
Superficie útil (m²): 1200
Superficie útil por vivienda (m²): 1200
No dispone de ascensor

Reg. Cádiz Nº / 13398

Fecha inscripción: 07/11/2014
Fecha de inscripción: 10/01/2002
Bravo de Alfo: 645

Fotografía

Identificación de la edificación

Dirección de la edificación: (C) CAMARON DE MAR
Referencia Catastral: 6A60502037304
Número de viviendas: 2
Nº parcelas edifica vivienda: 1
Nº parcelas suelo vivienda: 0

Información residencial

Tipo de construcción: 2001
Urbano de construcción: 5
Categoría constructiva: 3
Superficie construida (m²): 1213
Superficie útil (m²): 1200
Superficie útil por vivienda (m²): 1200
No dispone de ascensor

Reg. Cádiz Nº / 13397

Fecha inscripción: 07/11/2014
Fecha de inscripción: 10/01/2002
Bravo de Alfo: 645

Fotografía

Identificación de la edificación

Dirección de la edificación: (C) CAMARON DE MAR
Referencia Catastral: 6A60502037304
Número de viviendas: 7
Nº parcelas edifica vivienda: 1
Nº parcelas suelo vivienda: 0

Información residencial

Tipo de construcción: 2001
Urbano de construcción: 5
Categoría constructiva: 3
Superficie construida (m²): 1213
Superficie útil (m²): 1200
Superficie útil por vivienda (m²): 1200
No dispone de ascensor

Reg. Cádiz Nº / 13399

Fecha inscripción: 07/11/2014
Fecha de inscripción: 10/01/2002
Bravo de Alfo: 645

Fotografía

Identificación de la edificación

Dirección de la edificación: (C) CAMARON DE MAR
Referencia Catastral: 6A60502037304
Número de viviendas: 3
Nº parcelas edifica vivienda: 1
Nº parcelas suelo vivienda: 0

Información residencial

Tipo de construcción: 2001
Urbano de construcción: 5
Categoría constructiva: 3
Superficie construida (m²): 1213
Superficie útil (m²): 1200
Superficie útil por vivienda (m²): 1200
No dispone de ascensor

Reg. Cádiz Nº / 13400

Fecha inscripción: 07/11/2014
Fecha de inscripción: 10/01/2002
Bravo de Alfo: 645

Fotografía

Identificación de la edificación

Dirección de la edificación: (C) SANLÚCAR DE BARRAMEDA
Referencia Catastral: 6A60502037304
Número de viviendas: 1
Nº parcelas edifica vivienda: 1
Nº parcelas suelo vivienda: 0

Información residencial

Tipo de construcción: 2001
Urbano de construcción: 5
Categoría constructiva: 3
Superficie construida (m²): 1213
Superficie útil (m²): 1200
Superficie útil por vivienda (m²): 1200
No dispone de ascensor

Reg. Cádiz Nº / 13418

Fecha inscripción: 07/11/2014
Fecha de inscripción: 10/01/2002
Bravo de Alfo: 645

Fotografía

Identificación de la edificación

Dirección de la edificación: (C) CAMARON DE MAR
Referencia Catastral: 6A60502037304
Número de viviendas: 7
Nº parcelas edifica vivienda: 1
Nº parcelas suelo vivienda: 0

Información residencial

Tipo de construcción: 2001
Urbano de construcción: 5
Categoría constructiva: 3
Superficie construida (m²): 1213
Superficie útil (m²): 1200
Superficie útil por vivienda (m²): 1200
No dispone de ascensor

Reg. Cádiz Nº / 13445

Fecha inscripción: 07/11/2014
Fecha de inscripción: 10/01/2002
Bravo de Alfo: 645

Fotografía

Identificación de la edificación

Dirección de la edificación: (C) CAMARON DE MAR
Referencia Catastral: 6A60502037304
Número de viviendas: 1
Nº parcelas edifica vivienda: 1
Nº parcelas suelo vivienda: 0

Información residencial

Tipo de construcción: 2001
Urbano de construcción: 5
Categoría constructiva: 3
Superficie construida (m²): 1213
Superficie útil (m²): 1200
Superficie útil por vivienda (m²): 1200
No dispone de ascensor

Reg. Cádiz Nº / 13480

Fecha inscripción: 07/11/2014
Fecha de inscripción: 10/01/2002
Bravo de Alfo: 645

Fotografía

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL T.M. SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
ANEXO. PRESENTACIÓN DE RESULTADOS EDIFICIOS ANALIZADOS



Página 149 de 173
(Revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



Identificación de la edificación

Director de la edificación	CI	FIRME	VAL
Referencia Catastral	669802043704	271124	
Número de viviendas	7	110120002	
Nº parcelas sobre las que se plantea dicho estudio	3	Barrco 460	
Nº parcelas sobre las que se plantea dicho estudio	0	Barrco 460	
Fotografía			

Información residencial

Término constructivo	2001	% de urbanización	100
Superficie de parcela	4	% de superficie (m ²)	100
Superficie de parcela	4	% de superficie (m ²)	100
Superficie de parcela	4	% de superficie (m ²)	100
Superficie de parcela	4	% de superficie (m ²)	100
Superficie de parcela	4	% de superficie (m ²)	100

Reg. Cádiz Nº / 13481

Identificación de la edificación

Director de la edificación	CI	FIRME	VAL
Referencia Catastral	669802043704	271124	
Número de viviendas	7	110120002	
Nº parcelas sobre las que se plantea dicho estudio	3	Barrco 460	
Nº parcelas sobre las que se plantea dicho estudio	0	Barrco 460	
Fotografía			

Información residencial

Término constructivo	2001	% de urbanización	100
Superficie de parcela	4	% de superficie (m ²)	100
Superficie de parcela	4	% de superficie (m ²)	100
Superficie de parcela	4	% de superficie (m ²)	100
Superficie de parcela	4	% de superficie (m ²)	100
Superficie de parcela	4	% de superficie (m ²)	100

Reg. Cádiz Nº / 13484

Identificación de la edificación

Director de la edificación	CI	FIRME	VAL
Referencia Catastral	669802043704	271124	
Número de viviendas	15	110120002	
Nº parcelas sobre las que se plantea dicho estudio	4	Barrco 460	
Nº parcelas sobre las que se plantea dicho estudio	0	Barrco 460	
Fotografía			

Información residencial

Término constructivo	2001	% de urbanización	100
Superficie de parcela	5	% de superficie (m ²)	100
Superficie de parcela	5	% de superficie (m ²)	100
Superficie de parcela	5	% de superficie (m ²)	100
Superficie de parcela	5	% de superficie (m ²)	100
Superficie de parcela	5	% de superficie (m ²)	100

Reg. Cádiz Nº / 13485

Identificación de la edificación

Director de la edificación	CI	FIRME	VAL
Referencia Catastral	669802043704	271124	
Número de viviendas	4	110120002	
Nº parcelas sobre las que se plantea dicho estudio	3	Barrco 460	
Nº parcelas sobre las que se plantea dicho estudio	0	Barrco 460	
Fotografía			

Información residencial

Término constructivo	2001	% de urbanización	100
Superficie de parcela	4	% de superficie (m ²)	100
Superficie de parcela	4	% de superficie (m ²)	100
Superficie de parcela	4	% de superficie (m ²)	100
Superficie de parcela	4	% de superficie (m ²)	100
Superficie de parcela	4	% de superficie (m ²)	100

Reg. Cádiz Nº / 13487

Identificación de la edificación

Director de la edificación	CI	FIRME	VAL
Referencia Catastral	669802043704	271124	
Número de viviendas	1	110120002	
Nº parcelas sobre las que se plantea dicho estudio	1	Barrco 460	
Nº parcelas sobre las que se plantea dicho estudio	0	Barrco 460	
Fotografía			

Información residencial

Término constructivo	2001	% de urbanización	100
Superficie de parcela	2	% de superficie (m ²)	100
Superficie de parcela	2	% de superficie (m ²)	100
Superficie de parcela	2	% de superficie (m ²)	100
Superficie de parcela	2	% de superficie (m ²)	100
Superficie de parcela	2	% de superficie (m ²)	100

Reg. Cádiz Nº / 13491

Identificación de la edificación

Director de la edificación	CI	FIRME	VAL
Referencia Catastral	669802043704	271124	
Número de viviendas	1	110120002	
Nº parcelas sobre las que se plantea dicho estudio	1	Barrco 460	
Nº parcelas sobre las que se plantea dicho estudio	0	Barrco 460	
Fotografía			

Información residencial

Término constructivo	2001	% de urbanización	100
Superficie de parcela	2	% de superficie (m ²)	100
Superficie de parcela	2	% de superficie (m ²)	100
Superficie de parcela	2	% de superficie (m ²)	100
Superficie de parcela	2	% de superficie (m ²)	100
Superficie de parcela	2	% de superficie (m ²)	100

Reg. Cádiz Nº / 13495

Identificación de la edificación

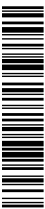
Director de la edificación	CI	FIRME	VAL
Referencia Catastral	669802043704	271124	
Número de viviendas	3	110120002	
Nº parcelas sobre las que se plantea dicho estudio	3	Barrco 460	
Nº parcelas sobre las que se plantea dicho estudio	0	Barrco 460	
Fotografía			

Información residencial

Término constructivo	2001	% de urbanización	100
Superficie de parcela	3	% de superficie (m ²)	100
Superficie de parcela	3	% de superficie (m ²)	100
Superficie de parcela	3	% de superficie (m ²)	100
Superficie de parcela	3	% de superficie (m ²)	100
Superficie de parcela	3	% de superficie (m ²)	100

Reg. Cádiz Nº / 13502

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



Aprobado inicialmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
ANEXO: PRESENTACIÓN DE RESULTADOS EDIFICIOS ANALIZADOS



Página 153 de 173
(Revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



Identificación de la edificación

Dirección de la edificación	CA	SANLUCAR	6
Referencia Catastral	62730203297	571214	
Referencia de vivienda	1	101010006	
Referencia de parcela	1	Barrco-Abs	
Referencia de parcela	0	202	

Fecha inscripción	13/02/2019
Servicio mayor 2019	
Referencia de parcela	1
Referencia de parcela	0

Información residencial	% de urban. edif. en línea
Término constructivo	2500
Uso de construcción	Comercio minor
Categoría constructiva	9
Superficie construida (m ²)	120
Superficie útil (m ²)	120
Superficie útil útil (m ²)	120
Superficie útil útil (m ²)	120
Superficie útil útil (m ²)	120
Superficie útil útil (m ²)	120
Superficie útil útil (m ²)	120
Superficie útil útil (m ²)	120

Información residencial	% de urban. edif. en línea
Término constructivo	2500
Uso de construcción	Comercio minor
Categoría constructiva	9
Superficie construida (m ²)	120
Superficie útil (m ²)	120
Superficie útil útil (m ²)	120
Superficie útil útil (m ²)	120
Superficie útil útil (m ²)	120
Superficie útil útil (m ²)	120
Superficie útil útil (m ²)	120
Superficie útil útil (m ²)	120

Información residencial	% de urban. edif. en línea
Término constructivo	2500
Uso de construcción	Comercio minor
Categoría constructiva	9
Superficie construida (m ²)	120
Superficie útil (m ²)	120
Superficie útil útil (m ²)	120
Superficie útil útil (m ²)	120
Superficie útil útil (m ²)	120
Superficie útil útil (m ²)	120
Superficie útil útil (m ²)	120
Superficie útil útil (m ²)	120

Identificación de la edificación

Dirección de la edificación	CA	SANLUCAR	6
Referencia Catastral	62730203297	571214	
Referencia de vivienda	1	101010006	
Referencia de parcela	1	Barrco-Abs	
Referencia de parcela	0	202	

Fecha inscripción	13/02/2019
Servicio mayor 2019	
Referencia de parcela	1
Referencia de parcela	0

Información residencial	% de urban. edif. en línea
Término constructivo	2500
Uso de construcción	Comercio minor
Categoría constructiva	9
Superficie construida (m ²)	120
Superficie útil (m ²)	120
Superficie útil útil (m ²)	120
Superficie útil útil (m ²)	120
Superficie útil útil (m ²)	120
Superficie útil útil (m ²)	120
Superficie útil útil (m ²)	120

Información residencial	% de urban. edif. en línea
Término constructivo	2500
Uso de construcción	Comercio minor
Categoría constructiva	9
Superficie construida (m ²)	120
Superficie útil (m ²)	120
Superficie útil útil (m ²)	120
Superficie útil útil (m ²)	120
Superficie útil útil (m ²)	120
Superficie útil útil (m ²)	120
Superficie útil útil (m ²)	120

Información residencial	% de urban. edif. en línea
Término constructivo	2500
Uso de construcción	Comercio minor
Categoría constructiva	9
Superficie construida (m ²)	120
Superficie útil (m ²)	120
Superficie útil útil (m ²)	120
Superficie útil útil (m ²)	120
Superficie útil útil (m ²)	120
Superficie útil útil (m ²)	120
Superficie útil útil (m ²)	120

Identificación de la edificación

Dirección de la edificación	CA	SANLUCAR	6
Referencia Catastral	62730203297	571214	
Referencia de vivienda	1	101010006	
Referencia de parcela	1	Barrco-Abs	
Referencia de parcela	0	202	

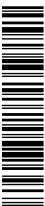
Fecha inscripción	13/02/2019
Servicio mayor 2019	
Referencia de parcela	1
Referencia de parcela	0

Información residencial	% de urban. edif. en línea
Término constructivo	2500
Uso de construcción	Comercio minor
Categoría constructiva	9
Superficie construida (m ²)	120
Superficie útil (m ²)	120
Superficie útil útil (m ²)	120
Superficie útil útil (m ²)	120
Superficie útil útil (m ²)	120
Superficie útil útil (m ²)	120
Superficie útil útil (m ²)	120

Información residencial	% de urban. edif. en línea
Término constructivo	2500
Uso de construcción	Comercio minor
Categoría constructiva	9
Superficie construida (m ²)	120
Superficie útil (m ²)	120
Superficie útil útil (m ²)	120
Superficie útil útil (m ²)	120
Superficie útil útil (m ²)	120
Superficie útil útil (m ²)	120
Superficie útil útil (m ²)	120

Información residencial	% de urban. edif. en línea
Término constructivo	2500
Uso de construcción	Comercio minor
Categoría constructiva	9
Superficie construida (m ²)	120
Superficie útil (m ²)	120
Superficie útil útil (m ²)	120
Superficie útil útil (m ²)	120
Superficie útil útil (m ²)	120
Superficie útil útil (m ²)	120
Superficie útil útil (m ²)	120

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
ANEXO: PRESENTACIÓN DE RESULTADOS EDIFICIOS ANALIZADOS



Página 155 de 173
(Revisión 1.805.518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



Identificación de la edificación

Director de la edificación	AVZ	KARIMANT	Reg. Cádiz Nº / 14373
Referencia catastral	6627320210707	Folio inscripción	371214
Nº parcelas sobre parcela	1	Solicitante 2018	1101020066
Nº parcelas bajo parcela	0	Banco	Banco Aba
Nº parcelas bajo parcela	0	Seg. de garantía (nº)	188

Información residencial

Tipo de construcción	5	% de urban. edif. en línea	2500
Categoría de construcción	5	Comercialización	Comercialización normal
Uso residencial (nº)	123	Disponibilidad exterior	Disponibilidad exterior
Uso residencial (nº)	123	No dispone de ascensor	No dispone de ascensor

Fotografía

Identificación de la edificación

Director de la edificación	AVZ	CARMELO DEL PUERTO	Reg. Cádiz Nº / 14380
Referencia catastral	6627320210707	Folio inscripción	371214
Nº parcelas sobre parcela	2	Solicitante 2018	1101020066
Nº parcelas bajo parcela	0	Banco	Banco Aba
Nº parcelas bajo parcela	0	Seg. de garantía (nº)	623

Información residencial

Tipo de construcción	5	% de urban. edif. en línea	2500
Categoría de construcción	5	Comercialización	Comercialización normal
Uso residencial (nº)	123	Disponibilidad exterior	Disponibilidad exterior
Uso residencial (nº)	123	No dispone de ascensor	No dispone de ascensor

Fotografía

Identificación de la edificación

Director de la edificación	AVZ	KARIMANT	Reg. Cádiz Nº / 14373
Referencia catastral	6627320210707	Folio inscripción	371214
Nº parcelas sobre parcela	1	Solicitante 2018	1101020066
Nº parcelas bajo parcela	0	Banco	Banco Aba
Nº parcelas bajo parcela	0	Seg. de garantía (nº)	188

Información residencial

Tipo de construcción	5	% de urban. edif. en línea	2500
Categoría de construcción	5	Comercialización	Comercialización normal
Uso residencial (nº)	123	Disponibilidad exterior	Disponibilidad exterior
Uso residencial (nº)	123	No dispone de ascensor	No dispone de ascensor

Fotografía

Identificación de la edificación

Director de la edificación	AVZ	KARIMANT	Reg. Cádiz Nº / 14373
Referencia catastral	6627320210707	Folio inscripción	371214
Nº parcelas sobre parcela	1	Solicitante 2018	1101020066
Nº parcelas bajo parcela	0	Banco	Banco Aba
Nº parcelas bajo parcela	0	Seg. de garantía (nº)	188

Información residencial

Tipo de construcción	5	% de urban. edif. en línea	2500
Categoría de construcción	5	Comercialización	Comercialización normal
Uso residencial (nº)	123	Disponibilidad exterior	Disponibilidad exterior
Uso residencial (nº)	123	No dispone de ascensor	No dispone de ascensor

Fotografía

Identificación de la edificación

Director de la edificación	AVZ	KARIMANT	Reg. Cádiz Nº / 14373
Referencia catastral	6627320210707	Folio inscripción	371214
Nº parcelas sobre parcela	1	Solicitante 2018	1101020066
Nº parcelas bajo parcela	0	Banco	Banco Aba
Nº parcelas bajo parcela	0	Seg. de garantía (nº)	188

Información residencial

Tipo de construcción	5	% de urban. edif. en línea	2500
Categoría de construcción	5	Comercialización	Comercialización normal
Uso residencial (nº)	123	Disponibilidad exterior	Disponibilidad exterior
Uso residencial (nº)	123	No dispone de ascensor	No dispone de ascensor

Fotografía

Identificación de la edificación

Director de la edificación	AVZ	KARIMANT	Reg. Cádiz Nº / 14373
Referencia catastral	6627320210707	Folio inscripción	371214
Nº parcelas sobre parcela	1	Solicitante 2018	1101020066
Nº parcelas bajo parcela	0	Banco	Banco Aba
Nº parcelas bajo parcela	0	Seg. de garantía (nº)	188

Información residencial

Tipo de construcción	5	% de urban. edif. en línea	2500
Categoría de construcción	5	Comercialización	Comercialización normal
Uso residencial (nº)	123	Disponibilidad exterior	Disponibilidad exterior
Uso residencial (nº)	123	No dispone de ascensor	No dispone de ascensor

Fotografía

Identificación de la edificación

Director de la edificación	AVZ	KARIMANT	Reg. Cádiz Nº / 14373
Referencia catastral	6627320210707	Folio inscripción	371214
Nº parcelas sobre parcela	1	Solicitante 2018	1101020066
Nº parcelas bajo parcela	0	Banco	Banco Aba
Nº parcelas bajo parcela	0	Seg. de garantía (nº)	188

Información residencial

Tipo de construcción	5	% de urban. edif. en línea	2500
Categoría de construcción	5	Comercialización	Comercialización normal
Uso residencial (nº)	123	Disponibilidad exterior	Disponibilidad exterior
Uso residencial (nº)	123	No dispone de ascensor	No dispone de ascensor

Fotografía

Identificación de la edificación

Director de la edificación	AVZ	KARIMANT	Reg. Cádiz Nº / 14373
Referencia catastral	6627320210707	Folio inscripción	371214
Nº parcelas sobre parcela	1	Solicitante 2018	1101020066
Nº parcelas bajo parcela	0	Banco	Banco Aba
Nº parcelas bajo parcela	0	Seg. de garantía (nº)	188

Información residencial

Tipo de construcción	5	% de urban. edif. en línea	2500
Categoría de construcción	5	Comercialización	Comercialización normal
Uso residencial (nº)	123	Disponibilidad exterior	Disponibilidad exterior
Uso residencial (nº)	123	No dispone de ascensor	No dispone de ascensor

Fotografía

Identificación de la edificación

Director de la edificación	AVZ	KARIMANT	Reg. Cádiz Nº / 14373
Referencia catastral	6627320210707	Folio inscripción	371214
Nº parcelas sobre parcela	1	Solicitante 2018	1101020066
Nº parcelas bajo parcela	0	Banco	Banco Aba
Nº parcelas bajo parcela	0	Seg. de garantía (nº)	188

Información residencial

Tipo de construcción	5	% de urban. edif. en línea	2500
Categoría de construcción	5	Comercialización	Comercialización normal
Uso residencial (nº)	123	Disponibilidad exterior	Disponibilidad exterior
Uso residencial (nº)	123	No dispone de ascensor	No dispone de ascensor

Fotografía

Identificación de la edificación

Director de la edificación	AVZ	KARIMANT	Reg. Cádiz Nº / 14373
Referencia catastral	6627320210707	Folio inscripción	371214
Nº parcelas sobre parcela	1	Solicitante 2018	1101020066
Nº parcelas bajo parcela	0	Banco	Banco Aba
Nº parcelas bajo parcela	0	Seg. de garantía (nº)	188

Información residencial

Tipo de construcción	5	% de urban. edif. en línea	2500
Categoría de construcción	5	Comercialización	Comercialización normal
Uso residencial (nº)	123	Disponibilidad exterior	Disponibilidad exterior
Uso residencial (nº)	123	No dispone de ascensor	No dispone de ascensor

Fotografía

Identificación de la edificación

Director de la edificación	AVZ	KARIMANT	Reg. Cádiz Nº / 14373
Referencia catastral	6627320210707	Folio inscripción	371214
Nº parcelas sobre parcela	1	Solicitante 2018	1101020066
Nº parcelas bajo parcela	0	Banco	Banco Aba
Nº parcelas bajo parcela	0	Seg. de garantía (nº)	188

Información residencial

Tipo de construcción	5	% de urban. edif. en línea	2500
Categoría de construcción	5	Comercialización	Comercialización normal
Uso residencial (nº)	123	Disponibilidad exterior	Disponibilidad exterior
Uso residencial (nº)	123	No dispone de ascensor	No dispone de ascensor

Fotografía

Identificación de la edificación

Director de la edificación	AVZ	KARIMANT	Reg. Cádiz Nº / 14373
Referencia catastral	6627320210707	Folio inscripción	371214
Nº parcelas sobre parcela	1	Solicitante 2018	1101020066
Nº parcelas bajo parcela	0	Banco	Banco Aba
Nº parcelas bajo parcela	0	Seg. de garantía (nº)	188

Información residencial

Tipo de construcción	5	% de urban. edif. en línea	2500
Categoría de construcción	5	Comercialización	Comercialización normal
Uso residencial (nº)	123	Disponibilidad exterior	Disponibilidad exterior
Uso residencial (nº)	123	No dispone de ascensor	No dispone de ascensor

Fotografía

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
ANEXO: PRESENTACIÓN DE RESULTADOS EDIFICIOS ANALIZADOS



Página 156 de 173
(Revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



Identificación de la edificación

Director de la edificación	AVZ	MA20
Referencia Catastral	69270203202	32124
Referencia de vivienda	1	101010006
RF (plano de planta)	1	Barrco Apto
RF (plano de albañilería)	0	
RF (plano de muro)	0	

Información residencial

Tipología constructiva	550
Argamasa de mortero	9
Cemento de construcción	9
Cerámica cerámica	9
Acabado de suelos	120
Sistema de aislamiento térmico	120
Acabado de muros	120

Reg. Catastral Nº / 15090

Identificación de la edificación

Director de la edificación	CS	MA20
Referencia Catastral	69270203202	32124
Referencia de vivienda	1	101010006
RF (plano de planta)	1	Barrco Apto
RF (plano de albañilería)	0	
RF (plano de muro)	0	

Información residencial

Tipología constructiva	550
Argamasa de mortero	9
Cemento de construcción	9
Cerámica cerámica	9
Acabado de suelos	120
Sistema de aislamiento térmico	120
Acabado de muros	120

Reg. Catastral Nº / 15092

Identificación de la edificación

Director de la edificación	CS	MA20
Referencia Catastral	69270203202	32124
Referencia de vivienda	1	101010006
RF (plano de planta)	1	Barrco Apto
RF (plano de albañilería)	0	
RF (plano de muro)	0	

Información residencial

Tipología constructiva	550
Argamasa de mortero	9
Cemento de construcción	9
Cerámica cerámica	9
Acabado de suelos	120
Sistema de aislamiento térmico	120
Acabado de muros	120

Reg. Catastral Nº / 15096

Identificación de la edificación

Director de la edificación	MA20	
Referencia Catastral	69270203202	32124
Referencia de vivienda	2	101010006
RF (plano de planta)	2	Barrco
RF (plano de albañilería)	0	
RF (plano de muro)	0	

Información residencial

Tipología constructiva	550
Argamasa de mortero	9
Cemento de construcción	9
Cerámica cerámica	9
Acabado de suelos	120
Sistema de aislamiento térmico	120
Acabado de muros	120

Reg. Catastral Nº / 15097

Identificación de la edificación

Director de la edificación	CS	MA20
Referencia Catastral	69270203202	32124
Referencia de vivienda	1	101010006
RF (plano de planta)	1	Barrco Apto
RF (plano de albañilería)	0	
RF (plano de muro)	0	

Información residencial

Tipología constructiva	550
Argamasa de mortero	9
Cemento de construcción	9
Cerámica cerámica	9
Acabado de suelos	120
Sistema de aislamiento térmico	120
Acabado de muros	120

Reg. Catastral Nº / 15091

Identificación de la edificación

Director de la edificación	CS	MA20
Referencia Catastral	69270203202	32124
Referencia de vivienda	1	101010006
RF (plano de planta)	1	Barrco Apto
RF (plano de albañilería)	0	
RF (plano de muro)	0	

Información residencial

Tipología constructiva	550
Argamasa de mortero	9
Cemento de construcción	9
Cerámica cerámica	9
Acabado de suelos	120
Sistema de aislamiento térmico	120
Acabado de muros	120

Reg. Catastral Nº / 15095

Identificación de la edificación

Director de la edificación	CS	MA20
Referencia Catastral	69270203202	32124
Referencia de vivienda	8	101010012
RF (plano de planta)	8	Barrco Apto
RF (plano de albañilería)	0	
RF (plano de muro)	0	

Información residencial

Tipología constructiva	550
Argamasa de mortero	9
Cemento de construcción	9
Cerámica cerámica	9
Acabado de suelos	120
Sistema de aislamiento térmico	120
Acabado de muros	120

Reg. Catastral Nº / 15012

Identificación de la edificación

Director de la edificación	CS	MA20
Referencia Catastral	69270203202	32124
Referencia de vivienda	8	101010012
RF (plano de planta)	8	Barrco Apto
RF (plano de albañilería)	0	
RF (plano de muro)	0	

Información residencial

Tipología constructiva	550
Argamasa de mortero	9
Cemento de construcción	9
Cerámica cerámica	9
Acabado de suelos	120
Sistema de aislamiento térmico	120
Acabado de muros	120

Reg. Catastral Nº / 15015

Identificación de la edificación

Director de la edificación	CS	MA20
Referencia Catastral	69270203202	32124
Referencia de vivienda	8	101010012
RF (plano de planta)	8	Barrco Apto
RF (plano de albañilería)	0	
RF (plano de muro)	0	

Información residencial

Tipología constructiva	550
Argamasa de mortero	9
Cemento de construcción	9
Cerámica cerámica	9
Acabado de suelos	120
Sistema de aislamiento térmico	120
Acabado de muros	120

Reg. Catastral Nº / 15022

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
ANEXO: PRESENTACIÓN DE RESULTADOS EDIFICIOS ANALIZADOS



Página 157 de 173
(Revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



Identificación de la edificación

Director de la edificación	CA	MUZGA
Referencia Catastral	601030047918	
Referencia de vivienda	8	
Referencia de parcela	4	
Referencia de parcela de parcela	0	
Referencia de parcela de parcela	0	

Información residencial

Tipo de vivienda	3973
Uso de vivienda	5
Uso de vivienda	5
Uso de vivienda	19
Uso de vivienda	19

Información adicional

Referencia de vivienda	3973
Referencia de parcela	5
Referencia de parcela	5
Referencia de parcela	19
Referencia de parcela	19

Reg. Cadén Nº / 15303

Identificación de la edificación

Director de la edificación	CA	MUZGA
Referencia Catastral	601030047918	
Referencia de vivienda	8	
Referencia de parcela	4	
Referencia de parcela de parcela	0	
Referencia de parcela de parcela	0	

Información residencial

Tipo de vivienda	3973
Uso de vivienda	5
Uso de vivienda	5
Uso de vivienda	19
Uso de vivienda	19

Información adicional

Referencia de vivienda	3973
Referencia de parcela	5
Referencia de parcela	5
Referencia de parcela	19
Referencia de parcela	19

Reg. Cadén Nº / 15308

Identificación de la edificación

Director de la edificación	CA	MUZGA
Referencia Catastral	601030047918	
Referencia de vivienda	8	
Referencia de parcela	4	
Referencia de parcela de parcela	0	
Referencia de parcela de parcela	0	

Información residencial

Tipo de vivienda	3973
Uso de vivienda	5
Uso de vivienda	5
Uso de vivienda	19
Uso de vivienda	19

Información adicional

Referencia de vivienda	3973
Referencia de parcela	5
Referencia de parcela	5
Referencia de parcela	19
Referencia de parcela	19

Reg. Cadén Nº / 15100

Identificación de la edificación

Director de la edificación	CA	MUZGA
Referencia Catastral	601030047918	
Referencia de vivienda	8	
Referencia de parcela	4	
Referencia de parcela de parcela	0	
Referencia de parcela de parcela	0	

Información residencial

Tipo de vivienda	3973
Uso de vivienda	5
Uso de vivienda	5
Uso de vivienda	19
Uso de vivienda	19

Información adicional

Referencia de vivienda	3973
Referencia de parcela	5
Referencia de parcela	5
Referencia de parcela	19
Referencia de parcela	19

Reg. Cadén Nº / 15307

Identificación de la edificación

Director de la edificación	CA	MUZGA
Referencia Catastral	601030047918	
Referencia de vivienda	8	
Referencia de parcela	4	
Referencia de parcela de parcela	0	
Referencia de parcela de parcela	0	

Información residencial

Tipo de vivienda	3973
Uso de vivienda	5
Uso de vivienda	5
Uso de vivienda	19
Uso de vivienda	19

Información adicional

Referencia de vivienda	3973
Referencia de parcela	5
Referencia de parcela	5
Referencia de parcela	19
Referencia de parcela	19

Reg. Cadén Nº / 15304

Identificación de la edificación

Director de la edificación	CA	MUZGA
Referencia Catastral	601030047918	
Referencia de vivienda	8	
Referencia de parcela	4	
Referencia de parcela de parcela	0	
Referencia de parcela de parcela	0	

Información residencial

Tipo de vivienda	3973
Uso de vivienda	5
Uso de vivienda	5
Uso de vivienda	19
Uso de vivienda	19

Información adicional

Referencia de vivienda	3973
Referencia de parcela	5
Referencia de parcela	5
Referencia de parcela	19
Referencia de parcela	19

Reg. Cadén Nº / 15107

Identificación de la edificación

Director de la edificación	CA	MUZGA
Referencia Catastral	601030047918	
Referencia de vivienda	8	
Referencia de parcela	4	
Referencia de parcela de parcela	0	
Referencia de parcela de parcela	0	

Información residencial

Tipo de vivienda	3973
Uso de vivienda	5
Uso de vivienda	5
Uso de vivienda	19
Uso de vivienda	19

Información adicional

Referencia de vivienda	3973
Referencia de parcela	5
Referencia de parcela	5
Referencia de parcela	19
Referencia de parcela	19

Reg. Cadén Nº / 15305

Identificación de la edificación

Director de la edificación	CA	MUZGA
Referencia Catastral	601030047918	
Referencia de vivienda	8	
Referencia de parcela	4	
Referencia de parcela de parcela	0	
Referencia de parcela de parcela	0	

Información residencial

Tipo de vivienda	3973
Uso de vivienda	5
Uso de vivienda	5
Uso de vivienda	19
Uso de vivienda	19

Información adicional

Referencia de vivienda	3973
Referencia de parcela	5
Referencia de parcela	5
Referencia de parcela	19
Referencia de parcela	19

Reg. Cadén Nº / 15305

Identificación de la edificación

Director de la edificación	CA	MUZGA
Referencia Catastral	601030047918	
Referencia de vivienda	8	
Referencia de parcela	4	
Referencia de parcela de parcela	0	
Referencia de parcela de parcela	0	

Información residencial

Tipo de vivienda	3973
Uso de vivienda	5
Uso de vivienda	5
Uso de vivienda	19
Uso de vivienda	19

Información adicional

Referencia de vivienda	3973
Referencia de parcela	5
Referencia de parcela	5
Referencia de parcela	19
Referencia de parcela	19

Reg. Cadén Nº / 15491

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
ANEXO: PRESENTACIÓN DE RESULTADOS EDIFICIOS ANALIZADOS



Página 158 de 173
(Revisión 180518)
ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



Identificación de la edificación

Dirección de la edificación	CS	1	138
Referencia Catastral	73280423772C	321124	9
Referencia de vivienda	1	10101008	
Nº parcelas edifica vivienda	1	Barrido Alto	
Nº parcelas bloques vivienda	0		
Nº parcelas bloques viviendas	0		

Información residencial

Tipología constructiva	5997	
Arquitectura mixta	9	
Estado de conservación	7	
Cantidad constructiva	7	
Superficie construida (m ²)	126	
Superficie útil (m ²)	120	
Superficie útil construida (m ²)	120	
Superficie útil construida con parcelación		
No dispone de ascensor		

Fotografía

Identificación de la edificación

Dirección de la edificación	CS	1	139
Referencia Catastral	73280423772C	321124	9
Referencia de vivienda	1	10101008	
Nº parcelas edifica vivienda	1	Barrido Alto	
Nº parcelas bloques vivienda	0		
Nº parcelas bloques viviendas	0		

Información residencial

Tipología constructiva	5997	
Arquitectura mixta	9	
Estado de conservación	7	
Cantidad constructiva	7	
Superficie construida (m ²)	127	
Superficie útil (m ²)	121	
Superficie útil construida (m ²)	121	
Superficie útil construida con parcelación		
No dispone de ascensor		

Fotografía

Identificación de la edificación

Dirección de la edificación	CS	1	138
Referencia Catastral	73280423772C	321124	9
Referencia de vivienda	1	10101008	
Nº parcelas edifica vivienda	1	Barrido Alto	
Nº parcelas bloques vivienda	0		
Nº parcelas bloques viviendas	0		

Información residencial

Tipología constructiva	5997	
Arquitectura mixta	9	
Estado de conservación	7	
Cantidad constructiva	7	
Superficie construida (m ²)	114	
Superficie útil (m ²)	114	
Superficie útil construida (m ²)	114	
Superficie útil construida con parcelación		
No dispone de ascensor		

Fotografía

Identificación de la edificación

Dirección de la edificación	CS	1	139
Referencia Catastral	73280423772C	321124	9
Referencia de vivienda	1	10101008	
Nº parcelas edifica vivienda	1	Barrido Alto	
Nº parcelas bloques vivienda	0		
Nº parcelas bloques viviendas	0		

Información residencial

Tipología constructiva	5997	
Arquitectura mixta	9	
Estado de conservación	7	
Cantidad constructiva	9	
Superficie construida (m ²)	124	
Superficie útil (m ²)	124	
Superficie útil construida (m ²)	124	
Superficie útil construida con parcelación		
No dispone de ascensor		

Fotografía

Identificación de la edificación

Dirección de la edificación	CS	1	139
Referencia Catastral	73280423772C	321124	9
Referencia de vivienda	1	10101008	
Nº parcelas edifica vivienda	1	Barrido Alto	
Nº parcelas bloques vivienda	0		
Nº parcelas bloques viviendas	0		

Información residencial

Tipología constructiva	5997	
Arquitectura mixta	9	
Estado de conservación	7	
Cantidad constructiva	7	
Superficie construida (m ²)	78	
Superficie útil (m ²)	78	
Superficie útil construida (m ²)	78	
Superficie útil construida con parcelación		
No dispone de ascensor		

Fotografía

Identificación de la edificación

Dirección de la edificación	CS	1	138
Referencia Catastral	73280423772C	321124	9
Referencia de vivienda	1	10101008	
Nº parcelas edifica vivienda	1	Barrido Alto	
Nº parcelas bloques vivienda	0		
Nº parcelas bloques viviendas	0		

Información residencial

Tipología constructiva	5997	
Arquitectura mixta	9	
Estado de conservación	7	
Cantidad constructiva	7	
Superficie construida (m ²)	138	
Superficie útil (m ²)	138	
Superficie útil construida (m ²)	138	
Superficie útil construida con parcelación		
No dispone de ascensor		

Fotografía

Identificación de la edificación

Dirección de la edificación	CS	1	138
Referencia Catastral	73280423772C	321124	9
Referencia de vivienda	1	10101008	
Nº parcelas edifica vivienda	2	Barrido Alto	
Nº parcelas bloques vivienda	0		
Nº parcelas bloques viviendas	0		

Información residencial

Tipología constructiva	5997	
Arquitectura mixta	9	
Estado de conservación	7	
Cantidad constructiva	9	
Superficie construida (m ²)	146	
Superficie útil (m ²)	146	
Superficie útil construida (m ²)	146	
Superficie útil construida con parcelación		
No dispone de ascensor		

Fotografía

Identificación de la edificación

Dirección de la edificación	CS	1	138
Referencia Catastral	73280423772C	321124	9
Referencia de vivienda	1	10101008	
Nº parcelas edifica vivienda	1	Barrido Alto	
Nº parcelas bloques vivienda	0		
Nº parcelas bloques viviendas	0		

Información residencial

Tipología constructiva	5997	
Arquitectura mixta	9	
Estado de conservación	7	
Cantidad constructiva	7	
Superficie construida (m ²)	128	
Superficie útil (m ²)	128	
Superficie útil construida (m ²)	128	
Superficie útil construida con parcelación		
No dispone de ascensor		

Fotografía

Identificación de la edificación

Dirección de la edificación	CS	1	138
Referencia Catastral	73280423772C	321124	9
Referencia de vivienda	1	10101008	
Nº parcelas edifica vivienda	2	Barrido Alto	
Nº parcelas bloques vivienda	0		
Nº parcelas bloques viviendas	0		

Información residencial

Tipología constructiva	5997	
Arquitectura mixta	9	
Estado de conservación	7	
Cantidad constructiva	9	
Superficie construida (m ²)	138	
Superficie útil (m ²)	138	
Superficie útil construida (m ²)	138	
Superficie útil construida con parcelación		
No dispone de ascensor		

Fotografía

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
ANEXO: PRESENTACIÓN DE RESULTADOS EDIFICIOS ANALIZADOS



Página 162 de 173
(Revisión 180518)
ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



Identificación de la edificación

Dirección de la edificación	CA	GUADA LUARA
Referencia Catastral	69820023100	
Referencia de vivienda	1	
Nº parcelas adosadas	4	
Nº parcelas libres sueltas	0	
Nº parcelas libres sueltas	0	

Fotografía

Información residencial

Tipología constructiva	Albergue/Hotel
Estado de conservación	Buena conservación
Cantidad construida	9
Superficie construida (m ²)	1423
Superficie libre (m ²)	79
Superficie total (m ²)	1502
Accesibilidad interior	No dispone de ascensor

Reg. Catastral Nº / 15104

Identificación de la edificación

Dirección de la edificación	CA	GUADA LUARA
Referencia Catastral	72262024773	
Referencia de vivienda	1	
Nº parcelas adosadas	2	
Nº parcelas libres sueltas	0	
Nº parcelas libres sueltas	0	

Fotografía

Información residencial

Tipología constructiva	Edificio de conservación
Estado de conservación	Buena conservación
Cantidad construida	4
Superficie construida (m ²)	136
Superficie libre (m ²)	136
Superficie total (m ²)	272
Accesibilidad interior	No dispone de ascensor

Reg. Catastral Nº / 15104

Identificación de la edificación

Dirección de la edificación	CA	GUADA LUARA
Referencia Catastral	72262024773	
Referencia de vivienda	1	
Nº parcelas adosadas	2	
Nº parcelas libres sueltas	0	
Nº parcelas libres sueltas	0	

Fotografía

Información residencial

Tipología constructiva	Albergue/Hotel
Estado de conservación	Buena conservación
Cantidad construida	5
Superficie construida (m ²)	200
Superficie libre (m ²)	200
Superficie total (m ²)	400
Accesibilidad interior	No dispone de ascensor

Reg. Catastral Nº / 15104

Identificación de la edificación

Dirección de la edificación	CA	GUADA LUARA
Referencia Catastral	707020207720	
Referencia de vivienda	1	
Nº parcelas adosadas	1	
Nº parcelas libres sueltas	0	
Nº parcelas libres sueltas	0	

Fotografía

Información residencial

Tipología constructiva	Edificio de conservación
Estado de conservación	Buena conservación
Cantidad construida	9
Superficie construida (m ²)	135
Superficie libre (m ²)	135
Superficie total (m ²)	270
Accesibilidad interior	No dispone de ascensor

Reg. Catastral Nº / 15104

Identificación de la edificación

Dirección de la edificación	CA	GUADA LUARA
Referencia Catastral	72262024773	
Referencia de vivienda	1	
Nº parcelas adosadas	1	
Nº parcelas libres sueltas	1	
Nº parcelas libres sueltas	0	

Fotografía

Información residencial

Tipología constructiva	Albergue/Hotel
Estado de conservación	Buena conservación
Cantidad construida	5
Superficie construida (m ²)	127
Superficie libre (m ²)	127
Superficie total (m ²)	254
Accesibilidad interior	No dispone de ascensor

Reg. Catastral Nº / 15104

Identificación de la edificación

Dirección de la edificación	CA	GUADA LUARA
Referencia Catastral	72262024773	
Referencia de vivienda	1	
Nº parcelas adosadas	1	
Nº parcelas libres sueltas	1	
Nº parcelas libres sueltas	0	

Fotografía

Información residencial

Tipología constructiva	Albergue/Hotel
Estado de conservación	Buena conservación
Cantidad construida	5
Superficie construida (m ²)	133
Superficie libre (m ²)	133
Superficie total (m ²)	266
Accesibilidad interior	No dispone de ascensor

Reg. Catastral Nº / 15104

Identificación de la edificación

Dirección de la edificación	CA	GUADA LUARA
Referencia Catastral	701020242108	
Referencia de vivienda	8	
Nº parcelas adosadas	4	
Nº parcelas libres sueltas	0	
Nº parcelas libres sueltas	0	

Fotografía

Información residencial

Tipología constructiva	Albergue/Hotel
Estado de conservación	Buena conservación
Cantidad construida	9
Superficie construida (m ²)	1467
Superficie libre (m ²)	80
Superficie total (m ²)	1547
Accesibilidad interior	No dispone de ascensor

Reg. Catastral Nº / 15104

Identificación de la edificación

Dirección de la edificación	CA	GUADA LUARA
Referencia Catastral	72262024773	
Referencia de vivienda	1	
Nº parcelas adosadas	4	
Nº parcelas libres sueltas	0	
Nº parcelas libres sueltas	0	

Fotografía

Información residencial

Tipología constructiva	Edificio de conservación
Estado de conservación	Buena conservación
Cantidad construida	9
Superficie construida (m ²)	142
Superficie libre (m ²)	142
Superficie total (m ²)	284
Accesibilidad interior	No dispone de ascensor

Reg. Catastral Nº / 15104

Identificación de la edificación

Dirección de la edificación	CA	GUADA LUARA
Referencia Catastral	72262024773	
Referencia de vivienda	1	
Nº parcelas adosadas	1	
Nº parcelas libres sueltas	1	
Nº parcelas libres sueltas	0	

Fotografía

Información residencial

Tipología constructiva	Albergue/Hotel
Estado de conservación	Buena conservación
Cantidad construida	6
Superficie construida (m ²)	79
Superficie libre (m ²)	79
Superficie total (m ²)	158
Accesibilidad interior	No dispone de ascensor

Reg. Catastral Nº / 15104

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
ANEXO: PRESENTACIÓN DE RESULTADOS EDIFICIOS ANALIZADOS



Página 143 de 173
(Revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



Identificación de la edificación

Director de la edificación: CA. XAVIERA
 Referencia Catastral: 73280204773C
 Referencia de vivienda: 1
 Nº parcelas sobre parcela: 1
 Nº parcelas bajo parcela: 0

Fecha inscripción: Septiembre 2015
 Fecha de licencia: 1
 Tipo de licencia: 0

Información residencial

Uso: 540
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5

Información adicional

Uso: 540
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5

Reg. Cata. Nº / 17183

Identificación de la edificación

Director de la edificación: IRE. MARILU GONZALEZ
 Referencia Catastral: 73280204773C
 Referencia de vivienda: 1
 Nº parcelas sobre parcela: 1
 Nº parcelas bajo parcela: 0

Fecha inscripción: Septiembre 2015
 Fecha de licencia: 1
 Tipo de licencia: 0

Información residencial

Uso: 540
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5

Información adicional

Uso: 540
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5

Reg. Cata. Nº / 17184

Identificación de la edificación

Director de la edificación: IRE. MARILU GONZALEZ
 Referencia Catastral: 73280204773C
 Referencia de vivienda: 5
 Nº parcelas sobre parcela: 2
 Nº parcelas bajo parcela: 0

Fecha inscripción: Septiembre 2015
 Fecha de licencia: 2
 Tipo de licencia: 0

Información residencial

Uso: 540
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5

Información adicional

Uso: 540
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5

Reg. Cata. Nº / 17138

Identificación de la edificación

Director de la edificación: CA. XAVIERA
 Referencia Catastral: 73280204773C
 Referencia de vivienda: 1
 Nº parcelas sobre parcela: 1
 Nº parcelas bajo parcela: 0

Fecha inscripción: Septiembre 2015
 Fecha de licencia: 1
 Tipo de licencia: 0

Información residencial

Uso: 540
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5

Información adicional

Uso: 540
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5

Reg. Cata. Nº / 17183

Identificación de la edificación

Director de la edificación: IRE. MARILU GONZALEZ
 Referencia Catastral: 73280204773C
 Referencia de vivienda: 2
 Nº parcelas sobre parcela: 1
 Nº parcelas bajo parcela: 0

Fecha inscripción: Septiembre 2015
 Fecha de licencia: 2
 Tipo de licencia: 0

Información residencial

Uso: 540
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5

Información adicional

Uso: 540
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5

Reg. Cata. Nº / 17188

Identificación de la edificación

Director de la edificación: IRE. MARILU GONZALEZ
 Referencia Catastral: 73280204773C
 Referencia de vivienda: 1
 Nº parcelas sobre parcela: 2
 Nº parcelas bajo parcela: 0

Fecha inscripción: Septiembre 2015
 Fecha de licencia: 2
 Tipo de licencia: 0

Información residencial

Uso: 540
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5

Información adicional

Uso: 540
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5

Reg. Cata. Nº / 17138

Identificación de la edificación

Director de la edificación: CA. MARILU GONZALEZ
 Referencia Catastral: 73280204773C
 Referencia de vivienda: 1
 Nº parcelas sobre parcela: 1
 Nº parcelas bajo parcela: 0

Fecha inscripción: Septiembre 2015
 Fecha de licencia: 1
 Tipo de licencia: 0

Información residencial

Uso: 540
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5

Información adicional

Uso: 540
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5

Reg. Cata. Nº / 17183

Identificación de la edificación

Director de la edificación: IRE. MARILU GONZALEZ
 Referencia Catastral: 73280204773C
 Referencia de vivienda: 1
 Nº parcelas sobre parcela: 1
 Nº parcelas bajo parcela: 0

Fecha inscripción: Septiembre 2015
 Fecha de licencia: 1
 Tipo de licencia: 0

Información residencial

Uso: 540
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5

Información adicional

Uso: 540
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5

Reg. Cata. Nº / 17188

Identificación de la edificación

Director de la edificación: IRE. MARILU GONZALEZ
 Referencia Catastral: 73280204773C
 Referencia de vivienda: 1
 Nº parcelas sobre parcela: 2
 Nº parcelas bajo parcela: 0

Fecha inscripción: Septiembre 2015
 Fecha de licencia: 2
 Tipo de licencia: 0

Información residencial

Uso: 540
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5

Información adicional

Uso: 540
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5
 Categoría residencial: 5

Reg. Cata. Nº / 17138

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

BWuCH8wzrR : DOCUMENTO DE





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
ANEXO. PRESENTACIÓN DE RESULTADOS EDIFICIOS ANALIZADOS



Página 165 de 173
(Revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



Identificación de la edificación

Directorio de la edificación: AVZ / 08 SANLÚCAR DE BARRAMEDA
Referencia Catastral: 7389B0047720C
Número de viviendas: 1
Nº parcelas sobre vivienda: 1
Nº parcelas bajo vivienda: 0

Información residencial

Urbano de construcción: 7
Categoría constructiva: 5
Suelo de vivienda (m²): 465
Suelo comunitario (m²): 1207
Suelo comunitario vivienda (m²): 1207

Información residencial

% de urban. edif. analiz. o present. 100
Comercialización normal 7
Comercialización especial 0
Presupuestado con pérdidas 0
No dispone de vivienda 0

Fotografía

Reg. Cádiz Nº / 13705

Identificación de la edificación

Directorio de la edificación: CA / 04 SANLÚCAR DE BARRAMEDA
Referencia Catastral: 7389B0047720D
Número de viviendas: 3
Nº parcelas sobre vivienda: 3
Nº parcelas bajo vivienda: 0

Información residencial

Urbano de construcción: 8
Categoría constructiva: 5
Suelo de vivienda (m²): 439
Suelo comunitario (m²): 1248
Suelo comunitario vivienda (m²): 1248

Información residencial

% de urban. edif. analiz. o present. 100
Comercialización normal 8
Comercialización especial 0
Presupuestado con pérdidas 0
No dispone de vivienda 0

Fotografía

Reg. Cádiz Nº / 13868

Identificación de la edificación

Directorio de la edificación: AVZ / 08 SANLÚCAR DE BARRAMEDA
Referencia Catastral: 7389B0047720E
Número de viviendas: 3
Nº parcelas sobre vivienda: 1
Nº parcelas bajo vivienda: 0

Información residencial

Urbano de construcción: 5
Categoría constructiva: 5
Suelo de vivienda (m²): 465
Suelo comunitario (m²): 1207
Suelo comunitario vivienda (m²): 1207

Información residencial

% de urban. edif. analiz. o present. 100
Comercialización normal 5
Comercialización especial 0
Presupuestado con pérdidas 0
No dispone de vivienda 0

Fotografía

Reg. Cádiz Nº / 13722

Identificación de la edificación

Directorio de la edificación: CA / 04 SANLÚCAR DE BARRAMEDA
Referencia Catastral: 602112047848E
Número de viviendas: 1
Nº parcelas sobre vivienda: 1
Nº parcelas bajo vivienda: 0

Información residencial

Urbano de construcción: 6
Categoría constructiva: 5
Suelo de vivienda (m²): 239
Suelo comunitario (m²): 1289
Suelo comunitario vivienda (m²): 1289

Información residencial

% de urban. edif. analiz. o present. 100
Comercialización normal 6
Comercialización especial 0
Presupuestado con pérdidas 0
No dispone de vivienda 0

Fotografía

Reg. Cádiz Nº / 13822

Identificación de la edificación

Directorio de la edificación: CA / 04 SANLÚCAR DE BARRAMEDA
Referencia Catastral: 618102047848A
Número de viviendas: 1
Nº parcelas sobre vivienda: 1
Nº parcelas bajo vivienda: 0

Información residencial

Urbano de construcción: 6
Categoría constructiva: 5
Suelo de vivienda (m²): 158
Suelo comunitario (m²): 128
Suelo comunitario vivienda (m²): 128

Información residencial

% de urban. edif. analiz. o present. 100
Comercialización normal 6
Comercialización especial 0
Presupuestado con pérdidas 0
No dispone de vivienda 0

Fotografía

Reg. Cádiz Nº / 11091

Identificación de la edificación

Directorio de la edificación: CA / 04 SANLÚCAR DE BARRAMEDA
Referencia Catastral: 623807047848A
Número de viviendas: 1
Nº parcelas sobre vivienda: 1
Nº parcelas bajo vivienda: 0

Información residencial

Urbano de construcción: 5
Categoría constructiva: 5
Suelo de vivienda (m²): 129
Suelo comunitario (m²): 92
Suelo comunitario vivienda (m²): 92

Información residencial

% de urban. edif. analiz. o present. 100
Comercialización normal 5
Comercialización especial 0
Presupuestado con pérdidas 0
No dispone de vivienda 0

Fotografía

Reg. Cádiz Nº / 11678

Identificación de la edificación

Directorio de la edificación: CA / 04 SANLÚCAR DE BARRAMEDA
Referencia Catastral: 602112047848E
Número de viviendas: 1
Nº parcelas sobre vivienda: 1
Nº parcelas bajo vivienda: 0

Información residencial

Urbano de construcción: 6
Categoría constructiva: 5
Suelo de vivienda (m²): 465
Suelo comunitario (m²): 1207
Suelo comunitario vivienda (m²): 1207

Información residencial

% de urban. edif. analiz. o present. 100
Comercialización normal 6
Comercialización especial 0
Presupuestado con pérdidas 0
No dispone de vivienda 0

Fotografía

Reg. Cádiz Nº / 10711

Identificación de la edificación

Directorio de la edificación: CA / 04 SANLÚCAR DE BARRAMEDA
Referencia Catastral: 618102047848A
Número de viviendas: 1
Nº parcelas sobre vivienda: 1
Nº parcelas bajo vivienda: 0

Información residencial

Urbano de construcción: 6
Categoría constructiva: 5
Suelo de vivienda (m²): 158
Suelo comunitario (m²): 128
Suelo comunitario vivienda (m²): 128

Información residencial

% de urban. edif. analiz. o present. 100
Comercialización normal 6
Comercialización especial 0
Presupuestado con pérdidas 0
No dispone de vivienda 0

Fotografía

Reg. Cádiz Nº / 11091

Identificación de la edificación

Directorio de la edificación: CA / 04 SANLÚCAR DE BARRAMEDA
Referencia Catastral: 623807047848A
Número de viviendas: 1
Nº parcelas sobre vivienda: 1
Nº parcelas bajo vivienda: 0

Información residencial

Urbano de construcción: 5
Categoría constructiva: 5
Suelo de vivienda (m²): 129
Suelo comunitario (m²): 92
Suelo comunitario vivienda (m²): 92

Información residencial

% de urban. edif. analiz. o present. 100
Comercialización normal 5
Comercialización especial 0
Presupuestado con pérdidas 0
No dispone de vivienda 0

Fotografía

Reg. Cádiz Nº / 11678

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
 DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
 DOCUMENTO I. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
 ANEXO. PRESENTACIÓN DE RESULTADOS EDIFICIOS ANALIZADOS



Identificación de la edificación

Dirección de la edificación: (C) VICTORIA DEL VAL
 Referencia Catastral: 6281023023065
 Referencia de vivienda: 1
 Nº parcelas afectadas: 2
 Nº parcelas afectadas no: 0

Información residencial

Tiempo construido: 3000
 Área total de construcción: 2000
 Capacidad constructiva: 7
 Nº viviendas: 7
 Nº viviendas afectadas (Nº): 120

Información residencial

Nº viviendas afectadas previas: 0
 Nº viviendas afectadas posteriores: 120
 Nº viviendas afectadas con permisos: 120
 Nº viviendas afectadas sin permisos: 0

Identificación de la edificación

Dirección de la edificación: (C) CORVA, VIELO
 Referencia Catastral: 6418150307304
 Referencia de vivienda: 1
 Nº parcelas afectadas: 2
 Nº parcelas afectadas no: 0

Información residencial

Tiempo construido: 3000
 Área total de construcción: 1900
 Capacidad constructiva: 5
 Nº viviendas: 5
 Nº viviendas afectadas (Nº): 144

Información residencial

Nº viviendas afectadas previas: 0
 Nº viviendas afectadas posteriores: 144
 Nº viviendas afectadas con permisos: 144
 Nº viviendas afectadas sin permisos: 0

Identificación de la edificación

Dirección de la edificación: (C) VIELO DEL VAL
 Referencia Catastral: 6691050237201
 Referencia de vivienda: 1
 Nº parcelas afectadas: 2
 Nº parcelas afectadas no: 0

Información residencial

Tiempo construido: 3000
 Área total de construcción: 2000
 Capacidad constructiva: 7
 Nº viviendas: 7
 Nº viviendas afectadas (Nº): 180

Información residencial

Nº viviendas afectadas previas: 0
 Nº viviendas afectadas posteriores: 180
 Nº viviendas afectadas con permisos: 180
 Nº viviendas afectadas sin permisos: 0

Identificación de la edificación

Dirección de la edificación: (C) AGUA
 Referencia Catastral: 6278102303701
 Referencia de vivienda: 1
 Nº parcelas afectadas: 2
 Nº parcelas afectadas no: 0

Información residencial

Tiempo construido: 3000
 Área total de construcción: 1500
 Capacidad constructiva: 7
 Nº viviendas: 7
 Nº viviendas afectadas (Nº): 190

Información residencial

Nº viviendas afectadas previas: 0
 Nº viviendas afectadas posteriores: 190
 Nº viviendas afectadas con permisos: 190
 Nº viviendas afectadas sin permisos: 0

Identificación de la edificación

Dirección de la edificación: (C) VIELO DEL VAL
 Referencia Catastral: 6278102303701
 Referencia de vivienda: 1
 Nº parcelas afectadas: 2
 Nº parcelas afectadas no: 0

Información residencial

Tiempo construido: 3000
 Área total de construcción: 1500
 Capacidad constructiva: 7
 Nº viviendas: 7
 Nº viviendas afectadas (Nº): 197

Información residencial

Nº viviendas afectadas previas: 0
 Nº viviendas afectadas posteriores: 197
 Nº viviendas afectadas con permisos: 197
 Nº viviendas afectadas sin permisos: 0

Identificación de la edificación

Dirección de la edificación: (C) CARRETERA DEL PUERTO
 Referencia Catastral: 6261102307930
 Referencia de vivienda: 1
 Nº parcelas afectadas: 2
 Nº parcelas afectadas no: 0

Información residencial

Tiempo construido: 3000
 Área total de construcción: 1500
 Capacidad constructiva: 9
 Nº viviendas: 9
 Nº viviendas afectadas (Nº): 82

Información residencial

Nº viviendas afectadas previas: 0
 Nº viviendas afectadas posteriores: 82
 Nº viviendas afectadas con permisos: 82
 Nº viviendas afectadas sin permisos: 0

Identificación de la edificación

Dirección de la edificación: (C) CARRETERA DEL PUERTO
 Referencia Catastral: 6261102307930
 Referencia de vivienda: 1
 Nº parcelas afectadas: 2
 Nº parcelas afectadas no: 0

Información residencial

Tiempo construido: 3000
 Área total de construcción: 1500
 Capacidad constructiva: 9
 Nº viviendas: 9
 Nº viviendas afectadas (Nº): 130

Información residencial

Nº viviendas afectadas previas: 0
 Nº viviendas afectadas posteriores: 130
 Nº viviendas afectadas con permisos: 130
 Nº viviendas afectadas sin permisos: 0

Identificación de la edificación

Dirección de la edificación: (C) CARRETERA DEL PUERTO
 Referencia Catastral: 6261102307930
 Referencia de vivienda: 1
 Nº parcelas afectadas: 2
 Nº parcelas afectadas no: 0

Información residencial

Tiempo construido: 3000
 Área total de construcción: 1500
 Capacidad constructiva: 9
 Nº viviendas: 9
 Nº viviendas afectadas (Nº): 144

Información residencial

Nº viviendas afectadas previas: 0
 Nº viviendas afectadas posteriores: 144
 Nº viviendas afectadas con permisos: 144
 Nº viviendas afectadas sin permisos: 0

Identificación de la edificación

Dirección de la edificación: (C) CARRETERA DEL PUERTO
 Referencia Catastral: 6261102307930
 Referencia de vivienda: 1
 Nº parcelas afectadas: 2
 Nº parcelas afectadas no: 0

Información residencial

Tiempo construido: 3000
 Área total de construcción: 1500
 Capacidad constructiva: 9
 Nº viviendas: 9
 Nº viviendas afectadas (Nº): 293

Información residencial

Nº viviendas afectadas previas: 0
 Nº viviendas afectadas posteriores: 293
 Nº viviendas afectadas con permisos: 293
 Nº viviendas afectadas sin permisos: 0

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
ANEXO. PRESENTACIÓN DE RESULTADOS EDIFICIOS ANALIZADOS



Identificación de la edificación

Directorio de edificación	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	AVANCE	17
Referencia Catastral	P040530373M	Fecha inscripción	18/01/11
Habitabilidad construida	1	Suelo urbano 2015	10100009
Nº plantas sobre rasante	1	Reserva Urbana Adscrita	Reserva Urbana Adscrita
Nº plantas bajo rasante	0	Superficie edificada (m²)	280

Información residencial

% de urban. edif. en esta parcela	100
Superficie construida	280
Superficie construida - exterior	280
Capacidad construida	9
Superficie útil (m²)	127
Superficie útil por (m²)	15,25
Superficie útil por (m²)	15,25
Superficie útil por (m²)	15,25
Superficie útil por (m²)	15,25
Superficie útil por (m²)	15,25

Fotografía

Información de la edificación

Directorio de edificación	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	AVANCE	18
Referencia Catastral	P040530373M	Fecha inscripción	18/01/11
Habitabilidad construida	1	Suelo urbano 2015	10100009
Nº plantas sobre rasante	2	Reserva Urbana Adscrita	Reserva Urbana Adscrita
Nº plantas bajo rasante	0	Superficie edificada (m²)	280

Información residencial

% de urban. edif. en esta parcela	100
Superficie construida	280
Superficie construida - exterior	280
Capacidad construida	9
Superficie útil (m²)	127
Superficie útil por (m²)	15,25
Superficie útil por (m²)	15,25
Superficie útil por (m²)	15,25
Superficie útil por (m²)	15,25
Superficie útil por (m²)	15,25

Fotografía

Información de la edificación

Directorio de edificación	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	AVANCE	19
Referencia Catastral	P040530373M	Fecha inscripción	18/01/11
Habitabilidad construida	1	Suelo urbano 2015	10100009
Nº plantas sobre rasante	2	Reserva Urbana Adscrita	Reserva Urbana Adscrita
Nº plantas bajo rasante	0	Superficie edificada (m²)	280

Información residencial

% de urban. edif. en esta parcela	100
Superficie construida	280
Superficie construida - exterior	280
Capacidad construida	9
Superficie útil (m²)	127
Superficie útil por (m²)	15,25
Superficie útil por (m²)	15,25
Superficie útil por (m²)	15,25
Superficie útil por (m²)	15,25
Superficie útil por (m²)	15,25

Fotografía

Información de la edificación

Directorio de edificación	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	AVANCE	20
Referencia Catastral	P040530373M	Fecha inscripción	18/01/11
Habitabilidad construida	1	Suelo urbano 2015	10100009
Nº plantas sobre rasante	2	Reserva Urbana Adscrita	Reserva Urbana Adscrita
Nº plantas bajo rasante	0	Superficie edificada (m²)	280

Información residencial

% de urban. edif. en esta parcela	100
Superficie construida	280
Superficie construida - exterior	280
Capacidad construida	9
Superficie útil (m²)	127
Superficie útil por (m²)	15,25
Superficie útil por (m²)	15,25
Superficie útil por (m²)	15,25
Superficie útil por (m²)	15,25
Superficie útil por (m²)	15,25

Fotografía

Identificación de la edificación

Directorio de edificación	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	AVANCE	21
Referencia Catastral	P040530373M	Fecha inscripción	18/01/11
Habitabilidad construida	1	Suelo urbano 2015	10100009
Nº plantas sobre rasante	2	Reserva Urbana Adscrita	Reserva Urbana Adscrita
Nº plantas bajo rasante	0	Superficie edificada (m²)	280

Información residencial

% de urban. edif. en esta parcela	100
Superficie construida	280
Superficie construida - exterior	280
Capacidad construida	9
Superficie útil (m²)	127
Superficie útil por (m²)	15,25
Superficie útil por (m²)	15,25
Superficie útil por (m²)	15,25
Superficie útil por (m²)	15,25
Superficie útil por (m²)	15,25

Fotografía

Información de la edificación

Directorio de edificación	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	AVANCE	22
Referencia Catastral	P040530373M	Fecha inscripción	18/01/11
Habitabilidad construida	1	Suelo urbano 2015	10100009
Nº plantas sobre rasante	2	Reserva Urbana Adscrita	Reserva Urbana Adscrita
Nº plantas bajo rasante	0	Superficie edificada (m²)	280

Información residencial

% de urban. edif. en esta parcela	100
Superficie construida	280
Superficie construida - exterior	280
Capacidad construida	9
Superficie útil (m²)	127
Superficie útil por (m²)	15,25
Superficie útil por (m²)	15,25
Superficie útil por (m²)	15,25
Superficie útil por (m²)	15,25
Superficie útil por (m²)	15,25

Fotografía

Información de la edificación

Directorio de edificación	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	AVANCE	23
Referencia Catastral	P040530373M	Fecha inscripción	18/01/11
Habitabilidad construida	1	Suelo urbano 2015	10100009
Nº plantas sobre rasante	2	Reserva Urbana Adscrita	Reserva Urbana Adscrita
Nº plantas bajo rasante	0	Superficie edificada (m²)	280

Información residencial

% de urban. edif. en esta parcela	100
Superficie construida	280
Superficie construida - exterior	280
Capacidad construida	9
Superficie útil (m²)	127
Superficie útil por (m²)	15,25
Superficie útil por (m²)	15,25
Superficie útil por (m²)	15,25
Superficie útil por (m²)	15,25
Superficie útil por (m²)	15,25

Fotografía

Identificación de la edificación

Directorio de edificación	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	AVANCE	24
Referencia Catastral	P040530373M	Fecha inscripción	18/01/11
Habitabilidad construida	1	Suelo urbano 2015	10100009
Nº plantas sobre rasante	2	Reserva Urbana Adscrita	Reserva Urbana Adscrita
Nº plantas bajo rasante	0	Superficie edificada (m²)	280

Información residencial

% de urban. edif. en esta parcela	100
Superficie construida	280
Superficie construida - exterior	280
Capacidad construida	9
Superficie útil (m²)	127
Superficie útil por (m²)	15,25
Superficie útil por (m²)	15,25
Superficie útil por (m²)	15,25
Superficie útil por (m²)	15,25
Superficie útil por (m²)	15,25

Fotografía

Información de la edificación

Directorio de edificación	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	AVANCE	25
Referencia Catastral	P040530373M	Fecha inscripción	18/01/11
Habitabilidad construida	1	Suelo urbano 2015	10100009
Nº plantas sobre rasante	2	Reserva Urbana Adscrita	Reserva Urbana Adscrita
Nº plantas bajo rasante	0	Superficie edificada (m²)	280

Información residencial

% de urban. edif. en esta parcela	100
Superficie construida	280
Superficie construida - exterior	280
Capacidad construida	9
Superficie útil (m²)	127
Superficie útil por (m²)	15,25
Superficie útil por (m²)	15,25
Superficie útil por (m²)	15,25
Superficie útil por (m²)	15,25
Superficie útil por (m²)	15,25

Fotografía

Página 168 de 173
(Revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Ins. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650; Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



Identificación de la edificación

Dirección de la edificación	CA	VIVIENDA
Referencia Catastral	72280026727E	
Referencia de vivienda	1	
Referencia de parcela	2	
Referencia de parcela mayor	0	

Información residencial

Tipología constructiva	2001
Uso de construcción	4
Categoría constructiva	120
Superficie construida (m ²)	120
Superficie útil (m ²)	120
Superficie de parcela (m ²)	120
Superficie de parcela mayor (m ²)	120
Accesibilidad interior	No dispone de ascensor

Identificación de la edificación

Dirección de la edificación	CA	VIVIENDA
Referencia Catastral	72280026727E	
Referencia de vivienda	1	
Referencia de parcela	2	
Referencia de parcela mayor	0	

Información residencial

Tipología constructiva	2001
Uso de construcción	4
Categoría constructiva	121
Superficie construida (m ²)	121
Superficie útil (m ²)	121
Superficie de parcela (m ²)	121
Superficie de parcela mayor (m ²)	121
Accesibilidad interior	No dispone de ascensor

Identificación de la edificación

Dirección de la edificación	CA	VIVIENDA
Referencia Catastral	72280026727E	
Referencia de vivienda	1	
Referencia de parcela	2	
Referencia de parcela mayor	0	

Información residencial

Tipología constructiva	2001
Uso de construcción	4
Categoría constructiva	122
Superficie construida (m ²)	122
Superficie útil (m ²)	122
Superficie de parcela (m ²)	122
Superficie de parcela mayor (m ²)	122
Accesibilidad interior	No dispone de ascensor

Identificación de la edificación

Dirección de la edificación	CA	VIVIENDA
Referencia Catastral	72280026727E	
Referencia de vivienda	1	
Referencia de parcela	2	
Referencia de parcela mayor	0	

Información residencial

Tipología constructiva	2001
Uso de construcción	4
Categoría constructiva	123
Superficie construida (m ²)	123
Superficie útil (m ²)	123
Superficie de parcela (m ²)	123
Superficie de parcela mayor (m ²)	123
Accesibilidad interior	No dispone de ascensor

Identificación de la edificación

Dirección de la edificación	CA	VIVIENDA
Referencia Catastral	72280026727E	
Referencia de vivienda	1	
Referencia de parcela	2	
Referencia de parcela mayor	0	

Información residencial

Tipología constructiva	2001
Uso de construcción	4
Categoría constructiva	124
Superficie construida (m ²)	124
Superficie útil (m ²)	124
Superficie de parcela (m ²)	124
Superficie de parcela mayor (m ²)	124
Accesibilidad interior	No dispone de ascensor

Identificación de la edificación

Dirección de la edificación	CA	VIVIENDA
Referencia Catastral	72280026727E	
Referencia de vivienda	1	
Referencia de parcela	2	
Referencia de parcela mayor	0	

Información residencial

Tipología constructiva	2001
Uso de construcción	4
Categoría constructiva	125
Superficie construida (m ²)	125
Superficie útil (m ²)	125
Superficie de parcela (m ²)	125
Superficie de parcela mayor (m ²)	125
Accesibilidad interior	No dispone de ascensor

Identificación de la edificación

Dirección de la edificación	CA	VIVIENDA
Referencia Catastral	72280026727E	
Referencia de vivienda	1	
Referencia de parcela	2	
Referencia de parcela mayor	0	

Información residencial

Tipología constructiva	2001
Uso de construcción	4
Categoría constructiva	126
Superficie construida (m ²)	126
Superficie útil (m ²)	126
Superficie de parcela (m ²)	126
Superficie de parcela mayor (m ²)	126
Accesibilidad interior	No dispone de ascensor

Identificación de la edificación

Dirección de la edificación	CA	VIVIENDA
Referencia Catastral	72280026727E	
Referencia de vivienda	1	
Referencia de parcela	2	
Referencia de parcela mayor	0	

Información residencial

Tipología constructiva	2001
Uso de construcción	4
Categoría constructiva	127
Superficie construida (m ²)	127
Superficie útil (m ²)	127
Superficie de parcela (m ²)	127
Superficie de parcela mayor (m ²)	127
Accesibilidad interior	No dispone de ascensor

Identificación de la edificación

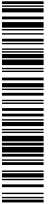
Dirección de la edificación	CA	VIVIENDA
Referencia Catastral	72280026727E	
Referencia de vivienda	1	
Referencia de parcela	2	
Referencia de parcela mayor	0	

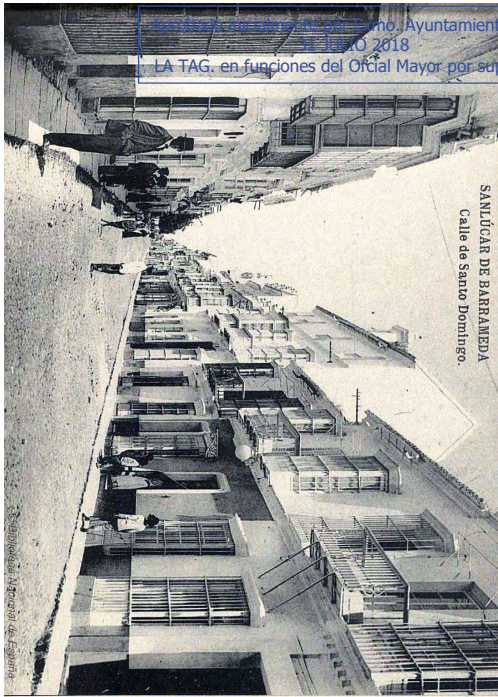
Información residencial

Tipología constructiva	2001
Uso de construcción	4
Categoría constructiva	128
Superficie construida (m ²)	128
Superficie útil (m ²)	128
Superficie de parcela (m ²)	128
Superficie de parcela mayor (m ²)	128
Accesibilidad interior	No dispone de ascensor

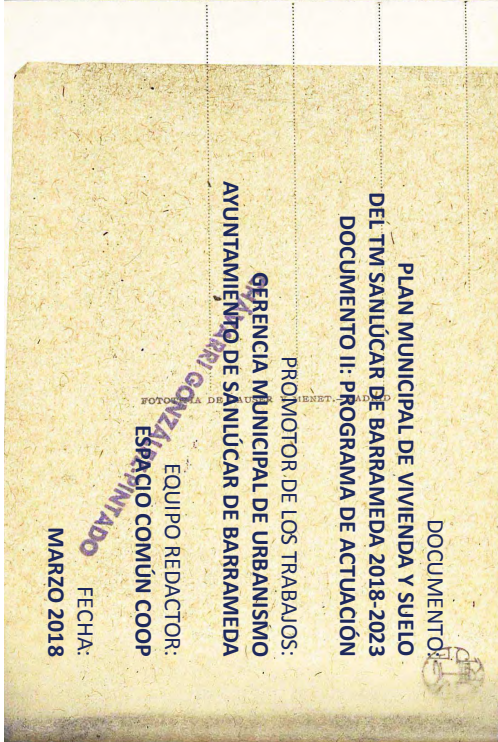


FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





SANLÚCAR DE BARRAMEDA
Calle de Santo Domingo.



DOCUMENTO II
PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO II: PROGRAMA DE ACTUACIÓN

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA

EQUIPO REDACTOR:
ESPACIO COMÚN COOP
ESPACIO COMÚN COOP
CONZALEJA
INTEGRADO

FECHA:
MARZO 2018



ID DOCUMENTO: Ri2w8H3nmB



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO II: PROGRAMA DE ACTUACIÓN
I. INTRODUCCIÓN



Dirección de los trabajos
Agustín Jiménez Suárez. Director del Departamento de Vivienda, Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Coordinación y Redacción

Espacio Común COOP

Mario Estivill Baena

Antonio Ibañez Pielfort

Luis Estivill Baena

Otras intervenciones

Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda:

- Gerencia Municipal de Urbanismo
- Área de Participación Ciudadana
- Área de Servicios Sociales
- Área de Nuevas Tecnologías
- Empresa de Recaudación y Servicios de Sanlúcar de Barrameda S. A.
- Otros Servicios Técnicos Municipales
- Servicio de Planificación y Tecnología de la Consejería de Fomento y Vivienda, Junta de Andalucía

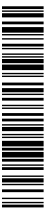
Imagen de portada: Calle Santo Domingo hacia 1.905 del recurso electrónico 'Sanlúcar de Barrameda: 20 tarjetas postales Fototipia de Hauser y Menet, Madrid'; Biblioteca Digital Hispánica, Biblioteca Nacional de España.

Sanlúcar de Barrameda, marzo de 2018.



ÍNDICE DEL DOCUMENTO

I. INTRODUCCIÓN	5
1. ANTECEDENTES Y MARCO NORMATIVO.....	6
2. CONTENIDOS.....	7
3. ESTRUCTURA.....	8
3.1. DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO	8
3.2. DOCUMENTO II: PROGRAMA DE ACTUACIÓN	9
4. PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN	9
5. PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....	10
5.1. LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN LA CIUDAD DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA	10
5.2. MARCO LEGAL Y FUNDAMENTACIÓN DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....	11
5.3. CONTENIDO Y DESARROLLO DEL PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....	11
5.3.1. FASES DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....	11
5.3.2. PROCEDIMIENTO Y FASES DE TRAMITACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA.....	11
5.3.3. LOS AGENTES DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....	12
5.3.4. TIPO DE ACCIONES DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA	13
5.3.5. HERRAMIENTAS Y MECANISMOS DE PARTICIPACIÓN.....	13
5.4. ESQUEMA DEL PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA	14
5.5. EL SIG COMO HERRAMIENTA DE COMUNICACIÓN.....	14
5.5.1. ANTECEDENTES Y CONTEXTO.....	14
5.5.2. GEORREFERENCIACIÓN Y SUPERPOSICIÓN DE DATOS.....	16
II. MARCO OPERATIVO	17
1. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS RECOGIDAS EN LA GUA-MODELO PARA LA ELABORACIÓN DE PMVS.....	19
1.1. ACCESO A LA VIVIENDA	19
1.2. USO, CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO, REHABILITACIÓN Y ADECUACIÓN	



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO II.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN
I. INTRODUCCIÓN



DEL PARQUE RESIDENCIAL.....	20
2. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN ESTATAL.....	21
2.1. EL PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2013-2016.....	21
2.2. EL PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2018-2021.....	21
2.3. CUADRO RESUMEN DE LOS PROGRAMAS CONTENIDOS EN EL PLAN DE VIVIENDA 2018/2021.....	23
2.3.1. PROGRAMA DE SUBSIDIACIÓN DE PRESTAMOS CONVENIDOS.....	23
2.3.2. PROGRAMA DE AYUDA AL ALQUILER DE VIVIENDA.....	23
2.3.3. PROGRAMA DE AYUDA A LAS PERSONAS EN SITUACIÓN DE DESAHUCIO DE SU VIVIENDA HABITUAL.....	24
2.3.4. PROGRAMA DE FOMENTO DEL PARQUE DE VIVIENDA EN ALQUILER.....	24
2.3.5. PROGRAMA DE FOMENTO DE MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA EN VIVIENDAS.....	25
2.3.6. PROGRAMA DE FOMENTO DE LA CONSERVACIÓN Y MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD EN VIVIENDAS.....	26
2.3.7. PROGRAMA DE FOMENTO DE LA REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA Y RURAL.....	27
2.3.8. PROGRAMA DE AYUDA A LOS JOVENES.....	28
2.3.9. PROGRAMA DE FOMENTO DE VIVIENDAS PARA PERSONAS MAYORES Y PERSONAS CON DISCAPACIDAD.....	29
3. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN AUTÓNOMICA.....	30
3.1. OBJETIVOS DEL PLAN DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA 2016-2020.....	30
3.2. CUADRO RESUMEN DE LOS PROGRAMAS CONTENIDOS EN EL PVRA 2016-2020.....	31
3.2.1. FOMENTO DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS EN ALQUILER.....	31
3.2.2. AYUDA A PERSONAS INQUILINAS.....	32
3.2.3. PROGRAMA DE INTERMEDIACIÓN.....	32
3.2.4. AYUDAS A LA AUTOCONSTRUCCIÓN.....	33
3.2.5. AYUDAS A PROMOTORES DE VIVIENDAS EN ALQUILER.....	33
3.2.6. AYUDAS A ADQUIRENTES.....	34
3.2.7. ELABORACIÓN MAPA URBANO DE LA INFRAVIVIENDA.....	34
3.2.8. TRANSFORMACIÓN DE INFRAVIVIENDA.....	35
3.2.9. ACTUACIONES PÚBLICAS CONVENIDAS PARA LA ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA.....	35
3.2.10. REHABILITACIÓN AUTÓNOMICA DE EDIFICIOS.....	36
3.2.11. REHABILITACIÓN AUTÓNOMICA DE VIVIENDAS.....	36
3.2.12. ADECUACIÓN FUNCIONAL BÁSICA.....	37
3.2.13. REHABILITACIÓN ENERGÉTICA DEL PARQUE PÚBLICO RESIDENCIAL.....	37
3.2.14. ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL.....	38
3.2.15. REGENERACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.....	38
3.2.16. REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS PÚBLICOS.....	39
4. OBJETIVOS DERIVADOS DE LAS PRIORIDADES DE POLÍTICA DE VIVIENDA.....	40
4.1. LA ORDENANZA REGULADORA DE LA GESTIÓN DE LAS VIVIENDAS DE TITULARIDAD MUNICIPAL.....	40
4.2. LA OFICINA MUNICIPAL PARA LA DEFENSA DEL DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA.....	41
5. OBJETIVOS DERIVADOS DEL DIAGNÓSTICO DEL PLAN.....	41
5.1. NECESIDAD DE VIVIENDA Y MEDIDAS HABITACIONALES.....	41
5.2. FOMENTO DEL ALQUILER.....	42
5.3. EL PRECIO DE LA VIVIENDA.....	42
5.4. NECESIDAD DE VIVIENDA Y EXCLUSIÓN SOCIAL.....	42
5.5. PROCESOS COOPERATIVOS Y PARTICIPATIVOS EN EL ACCESO A LA VIVIENDA.....	42
5.6. FUNCIÓN SOCIAL DE LAS VIVIENDAS.....	43
5.7. ALCANCE DEL FENÓMENO DE LA VIVIENDA SECUNDARIA DE TIPO VACACIONAL.....	43
5.8. ACCESIBILIDAD DEL PARQUE RESIDENCIAL.....	43
5.9. REHABILITACIÓN.....	44
5.10. INFRAVIVIENDA.....	44
5.11. REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES.....	44
5.12. PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.....	44
III. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PMVS.....	45
1. OBJETO GENERAL OGI: FACILITAR EL ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA.....	46



Página 3 de 82
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO II.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN
I. INTRODUCCIÓN



OE.1.1: PROPICIAR UNA OFERTA DE VIVIENDAS SUFICIENTES A PRECIO ASQUIRIBLE..	46
OE.1.2: DOTAR DE HERRAMIENTAS A LA CIUDADANÍA PARA SATISFACER EL ACCESO A LA VIVIENDA DE FORMA AUTO ORGANIZADA.....	46
OE.1.3: ASEGURAR EL CUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LAS VIVIENDAS E IMPEDIR LA ESPECULACIÓN.....	46
2. OBJETIVO GENERAL O.G2: EVITAR LA VULNERABILIDAD URBANA Y RESIDENCIAL.....	47
OE.2.1: IMPEDIR LA FÉBRIDA DE LA VIVIENDA POR MOTIVOS ECONÓMICOS Y LIMITAR LOS SUPUESTOS DE POBREZA ENERGÉTICA.....	47
OE.2.2: FACILITAR LA DISPONIBILIDAD DE ALQUILERES SOCIALES.....	47
OE.2.3: MEJORAR DE LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LA POBLACIÓN VULNERABLE.....	47
3. OBJETIVO GENERAL O.G3: FOMENTAR LA CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN Y EL MEDIO AMBIENTE URBANO.....	47
OE.3.1: MEJORAR LAS CONDICIONES DE CONSERVACIÓN DE LAS VIVIENDAS.....	47
OE.3.2: MEJORAR LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD DE LAS VIVIENDAS.....	47
OE.3.3: INCREMENTAR LA EFICIENCIA Y EL AHORRO ENERGÉTICO E INCENTIVAR EL USO DE ENERGÍAS RENOVABLES.....	47
IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LOS PROGRAMAS.....	48
1. ACTUACIONES EN MATERIA DE VIVIENDA.....	50
1.1. PROGRAMA DE ENAJENACIÓN MEDIANTE PERMUTA (O NEGOCIO JURÍDICO ANÁLOGO) DE SUELOS DEL P.M.S PARA LA AMPLIACIÓN DEL PARQUE PÚBLICO RESIDENCIAL.....	50
1.2. VIVIENDA PROTEGIDA.....	51
1.2.1. PROGRAMA DE VIVIENDA PROTEGIDA EN VENTA.....	53
1.2.2. PROGRAMA DE VIVIENDA PROTEGIDA EN ALQUILER.....	53
1.2.3. PROGRAMA DE ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS.....	54
1.2.4. VIVIENDA PROTEGIDA EN RÉGIMEN COOPERATIVO.....	55
1.2.4.1. PROGRAMA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN RÉGIMEN DE AUTOCONSTRUCCIÓN.....	60
1.2.4.2. PROGRAMA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN RÉGIMEN COOPERATIVO.....	61



Página 4 de 82
(versión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCADO660; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



1.2.4.3. PROGRAMA PILOTO DE COOPERATIVA EN RÉGIMEN DE CESIÓN DE USO.....	61
1.2.4.4. COOPERATIVA DE SERVICIO PÚBLICO DE VIVIENDA.....	62
1.3. PROGRAMA PARA EL FOMENTO DEL ALQUILER.....	64
1.4. PROGRAMA DE MOVILIZACIÓN DE VIVIENDA VACÍA.....	65
1.5. PROGRAMA DE DEFENSA DEL DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA.....	66
1.6. PROGRAMA CENSO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.....	67
1.7. PROGRAMA INVENTARIO DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUIÑOSAS Y ORDENANZA REGULADORA.....	68
2. ACTUACIONES EN MATERIA DE REHABILITACIÓN.....	71
2.1. PROGRAMA PARA LA CONSERVACIÓN Y EL MANTENIMIENTO DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS RESIDENCIALES.....	71
2.2. PROGRAMA PARA LA MEJORA DE ACCESIBILIDAD Y FUNCIONALIDAD DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS RESIDENCIALES.....	73
2.3. PROGRAMA PARA LA MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS RESIDENCIALES.....	73
3. ALINEACIÓN DE PROGRAMAS DE ACTUACIÓN CON OBJETIVOS GENERALES DEL P.M.V.S.....	75
V. EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA.....	77
VI. DESARROLLO, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN.....	79
1. INDICADORES GENERALES DEL P.M.V.S. EXPLOTACIÓN SOBRE NÚCLEOS DE POBLACIÓN Y BARRIOS.....	80
2. INDICADORES MERCADO INMOBILIARIO EN EL P.M.V.S. EXPLOTACIÓN SOBRE NÚCLEOS DE POBLACIÓN Y BARRIOS.....	82

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO II: PROGRAMA DE ACTUACIÓN
I. INTRODUCCIÓN



I. INTRODUCCIÓN



Página 5 de 82
(revisión: 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



ID DOCUMENTO: Ri.zw8H3nmB



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL T.M. SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO II.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN
I. INTRODUCCIÓN



1. ANTECEDENTES Y MARCO NORMATIVO

La Ley 1/2010 reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía - LDVA-, introduce por primera vez en nuestro ordenamiento jurídico los Planes Municipales de Vivienda y Suelo -PMVS- estableciendo su contenido y determinaciones y la necesidad de que los mismos se coordinen con los Planes de Vivienda Autonómicos.

Dicha Ley, establecía la obligación para los Ayuntamientos de disponer de PMVS en un plazo de dos años desde la publicación de la misma, aunque por diversos motivos, en la práctica fueron muy pocos los Ayuntamientos que lo aprobaron o iniciaron la tramitación para su aprobación.

Es por ello que el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 -PVRA- establece en su artículo 7.1 que las distintas ordenes que desarrollen los programas establecidos en el mismo podrán condicionar o establecer como criterio de priorización para la obtención de las ayudas por los beneficiarios el que el Ayuntamiento cuente con Plan Municipal de Vivienda.

Añade la disposición adicional segunda del PVRA, que los ayuntamientos dispondrán de un año desde la entrada en vigor del plan autonómico para aprobar el correspondiente plan municipal, y que las ordenes que desarrollen los distintos programas contemplados en el plan autonómico podrán establecer como criterio preferente, o como condición en la selección de actuaciones, que el municipio donde se desarrolle la actuación tenga aprobado el correspondiente PMVS.

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

La situación de los planes de vivienda en el ámbito estatal y autonómico no se encuentra acompañada, ya que el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 se ha aprobado recientemente mediante Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo y el Plan Autonómico se aprobó en agosto de 2016.



Página 6 de 82
(revisión 1.805.181)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERRA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



En el ámbito regional, la comunidad autónoma de Andalucía ha estado sin plan de vivienda unos tres años y medio, desde que finalizó el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012 aprobado por Decreto 359/2008, de 24 de junio, hasta que se aprueba el vigente Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, que entra en vigor el 9 de agosto. Es decir desde 2013, hasta verano de 2016.

También habría que señalar que el pasado año se ha aprobado la Orden de 27 de abril de 2017, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas, en régimen de concurrencia no competitiva, para la elaboración y revisión de los planes municipales de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En el artículo 7.5 del PVRA se prevé la posibilidad de convocar ayudas económicas a los ayuntamientos, destinadas a la elaboración, revisión y adaptación de los planes municipales de vivienda y suelo, siendo el objeto de dicha Orden su regulación, estableciéndose posteriormente su convocatoria mediante Resolución de 4 de mayo de 2017, por la que se convocan para dicho ejercicio.

Por tanto, serán estas normas y las reglas establecidas en las mismas, las que deberán dar el soporte y el marco general en el que se inserta el Plan Municipal de Vivienda y Suelo del T.M. Sanlúcar de Barrameda y han servido de punto de partida para la elaboración de la presente propuesta.

Se ha tenido también en cuenta la guía-modelo para Planes Municipales elaborada por la Consejería de Fomento y Vivienda, que se encuentra publicada en su espacio web, y aunque este documento tenga carácter meramente indicativo con el que se pretende orientar a los Ayuntamientos que se enfrenten con la tarea de redactar y aprobar su Plan de Vivienda y Suelo conforma uno de los documentos técnicos de referencia.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLUCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO II.- PROGRAMA DE ACTUACION
I. INTRODUCCION



2. CONTENIDOS

El contenido del **Plan Municipal de Vivienda y Suelo del TM Sanlúcar de Barrameda 2018-2023** responde a los aspectos relacionados en los artículos 10.3, 11, 13.2, 14, 16 y 19.2, de la Ley 1/2010 Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y es conforme con el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, artículos 7 y 11.8.

Analizados el objeto y contenidos allí recogidos se propone una estructura del Plan Municipal de Vivienda y Suelo con los siguientes bloques diferenciados:

- **Fase Analítica** en la que se aborda el trabajo de obtención de información para realizar: un análisis y diagnóstico socio-demográfico para conocer las necesidades de la población en materia de vivienda, y el análisis y diagnóstico del parque de viviendas existente en el municipio, la relación y descripción de los recursos integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo y de las viviendas titularidad del Ayuntamiento, la relación de solares y edificaciones que se encuentran inscritas en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Rerinosas para identificar la parte del mismo que conforma la oferta residencial disponible a corto y medio plazo, junto al análisis de la estructura urbana residencial en base al planeamiento urbanístico de aplicación al objeto de diagnosticar la incidencia del mismo en la satisfacción del derecho a la vivienda.

- **Fase Estratégica** en la que se aborda la definición de aquellos objetivos considerados generales que deriven de la observación de la normativa sectorial y de la reglamentación de referencia, de las problemáticas detectadas en la fase de análisis del propio Plan Municipal de Vivienda y Suelo, así como de los objetivos específicos que queden vinculados a compromisos programáticos de directrices políticas municipales -pleno municipal extraordinario sobre vivienda de 24 de noviembre de 2015-.

- **Fase Programática** en la que se formula el Programa de Actuación y las medidas del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, que contendrán las baterías de acciones necesarias para alcanzar los objetivos fijados. Su contenido y la estructura documental recoge la entidad o entidades responsables de su gestión, la fuente de financiación a la que se orienta y la programación temporal de las acciones a llevar a cabo.



Página 7 de 82
(revisión 1.805.181)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SIRC0A04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



- La **Financiación** del Plan Municipal de Vivienda y Suelo se propone descompuesta en función de los diferentes Programas planteados.
- La **Gestión y Ejecución** del Plan Municipal de Vivienda y Suelo se corresponde con el tiempo de ejecución del Programa de Actuación diseñado y se llevará a cabo por los diferentes agentes y/o entidades responsables de la ejecución de los mismos en coordinación con la GMU.
- El **Seguimiento, Evaluación y Revisión** del Plan Municipal de Vivienda y Suelo se llevará a cabo de manera coordinada entre la GMU y los principales proveedores de información, donde la evolución de indicadores fijados marcará el grado de consecución de los objetivos propuestos.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO II.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN
I. INTRODUCCIÓN



3. ESTRUCTURA

3.1. DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

I. INTRODUCCIÓN

1. ANTECEDENTES Y MARCO NORMATIVO
2. CONTENIDOS
3. ESTRUCTURA
4. PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN
5. PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

II. FUENTES DE INFORMACIÓN Y AGENTES IMPLICADOS

1. FUENTES DE INFORMACIÓN DE EXPLOTACIÓN PROPIA
2. FUENTES DE INFORMACIÓN DE EXPLOTACIÓN CONCERTADA
3. ABBREVIATURAS EMPLEADAS

III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL

1. SOBRE LAS PERSONAS Y LOS HOGARES: ANÁLISIS DE POBLACIÓN
2. SOBRE LA VIVIENDA Y LA CIUDAD: ANÁLISIS DEL PARQUE RESIDENCIAL
3. SITUACIONES ANÓMALAS DEL USO RESIDENCIAL
4. INTERVENCIÓN PÚBLICA EN MATERIA DE VIVIENDA
5. CARACTERIZACIÓN DE LA OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA EXISTENTE
6. EVOLUCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA
7. ANÁLISIS DE LOS RECURSOS DISPONIBLES AL SERVICIO DEL PMVS
8. ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANTEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO EN EL PMVS

IV. MAPEO DE RESULTADOS

1. MAPA DE PERSONAS, HOGARES Y DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA
2. MAPA DE CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL PARQUE RESIDENCIAL
3. TITULARIDAD DEL PARQUE RESIDENCIAL
4. PARQUE RESIDENCIAL POR TIPO DE VIVIENDA (PRINCIPAL, SECUNDARIA Y VACÍA) Y CON FINALIDAD TURÍSTICA
5. INFRAVIVIENDA Y VULNERABILIDAD URBANA RESIDENCIAL
6. RECURSOS DISPONIBLES AL SERVICIO DEL PMVS

V. CONCLUSIONES Y DIAGNÓSTICO

1. CONCLUSIONES
2. ANÁLISIS DATO

ANEXO.- FICHAS RESUMEN DE EDIFICIOS ANALIZADOS



Página 8 de 82
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCOA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO II: PROGRAMA DE ACTUACIÓN
I. INTRODUCCIÓN



3.2. DOCUMENTO II: PROGRAMA DE ACTUACIÓN

I. INTRODUCCIÓN

II. DEFINICIÓN DE OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

1. OG 1: ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA
2. OG 2: VULNERABILIDAD URBANA Y RESIDENCIAL
3. OG 3: CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN Y EL MEDIO AMBIENTE URBANO

III. PROGRAMAS Y MEDIDAS

1. OG 1: ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA
2. OG 2: VULNERABILIDAD URBANA Y RESIDENCIAL
3. OG 3: CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN Y EL MEDIO AMBIENTE URBANO
4. FINANCIACIÓN DEL PMVS

IV. PROPUESTA DE GESTIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN DEL PMVS

1. GESTIÓN DEL PMVS
2. SEGUIMIENTO, EVALUACIÓN Y REVISIÓN DEL PMVS

4. PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN

Se propone, a continuación, un esquema por fases de la ejecución programada para los hitos más importantes que se prevén en el recorrido de redacción, aprobación, y ejecución del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, así como del plan de participación ciudadana que se inserta dentro del mismo. Se trata por tanto de un cronograma aproximado que integra los documentos siguientes:

- ✓ Documento del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, PMVS
 - ✓ Procedimiento y fases de Tramitación del PMVS
 - ✓ Ejecución de los Programas de actuación del PMVS
- Se proponen tres momentos diferenciados o etapas:
- ✓ Redacción del documento PMVS
 - ✓ Tramitación para la aprobación del PMVS

Ejecución de los programas contenidos en el PMVS
La redacción del documento es el inicio de los trabajos y a su vez se subdividiría en tres partes:

- ✓ Documento de información y diagnóstico
 - ✓ Definición de objetivos generales y específicos
 - ✓ Programa de actuación
- La segunda es la tramitación del documento y que en síntesis resumimos en:
- ✓ Aprobación Inicial
 - ✓ Trámite de información pública (alegaciones)
 - ✓ Aprobación definitiva

Por último la ejecución propia del PMVS según la programación definida en el mismo.



Página 9 de 82
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCOSA650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO II.- PROGRAMA DE ACTUACION
I. INTRODUCCION



5. PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIDADADANA

5.1. LA PARTICIPACIÓN CIDADADANA EN LA CIUDAD DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA

En la Administración Local, cuya característica fundamental con respecto a otras Administraciones Públicas es la cercanía a los ciudadanos, la participación ciudadana se traduce en una voluntad de interpretación política de esa proximidad, de llevar a los convocados más cerca de la gestión de los asuntos públicos que les atañen de manera cotidiana, a través de una implicación, más o menos concreta, en la definición de los objetivos y/o de la propia administración de los centros y servicios.

La política pública de participación ciudadana puede definirse como el 'conjunto de iniciativas, procedimientos e instituciones creadas por los gobiernos municipales para fomentar la participación de la ciudadanía y su inclusión en los procesos de toma de decisiones que les afectan. Se trata, pues, de la oferta del bien público participación política a través de la generación de nuevas y diversas oportunidades de participación de carácter no electoral'

En el desarrollo de las políticas de participación ciudadana, los gobiernos municipales pueden emplear, al menos, tres tipos de orientaciones y estrategias: la organizativa, la normativa y la relacional.

La primera de ellas es la denominada estrategia organizativa, entendida como el desarrollo de un entramado organizativo específico en el seno de la administración municipal con el fin de preservar el desarrollo y fomento de la participación, así como para focalizar el flujo de demanda de participación proveniente de la ciudadanía. Sus rasgos más claros son la creación de un departamento o concejalía así como la dotación de recursos humanos y económicos. En suma, la creación de una concejalía de Participación Ciudadana, como área de gestión municipal específica encargada de desarrollar una decidida acción de acercamiento al ciudadano por la participación en la gestión y las políticas públicas de la Corporación Local, que como veremos existe en el Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda, aunque sus efectivos, recursos y ámbito de influencia sean limitados.

La segunda de ellas, la normativa, consiste en generar un marco específico en el ámbito normativo que favorezca la creación, desarrollo y consolidación de los



Página 10 de 82
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



diversos mecanismos de participación como derecho ciudadano. Nos referimos, a la

estrategia normativa, la cual supondría la creación de un instrumento normativo que regule y establezca mecanismos estables y formales de interrelación entre ciudadanía y Gobierno local. Ello se plasmaría en un documento, o Reglamento de Participación Ciudadana, en el que quedarían recogidos los instrumentos establecidos en el Régimen Local u otros creados por los propios municipios, pues poseen competencia general sobre los asuntos locales. Esta estrategia vendría tanto a canalizar la demanda política, como a conceder capacidad de influencia a los grupos sobre la agenda de actuación municipal. Dicha estrategia también se desarrolla, al menos teóricamente, en el Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda, toda vez que cuenta con un Reglamento de Participación Ciudadana aprobado por el Pleno el 24 de enero de 1.992 y publicado en el BOP número 40 de 18 de febrero de 1992. Aunque dicho Reglamento se encuentra desactualizado en algunos aspectos, debido al tiempo transcurrido desde su aprobación, ya que en los últimos 25 años se han sucedido reformas de determinados aspectos en materia de régimen local, derecho de petición, etc... no es menos cierto que se encuentra en vigor y que contiene elementos para la participación tanto en el ámbito territorial.

En tercer y último lugar, está la estrategia relacional, entendida como el 'conjunto de instrumentos e iniciativas que permiten intensificar la interrelación entre gobierno y ciudadanía, ya sea facilitando los recursos necesarios para ello, o bien creando oportunidades de inclusión en los procesos de toma de decisiones diferentes a los establecidos mediante la estrategia normativa. Sanlúcar de Barrameda dispone por tanto de una tradición en materia de participación ciudadana, tanto en la estrategia organizativa, como en la normativa y en la relacional.

Todos estos elementos y circunstancias, deben ser considerados y tenidos en cuenta en cualquier proceso de participación que se quiera acometer dado el alto grado de especialización y conocimiento que el Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda tiene de las herramientas y procedimientos de participación ciudadana, así como de la estructura administrativa existente al respecto.

Para llevar a cabo la redacción y aprobación del PMVS será necesaria una estructura transversal. Esto conlleva la integración de todas las áreas municipales implicadas, así como los distintos grupos políticos, de forma que se asegure el enfoque integrado de las intervenciones concretas y se consideren todas las facetas de los problemas y las soluciones que el plan pretende acometer.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL T.M. SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO II.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN
I. INTRODUCCIÓN



5.2. MARCO LEGAL Y FUNDAMENTACIÓN DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN CIDADADANA

La participación ciudadana puede contener diferentes significaciones, siendo necesario identificar los múltiples objetivos a los que puede dirigirse un proceso participativo y, en razón de estos, diseñar los mecanismos e indicadores que pueden facilitar y evaluarlo, respectivamente.

Podemos afirmar de forma sintética que el objeto del Plan de Participación Ciudadana, consiste en fomentar técnicas de participación ciudadana en el ámbito de las decisiones en materia de vivienda y rehabilitación, siendo el propósito de las mismas las siguientes:

- 1) que la ciudadanía haga suya las medidas e identifiquen como propias las propuestas del Plan.
- 2) que el plan atienda las problemáticas esenciales para la población
- 3) que los ciudadanos se comprometan a colaborar para su desarrollo

Según el artículo 11 de la Ley 1/2010 Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, en la elaboración de los Planes Municipales de Vivienda, se fomentará la participación de los agentes económicos y sociales más representativos de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Añadiendo que se fomentará la colaboración con las asociaciones profesionales, vecinales, de consumidores y de demandantes de vivienda protegida.

En su artículo 7.3, el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, establece que en el proceso de formulación y desarrollo del PMVS se fomentará la participación de los agentes económicos y sociales más representativos, así como de las asociaciones profesionales, vecinales, de los consumidores y de demandantes de vivienda protegida.

Por tanto, según la Ley y el Plan andaluz de vivienda, los colectivos cuya participación en la elaboración del Plan debe ser asegurada y promovida por la administración son los siguientes: agentes económicos y sociales, asociaciones profesionales, asociaciones vecinales, asociaciones de consumidores y asociaciones de demandantes de vivienda protegida.

El mencionado D 141/2016 por el que se regula el PVRA 2016-2020, en el marco de la



Página 11 de 82
(revisión 180518)

planificación autonómica en materia de vivienda, establece en su artículo 4 e), como uno de los principios orientadores que marcará la acción política en materia de vivienda, el principio de Participación, añadiendo que la implicación e intervención activa de instituciones, entidades, agentes económicos y sociales, organizaciones de consumidores y usuarios y movimientos de personas afectadas es imprescindible para que las medidas y actuaciones derivadas del Plan sean asumidas por el conjunto de la sociedad.

5.3. CONTENIDO Y DESARROLLO DEL PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIDADADANA

5.3.1. FASES DE LA PARTICIPACIÓN CIDADADANA

Según el apartado 7 de la Guía-Modelo para la elaboración de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo, el Plan de Participación Ciudadana se desarrollará en tres fases que son las siguientes:

- Fase 1: La fase previa a la redacción del Plan. Información y primera aproximación diagnóstica relacionada con el parque de viviendas del municipio, con el análisis socio-demográfico y análisis de la demanda de vivienda. (Documento de Información y Diagnóstico)
- Fase 2: La fase de definición de objetivos y estrategias y en la elaboración del programa de actuación. (Documento de Programa de Actuación)
- Fase 3: La fase de gestión, seguimiento y evaluación del PMVS

5.3.2. PROCEDIMIENTO Y FASES DE TRAMITACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA

La Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía establece en su artículo 13 que los Ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes PMVS debiendo remitirse los mismos a la Consejería competente en materia de vivienda; igualmente el artículo 9.2.b) de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local establece como competencias de los Ayuntamientos la elaboración de los PMVS. No obstante lo anterior ninguna de las Leyes mencionadas establece cuál sería el procedimiento por el que los Ayuntamientos deben aprobar los mencionados Planes. No hay ninguna Ley que atribuya expresamente la competencia a ningún órgano municipal para la aprobación de los mismos.

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO II.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN
I. INTRODUCCIÓN



De conformidad con lo establecido en el apartado 5) del artículo 21.1 de la Ley 7/1985 reguladora de las bases de régimen local cuando una Ley de la Comunidad Autónoma asigne una competencia al municipio y no la atribuya expresamente a ningún órgano municipal, esta competencia corresponderá al Alcalde. Por tanto dicho órgano es el que podemos entender titular de la competencia, que podrá ser delegada en la Junta de Gobierno Local. No obstante lo anterior algunos municipios lo están haciendo mediante acuerdo del Pleno Municipal.

Dado el carácter y la importancia de los PMVS, así como la necesidad de contar con un proceso de participación pública, otro procedimiento que se ajustaría a dicho instrumento es el seguido para la aprobación de las Ordenanzas Municipales, que cuentan con una aprobación inicial, con un posterior trámite de información pública para realizar alegaciones y una aprobación definitiva previo informe de dichas alegaciones, aunque será necesario contar con el criterio que a dicho respecto pueda tener el Servicio Jurídico Municipal o la Secretaría General.

Según la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local:

Artículo 49

La aprobación de las Ordenanzas locales se ajustará al siguiente procedimiento:

- a) *Aprobación inicial por el Pleno.*
- b) *Información pública y audiencia a los interesados por el plazo mínimo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias.*
- c) *Resolución de todas las reclamaciones y sugerencias presentadas dentro del plazo y aprobación definitiva por el Pleno.*

En el caso de que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.

La intervención por parte de la Consejería competente en materia de vivienda es sólo de comunicación una vez que se encuentre aprobado el Plan Municipal, a menos que nos encontremos en el supuesto regulado en la disposición adicional tercera de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía que establece lo siguiente:

*Disposición adicional tercera. Informe preceptivo de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo
Todo Plan Municipal de Vivienda y Suelo que arroje una demanda de*



Página 12 de 82
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCOA0650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



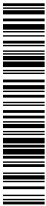
- Vivienda protegida acogida al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo inferior al treinta por ciento de la edificabilidad residencial, porcentaje mínimo de reserva de acuerdo con el artículo 10.1.A) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, requirida de informe de la Consejería competente en materia de vivienda con carácter previo a su aprobación;*
- Por tanto, sólo si del diagnóstico realizado por el PMVS se llegara a dicha conclusión respecto de la demanda, sería necesario recabar informe de la Consejería competente en materia de vivienda con carácter previo a su aprobación, entendiendo que dicho informe sería preceptivo pero no vinculante.
- Con independencia de los órganos que finalmente intervengan en el proceso de aprobación del Plan y como conclusión, éste tendría, en consecuencia, la siguiente tramitación:
- 1) Aprobación inicial del documento que se redacte.
 - 2) Trámite de Exposición Pública para recoger alegaciones y sugerencias.
 - 3) Aprobación definitiva del documento una vez examinada y resueltas las alegaciones.

5.3.3. LOS AGENTES DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Hemos visto más arriba que tanto la Ley 1/2010 reguladora del derecho a la Vivienda, como el Decreto 141/2016 por el que se aprueba el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, establece cuales son los agentes respecto de los cuales debe fomentarse la participación en el marco de la elaboración y aprobación de Planes Municipales de Vivienda. Ahora bien, eso no significa que sólo deban participar esos agentes, al no tratarse de un número cerrado, sino que por el contrario puede interpretarse como aquellos agentes que con carácter de mínimo se tendrán en cuenta.

Los sujetos de la participación ciudadana han experimentado en los últimos dos décadas un proceso de activación en sus relaciones con la administración. Mientras que el estado de bienestar fomentaba la pasividad de los ciudadanos, la situación actual se caracteriza por unos ciudadanos más activos, menos sumisos y más exigentes en sus relaciones y demandas a las instancias político-administrativas. Este nuevo activismo encuentra diferentes múltiples explicaciones, tales como: una ciudadanía culturalmente más preparada, aparición de formas de expresión,

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO II.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN
I. INTRODUCCIÓN



emergencia de grupos de interés, ampliación de actores sociales, resultado de procesos decisionales más complejos, etc.

Habrà que determinarse por tanto cuales son los agentes que deben participar y más adelante ver en qué fase de la participación entrarán, en que momento de la tramitación administrativa intervendrán y por último a través de cuales herramientas o procedimientos.

Como punto de partida, y así se recoge en la propia guía metodológica mencionada para la elaboración de planes, la participación debe procurarse de la ciudadanía en general y dentro de esta de aquellos grupos económicos, sociales, profesionales, vecinales, que se encuentren organizados, siendo una de las aspiraciones del Plan contar con el conocimiento y la participación mayor posible por parte de la ciudadanía.

Por tanto, haremos en primer lugar tres grupos, siendo el primero el de la ciudadanía en general incluyendo aquí a todas las personas residentes en la ciudad con independencia de si se encuentran organizadas o no. El plan debe encontrar cauces y espacios de participación para aquellas personas que no se encuentran asociadas.

En segundo lugar el de la ciudadanía organizada. Dentro de los organizados tendremos al tejido asociativo (asociaciones vecinales, colectivos vinculados a problemáticas relacionadas con la vivienda, tercer sector...), agentes económicos y sociales, (organizaciones empresariales, de la economía social y sindicales), asociaciones profesionales y entidades financieras y asociaciones de consumidores y usuarios.

En tercer lugar, debemos incluir también el de los grupos políticos, los cuales deberán contar también con cauces de participación.

5.3.4. TIPO DE ACCIONES DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

El presente Plan tiene dos vertientes, una relacionada con la intencionalidad de que el mismo sea conocido por el mayor número posible de personas, tanto físicas como jurídicas, que definiremos como acciones de difusión y aquellas otras en las que participa la ciudadanía y que van dirigidas para que pueda influir de manera directa o indirecta en las políticas del plan de vivienda.

Las acciones de participación podrán ser matizadas también en función de la intensidad o el grado de implicación o participación directa, pudiendo ser acciones de

consulta, deliberación o co-gestión.

Por otro lado también podríamos clasificar las acciones en función de su desarrollo en el territorio, dividiéndolas entre aquellas que se desarrollarán en el marco de la ciudad en general de aquellas otras que podrían llevarse a cabo en el territorio, entendido como un ámbito de barrio, distrito o núcleo de población.

5.3.5. HERRAMIENTAS Y MECANISMOS DE PARTICIPACIÓN

La participación ciudadana no se plantea como alternativa a las instituciones representativas, pero sí como complemento que facilita los procesos decisivos, haciéndolos más transparentes, dándoles más legitimación, incluyendo más puntos de vista e información y restituyendo la confianza de los ciudadanos en sus instituciones. Los mecanismos participativos tienen para los representantes electos sólo una función recomendatoria y no anulan los procedimientos de toma de decisión existentes pero sí aportan más puntos de vista y muchas veces nuevos e innovadores aspectos.

La participación de base asociativa es un fenómeno bastante extendido en los municipios españoles, especialmente urbanos, en el diagnóstico y la formación de la agenda local, así como en la gestión de equipamientos, servicios y programas.

Encuentro con asociaciones y agentes vecinales, para su participación en el proceso y la obtención de contactos para la canalización de las encuestas que alimenten de manera efectiva la recogida de datos in situ.

La **Encuesta Online** sobre Demanda y Necesidades de Vivienda, como más adelante exponemos, se propone como medio de distribución al que toda la ciudadanía podrá tener acceso, y especialmente orientado a los agentes clave mencionados.

El **SIG como herramienta de comunicación y difusión**. El mayor conocimiento del contenido del Plan es un objetivo en sí mismo. Además, sin información y conocimiento, se hace difícil la participación, para ello la información máxima posible del PMVS permanecerá accesible y georreferenciada alojada en un sistema de información geográfica. Dicho instrumento es fundamental para el debate y participación en el ámbito territorial.

Exposición Pública del contenido del Plan para recoger alegaciones y sugerencias. Se expondrán los contenidos de forma accesible de manera que pueda recabarse opiniones y sugerencias de la ciudadanía. En el marco de estas exposiciones llevarse a



Página 13 de 82
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SFCR040650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO II.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN
I. INTRODUCCIÓN



como unas jornadas de difusión acerca de los contenidos del PMVS.

5.4. ESQUEMA DEL PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIDADADANA

A) ESTADO DE TRAMITACIÓN: EN REDACCIÓN

FASES 1 Y 2: Documento de Información y Diagnóstico y Programa de Actuación

1.1- Encuentro con agentes claves

1.2- Encuesta online sobre demanda y necesidades de vivienda

B) ESTADO DE TRAMITACIÓN: APROBACIÓN INICIAL

1.1- Exposición Pública del Contenido del Plan / Talleres

C) ESTADO DE TRAMITACIÓN: APROBACIÓN DEFINITIVA

FASE 3: Gestión, Seguimiento y Evaluación

5.5. EL SIG COMO HERRAMIENTA DE COMUNICACIÓN

La experiencia en los estudios realizados con estas herramientas para diferentes entes locales nos sirve para destacar el interés y el alto potencial que despliegan los SIG en el ámbito de la planificación urbana y en la capacidad que tienen para socializar y compartir sus contenidos.

La documentación generada durante el análisis se ha implementado en un soporte de tipo SIG específico del PMVS y así será susceptible de explotarse mediante el enlace y la superposición para su comparación, filtrado, contraste y evolución en cualquier momento del desarrollo del PMVS.

Este soporte tiene por objeto la consulta de los datos, metadatos, servicios e información geográfica que se produce en el Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda, y las Infraestructuras de Datos Espaciales de ámbito nacional, autonómico y local, a través de la conexión al mismo para su posible explotación a demanda.

La administración local abarca funciones con una gran componente territorial ya sea de tipo técnico, administrativo o de planificación. Las funciones técnicas han utilizado tradicionalmente el CAD para el diseño y control de la ciudad. Las funciones de administración, fiscales y legales como el Catastro, a veces han iniciado la



Página 14 de 82
(revisión 180518)

implementación de SIG. Pero las funciones de planificación, que son las que demandan una mayor componente analítica, son las que mejor encaje encuentran con los resultados que aportan estos Sistemas de Información Geográfica.

El potencial de análisis de la información georreferenciada que tienen los SIG se convierte, por tanto, en una herramienta fundamental a efectos de planificación, y es por ello que va abriendo nuevos campos de aplicación, se sustenta en aplicaciones cada vez más manejables, permite elaborar diferentes modelos o visiones urbanas, e incluso hacer simulaciones de las previsiones consideradas en función del análisis de los indicadores o variables que se determinen, por lo que se convierte en la herramienta de comunicación más eficaz disponible en la actualidad.

Es por lo expuesto que proponemos que esta herramienta pueda como soporte para la difusión e incorporación de proposiciones de la estrategia de comunicación y participación ciudadana.

5.5.1. ANTECEDENTES Y CONTEXTO

Son incuestionables las capacidades que ofrecen los Sistemas de Información Geográfica -SIG- para intervenir en el ámbito de la planificación y gestión urbana, siendo en el ámbito local donde esta capacidad alcanza mayor visibilidad. Ello es debido al potencial analítico y de generación de conocimiento a partir de la información disponible, y a su empleabilidad como soporte en la toma de decisiones de carácter programático. Entendemos necesario el flujo natural de la información a través de las diferentes áreas municipales implicadas en el proceso de elaboración del PMVS del TM Sanlúcar de Barrameda.

Actualmente hay disponibles grandes fuentes de información georreferenciada que incorporan contenidos de utilidad para el análisis de la ciudad. Su implementación y desarrollo se ha visto fortalecido por los usuarios y por las prescripciones técnicas de estructura de datos y formatos definidos y coordinados por los principales agentes productores, entre ellos los pertenecientes al ámbito local que se orientan a la gestión de su territorio, aunque también del autonómico, estatal y comunitario.

En este sentido el SIG empleado puede proveer de los datos espaciales analizados de forma accesible a usuarios del ámbito de la administración, del profesional o de la ciudadanía en general.

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCOSA660; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL T.M. SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO II.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN
I. INTRODUCCIÓN



De un tiempo a esta parte detectamos que la base para el análisis, reflexión, elaboración de propuestas, toma de decisiones y evaluación y seguimiento de la consecución de objetivos en el ámbito local se optimiza mediante la correcta georreferenciación de la información, poniéndose de manifiesto un gran abanico de posibilidades de mejora del conocimiento generado por estas herramientas.

Entendemos que en la actualidad la fuente de información de mayor utilidad para dar soporte al análisis urbano, en general, y del parque residencial, en particular, es la que aporta la SEC -Sede Electrónica de Catastro- a través de la información alfanumérica y gráfica correspondiente al parque edificado de zonas urbanas. Esta información es abierta, como hemos dicho, pero poco accesible debido a las dificultades técnicas propias de su explotación, que requiere conocimientos sobre sus diferentes contenidos así como sobre la estructura de los datos catastrales que proporciona, a través de los cuales podemos asociar nuevos datos y de este modo generar indicadores propios del fin perseguido en nuestro caso.

En este supuesto, como veremos, se propone el empleo de la información catastral para su reutilización como soporte del sistema de información generado de forma expresa para el PMVS del T.M. Sanlúcar de Barrameda a modo de SIG. De este modo caracterizaremos el parque edificado de nuestro TM con un alto nivel de detalle que abarca las diferentes escalas intermedias empleadas por esta fuente desde el nivel inmueble hasta el nivel parcela catastral; y en explotaciones conjuntas con otras fuentes de información nos permitirá generar indicadores analíticos o de seguimiento en base a la unidad administrativa -y geográfica- que se considere más adecuada en cada momento -sección censal o barrio- pudiendo cualificar y cuantificar el parque residencial al mismo tiempo tanto sobre los indicadores disponibles como sobre los propios y para cada una de las unidades administrativas mencionadas.

Este mismo soporte será el empleado para territorializar a la población de derecho del TM -personas inscritas en el Padrón Municipal de Habitantes-, lo que nos permitirá generar un conocimiento nuevo en la superposición de esos dos planos de información: la distribución geográfica, cuantificación y cualificación del parque residencial de forma conjunta a la distribución geográfica de los residentes del TM, que del mismo modo deben cuantificarse y cualificarse en base a las fuentes de información disponibles sobre sus perfiles etarios y socioeconómicos para generar un diagnóstico acertado sobre la realidad residencial de nuestra ciudad así como de la caracterización de la ciudadanía a la que va orientada la planificación en materia de

Vivienda.

Según la Directiva 2007/2/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de marzo de 2007, por la que se establece una infraestructura de información espacial en la Comunidad Europea -Inspire-, una 'infraestructura de información espacial' está formada por 'metadatos, conjuntos de datos espaciales y los servicios de datos espaciales: los servicios y tecnologías de red; los acuerdos sobre puesta en común, acceso y utilización; y los mecanismos, procesos y procedimientos de coordinación y seguimiento establecidos, gestionados o puestos a disposición'.

Según la Ley 14/2010, de 5 de julio, sobre las infraestructuras y los servicios de información geográfica en España, una IDE es una 'estructura virtual en red integrada por datos georreferenciados y servicios interoperables de información geográfica distribuidos en diferentes sistemas de información, accesible vía Internet con un mínimo de protocolos y especificaciones normalizadas que, además de los datos, sus descripciones mediante metadatos y los servicios interoperables de información geográfica, incluya las tecnologías de búsqueda y acceso a dichos datos; las normas para su producción, gestión y difusión; los acuerdos sobre su puesta en común, acceso y utilización entre sus productores y entre éstos y los usuarios; y los mecanismos, procesos y procedimientos de coordinación y seguimiento'.

Según el Decreto 141/2006, de 18 de julio, por el que se ordena la actividad cartográfica en la Comunidad Autónoma de Andalucía, la IDE de Andalucía está formada por datos georreferenciados distribuidos en diferentes sistemas de información y servicios interconectados de acuerdo con un conjunto de especificaciones normalizadas, que facilitan la búsqueda y garantiza la interoperabilidad de dichos datos y que será accesible a través de la red Internet'.

Las IDE por tanto han desarrollado un conjunto de políticas, tecnologías, estándares y recursos humanos para adquirir, procesar, almacenar, distribuir y mejorar la utilización de la información geográfica; y la IDE andaluza se presenta como una red descentralizada de servidores, que incluye: datos y atributos geográficos, metadatos, métodos de búsqueda, visualización y valoración de estos datos, y que incorpora además políticas y acuerdos institucionales imprescindibles para facilitar la disponibilidad de estos datos y servicios, estableciendo protocolos de intercambio de información y la disposición para participar en el sistema, fortaleciendo de este modo la accesibilidad y el uso compartido de información.



Página 15 de 82
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04660; Hoja Nº 04660, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO II.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN
I. INTRODUCCIÓN



Por otra parte, la Ley 3/2013, de 24 de julio, por la que se aprueba el Plan Estadístico y Cartográfico de Andalucía 2013-2017 -PECA- recoge en la primera de sus estrategias la definición de un conjunto de ámbitos de actuación prioritarios -art. 17.1- donde el CDAU adquiere la condición de infraestructura básica del Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía -art. 17.2-. Hay que destacar que unifica la información empleada logrando reunir y coordinar diferentes fuentes de información, para obtener un dato único compartido por todos. Esta característica del CDAU se sustenta en el principio de dato único que rige la Directiva 2007/2/CE de 14 de marzo de 2007 -Directiva INSPIRE- y ha sido empleado en las explotaciones que dan soporte al presente documento.

5.5.2. GEORREFERENCIACIÓN Y SUPERPOSICIÓN DE DATOS

El Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda genera una gran cantidad de información que se encuentra de una u otra manera referenciada al territorio de nuestro TM y que se estima de utilidad en función de su disponibilidad. Agruparemos las fuentes de información identificadas y disponibles, que tendremos que caracterizar posteriormente, en tres grandes grupos que tienen que ver con las personas, con el parque de viviendas y con el planeamiento urbanístico:

INFORMACIÓN RELATIVA A PERSONAS Y HOGARES:

- Base de datos del Padrón Municipal de Habitantes -PMH-
- Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida -RPMDVP-
- Informe de Actuaciones por el Derecho a la Vivienda y de los protocolos para la prevención de desahucios
- Información disponible de personas atendidas por los servicios de asuntos sociales (diversidad funcional, riesgo de exclusión social, u otros)

INFORMACIÓN RELATIVA AL PARQUE DE VIVIENDAS:

- Callejero municipal de sección, tramero y portaleto
- Base de Datos del Impuesto de Bienes Inmuebles -IBI-
- Datos sobre suministros y consumos de agua corriente sanitaria de las viviendas -ACQUAIA-

- Relación de inmuebles del Registro de Solares y Edificaciones Rinosas
 - Información municipal disponible en materia de infravivienda
 - Información longitudinal de licencias urbanísticas de edificación de uso vivienda concedidas y en tramitación, diferenciando entre obra nueva/rehabilitación y libre/protegida -LU-
- INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**
- Planeamiento urbanístico vigente o en tramitación
- RECURSOS MUNICIPALES DISPONIBLES AL SERVICIO DEL PMVS:**
- Relación de bienes y derechos integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo
 - Relación de viviendas, protegidas, libres u otro tipo de bienes inmuebles municipales que pudieran destinarse a dicho uso
 - Relación de viviendas de otras administraciones públicas que le conste al Ayuntamiento o bienes inmuebles de otras administraciones que pudieran destinarse a dicho uso
 - Información municipal disponible relativa al mercado inmobiliario

El Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda, como sabemos, dispone de una base geográfica municipal digitalizada mantenida por el Servicio de Nuevas Tecnologías -callejero- que debe establecerse como contenedor del resto de datos anteriormente mencionados a los que según el caso debemos incluir su componente espacial.

La estructura básica del contenedor apuntado la constituye en primer lugar la georreferenciación de la población residente en el TM; en segundo lugar la georreferenciación del parque residencial en el que esta se ubica; y en tercer lugar la cualificación y caracterización de sendas fuentes de información. Estos tres elementos constituyen la base del SIG que proponemos para el PMVS.

Como metodología analítica resultará fundamental la superposición espacial procedente de la georreferenciación de toda información, alfanumérica y gráfica, disponible. El análisis espacial de los indicadores analizados arrojará una información vital para la determinación de las acciones a poner en marcha en función de la ubicación, densidad, dispersión o concentración de la información referente a la problemática analizada.



Página 16 de 82
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCOSA650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO II.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN
II. MARCO OPERATIVO



II. MARCO OPERATIVO



Página 17 de 82
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



ID DOCUMENTO: Ri.zw8H3nmB



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL T.M. SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO II.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN
II. MARCO OPERATIVO



El PMVS debe abordarse, como ya hemos visto, desde una triple perspectiva: analítica, al contener el estudio y diagnóstico de la problemática municipal en materia de vivienda; estratégica, al establecer los objetivos y estrategias municipales en materia de vivienda y suelo; y programática, al definir y programar las actuaciones en materia de vivienda en el periodo de vigencia del Plan.

El artículo 7.2 b) del PVRA establece que el Plan Municipal de Vivienda estará integrado por dos partes, el documento de información y diagnóstico y el programa de actuación. Estando a su vez este último compuesto de tres partes: Memoria justificativa y descriptiva de las actuaciones previstas, evaluación económica financiera y definición de los mecanismos de implantación, desarrollo, seguimiento y evaluación del Plan, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 13 de la LDVA.

Según el mencionado artículo 7, el Programa de actuación estará integrado, en primer lugar, por una Memoria justificativa y descriptiva del conjunto de actuaciones previstas y su coordinación con otras estrategias sociales, económicas y medioambientales, debiendo agruparse las mismas en dos apartados: vivienda y rehabilitación.

En segundo lugar, además deberá incorporar una evaluación económica financiera del Plan, que deberá incluir los recursos materiales con los que cuenta el municipio para poner en marcha el Programa de Actuación.

En tercer lugar deberán definirse los mecanismos de implantación, desarrollo, seguimiento y evaluación del Plan.

El programa de actuación deberá por tanto establecer el elenco de actuaciones o medidas que deben iniciarse o ponerse en marcha para conseguir los objetivos del plan así como su componente económica y las medidas para su seguimiento y evaluación. Por tanto, con carácter previo a la definición de las actuaciones o medidas deberán definirse los objetivos que el PMVS pretende conseguir.

Por otro lado el artículo 13.2 de la LDVA establece que los planes municipales de vivienda y suelo tendrán como mínimo el siguiente contenido:

- a. La determinación de las necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio, al objeto de concretar la definición y cuantificación de actuaciones protegidas que se deban promover y las soluciones e intervenciones públicas



Página 18 de 82
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



que se deban llevar a cabo.

- b. Las propuestas de viviendas de promoción pública y su localización.
- c. Los alojamientos transitorios que se consideren necesarios y la determinación de los equipamientos que se deben reservar a tal fin.
- d. Las propuestas de actuaciones dirigidas a fomentar la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas y que mejoren la eficiencia de uso de dicho parque de viviendas.
- e. Las medidas tendientes a la progresiva eliminación de la infravivienda.
- f. Las propuestas de cuantificación y localización de las viviendas protegidas, en sus diferentes programas.
- g. El establecimiento de los procedimientos de adjudicación.
- h. Las medidas necesarias para el seguimiento y aplicación del Plan.
- i. Las restantes medidas y ayudas que se consideren necesarias para garantizar la efectividad del derecho a una vivienda digna y adecuada.

La LDVA, cuando establece el contenido programático de los PMVS, hace referencia a "propuestas", "medidas" y "ayudas".

Por otro lado según lo establecido en la LDVA en aquellos casos en que se contemplen actuaciones que lleven aparejadas procesos de selección se deberán contemplar el establecimiento y por tanto, la regulación de dichos procedimientos, de conformidad con el apartado g) anterior.

El apartado 3 del artículo 13 añade que los planes municipales de vivienda y suelo se adecuarán a las características específicas del municipio e incluirán una programación temporal de las actuaciones que resulten necesarias para satisfacer las necesidades de vivienda del municipio.

Si bien, en ningún lugar del PVRA se hace referencia al documento de objetivos y estrategias, parece de lógica que una vez finalizado el diagnóstico y antes de la formulación de las distintas medidas del Plan, se proceda a enumerar cuales son los objetivos que este perseguirá. El presente documento contiene los objetivos y estrategias del Plan y constituye el nexo o punto de unión del documento de información y diagnóstico con el Programa de Actuación, aunque formalmente se

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLUCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO II.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN
II.- MARCO OPERATIVO



Incorpora en el Documento II del Plan Municipal de Vivienda, formando la primera parte del Programa de Actuación.

Todo ello, de conformidad con la guía metodológica elaborada por la Consejería de Fomento y Vivienda que establece la necesidad de que el documento del Plan Municipal de Vivienda cuente con una fase estratégica en la que se contengan los objetivos y estrategias del Plan, debiendo definirse estos objetivos y estrategias que establezca el Ayuntamiento para satisfacer la demanda, y que podrán apoyar en el trabajo del propio Plan, en los objetivos de política general definidos en la legislación y normativa andaluza y estatal en materia de vivienda, y en la propia capacidad de generación de propuestas que tenga el ayuntamiento.

Los objetivos del PMVS, por tanto, se insertan en la fase estratégica en la que se aborda la definición de aquellos que derivan de la observación de la normativa sectorial y de la reglamentación de referencia, de las problemáticas detectadas en la fase de análisis del presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo, así como de los objetivos específicos que queden vinculados a compromisos programáticos de directrices políticas municipales.

1. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS RECOGIDAS EN LA GUÍA-MODELO PARA LA ELABORACIÓN DE PMVS

A fin de seguir de guía o modelo para la elaboración de los PMVS la Consejería de Fomento y Vivienda publicó una serie de pautas recogidas en el documento que se cita, para que los Ayuntamiento puedan usarlos en la redacción de los correspondientes planes.

Según dicho documento las estrategias podrán clasificarse o agruparse en:

1.1. ACCESO A LA VIVIENDA

1.1.1. ESTRATEGIAS EN RELACIÓN CON EL USO ADECUADO (CUMPLIMIENTO DE LAS FUNCIONES SOCIA) DE LAS VIVIENDAS

Definición estratégica de actuaciones favorecedoras de la utilización y la ocupación del parque de viviendas existente, viviendas desahabitadas, viviendas en construcción, viviendas procedentes del SAREB y rescate de Activos Inmobiliarios, de desahucios y stock de viviendas, para su incorporación al parque público de vivienda, incluyendo la aplicación de las medidas de fomento y coercitivas que prevé la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda, los programas que establezca el Plan Estatal y Autonómico y las actuaciones protegidas que puedan regularse en el propio Plan Municipal.

1.1.2. ESTRATEGIAS RELACIONADAS CON LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS

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



Página 19 de 82
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLUCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO II.- PROGRAMA DE ACTUACION
II. MARCO OPERATIVO



1.1.3. ESTRATEGIAS EN RELACION AL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO Y LA GESTION DE SUELO

Destino de las cesiones de aprovechamiento al ayuntamiento, vinculándolas a las políticas de vivienda; utilización y gestión del patrimonio municipal de suelo y vivienda y del fondo económico a él vinculado, poniéndolo al servicio de las actuaciones programadas. Concreción de estrategias relacionadas con su ampliación y para la puesta a disposición de los terrenos a los agentes públicos y privados que hayan de asumir la promoción de las viviendas protegidas. Definición de posibles áreas sujetas al derecho de tanteo y retracto y otros instrumentos de intervención en la edificación, el uso del suelo y el mercado de vivienda definidos por la legislación urbanística y de vivienda.

1.1.4. ESTRATEGIAS RELACIONADAS CON EL PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICOS

Posibles cambios del planeamiento urbanístico, tanto de sus determinaciones de ordenación como de las de gestión y programación, a fin de adecuarlo a las necesidades de vivienda detectadas.

1.2. USO, CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO, REHABILITACIÓN Y ADECUACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL

De manera general, las estrategias en materia de rehabilitación residencial deberán incluir actuaciones que vayan desde la escala urbana a la rehabilitación de edificios y viviendas, contemplado la mejora de su habitabilidad y de su eficiencia energética, así como de la calidad medioambiental y la sostenibilidad de las ciudades, primando, a su vez, el cuidado del entorno frente al crecimiento desmedido. Especialmente deberá establecer los criterios que faciliten la gestión para el uso, conservación y mantenimiento del patrimonio existente, ya sea público o privado, en régimen de propiedad y en alquiler.

1.2.1. ESTRATEGIAS RELACIONADAS CON MEDIDAS PARA EL MEJOR USO, CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL PARQUE DE VIVIENDA EXISTENTE

Profundizando en el conocimiento de la situación del parque existente, ya sea público o privado, articulando la forma de gestión para llevar a cabo las labores

necesarias para ello, así como su forma de financiación.

1.2.2. ESTRATEGIAS RELACIONADAS CON MEDIDAS PARA LA ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA

Profundizando en el conocimiento de la situación de la infravivienda y reforzando los instrumentos de colaboración entre las distintas Administraciones.

1.2.3. ESTRATEGIAS PARA FOMENTAR LA REHABILITACIÓN RESIDENCIAL

Mediante la inclusión de programas de actuaciones que incidan de manera general en mejorar el estado de conservación y las condiciones de accesibilidad, particularmente en su rehabilitación energética, como estrategia para impulsar la reconversión del sector de la construcción y la generación de nuevos yacimientos de empleo.

1.2.4. ESTRATEGIAS PARA LA REHABILITACIÓN URBANA SOSTENIBLE

Contemplar, a través de instrumentos como las Áreas de Rehabilitación y de Reactivación Urbana, actuaciones sobre ámbitos urbanos degradados, áreas industriales y productivas en desuso, nudos infraestructurales o ámbitos urbanos con potencialidades y oportunidades de intervención, cuya recuperación permita una reactivación urbana, social y económica de las ciudades, dentro de parámetros ambientales sostenibles.



Página 20 de 82
(revisión 1.805.18)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERC0A0650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLUCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO II.- PROGRAMA DE ACTUACION
II. MARCO OPERATIVO



2. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN ESTATAL

2.1. EL PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2013-2016

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

Los objetivos de dicho Plan fueron los siguientes:

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

Contribuir a que los deudores hipotecarios para la adquisición de una vivienda protegida puedan hacer frente a las obligaciones de sus préstamos hipotecarios.

Reforzar la cooperación y coordinación interadministrativa, así como fomentar la corresponsabilidad en la financiación y en la gestión.

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

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

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

- Programa de subvención de préstamos convenidos.
- Programa de ayudas al alquiler de vivienda.
- Programa de fomento del parque público de viviendas de alquiler.
- Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria.



Página 21 de 82
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



- Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas.
 - Programa de apoyo a la implantación del informe de evaluación de los edificios.
 - Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas.
 - Programa de apoyo a la implantación y gestión del Plan.
- Como sabemos, dicho Plan tenía de plazo de vigencia hasta final de 2016 aunque fue prorrogado abarcando también su vigencia hasta 2017. Para 2018 sin embargo está vigente el Plan de Vivienda y rehabilitación 2018-2021 aprobado mediante Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo, al que a continuación nos referiremos

2.2. EL PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2018-2021

Mediante Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo, se aprueba el Plan Estatal de Vivienda, publicándose en el Boletín Oficial del Estado de 10 de marzo de 2018, y según la disposición final tercera, el mismo entra en vigor a partir del día siguiente de su publicación. Sin embargo la disposición transitoria tercera establece efectos retroactivos, de forma que las ayudas que se otorguen al amparo de dicho real decreto podrán reconocerse con efectos desde el 1 de enero de 2018.

Con carácter general el Plan Estatal 2018-2021 mantiene una línea continuista con el Plan anterior y apuesta por fomentar el alquiler y la rehabilitación con carácter prioritario.

Los objetivos del Plan Estatal 2018-2023, según su exposición de motivos, son de forma sintética los siguientes;

Persistir en la adaptación del sistema de ayudas a las necesidades sociales actuales y a la limitación de recursos disponibles, priorizando dos ejes, fomento del alquiler y el fomento de la rehabilitación y regeneración y renovación urbana y rural, con especial atención a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual y a las ayudas a la accesibilidad universal.

Contribuir a que los deudores hipotecarios como consecuencia de la adquisición de una vivienda protegida puedan hacer frente a las obligaciones de sus préstamos hipotecarios.

Reforzar la cooperación y coordinación interadministrativa, así como fomentar la corresponsabilidad en la financiación y en la gestión.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO II.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN
II. MARCO OPERATIVO



Mejorar la calidad de la edificación y, en particular, de su conservación, de su eficiencia energética, de su accesibilidad universal y de su sostenibilidad ambiental.
Contribuir al incremento del parque de vivienda en alquiler o en régimen de cesión en uso, tanto público como privado, con determinación de una renta o precio de cesión en uso máximo, durante el plazo mínimo de 25 años.
Facilitar a los jóvenes el acceso al disfrute de una vivienda digna y adecuada en régimen de alquiler.

Contribuir a evitar la despoblación de municipios de pequeño tamaño, entendiendo por tales, aquellos de menos de 5.000 habitantes, facilitando a los jóvenes el acceso a la adquisición o rehabilitación de una vivienda en dichos municipios.

Facilitar el disfrute de una vivienda digna y adecuada a las personas mayores, en régimen de alquiler o de cesión en uso con renta o precio limitado, mediante el fomento de conjuntos residenciales con instalaciones y servicios comunes adaptados.
Facilitar el disfrute de una vivienda digna y adecuada a las personas con discapacidad, en régimen de alquiler o de cesión en uso con renta o precio limitado, mediante el fomento de conjuntos residenciales con instalaciones y servicios comunes adaptados

Contribuir a mantener la reactivación del sector inmobiliario, fundamentalmente desde el fomento del alquiler y el apoyo a la rehabilitación de viviendas, edificios y a la regeneración y renovación urbana o rural, pero además, a través del fomento del parque de vivienda en alquiler, ya sea de nueva promoción o procedente de la rehabilitación, y de la ayuda a la adquisición y a la rehabilitación para los jóvenes en municipios de menos de 5.000 habitantes.

Para la consecución de sus objetivos, el Plan Estatal 2018-2021 se estructura en los siguientes programas:

1. Programa de subvención de préstamos convenidos
2. Programa de ayuda al alquiler de vivienda
3. Programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual
4. Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler



Página 22 de 82
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



5. Programa de fomento de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas
6. Programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas
7. Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural
8. Programa de ayuda a los jóvenes
9. Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad

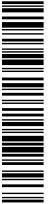
La gestión de las ayudas del Plan estatal corresponderá, como en planes anteriores, a las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla. La colaboración entre ellas y el Ministerio de Fomento se instrumentará mediante los convenios correspondientes, en los que se establecerá la previsión de financiación a aportar en cada anualidad por la Administración General del Estado, así como los compromisos de cofinanciación de las actuaciones que, en su caso, asuma la Comunidad Autónoma. Hasta la fecha se desconocen cuáles son los plazos que gobierno central y comunidad autónoma tienen para la firma de los correspondientes acuerdos y la puesta en marcha de las distintas convocatorias para la gestión de los mencionados fondos. Ya que la mayoría de las actuaciones deberán seleccionarse mediante procedimientos de concurrencia competitiva, y requerirán de la aprobación de órdenes en el ámbito autonómico.

Por otro lado se pretende fomentar la colaboración privada, en primer lugar, mediante la posibilidad de que el órgano competente de la Comunidad Autónoma actúe a través de entidades colaboradoras, previa la suscripción del correspondiente convenio de encomienda de gestión.

En segundo lugar, canalizando la intervención privada en la ejecución de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación, por cualquier título y, en particular, mediante los contratos de cesión, permuta o arrendamiento y los convenios de explotación que a tal efecto se suscriban, atribuyéndose a los sujetos privados que intervengan en estas actuaciones amplias facultades y la condición de entidades colaboradoras.

El Plan Estatal 2018-2021 tiene un horizonte temporal de cuatro años, asumiendo, al igual que el Plan Estatal 2013-2016, la cautela de no condicionar ejercicios

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





presupuestarios más allá del ámbito temporal que el mismo abarca, por lo que los programas deberán desarrollarse y gestionarse económicamente en dicho periodo.

2.3. CUADRO RESUMEN DE LOS PROGRAMAS CONTENIDOS EN EL PLAN DE VIVIENDA 2018/2021.

2.3.1. PROGRAMA DE SUBSIDIACIÓN DE PRÉSTAMOS CONVENIDOS

TIPOLOGÍA:	VIVIENDA
SOLICITANTE:	PERSONAS
FINANCIACIÓN:	ESTATAL
TIPO REGULACIÓN:	PLAN ESTATAL
PROCEDIMIENTO:	SOLICITUD DE LOS BENEFICIARIOS
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:	LOS RECONOCIDOS EN EL CORRESPONDIENTE PLAN ESTATAL DEL QUE PROCEDA.
AYUDA:	LA SUBSIDIACIÓN RECONOCIDA EN EL CORRESPONDIENTE PLAN ESTATAL DEL QUE PROCEDA.

2.3.2. PROGRAMA DE AYUDA AL ALQUILER DE VIVIENDA

TIPOLOGÍA:	VIVIENDA
SOLICITANTE:	PERSONAS
FINANCIACIÓN:	ESTATAL
TIPO REGULACIÓN:	PLAN ESTATAL
PROCEDIMIENTO:	CONVOCATORIA, CONSEJERÍA FOMENTO Y VIVIENDA
DESCRIPCIÓN:	FACTILITAR EL ACCESO Y LA PERMANENCIA EN UNA VIVIENDA, EN RÉGIMEN DE ALQUILER A SECTORES DE POBLACIÓN CON ESCASOS MEDIOS ECONÓMICOS
BENEFICIARIOS:	INQUILINOS
REQUISITOS:	VIVIENDA HABITUAL Y PERMANENTE
LÍMITE DE INGRESOS:	<ul style="list-style-type: none"> - 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:	<ul style="list-style-type: none"> - CON CARÁCTER GENERAL: 600 EUROS/MES - 900 EUROS/MES EN DETERMINADOS ÁMBITOS A DEFINIR POR LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS.
CUANTÍA DE LA AYUDA:	<ul style="list-style-type: none"> - 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.

FIRMADO POR

JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN

RODRIGUEZ GOAS PATRICIA

FECHA FIRMA

03-08-2018 08:23:13

03-08-2018 09:06:55



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLUCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO II: PROGRAMA DE ACTUACIÓN
II. MARCO OPERATIVO



2.3.3. PROGRAMA DE AYUDA A LAS PERSONAS EN SITUACIÓN DE DESAHUCIO DE SU VIVIENDA HABITUAL

TIPOLOGÍA:	VIVIENDA
SOLICITANTE:	PERSONAS
FINANCIACIÓN:	ESTATAL / AUTONÓMICA
TIPO REGULACIÓN:	CONVOCATORIA CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA
PROCEDIMIENTO:	CONSTITUCIÓN DE LOS FONDOS DE VIVIENDAS PARA ALQUILER SOCIAL, CONVENIOS DE COLABORACIÓN, Acreditación de situación de vulnerabilidad por los servicios sociales autonómicos, locales o del 3er sector
DESCRIPCIÓN:	PROPORCIONAR A LAS PERSONAS QUE SE ENCUENTREN EN SITUACIÓN DE DESAHUCIO DE SU VIVIENDA HABITUAL UNA VIVIENDA EN RÉGIMEN DE ALQUILER SOCIAL.
BENEFICIARIOS:	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:	<ul style="list-style-type: none"> - 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.
CANTÍA DE LA AYUDA:	AYUDA HASTA 400 EUROS AL MES (HASTA EL 100%) A ACORDAR POR LOS SERVICIOS SOCIALES COMPETENTES.

2.3.4. PROGRAMA DE FOMENTO DEL PARQUE DE VIVIENDA EN ALQUILER

TIPOLOGÍA:	VIVIENDA
SOLICITANTE:	ENTIDADES/EMPRESAS PÚBLICAS/PRIVADAS Y EMPRESAS DE ECONOMÍA SOCIAL
FINANCIACIÓN:	ESTATAL
TIPO REGULACIÓN:	PLAN ESTATAL
PROCEDIMIENTO:	SOLICITUD BENEFICIARIOS
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:	<ul style="list-style-type: none"> - 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:	<ul style="list-style-type: none"> - OPCIÓN 1: HASTA 3 IPREM - OPCIÓN 2: HASTA 4,5 IPREM
PRECIO DEL ALQUILER:	<ul style="list-style-type: none"> - OPCIÓN 1: HASTA 5,5 EUROS M2 DE VIVIENDA - OPCIÓN 2: HASTA 7 EUROS M2 DE VIVIENDA
CANTÍA DE LA AYUDA:	<ul style="list-style-type: none"> - 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



Página 24 de 82
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04660; Hoja Nº 04660, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLUCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO II.- PROGRAMA DE ACTUACION
II. MARCO OPERATIVO



2.3.5. PROGRAMA DE FOMENTO DE MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA EN VIVIENDAS

TIPOLOGÍA: VIVIENDA

SOLICITANTE: PROPIETARIOS, COMUNIDADES DE PROPIETARIOS, COOPERATIVAS DE VIVIENDAS, EMPRESAS CONSTRUCTORA, EMPRESAS INSTALADORAS

FINANCIACIÓN: ESTATAL

TIPO REGULACIÓN: CONVOCATORIA CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

PROCEDIMIENTO: CONVOCATORIA CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

COMPATIBLE CON AYUDAS A LA CONSERVACIÓN Y MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD

DESCRIPCIÓN: REGULAR LAS AYUDAS PARA OBRAS DE MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA Y LA SOSTENIBILIDAD DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y EDIFICIOS DE TIPOLOGÍA RESIDENCIAL COLECTIVA.

BENEFICIARIOS:

- LOS PROPIETARIOS 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 BENEFICIARIOS, TAMBIÉN, LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y LOS ORGANISMOS Y DEMÁS ENTIDADES DE DERECHO PÚBLICO, ASÍ COMO LAS EMPRESAS PÚBLICAS Y SOCIEDADES MERCANTILES PARTICIPADAS, INTEGRA 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 CONSTRUCTORA, 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:

- 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 MÁX 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

Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG, en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



Página 25 de 82
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERC0A04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL T.M. SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO II.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN
II. MARCO OPERATIVO



2.3.6. PROGRAMA DE FOMENTO DE LA CONSERVACIÓN Y MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD EN VIVIENDAS I

TIPOLOGÍA: VIVIENDA
PROPIETARIOS, COMUNIDADES DE PROPIETARIOS,
COOPERATIVAS DE VIVIENDAS, EMPRESAS CONSTRUCTORA
FINANCIACIÓN: ESTATAL
TIPO REGULACIÓN: CONVOCATORIA CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA
PROCEDIMIENTO: SOLICITUD POR LOS BENEFICIARIOS
COMPATIBLE CON AYUDAS DE MEJORA DE EFICIENCIA ENERGÉTICA
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:

- LOS PROPIETARIOS 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 BENEFICIARIOS, TAMBIÉN, LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y LOS ORGANISMOS Y DEMÁS ENTIDADES DE DERECHO PÚBLICO, ASÍ COMO LAS EMPRESAS PÚBLICAS Y SOCIEDADES MERCANTILES PARTICIPADAS, INTEGRA 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 CONSTRUCTORA, 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:

- 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 MÁX SEVERO DE DISCAPACIDAD.
- INCREMENTO POR BIC: 1.000€/ VIVIENDA
- INCREMENTO PARA MENORES DE 35 AÑOS: 25% EN MUNICIPIOS CON MENOS DE 5.000 HABITANTES

Aprobado inicialmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG, en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



Página 26 de 82
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERC0A04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO II.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN
II. MARCO OPERATIVO



2.3.7. PROGRAMA DE FOMENTO DE LA REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA Y RURAL

TIPOLOGÍA: REHABILITACIÓN

SOLICITANTE: PROPIETARIOS Y COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

FINANCIACIÓN: ESTATAL

TIPO REGULACIÓN:

PLAN ESTATAL

PROCEDIMIENTO:

DELIMITACIÓN DEL ÁREA Y MEMORIA.-PROGRAMA: DIAGNÓSTICO. PROGRAMA DE ACTUACIONES Y VIABILIDAD TÉCNICO-ECONÓMICA

COMISIÓN BILATERAL DE SEGUIMIENTO: MINISTERIO. COMUNIDAD AUTÓNOMA Y AYUNTAMIENTO DONDE SE UBIQUE EL ÁREA

DESCRIPCIÓN:

FINANCIAR LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS DE VIVIENDAS Y VIVIENDAS INDIVIDUALES, ASÍ COMO OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS ADVANENTES Y OBRAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS QUE SUSTITUYAN A OTROS QUE PREVIAMENTE SE HAN DEMOLIDO EN LA MISMA ZONA.

BENEFICIARIOS: 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

— CANTÍA 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.

REHABILITACIÓN:

— HASTA 12.000€/VIVIENDA Y 120€/M2 LOCAL

RENOVACIÓN/NUOVA CONSTRUCCIÓN:

— HASTA 30.000€/VIVIENDA

URBANIZACIÓN:



Página 27 de 82
(versión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO II.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN
II. MARCO OPERATIVO



2.3.8. PROGRAMA DE AYUDA A LOS JÓVENES

TIPOLOGÍA: VIVIENDAS
SOLICITANTE: PERSONAS PROMOTORAS
FINANCIACIÓN: ESTATAL
TIPO REGULACIÓN: PLAN ESTATAL

PROCEIMIENTO: SOLICITUD DE LOS BENEFICIARIOS

DESCRIPCIÓN: FACILITAR EL DISTRUTE DE UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA A LOS JÓVENES DE MENOS DE 35 AÑOS. YA SEA EN RÉGIMEN DE ALQUILER O MEDIANTE UNA AYUDA DIRECTA A LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS LOCALIZADAS EN MUNICIPIOS DE MENOS DE 5.000 HABITANTES.

BENEFICIARIOS: JOVENES DE HASTA 35 AÑOS

REQUISITOS: AYUDA AL ALQUILER:

- VIVIENDA HABITUAL Y PERMANENTE
 - INGRESOS EN LA UNIDAD DE CONVIVENCIA INFERIORES A:
 - 3IPREM DE FORMA GENERAL
 - 4IPREM 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:
 - 3IPREM DE FORMA GENERAL
 - 4IPREM 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€

- 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).

Aprobado inicialmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



Página 28 de 82
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCOSA650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO II.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN
II. MARCO OPERATIVO



2.3.9. PROGRAMA DE FOMENTO DE VIVIENDAS PARA PERSONAS MAYORES Y PERSONAS CON DISCAPACIDAD

TIPOLOGÍA:	VIVIENDAS
SOLICITANTE:	ENTIDADES/EMPRESAS PÚBLICAS/PRIVADAS Y EMPRESAS DE ECONOMÍA SOCIAL
FINANCIACIÓN:	ESTATAL / AUTONÓMICA / LOCAL
TIPO REGULACIÓN:	PLAN ESTATAL
PROCEDIMIENTO:	SOLICITUD DE LOS BENEFICIARIOS
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.
BENEFICIARIOS:	<ul style="list-style-type: none"> - 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:	<p>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/M2 VIVIENDA CANTIDAD DE LA AYUDA: HASTA 400€ M2 ÚTIL/VIVIENDA CON UN LÍMITE DEL 40% DE LA INVERSIÓN</p>



Página 29 de 82
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLUCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO II.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN
II. MARCO OPERATIVO



3. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN AUTONÓMICA

3.1. OBJETIVOS DEL PLAN DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA 2016-2020

El PVRA establece en su Exposición de motivos que el mismo se orienta a priorizar tres fines fundamentales:

1. Facilitar el acceso a la vivienda a la ciudadanía en condiciones asequibles y evitar la exclusión social.
2. Incentivar la rehabilitación y la promoción de viviendas en régimen de alquiler, alquiler con opción a compra y compra, como medio de fomento de la recuperación económica del sector para reactivar la creación y mantenimiento de empleo estable en el mismo.
3. Facilitar el cambio hacia un modelo de ciudad sostenible y accesible.

Según el artículo 1 del PVRA, dicho Decreto tiene como objeto regular el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, en cuanto documento en el que se concretan las políticas de vivienda y rehabilitación en la Comunidad Autónoma y que incorpora acciones y medidas destinadas a hacer real y efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada, base fundamental para el ejercicio del resto de derechos constitucionales y estatutariamente consagrados.

Añadiendo el artículo 2 que para lograr el derecho establecido en el artículo 1, todo el contenido del presente Plan se orienta hacia los siguientes fines:

1. Facilitar el acceso a la vivienda a la ciudadanía en condiciones asequibles y evitar la exclusión social, impidiendo la pérdida de la vivienda por motivos económicos y fomentando el mercado de alquiler de viviendas, fundamentalmente las desocupadas, y arbitrando un sistema de ayudas públicas orientado a dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 12/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.
2. Incentivar la rehabilitación y la promoción de viviendas en régimen de alquiler, alquiler con opción a compra y compra como medio de fomento de la recuperación económica del sector para reactivar la creación y mantenimiento

de empleo estable en el mismo.

3. Facilitar el cambio hacia un modelo de ciudad sostenible y accesible, promoviendo actuaciones de rehabilitación de áreas determinadas, de regeneración del espacio público y de rehabilitación de inmuebles de destacado interés urbano, social y patrimonial.

Por otro lado el artículo 4 del PVRA establece una serie de principios orientadores que se aplicarán a la política de vivienda de la Junta de Andalucía, que a nuestro entender también deberán presidir las políticas de vivienda a nivel local. Dichos principios orientadores son los siguientes:

- a) Adaptabilidad: un fenómeno dinámico como la vivienda requiere respuestas inmediatas. Las actuaciones que se programen en este Plan deberán contemplar la posibilidad de adaptación a diferentes ámbitos territoriales, personas destinatarias u otros factores que puedan surgir.
- b) Cooperación: la realidad de la vivienda necesita de unas Administraciones que, teniendo en cuenta su ámbito competencial, realicen actuaciones que se hayan programado conjuntamente. En este sentido, en el presente Plan será fundamental la cooperación con las entidades locales y la Administración del Estado.
- c) Coordinación: entendiendo esta como una labor interna por parte de la Administración de la Junta de Andalucía, deberá tener una relevancia especial, ya que no solo se debe contar con una coordinación a nivel autonómico sino que ha de descender al ámbito provincial o local.
- d) Descentralización: la aplicación de programas, instrumentos o actuaciones en ámbitos territoriales de menor tamaño que el de la Comunidad Autónoma, será prioritario en este Plan.
- e) Participación: la implicación e intervención activa de instituciones, entidades, agentes económicos y sociales, organizaciones de consumidores y usuarios y movimientos de personas afectadas es imprescindible para que las medidas y actuaciones derivadas del presente Plan sean asumidas por el conjunto de la sociedad.
- f) Transversalidad: todas las actuaciones que se realicen en el ámbito de las competencias de la Comunidad Autónoma, han de contemplar la perspectiva en



Página 30 de 82
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO II.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN
II. MARCO OPERATIVO



3.2. CUADRO RESUMEN DE LOS PROGRAMAS CONTENIDOS EN EL PVRA 2016-2020

- materia de vivienda como eje transversal, en la que ha de apoyarse cualquier política a desarrollar:
- g) Responsabilidad social: la política pública en materia de vivienda se rige por la necesidad de distribuir los recursos públicos disponibles entre aquellos sectores de la población con mayores necesidades sociales.
- h) Transparencia: entendido como instrumento para facilitar el conocimiento por la ciudadanía de la actividad de los poderes públicos y, en particular, de la política de vivienda.

Por otro lado el PVRA establece unos grupos de especial protección en su artículo 5, que han sido analizados en el documento de Información y Diagnóstico y que deberán ser tenidos en cuenta a la hora de definir los objetivos del Plan. Estos grupos de especial protección son las personas jóvenes menores de 35 años, las mayores de 65 años, las personas con discapacidad, personas en situación de dependencia, las víctimas del terrorismo y demás personas incluidas en el artículo 3.a) de la Ley 10/2010, de 15 de noviembre, las familias monoparentales, las unidades familiares con menores a su cargo, las personas procedentes de situaciones de rupturas de unidades familiares, las víctimas de la violencia de género, las personas emigrantes retornadas, las personas inmigrantes en situación de exclusión social, las personas sin hogar o en situación de emergencia habitacional, así como las personas y las familias que han sido desposeídas de su vivienda habitual por situaciones de impago de su hipoteca o de la renta de alquiler, por causas sobrevenidas, las que están en situación de desempleo, cuando la misma conlleve encontrarse en riesgo de exclusión social, las familias con ingresos por debajo del umbral de pobreza y las que se encuentren en situación o riesgo de exclusión social.

Asimismo, la víctima de un acto terrorista que sufra gran invalidez, parapléjica y tetrapléjica será dextranata preferente de las ayudas establecidas en los distintos programas de rehabilitación que se regulan en el PVRA

El Plan Autonómico para la consecución de sus objetivos se estructura en una serie de programas, distinguiendo si se trata de actuaciones en materia de vivienda o actuaciones en materia de rehabilitación.



Página 31 de 82
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERC0A0660; Hoja Nº 04660, Asiento Nº 1



3.2.1. FOMENTO DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS EN ALQUILER						
TIPOLOGÍA:	VIVIENDA					
SOLICITANTE:	AYTOS./PROMOTORES PÚBLICOS /ASOCIACIONES ADMINISTRATIVAS AUTONÓMICA					
FINANCIACIÓN:	AUTONÓMICA					
ANUALIDADES:	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL
	0	1.000.000	1.000.000	3.000.000	3.000.000	8.000.000
PREVISIÓN DE OBJETIVOS: NÚMERO DE VIVIENDAS INCADADAS	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL
	0	100	100	275	275	750
TIPO REGULACIÓN: PLAN AUTONÓMICO Y PLAN ESTATAL						
PROCEDIMIENTO: CONVOCATORIA CFV						
SOLICITUDES VALORACIÓN CFV SOBRE LA BASE DE LA DEMANDA ACUERDO COMISIÓN BILATERAL (MF/CFV/AUTO) NECESARIO PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA						
BREVE DESCRIPCIÓN: SUBVENCIONES AL PROMOTOR SOBRE SUELOS DE TITULARIDAD PÚBLICA 50% UNIDADES FAMILIARES HASTA 1 IPREM/50% HASTA 25 IPREM ALQUILER O CESIÓN DE USO SUBVENCIÓN DE 22.500 € POR VIVIENDA SUBVENCIÓN AUTONÓMICA 15.000 € POR VIVIENDA						

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLUCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO II. PROGRAMA DE ACTUACIÓN
II. MARCO OPERATIVO



3.2.2. AYUDA A PERSONAS INCIJULINAS

TIPOLOGÍA:	VIVIENDA					
SOLICITANTE:	PERSONAS					
FINANCIACIÓN:	AUTONÓMICA Y ESTATAL					
ANUALIDADES:	2017	2018	2019	2020	TOTAL	
	4.677.907	4.000.000	4.000.000	4.000.000	20.677.907	
PREVISIÓN DE OBJETIVOS: (NÚMERO DE AYUDAS)	2017	2018	2019	2020	TOTAL	
	21.800	2.300	2.300	2.300	30.800	
TIPO REGULACIÓN:	AUTONÓMICA Y ESTATAL					
PROCEDIMIENTO:	ORDEN DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA					
BREVE DESCRIPCIÓN:	SUBVENCIÓN DESTINADA AL PAGO DE LA RENTA DEL ALQUILER					
	INGRESOS UNIDAD FAMILIAR NO SUPERIOR A 2,5 VECES EL IPREM					
	AYUDAS DE HASTA EL 40% DE LA RENTA DEL ALQUILER					
	RESTO DE REQUISITOS DETERMINADOS MEDIANTE ORDEN DE LA CPV					

3.2.3. PROGRAMA DE INTERMEDIACIÓN

TIPOLOGÍA:	VIVIENDA					
SOLICITANTE:	AGENTES COLABORADORES ACREDITADOS ANTES LA CPV					
FINANCIACIÓN:	AUTONÓMICA					
ANUALIDADES:	2017	2018	2019	2020	TOTAL	
	45.000	45.000	45.000	45.000	225.000	
PREVISIÓN DE OBJETIVOS: NÚMERO DE VIVIENDAS	2017	2018	2019	2020	TOTAL	
	150	150	150	150	750	
TIPO REGULACIÓN:	ORDEN DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA					
PROCEDIMIENTO:	ORDEN DE 17 DE OCTUBRE DE 2013 PIMA					
ACREDITACIÓN DE LOS AGENTES ANTE LA CPV	SOLICITUD INDIVIDUALIZADA POR CADA OPERACIÓN FINALIZADA					
BREVE DESCRIPCIÓN:	PÓLIZAS DE SEGURO DE IMPAGO DE RENTA, DEFENSA JURÍDICA Y MULTIRIESGO					
	REALIZACIÓN DE LA CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA A LAS VIVIENDAS					
	ESTE PROGRAMA PUEDE COMPLEMENTARSE CON EL PROGRAMA DE ALQUILER DE EDIFICIOS					
	DE VIVIENDAS DESHABITADAS QUE SE DEFINIRÁ MEDIANTE ORDEN DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA					



Página 32 de 82
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



ID DOCUMENTO: RiZw8H3mmB



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO II.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN
II. MARCO OPERATIVO



3.2.4. AYUDAS A LA AUTOCONSTRUCCIÓN

TIPOLOGÍA:	VIVIENDA				
SOLICITANTE:	AYUNTAMIENTOS/PROMOTORES PÚBLICOS (PENDIENTE DE DETERMINAR MEDIANTE ORDEN)				
FINANCIACIÓN:	AUTONÓMICA				
ANUALIDADES:	2016	2017	2018	2019	2020
	0	500.000	500.000	500.000	500.000
PREVISIÓN DE OBJETIVOS: (NÚMERO DE VIVIENDAS INICIADAS)	2016	2017	2018	2019	2020
	0	0	30	30	30
TOTAL					90

TIPO REGULACIÓN:
ORDEN DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

PROCEDIMIENTO:
A DEFINIR EN LA CORRESPONDIENTE ORDEN

BREVE DESCRIPCIÓN:
SOBRE INMUEBLES CEDIDOS EN PROPIEDAD O USO GRATUITAMENTE A LOS AUTOCONSTRUCTORES (NUEVA PLANTA O REHABILITACIÓN)

DEBEN CONSTITUIRSE EN COOPERATIVA
CIVY APOYAR LA REDACCIÓN DE PROYECTOS, DIRECCIÓN DE OBRAS, SEGURIDAD Y SALUD, Y ASSESORAMIENTO TÉCNICO A LA COOPERATIVA

SUBVENCIÓN DE HASTA 20.000 € POR VIVIENDA SEGÚN DISPONIBILIDAD PRESUPUESTARIA

3.2.5. AYUDAS A PROMOTORES DE VIVIENDAS EN ALQUILER

TIPOLOGÍA:	VIVIENDA				
SOLICITANTE:	PROMOTORES PÚBLICOS Y PRIVADOS				
FINANCIACIÓN:	AUTONÓMICA				
ANUALIDADES:	2016	2017	2018	2019	2020
	15.000.000	15.000.000	15.000.000	15.000.000	75.000.000
PREVISIÓN DE OBJETIVOS: (NÚMERO DE AYUDAS)	2016	2017	2018	2019	2020
	8.333	8.333	8.333	8.333	41.665
TOTAL					41.665

TIPO REGULACIÓN:
PLANES ANTERIORES A LOS QUE ESTÉN ACOGIDAS LAS ACTUACIONES

PROCEDIMIENTO:
SOLICITUD POR LOS PROMOTORES EN AYUDAS NO RESUETAS PARA LA TOTALIDAD DE LAS ANUALIDADES PODRÁN EMITIRSE RESOLUCIONES PARCIALES

BREVE DESCRIPCIÓN:
SE MANTIENEN LAS SUBSIDIACIONES DE LOS PRÉSTAMOS CUALIFICADOS O CONVENIDOS OBTENIDOS PARA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS EN ALQUILER ACOGIDAS A LOS PLANES ANTERIORES SIEMPRE QUE CONTIENEN CUMPLIENDO LOS REQUISITOS

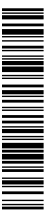


Página 33 de 82
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



ID DOCUMENTO: R1zw8H3mmb



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO II.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN
II. MARCO OPERATIVO



3.2.6. AYUDAS A ADQUIRENTES

TIPOLOGÍA:	VIVIENDA				
SOLICITANTE:	PERSONAS ADQUIRENTES DE VIVIENDA PROTEGIDA				
FINANCIACIÓN:	AUTONÓMICA				
ANUALIDADES:	2017	2018	2019	2020	TOTAL
2016	7.500.000	7.500.000	0	0	22.500.000
PREVISIÓN DE OBJETIVOS: NÚMERO DE AYUDAS	2016	2017	2018	2019	2020
2016	3.000	3.000	0	0	TOTAL
2016	3.000	3.000	0	0	9.000
TIPO REGULACIÓN:	PLANES ANTERIORES A LOS QUE ESTÉN ACOGIDAS LAS AYUDAS				
PROCEDIMIENTO:	A DEFINIR EN ORDEN DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA				
CONCURRENCIA COMPETITIVA	SE PODRÁ PRIORIZAR LA ANTIGÜEDAD EN LA ADQUISICIÓN DE LA VIVIENDA				
SE PODRÁ PRIORIZAR EL ACCESO CONFORME A LOS INGRESOS	SE PODRÁ ESTABLECER TRAMOS DE REDUCCIÓN SOBRE LAS AYUDAS INICIALMENTE PREVISTAS				
BREVE DESCRIPCIÓN:	ABONO DE LAS AYUDAS SOLICITADAS PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA CALIFICADAS AL AMBARGO DE PLANES ANTERIORES Y QUE NO PUEDIERON SER PAGADAS POR FALTA DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTARIA				

3.2.7. ELABORACIÓN MAPA URBANO DE LA INFRAVIVIENDA

TIPOLOGÍA:	REHABILITACIÓN				
SOLICITANTE:	DESARROLLADO POR EL OBSERVATORIO ANDALUZ DE LA VIVIENDA				
FINANCIACIÓN:	EUROPEA				
ANUALIDADES:	2017	2018	2019	2020	TOTAL
2016	168.000	168.000	168.000	168.000	840.000
PREVISIÓN DE OBJETIVOS: NÚMERO DE AYUDAS	2016	2017	2018	2019	2020
2016	168.000	168.000	168.000	168.000	840.000
TIPO REGULACIÓN:	PLAN ANDALUZ DE VIVIENDA				
PROCEDIMIENTO:	CORRESPONDERÁ SU ELABORACIÓN AL OBSERVATORIO ANDALUZ DE LA VIVIENDA QUE CONTRATA PARA ELLO CON LA COLABORACIÓN DE LOS AYUNTAMIENTOS				
BREVE DESCRIPCIÓN:	INSTRUMENTO DE INFORMACIÓN, ESTUDIO Y ANÁLISIS DE LA PRESENCIA URBANA DE LA INFRAVIVIENDA EN ANDALUCÍA PARA SERVIR DE SOPORTE A LA PLANIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE LAS ACTUACIONES A DESARROLLAR POR LA ADMINISTRACIONES PÚBLICAS PARA ELIMINAR LA INFRAVIVIENDA				

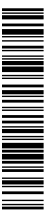


Página 34 de 82
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCOSA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



DOCUMENTO: R1zw8H3mmB



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO II.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN
II. MARCO OPERATIVO



3.2.8. TRANSFORMACIÓN DE INFRAVIVIENDA

TIPOLOGÍA:	REHABILITACIÓN				
SOLICITANTE:	LOS AYUNTAMIENTOS EN NOMBRE DE LAS PERSONAS PROMOTORAS				
FINANCIACIÓN:	AUTOFINANCIADA				
ANUALIDADES:	2016	2017	2018	2019	2020
0	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	4.000.000
PREVISIÓN DE OBJETIVOS: VIVIENDAS RESULTANTES	2016	2017	2018	2019	2020
0	30	30	30	30	120
TOTAL					

TIPO REGULACIÓN:
PLAN DE VIVIENDA AUTONÓMICO Y NORMATIVA DE DESARROLLO
PROCEDIMIENTO:
LOS AYUNTAMIENTOS ACTUARÁN EN CALIDAD DE ENTIDADES COLABORADORAS
BREVE DESCRIPCIÓN:
DESTINATARIOS DE LAS AYUDAS: PROPIETARIOS O TITULARES DE UN DERECHO DE USO QUE RESIDAN EN LA VIVIENDA CON INGRESOS INFERIORES A 1 IPREM
SUBVENCIÓN DEL 95% DE LAS OBRAS HASTA UN MÁXIMO DE 30.020 € ASI COMO LA ASISTENCIA PARA LA REDACCIÓN DE LOS PROYECTOS Y LA DIRECCIÓN DE OBRAS
LOS AYUNTAMIENTOS APORTARÁN EL TRABAJO SOCIAL DE APOYO A LA ACTUACIÓN,
FINANCIARÁN Y EJECUTARÁN LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN QUE FUEREN NECESARIAS Y ASUMIRÁN LAS TASAS E IMPUESTOS POR LICENCIAS DE OBRAS. PODRÁ ACTUAR COMO SUSTITUTO LEGAL DEL PROMOTOR PARA EL COBRO DE LAS SUBVENCIÓNES CUANDO ASI SE ACUERDE ENTRE AMBOS

3.2.9. ACTUACIONES PÚBLICAS CONVENIDAS PARA LA ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA

TIPOLOGÍA:	REHABILITACIÓN				
SOLICITANTE:	AYUNTAMIENTOS EUROPEA				
FINANCIACIÓN:	EUROPEA				
ANUALIDADES:	2016	2017	2018	2019	2020
0	3.000.000	6.000.000	9.000.000	9.000.000	36.000.000
PREVISIÓN DE OBJETIVOS: VIVIENDAS RESULTANTES	2016	2017	2018	2019	2020
200	200	400	200	200	1.200
TOTAL					

TIPO REGULACIÓN:
PLAN AUTONÓMICO Y ORDEN DE DESARROLLO
PROCEDIMIENTO:
CONVOCATORIA PÚBLICA NORMATIVA DESARROLLO DEL PLAN
BREVE DESCRIPCIÓN:
ACTUACIONES PÚBLICAS CONVENIDAS ATOS/CFV PARA LA ELIMINACIÓN DE SITUACIONES DE ESPECIAL GRAVEDAD CARACTERIZADAS POR LA CONCENTRACIÓN DE INFRAVIVIENDAS DONDE LAS CONDICIONES EN ZONAS URBANAS IDENTIFICADAS EN EL MAPA URBANO DE LA INFRAVIVIENDA LAS VIVIENDAS RESULTANTES DE LAS ACTUACIONES HABRÁN DE SER DE TITULARIDAD PÚBLICA Y DESTINARSE A RESIDENCIA HABITUAL Y PERMANENTE INGRESOS NO SUPERIORES AL IPREM
SE FINANCIARÁ HASTA EL 90% DEL COSTE DE LA ACTUACIÓN CON UN MÁXIMO DE 30.000 €



Página 35 de 82
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERC0A04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLUCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO II. PROGRAMA DE ACTUACIÓN
II. MARCO OPERATIVO

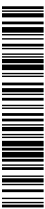


3.2.10. REHABILITACIÓN AUTONÓMICA DE EDIFICIOS

TIPOLOGÍA:	REHABILITACIÓN DE PROPIETARIOS					
SOLICITANTE:	AUTONÓMICA/ESTATAL					
FINANCIACIÓN:	AUTONÓMICA/ESTATAL					
ANUALIDADES:	2017	2018	2019	2020	TOTAL	
8.000.000	7.177.907	7.177.907	9.677.907	9.677.907	41.711.628	
PREVISIÓN DE OBJETIVOS: VIVIENDAS RESULTANTES	2017	2018	2019	2020	TOTAL	
6.250	1.890	1.890	2.500	2.500	15.090	
TIPO REGULACIÓN:	PLAN AUTONÓMICO Y NORMATIVA DE DESARROLLO					
PROCEDIMIENTO:	A DEFINIR EN LA CONVOCATORIA					
BREVE DESCRIPCIÓN:	REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS RESIDENCIALES DE VIVIENDA COLECTIVA CON DEFICIENCIAS EN SUS CONDICIONES BÁSICAS DETECTADAS EN EL INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO. LOS EDIFICIOS DEBEN CUMPLIR DETERMINADAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PLAN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS EN LAS QUE AL MENOS EL 75% TENGAN INGRESOS NO SUPERIORES A 2,5 IPREM, O EL 50% A 2 IPREM. SI HAY VIVIENDAS DESHABITAD ESTAS DEBERÁN DESTINARSE AL ALQUILER AL MENOS POR UN PERIODO DE 5 AÑOS					

3.2.11. REHABILITACIÓN AUTONÓMICA DE VIVIENDAS

TIPOLOGÍA:	REHABILITACIÓN DE PROPIETARIOS O TITULARES DE DERECHOS DE USO AUTONÓMICA					
SOLICITANTE:	AUTONÓMICA					
FINANCIACIÓN:	AUTONÓMICA					
ANUALIDADES:	2017	2018	2019	2020	TOTAL	
3.000.000	1.000.000	1.000.000	3.900.000	3.900.000	12.800.000	
PREVISIÓN DE OBJETIVOS: VIVIENDAS REHABILITADAS	2017	2018	2019	2020	TOTAL	
600	200	200	700	700	2.400	
TIPO REGULACIÓN:	PLAN AUTONÓMICO Y NORMATIVA DE DESARROLLO					
PROCEDIMIENTO:	A DEFINIR EN LA CONVOCATORIA					
BREVE DESCRIPCIÓN:	REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS CON DEFICIENCIAS EN SUS CONDICIONES BÁSICA. INGRESOS FAMILIARES NO SUPERIORES A 2,5 IPREM. LAS ACTUACIONES SE DESARROLLARÁN EN MUNICIPIOS QUE HAYAN SIDO DECLARADOS DE REHABILITACIÓN AUTONÓMICA POR LA CVU. LAS VIVIENDAS DEBERÁN CUMPLIR UNA SERIE DE REQUISITOS SEÑALADOS EN EL PLAN AUTONÓMICO. SUBVENCIÓN DEL 45% DEL COSTE DE LAS OBRAS CON UN MÁXIMO DE 7.200 € CUANDO LOS INGRESOS FAMILIARES NO SUPEREN 1,5 IPREM. PODRÁ INCREMENTARSE HASTA EL 55% CON UN LÍMITE DE 8.800 €					



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLUCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO II. PROGRAMA DE ACTUACIÓN
II. MARCO OPERATIVO



3.2.12. ADECUACIÓN FUNCIONAL BÁSICA

TIPOLOGÍA:	REHABILITACIÓN				
SOLICITANTE:	PROPIETARIOS O TITULARES DE DERECHO DE USO AUTONÓMICO				
FINANCIACIÓN:	AUTONÓMICA				
ANUALIDADES:	2017	2018	2019	2020	TOTAL
0	1.000.000	1.000.000	1.900.000	1.900.000	5.600.000
PREVISIÓN DE OBJETIVOS: VIVIENDAS REHABILITADAS	2017	2018	2019	2020	TOTAL
0	700	700	1.000	1.000	3.400
TIPO REGULACIÓN:	DECRETO 137/2002 DE 30 DE ABRIL DE APOYO A LAS FAMILIAS ANDALUZAS/NORMATIVA DE DESARROLLO DEL PLAN AUTONÓMICO				
PROCEDIMIENTO:	A DEFINIR EN LA ORDEN DE CONVOCATORIA				
BREVE DESCRIPCIÓN:	AYUDAS DESTINADAS A MEJORAR LA SEGURIDAD Y ADECUACIÓN FUNCIONAL DE LAS VIVIENDAS DE PERSONAS MAYORES O CON DISCAPACIDAD				

3.2.13. REHABILITACIÓN ENERGÉTICA DEL PARQUE PÚBLICO RESIDENCIAL

TIPOLOGÍA:	REHABILITACIÓN				
SOLICITANTE:	AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN (AVRA)/AYUNTAMIENTOS				
FINANCIACIÓN:	EUROPEA				
ANUALIDADES:	2017	2018	2019	2020	TOTAL
2016	6.060,606	12.121.212	13.636.363	15.151.518	50.000,002
PREVISIÓN DE OBJETIVOS: VIVIENDAS REHABILITADAS	2017	2018	2019	2020	TOTAL
400	400	1.200	650	650	3.300
TIPO REGULACIÓN:	PLAN DE VIVIENDA AUTONÓMICO/NORMATIVA DESARROLLO DEL PLAN AUTONÓMICO				
PROCEDIMIENTO:	A DEFINIR EN LA NORMATIVA DE DESARROLLO				
BREVE DESCRIPCIÓN:	LAS ACTUACIONES EN EL PARQUE PÚBLICO AUTONÓMICO SE SELECCIONARÁN POR LA CPV A PROPUESTA DE AVRA EN EL MARCO DE UN PLAN DE ACTUACIÓN. LAS ACTUACIONES PROPUESTAS POR OTRAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS SERÁN SELECCIONADAS MEDIANTE CONVOCATORIA PÚBLICA				
BREVE DESCRIPCIÓN:	ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN ENERGÉTICA EN EL PARQUE PÚBLICO RESIDENCIAL DESTINADO A LA POBLACIÓN CON MENOS RECURSOS. DESTINADAS AL PARQUE PÚBLICO AUTONÓMICO Y AL DE OTRAS ADMINISTRACIONES SIENDO EN ESTE ÚLTIMO CASO A TRAVÉS DE CONVOCATORIA SUBVENCIÓN DEL 70% DEL COSTE CON UN MÁXIMO DE 10.000 €				



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLUCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO II.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN
II. MARCO OPERATIVO



3.2.14. ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL

TIPOLOGÍA:	REHABILITACIÓN					
SOLICITANTE:	AVRA/AYUNTAMIENTOS					
FINANCIACIÓN:	ESTATAL/EUROPEA					
ANUALIDADES:	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL
	13.938,187	0	0	0	0	13.938,187
PREVISIÓN DE OBJETIVOS: (VIVIENDAS REHABILITADAS)	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL
	3.000	1.500	880	680	480	6.540
TIPO REGULACIÓN:	PLAN DE VIVIENDA AUTONÓMICO/NORMATIVA DE DESARROLLO/PLAN DE VIVIENDA ESTATAL					
PROCEDIMIENTO:	DELIMITACIÓN DE ARI POR ACUERDO DE LA CFV					
BREVE DESCRIPCIÓN:	LAS PROPUESITAS DE DELIMITACIÓN DE ARI PODRÁ REALIZARSE POR CONVOCATORIA PÚBLICA A LOS AYUNTAMIENTOS					
ACTUACIONES INTEGRALES DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA EN ÁMBITOS URBANOS CARACTERIZADOS POR ESTAR SUJETOS A PROCESOS DE SEGRIGACIÓN Y GRAVES PROBLEMAS HABITACIONALES QUE AFECTAN A POBLACION EN RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL, Y REQUIERAN INTERVENCIÓN COORDINADA CON OTRAS ADMINISTRACIONES	LAS ACTUACIONES QUE EN ESTE SENTIDO DESARROLLE LA CFV SERÁN A TRAVÉS DE AVRA					

3.2.15. REGENERACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

TIPOLOGÍA:	REHABILITACIÓN					
SOLICITANTE:	AVRA/AYUNTAMIENTOS					
FINANCIACIÓN:	EUROPEA					
ANUALIDADES:	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL
	2.596,200	1.459,460	1.459,460	5.351,350	7.133,533	18.000,003
PREVISIÓN DE OBJETIVOS: METROS CUADRADOS REGENERADOS	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL
	6.000	6.000	6.000	22.000	22.000	62.000
TIPO REGULACIÓN:	PLAN DE VIVIENDA AUTONÓMICO/NORMATIVA DE DESARROLLO					
PROCEDIMIENTO:	CONVOCATORIA DE LA CFV					
BREVE DESCRIPCIÓN:	ACTUACIONES DE REGENERACIÓN DE LA CIUDAD CONSOLIDADA MEDIANTE LA RECONVERSIÓN O READECUACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO					
ACTUACIONES DE REGENERACIÓN DE LA CIUDAD CONSOLIDADA MEDIANTE LA RECONVERSIÓN O READECUACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO	EJECUCIÓN MEDIANTE ACUERDOS DE LA CFV CON LOS AYUNTAMIENTOS PUDIENDO DETERMINARSE LA PARTICIPACIÓN DE AVRA					
FINANCIACIÓN ENTRE EL 50% Y 80% (MÍNIMO Y MÁXIMO) DEL PRESUPUESTO GLOBAL DE CADA ACTUACIÓN SELECCIONADA	LOS AYUNTAMIENTOS DEBERÁN CONTRIBUIR CON FINANCIACIÓN ENTRE MÍNIMO DEL 20% Y MÁXIMO DEL 50%					



Página 38 de 82
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



ID DOCUMENTO: R1zW8H3mmb



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO II.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN
II. MARCO OPERATIVO



3.2.16. REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS PÚBLICOS

TIPOLOGÍA: REHABILITACIÓN
SOLICITANTE: AVRA/AYUNTAMIENTOS
FINANCIACIÓN: EUROPEA

ANUALIDADES:	2017	2018	2019	2020	TOTAL
2016	1.183.800	1.720.930	2.581.395	6.883.721	24.630.157
					37.000.003
PREVISIÓN DE OBJETIVOS: METROS CUADRADOS REHABILITADOS	2017	2018	2019	2020	TOTAL
	1.000	1.500	4.000	5.000	11.500

TIPO REGULACIÓN:

PLAN DE VIVIENDA AUTONÓMICO/NORMATIVA DE DESARROLLO

PROCEDIMIENTO:

CONVOCATORIA DE LA CFV DONDE SE DEFINIRÁN LOS CRITERIOS

BREVE DESCRIPCIÓN:

ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN Y REACTIVACIÓN DE EDIFICIOS DE DESTACADO INTERÉS PATRIMONIAL PARA SU PUESTA EN USO COMO EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS
EJECUCIÓN MEDIANTE ACUERDOS DE LA CFV CON LOS AYUNTAMIENTOS PUDIENDO DETERMINARSE LA PARTICIPACIÓN DE AVRA
FINANCIACIÓN ENTRE EL 50% Y 80% (MÍNIMO Y MÁXIMO) DEL PRESUPUESTO GLOBAL DE CADA ACTUACIÓN SELECCIONADA
LOS AYUNTAMIENTOS DEBERÁN CONTRIBUIR CON FINANCIACIÓN ENTRE MÍNIMO DEL 20% Y MÁXIMO DEL 50%



Página 39 de 82
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



ID DOCUMENTO: R1zw8H3nmb



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO II.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN
II. MARCO OPERATIVO



4. OBJETIVOS DERIVADOS DE LAS PRIORIDADES DE POLÍTICA DE VIVIENDA

4.1. LA ORDENANZA REGULADORA DE LA GESTIÓN DE LAS VIVIENDAS DE TITULARIDAD MUNICIPAL

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 27 de octubre de 2015, aprobó, con carácter inicial, la Ordenanza reguladora de la gestión de las viviendas de titularidad municipal. La naturaleza del documento aprobado es el de una ORDENANZA MUNICIPAL, para cuya tramitación se siguió el procedimiento establecido en el artículo 49 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRJ).

La Constitución Española establece en su artículo 47 el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada encargando a los poderes públicos la responsabilidad de promover las condiciones necesarias y establecer las normas adecuadas para hacer efectivo este derecho. El Estatuto de Autonomía para Andalucía reconoce en su artículo 25 la obligación de los poderes públicos de favorecer el acceso en condiciones de igualdad a una vivienda digna y adecuada, estableciendo las medidas necesarias para ello. A tal objeto, la Ley 1/2010 de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía tiene su ser en garantizar este derecho a las personas con vecindad administrativa en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Son varias las normas autonómicas subsiguientes, encaminadas a garantizar el acceso y el mantenimiento de una vivienda digna por parte de todos los ciudadanos sobre cuyos principios inspiradores y criterios de adjudicación se ha cumplido la ordenanza Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda. Orden de 29 de julio de 2014, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones, en régimen de concurrencia competitiva, a personas en situación de especial vulnerabilidad para el alquiler de viviendas, gestionadas por entidades públicas y se efectúa su convocatoria para el ejercicio 2014, Orden de 28 de abril de 2015, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones, en régimen de concurrencia competitiva, del Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria,

y se efectúa su convocatoria para el ejercicio 2015. Igualmente, y dada la materia tratada, debe mencionarse que la relación jurídica de arrendamiento, que constituye el elemento central de dicha ordenanza, ha obligado a tener presentes las disposiciones del ordenamiento civil, fundamentalmente las disposiciones contenidas en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos en lo que se refiere a los efectos y extinción de estos contratos.

La crisis económica con sus consecuencias de aumento del paro y deterioro de las condiciones de empleo ha hecho más onerosa la carga que supone el pago de la renta del alquiler a numerosas unidades familiares de nuestra ciudad que residen en viviendas municipales en régimen de arrendamiento. Esta situación ha sido expuesta por los afectados, indicando que la disminución de ingresos obliga a priorizar sobre el pago de la renta los gastos correspondientes a bienes de primera necesidad como alimentos, fármacos y servicios y suministros básicos.

Ante esta situación, la Corporación Municipal, a través de la Unidad de Vivienda de la Gerencia Municipal de Urbanismo, concluye en la conveniencia de regular el procedimiento para la reducción temporal de la renta de viviendas de titularidad o administración municipal en régimen de alquiler para todas aquellas unidades familiares que hayan visto disminuidos sus ingresos hasta el punto de que el pago del precio fijado en sus contratos de arrendamiento pueda impedir el acceso a bienes esenciales y servicios básicos.

El objeto de la presente ordenanza es regular la gestión y aprovechamiento del parque de viviendas de titularidad o gestión municipal con sujeción a los principios informadores de la normativa sectorial en materia de vivienda protegida y constituir el Registro Municipal de Viviendas, rigiendo su funcionamiento.

Igualmente se regula el procedimiento destinado a la reducción de la carga económica que supone el abono del alquiler de viviendas de titularidad o gestión municipal a aquellos arrendatarios que caigan en situación de especial vulnerabilidad económica. De esta forma se facilitará el abono de la renta a las unidades familiares que se encuentren en dificultades para hacer frente al pago de su alquiler y que no hayan podido acceder a ayudas con idéntico fin provenientes de otras administraciones.



Página 40 de 82
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO II.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN
II. MARCO OPERATIVO



4.2. LA OFICINA MUNICIPAL PARA LA DEFENSA DEL DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA

La Oficina de Mediación de Vivienda, creada en agosto de 2015, fue un compromiso del equipo de gobierno municipal que el Alcalde de la corporación hizo público en su toma de posesión, y para la que el Gobierno local destinó una partida correspondiente al ahorro en los gastos de funcionamiento del equipo de gobierno. Su objetivo es buscar solución a los problemas graves de vivienda y servir de ayuda a familias con especiales dificultades y en los casos en los que sea necesario colaborar en un alquiler social.

Contactar con las entidades financieras, requerir la colaboración de los Juzgados solicitando la suspensión o paralización de lanzamientos con motivo de ejecuciones bancarias, negociar la condonación de la deuda bancaria en caso de dación en pago, negociar alquileres sociales y acompañar a los usuarios a las reuniones y contactos con las entidades bancarias son algunas de las actuaciones que se llevan a cabo a través de esta Oficina, asesorando a los afectados en todo momento.

La Oficina Municipal para la Defensa del Derecho a la Vivienda Digna de Sanlúcar ha gestionado en sus dos primeros años de funcionamiento más de 600 expedientes, logrando suspensiones de órdenes de desahajo, tramitando ayudas, y mediando para lograr la dación en pago y alquileres sociales, entre otras actuaciones.

Desde agosto de 2015 se han tramitado 550 expedientes de desahucios, ayudas de alquiler e informes diversos. Así, desde la Oficina se han conseguido 72 suspensiones de órdenes de desahajo y se han tramitado 54 ayudas de emergencia social. También se han elaborado 124 informes relacionados con el padrón municipal de habitantes y 107 de ayudas autonómicas para alquiler. Además, entre otras actuaciones, las trabajadoras de esta Oficina han realizado 175 visitas a viviendas ocupadas en precario.

En cuanto a expedientes de ejecución hipotecaria, se han tramitado 91 en estos dos años, consiguiendo en 34 casos la dación en pago, la paralización de 15 subastas y 36 novaciones hipotecarias, entre otras acciones. Entre ellas destaca como en 39 casos se logró un alquiler social.



Página 41 de 82
(revisión 1.805.181)

5. OBJETIVOS DERIVADOS DEL DIAGNÓSTICO DEL PLAN

El documento de Información y Diagnóstico del PMVS tiene, entre otros, el fin de establecer cuáles son las necesidades existentes en materia de vivienda, para que luego, sobre la base de la estimación o detección de dichas necesidades se puedan establecer unos objetivos, que serán los que se persigan a través de los distintos programas o medidas que se diseñen.

Atendiendo a las conclusiones del documento de información y diagnóstico del PMVS podemos enumerar las siguientes cuestiones como necesarias o a tener en cuenta a la hora de establecer los objetivos del Plan.

5.1. NECESIDAD DE VIVIENDA Y MEDIDAS HABITACIONALES

Existe una necesidad de vivienda en Sanlúcar de Barrameda si atendemos no sólo a los nuevos hogares que crecieran como consecuencia de la evolución demográfica, sino también a la demanda registrada como tal en el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida. Un acercamiento a la información resultante del diagnóstico pone de manifiesto que las viviendas previstas en el planeamiento, son suficientes para dar respuesta a la demanda potencial demográfica. Igualmente existen viviendas protegidas en el planeamiento urbanístico en cantidad suficiente para atender las necesidades consignadas en el RMDVP, aunque también hemos visto que las promociones de viviendas protegidas en la ciudad de Sanlúcar son muy escasas en los últimos años.

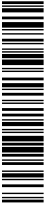
Sin embargo hay dos elementos que aporta también el diagnóstico que deben matizarse o corregir este planteamiento. El primero de ellos tiene que ver con las condiciones de la demanda de vivienda protegida, ya que en un altísimo porcentaje dicha demanda no está en condiciones de acceder a la compra de una vivienda protegida e incluso a un alquiler en este régimen si el mismo no se enmarca en el alquiler social.

El segundo deriva de las condiciones de la oferta, y ya lo hemos adelantado, ya que salvo las viviendas protegidas que se llevan a cabo desde la promoción pública, como la que actualmente desarrolla AVBA) la previsión de desarrollo de viviendas protegidas se estima muy a la baja y sobre todo, al no existir ayudas en este sentido, difícilmente irán dirigidos a los sectores con menos recursos económicos.

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL T.M. SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO II.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN
II. MARCO OPERATIVO



Por tanto para hacer frente a la necesidad de vivienda deberán arbitrarse medidas más allá de garantizar un número de viviendas protegidas hipotéticamente suficientes para dar respuesta a la demanda. Hay que pasar del programa de vivienda protegida, a los programas protegidos en materia de vivienda, es decir poner en marcha todas aquellas acciones o actuaciones posibles que ayuden a satisfacer el derecho a la vivienda de estos hogares demandantes, ajustándose a sus recursos económicos e interpretando de forma correcta la dinámica del mercado de vivienda tanto libre como protegida en los próximos años, diversificando las medidas para que puedan abarcar a la mayor parte de la población posible.

5.2. FOMENTO DEL ALQUILER

Analizadas las necesidades de viviendas existentes, y las condiciones económicas que caracterizan esa demanda así como la oferta de vivienda existente, extraemos como conclusión que para dar respuesta a la necesidad de vivienda en Sanlúcar de Barrameda, deberá trabajarse sobre estrategias que posibiliten y fomenten el alquiler de vivienda aprovechando para ello el número de viviendas vacías existentes. Hemos visto que gran parte de la demanda tiene escasos recursos económicos que dificultan el acceso a una vivienda en régimen de propiedad, así como que existe en la ciudad un bajo porcentaje de viviendas en régimen de alquiler en comparación con las capitales de provincia de otras ciudades españolas y europeas. Si a ello le sumamos la existencia de un parque de viviendas vacías que podrían movilizarse o destinarse al alquiler si sus propietarios lo estimasen oportuno, llegamos a la conclusión de que ese parque podría ir dando respuestas a esa población con necesidad bajo la creación de líneas que puedan incentivar o movilizar en esa dirección tanto a la oferta como a la demanda. Las medidas de fomento del alquiler, por tanto, suponen una línea de trabajo a acometer en el presente Plan de Vivienda, aprovechando además que los precios del alquiler en Sanlúcar no se han incrementado como los de venta.

5.3. EL PRECIO DE LA VIVIENDA

El precio de la vivienda es claramente uno de los factores excluyentes o que impide el acceso de la población con necesidad a la misma. Se necesitan recursos económicos para poder acceder a una vivienda, que en el caso de la propiedad aumentan con



Página 42 de 82
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04660; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



respecto al alquiler. Las dificultades para acceder a una vivienda no derivan de la existencia de estas. Existen viviendas suficientes en el mercado para dar respuesta a esta necesidad desde el punto de vista cuantitativo. Lo que no concuerda es el precio de las viviendas (en venta o alquiler) con el nivel de recursos económicos de esta población. Uno de los objetivos de la política de vivienda tiene que ser incrementar el número o posibilitar la existencia en el mercado de viviendas a precio asequible, acorde con las posibilidades económicas de la población demandante.

5.4. NECESIDAD DE VIVIENDA Y EXCLUSIÓN SOCIAL

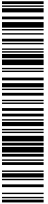
Hay una parte de la población que tiene necesidad de vivienda que presenta unas características de vulnerabilidad especiales, bien derivada de las dificultades sociales y económicas para el acceso a la vivienda, bien porque una vez han tenido acceso a la misma, y como consecuencia de determinadas circunstancias, se han visto inmersas en un procedimiento de desahucio o pérdida de la vivienda. La actuación sobre la vivienda es uno de los puntos estratégicos para evitar la exclusión social.

Dichas personas, deberán contar con medidas específicas coordinadas, en su caso, con los servicios sociales competentes, así como contar con vías y procedimientos de intervención acordes con la gravedad y urgencia que dichas situaciones requiera.

5.5. PROCESOS COOPERATIVOS Y PARTICIPATIVOS EN EL ACCESO A LA VIVIENDA

Fomentar la participación de la población en las decisiones, democratizar las políticas urbanas para implicar a la ciudadanía permitirá un mejor desarrollo de las propuestas y medidas que se adopten. Dar cauces de expresión y apoyo para que la población, de forma auto organizada pueda dar satisfacción al derecho a la vivienda comporta una profundización en el modelo de colaboración público-privada, o público-ciudadana. La administración cuenta en muchos casos con recursos a nivel técnico que pueden ponerse al servicio del desarrollo de proyectos que sean impulsados por la ciudadanía. La administración autonómica y municipal cuenta con bienes patrimoniales o de dominio público que pueden ser cedidos gratuitamente por un tiempo para el desarrollo de proyectos de carácter cooperativo. La eliminación del coste del suelo en estas operaciones supondrá no sólo eliminar cualquier atisbo de beneficio especulativo sino que contribuirá a abaratar de forma

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO II.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN
II. MARCO OPERATIVO



importante el coste de la actuación. En la Comunidad autónoma andaluza contamos con una legislación en materia de cooperativas que ofrece distintas opciones y posibilidades para la puesta en marcha de procesos de estas características, que supongan modelos alternativos a los actuales de viviendas o alojamientos, que deberán ser impulsados y promovidos por el Plan de Vivienda.

5.6. FUNCIÓN SOCIAL DE LAS VIVIENDAS

El derecho de propiedad incluye prerrogativas y obligaciones, derivándose estas últimas de la función social que el mismo debe cumplir. Las viviendas por tanto deben cumplir una función social de conformidad con la configuración legal que las normas establecen sobre las mismas. Los poderes públicos deben garantizar el cumplimiento de esta función social así como impedir la especulación.

En la medida en que el cumplimiento de la función social de las viviendas sea más efectivo y se evite la especulación se hará más fácil la efectividad de la satisfacción del derecho a la vivienda. Hemos visto que en la ciudad de Sanlúcar de Barrameda hay viviendas vacías que estarían en condiciones de servir a dar satisfacción a ese derecho, por lo que la movilización de las mismas hacia al alquiler sería una estrategia interesante en el marco de las políticas del Plan de Vivienda.

Especial relevancia tiene garantizar que las viviendas protegidas cumplen con esa función social tal y como ya hemos tenido ocasión de analizar en el presente plan. La optimización del destino de estas viviendas es una línea de trabajo que deberá acometerse no sólo respecto de las viviendas protegidas que gestione o de las que sea titular el Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda, sino respecto de todas las viviendas protegidas que se localicen en el término municipal de Sanlúcar de Barrameda, arbitrando los mecanismos legales oportunos para que las mismas cumplan en todo momento con la finalidad para la cual fueron construidas.

No debe perderse de vista tampoco la reciente Sentencia del Tribunal Constitucional 43/2018 de 26 de abril sobre la LSV, que declara conforme a la constitución los artículos que permiten imponer sanciones a las viviendas deshabitadas cuyo titular sea una persona jurídica.



Página 43 de 82
(revisión 1.805.181)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCADO650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



5.7. ALCANCE DEL FENÓMENO DE LA VIVIENDA SECUNDARIA DE TIPO VACACIONAL

Dentro de la categoría de vivienda secundaria tenemos aquella que tiene una finalidad vacacional, la segunda residencia en la playa que suele usarse en periodos vacacionales y fines de semana. En la ciudad de Sanlúcar, por sus características de localización física y sus buenas comunicaciones con aglomeraciones urbanas cercanas, (pese a la ausencia de ferrocarril), existen muchas viviendas secundarias de estas características, tal y como hemos podido analizar y situar en el territorio. Si embargo no conocemos el alcance de este fenómeno fuera del ámbito de la ciudad consolidada. Ya que en los núcleos diseminados no se cuenta con información completa sobre el número total de viviendas familiares existentes y en consecuencia, las que son principales y las que son secundarias. Consideramos necesario poder dimensionar el alcance de este fenómeno a fin de poder adaptar en su caso las determinaciones que se estimen convenientes.

5.8. ACCESIBILIDAD DEL PARQUE RESIDENCIAL

Se ha analizado la situación de la accesibilidad en Sanlúcar de Barrameda así como su distribución en el territorio de la ciudad. Hemos visto en primer lugar las deficiencias en materia de accesibilidad que derivan del concepto de la misma como aquella que permite a una persona en silla de ruedas llegar desde la puerta de un edificio a todas las estancias del mismo sin necesidad de ayuda de otra persona. También hemos visto los supuestos más graves en aquellos edificios de tres o más plantas que no cuentan con instalación de ascensor, estimando el número de intervenciones necesarias que serían necesarias para paliar esta última situación. No podemos olvidar que serán los propietarios organizados en sus comunidades los que tienen la obligación de financiar y ejecutar la instalación de los ascensores, y que por tanto tendrá que intervenir la administración favoreciendo estos procesos, así como subvencionando o incentivando los mismos cuando las condiciones económicas de los propietarios hagan imposible acometer la instalación del ascensor.

Deberá prestarse especial atención a aquellos supuestos en los que la falta de accesibilidad va unida a condiciones económicas desfavorables o población vulnerable.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLUCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO II.- PROGRAMAMA DE ACTUACIÓN
II.- MARCO OPERATIVO



5.9. REHABILITACIÓN

El Plan determina los inmuebles que se encuentran en estado malo, deficiente y ruinoso así como su distribución territorial. El deber de conservación y rehabilitación de los edificios forma parte de una de las obligaciones dimanantes de la función social del derecho de propiedad, aunque con los límites que establece la legislación urbanística respecto al cumplimiento del mismo. La conservación, rehabilitación y recalificación de la ciudad existente frente a la demanda de más suelo para urbanizar debe ser un objetivo de sostenibilidad urbana. Deberán arbitrarse los mecanismos propios de la legislación urbanística para exigir legalmente el cumplimiento de dichos deberes; igualmente las administraciones públicas deberán fomentar o promover las condiciones que faciliten la conservación y rehabilitación del patrimonio edificado. Especial atención deberá prestarse a la rehabilitación energética de las edificaciones si se quiere apostar por un modelo de urbanismo ecológico y sostenible.

5.10. INFRAVIVIENDA

La rehabilitación de los inmuebles cobra especial relevancia cuando hay personas habitando los mismos con carácter permanente, teniendo estos inmuebles graves deficiencias edificatorias o funcionales y además dichas personas tienen unas condiciones económicas desfavorables. Nos hallamos en este caso ante lo que la legislación denomina como infravivienda.

En el diagnóstico se establecen o identifican una serie de áreas de vulnerabilidad urbana, para después, incorporar a las mismas una serie de indicadores que nos permitan estimar o mapear las infraviviendas existentes en el término municipal de Sanlúcar de Barrameda. Uno de los objetivos del Plan debe ser poner en marcha, o continuar, las estrategias tendientes a que en un plazo razonable de tiempo pueda acabarse con las infraviviendas existentes en la ciudad de Sanlúcar de Barrameda.

5.11. REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES

Los bienes incluidos en el registro municipal de solares (edificaciones en estado ruinoso y solares sin edificar) constituyen un recurso que en función de las condiciones, características y ubicación de los mismos podrán servir de soporte a las



Página 44 de 82
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



5.12. PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO

El Patrimonio Municipal de Suelo por definición normativa debe estar al servicio de las políticas de vivienda ya que su finalidad es la de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística. El Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda cuenta con un amplio PMS, distribuido por los barrios tal y como queda recogido en el documento de información y diagnóstico del PMS.

La puesta a disposición de todos esos bienes, con un carácter social, para acometer actuaciones en materia de vivienda constituye una de las estrategias fundamentales del Plan de Vivienda.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO II: PROGRAMA DE ACTUACIÓN
III. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PMVS



III. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PMVS



Página 45 de 82
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



ID DOCUMENTO: Ri2w8H3nmB



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO II.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN
III. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PMVS



El Plan de Vivienda y Suelo de la ciudad de Sanlúcar de Barrameda, se plantea tres grandes objetivos generales (OG), dentro los cuales se establecen una serie de objetivos específicos (OE) y dentro de estos se definen una serie de estrategias que deberán culminarse con los programas de actuación que más adelante se definirán.

Y privado de viviendas protegidas para incorporar acciones que permitan su optimización y el cumplimiento de los fines que dichas viviendas tienen, además de todo tipo de medidas que ayuden a impedir la especulación en materia de vivienda.

1. OBJETIVO GENERAL OG1: FACILITAR EL ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA

OE.1.1: PROPICIAR UNA OFERTA DE VIVIENDAS SUFICIENTES A PRECIO ASEQUIBLE

Las estrategias que deberán ponerse en marcha tendrán que ir en la línea de movilizar la vivienda privada hacia el alquiler asequible, así como la gestión social del Patrimonio Municipal de Suelo, cuyos bienes deberá ponerse al servicio de la política de vivienda pero primando esa perspectiva, a lo que deberá sumarse el liderazgo que deberá tener el Ayuntamiento a través de la Gerencia de Urbanismo, en el desarrollo de estas actuaciones.

OE.1.2: DOTAR DE HERRAMIENTAS A LA CIUDADANÍA PARA SATISFACER EL ACCESO A LA VIVIENDA DE FORMA AUTO ORGANIZADA

Para ello deberá fomentarse el desarrollo de actuaciones a través de las cooperativas de vivienda y las iniciativas relacionadas con el cohousing, en sus distintas modalidades. Igualmente deberán ponerse en marcha proyectos piloto de modelos de alternativos como las cooperativas de cesión de uso, y en esta línea incorporar el estudio de nuevas estrategias de colaboración público privada como las cooperativas de servicio público de vivienda.

OE.1.3: ASEGURAR EL CUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LAS VIVIENDAS E IMPEDIR LA ESPECULACIÓN

Para dar cumplimiento a dicho objetivo deberá procurarse estrategias que consigan la movilización de la vivienda vacía hacia el alquiler. Por otro lado deberán implementarse medidas que consigan un conocimiento suficiente del parque público



Página 46 de 82
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO II.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN
III. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL P.M.V.S.



2. OBJETIVO GENERAL OG2: EVITAR LA VULNERABILIDAD URBANA Y RESIDENCIAL

OE.2.1: IMPEDIR LA PÉRDIDA DE LA VIVIENDA POR MOTIVOS ECONÓMICOS Y LIMITAR LOS SUPUESTOS DE POBREZA ENERGÉTICA

El asesoramiento, mediación y protección de la ciudadanía más vulnerable a través de las acciones de la Oficina Municipal para la defensa del derecho a la vivienda digna, se configura como una de la estrategias claves para conseguir este objetivo, a la que deberá sumarse otras encaminadas a poner recursos, ayudas o subvenciones a las personas que sufran pérdida de la vivienda o situación de pobreza energética, así como la posibilidad de alcanzar acuerdos con organismo o entidades implicados en esta problemática de cara a dar soluciones a la misma.

OE.2.2: FACILITAR LA DISPONIBILIDAD DE ALQUILERES SOCIALES

Para que exista esta disponibilidad deberán ponerse en práctica estrategias que permitan el incremento del parque público de viviendas tales como la promoción pública de vivienda protegida, así como la adquisición de viviendas en el mercado de inmuebles que se encuentren disponibles pero vacíos para incorporarlos también a ese parque público municipal, a través del uso del P.M.S. como motor para el desarrollo de estas actuaciones.

OE.2.3: MEJORAR DE LAS CONDICIONES DE HABILITABILIDAD DE LA POBLACIÓN VULNERABLE

En este sentido se hacen necesarias estrategias que de una manera paulatina acaben en un plazo de tiempo con la situación de infravivienda que se dan en algunos barrios de nuestra ciudad.

3. OBJETIVO GENERAL OG3: FOMENTAR LA CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN Y EL MEDIO AMBIENTE URBANO

OE.3.1: MEJORAR LAS CONDICIONES DE CONSERVACIÓN DE LAS VIVIENDAS

Las estrategias que deberán ponerse en marcha para la consecución del objetivo van en la línea de crear medidas que incentiven la rehabilitación de viviendas y la rehabilitación de edificios.

OE.3.2: MEJORAR LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD DE LAS VIVIENDAS

Deberán ponerse en marcha estrategias para la eliminación de las barreras arquitectónicas que hacen que los edificios no sean accesibles, mediante los correspondientes ajustes razonables, así como incentivar la instalación de ascensores sobre todo en aquellos edificios de tres plantas o más o que cuenten con personas con escasos recursos económicos. En este sentido el parque público de viviendas deberá convertirse en un referente mediante su plena accesibilidad.

OE.3.3: INCREMENTAR LA EFICIENCIA Y EL AHORRO ENERGÉTICO E INCENTIVAR EL USO DE ENERGÍAS RENOVABLES

Es necesario poner en marcha estrategias que incentiven la rehabilitación energética tanto en viviendas como en edificios, con especial incidencia en el parque público de viviendas protegidas.



Página 47 de 82
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCADA660; Hoja Nº 04660, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO DE PROGRAMA DE ACTUACIÓN
IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LOS PROGRAMAS



IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LOS PROGRAMAS



Página 48 de 82
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



ID DOCUMENTO: Ri2w8H3nmB



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



Cuanto mayor sea el nivel de concreción de las actuaciones y medidas, mejores serán las posibilidades de implementarse así como de realizar la evaluación y el seguimiento, aunque no siempre será posible una concreción total de las medidas debiendo quedarse algunas de ellas como enunciaciones más globales y estratégicas que posteriormente podrán ser desarrolladas. Y ello, en primer lugar, porque no siempre se cuenta con una disponibilidad de la fuente de financiación que podrá materializarse en una fase posterior, y luego porque al tener el Plan una duración inicial de cinco años, durante dicho periodo pueden resultar cambios de muy diversa índole a los que deberán adaptarse el Plan.

También debe tenerse en cuenta que el Plan Municipal de Vivienda depende de otras fuentes de financiación que se materializan también a través de Planes, tanto a nivel estatal como a nivel autonómico. Dichos Planes, no solo dotan presupuestariamente a las actuaciones contempladas en los Planes Municipales sino que en muchos casos llegan a establecer una regulación más o menos detallada de los requisitos y demás elementos necesarios para llevarlas a cabo. Un exceso regulativo de determinadas actuaciones podrían hacerlas inviables en el medio o largo plazo, si suceden cambios normativos, o en la planificación estatal o autonómica. Para ello ha de jugarse con los plazos y las medidas, a fin de que se puedan conseguir un equilibrio entre aquellas medidas cuya puesta en marcha es inmediata, existiendo recursos, y aquellas otras cuyas proyección sea a medio o largo plazo y respecto de las cuales no exista dotación definida o disponible y por tanto haya de realizarse una regulación más estratégica o programática, como ya hemos apuntado.

La planificación en materia de vivienda de la Junta de Andalucía, así como la realizada por el Estado van a condicionar y mediatizar el desarrollo de los programas contenidos en el presente epígrafe. Máxime cuando el propio Plan Autonómico pospone el desarrollo o la puesta en marcha de muchos de sus programas a la aprobación de órdenes específicas que deberá ir aprobando la Consejería Competente. De igual manera, la situación de la planificación estatal que va a encontrarse el Plan de Sanlúcar de Barrameda cuando se apruebe será la de un Plan que se acaba de aprobar también, por lo que deberán establecerse con posterioridad los distintos acuerdos entre el estado y la comunidad autónoma para la distribución de los objetivos y los mecanismos de traspaso de la financiación, debiendo ser el Plan Municipal un instrumento catalizador de dichas actuaciones y de las inversiones



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLUCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO DE PROGRAMA DE ACTUACIÓN
IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LOS PROGRAMAS



que conlleva. Debe ser una misión del Plan Municipal, por tanto, el situarse como una herramienta con autonomía propia pero que a la vez pueda propiciar las políticas de los planes autonómicos y estatales, sin doblegarse a la misma o situarse de forma jerárquica, sino modelándolas y haciéndolas converger por los objetivos del propio Plan Municipal.

Han de sistematizarse por tanto, de la mejor manera posible los programas de actuación de los distintos planes, para que desde lo local se le pueda dar una visión conjunta, homogénea e integrada en la realidad territorial.



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO DE PROGRAMACIÓN
IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LOS PROGRAMAS



1. ACTUACIONES EN MATERIA DE VIVIENDA

1.1. PROGRAMA DE ENAJENACIÓN MEDIANTE PERMUTA (O NEGOCIO JURÍDICO ANÁLOGO) DE SUELOS DEL PMS PARA LA AMPLIACIÓN DEL PARQUE PÚBLICO RESIDENCIAL

Con este programa se pretende dotar al Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda de inmuebles edificados, y/o recursos monetarios en distintos lugares de la ciudad de Sanlúcar, que permita por un lado, obtener un mayor número de viviendas terminadas que satisfagan la demanda de vivienda existente actualmente en el municipio y/o dotar de recursos al Ayuntamiento para ejecutar alguna de estas promociones.

Hemos visto que el Ayuntamiento es propietario de una serie de bienes, parcelas y solares, que forman parte del patrimonio municipal de suelo. También hemos tenido ocasión de analizar los destinos y finalidades que dichos bienes patrimoniales de carácter especial tienen.

Una de las mayores carencias es la existencia de vivienda que goce de algún tipo de protección dedicada a las unidades familiares con menores niveles de renta, y no parece probable por la tendencia actual que se vayan a desarrollar promociones de estas características. Sin embargo el Ayuntamiento dispone de suelos en distintas ubicaciones que pueden resultar interesantes para ser desarrollados por promotores privados. La idea que pretende desarrollar este programa, no es otra que proceder a la enajenación de dichos suelos mediante concurso y obtener a cambio viviendas ya construidas que pudieran destinarse a alquileres sociales. También podrían obtenerse recursos monetarios por la enajenación, o incluso ambas cosas: viviendas y dinero.

Los suelos en Sanlúcar son atractivos para inversores que pueden estar interesados en una operación de este tipo, en la que el Ayuntamiento encontraría financiación para la política de vivienda dándole destino a unos bienes que precisamente están afectos a esa finalidad por ministerio de la Ley.

Los bienes del PMS de titularidad municipal que se permuten se destinarán a uso residencial y otros usos compatibles, de acuerdo con las determinaciones del



Página 50 de 82
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1

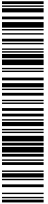


Planeamiento, en las condiciones urbanísticas expresadas en las Ordenanzas de aplicación, y en los términos que se recojan en los correspondientes pliegos mediante los cuales se lleve a cabo el procedimiento, garantizándose dicha obligación mediante condición resolutoria. Será necesario y con carácter previo una depuración del bien que se pretenda permutar debiendo determinarse las condiciones urbanísticas del mismo y en consecuencia la edificación que podrá materializarse en el mismo, su correcta inscripción registral, la eliminación de las cargas o gravámenes a que pudiera estar afecto, etc...

El Ayuntamiento convocará un procedimiento público para la permuta con aprobación de los correspondientes pliegos de cláusulas administrativas y técnicas, dejando en manos de las empresas las posibles ofertas que podrán ser realizadas en viviendas, dinero o ambas cosas. Dichos pliegos deberán contener todas las determinaciones que posibilite al Ayuntamiento adjudicar el procedimiento a la mejor oferta:

- Las condiciones de los inmuebles edificados que se oferten podrían ser las siguientes:
 - Los inmuebles edificados estarán situados en parcelas clasificadas como Suelo Urbano Consolidado (SUC).
 - Los inmuebles edificados pueden ser de nueva construcción o de segunda mano. Los inmuebles edificados deberán estar localizados en distintos barrios de Sanlúcar de Barrameda.
 - Los inmuebles edificados han de estar en buen estado de conservación, habitabilidad y/o en condiciones para el uso al que se destina.
 - Si se trata de viviendas éstas han de tener una superficie mínima construida debiendo establecerse en el pliego así como la superficie máxima.
 - Las viviendas han de constar al menos de un dormitorio, cocina, salón y al menos un baño con inodoro, lavabo y bañera o ducha.
 - Los inmuebles deberán estar al corriente de cuotas y gastos de comunidad de propietarios, así como de impuestos y tasas municipales y, de gastos de suministros (gas, electricidad y agua). Asimismo deberá contar con certificado de eficiencia energética.
- El cumplimiento de todos estos requisitos sólo será exigible en caso de resultar

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO DE PROGRAMACIÓN
IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LOS PROGRAMAS



adjudicatario y antes de la formalización de la escritura pública.

En el caso de permutar por viviendas se destinarán a viviendas en alquiler del parque municipal, pudiendo procederse a su calificación como viviendas protegidas.

En el caso de que la permita incluya recursos monetarios estos podrán destinarse al desarrollo de proyectos de promoción inmobiliaria sobre otras parcelas del PMS distintas a las enajenadas, con destino a vivienda protegida con el alcance que dichos recursos proporcionen o a otra finalidad relacionada con medidas del presente plan siempre y cuando sean compatibles con la naturaleza de dichos ingresos que formarán parte del PMS:

1.2. VIVIENDA PROTEGIDA

La Vivienda Protegida se encuentra en una difícil situación, que debemos describir necesariamente en este momento a fin de que pueda valorarse este apartado en su justo sentido y pueda entenderse de la mejor manera el planteamiento que se hace, aunque ya ha sido adelantado en varias ocasiones en el presente documento.

La Vivienda protegida ha sido durante décadas uno de los bastiones de las políticas de vivienda en los ámbitos estatal, autonómico y municipal, habiéndose constituido en muchos casos si no en el único instrumento de dichas políticas, si en el instrumento estrella o fundamental. Tanto los planes de vivienda estatales como autonómicos han ido recogiendo programas para actuaciones de construcción de este tipo de viviendas, con distintas modalidades, regímenes y requisitos, pero con el denominador común de tratarse de viviendas con un precio de venta o alquiler limitado y dirigida a personas con ingresos limitados. Sobre dichas viviendas se establece un régimen de ayudas, subvenciones o subsidios de los préstamos tanto al promotor como a los adquirentes.

A raíz de la crisis económica e inmobiliaria sufrida en nuestro país, y toda vez que el Estado acumulaba una gran deuda a consecuencia del importe correspondiente a las anualidades de la financiación de las actuaciones en materia de vivienda protegida, el Estado decide suprimir con carácter súbito este tipo de actuaciones.

La exposición de Motivos del Real Decreto-Ley 20/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad, lo explica de esta manera:



Página 51 de 82
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCOA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



Los Planes Estatales de Vivienda recogen entre otras ayudas, la subvención de préstamos. Se trata de una ayuda financiera estatal destinada a facilitar al prestatario el pago de la amortización del capital del préstamo así como sus intereses, que consiste en una cuantía fija que el Ministerio de Fomento otorga a la entidad financiera una vez que ésta factura al prestatario. En los últimos 5 años el Estado ha abonado por este concepto un total de más de 1.298 millones de euros.

En la actualidad la coyuntura económica de insuficiencia presupuestaria y la evolución de los precios de la vivienda llevan a la supresión de esta ayuda. Del mismo modo queda suprimida para aquellas solicitudes que se encuentren en tramitación y no hayan sido aun reconocidas por los Comunidades Autónomas.

Y así el artículo 35 de la mencionada norma vino a establecer lo siguiente:

Artículo 35. Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

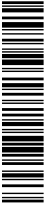
A partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley quedan suprimidos las ayudas de subvención de préstamos contenidos en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. Así mismo no se reconocerán aquellos solicitudes que estén en tramitación y que no hayan sido objeto de concesión por parte de la Comunidad Autónoma.

El estado suprimió la ayuda de la subvención de los préstamos para la construcción de viviendas protegidas del Plan Estatal 2009-2012, sin que dicha ayuda haya vuelto a estar vigente, ya que el Plan de Fomento del Alquiler y la Rehabilitación Edificatoria y la Regeneración y Renovación Urbana 2013-2016 no lo contempla, y tampoco hay alusión alguna en el vigente Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

Para valorar el alcance de esta medida hay que tener en cuenta varias cosas, y la primera de ellas es el hecho de que se suprime una medida que ha formado parte de las políticas de fomento de la vivienda protegida desde antes de que se aprobara la constitución española, formando parte de los 11 Planes de Vivienda que se han aprobado, desde el primero que abarcó el periodo 1956-1960.

Son el Real Decreto Ley 31/1978 de 31 de octubre sobre Política de Vivienda y el Real

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO DE PROGRAMA DE ACTUACIÓN
IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LOS PROGRAMAS



Decreto 3.148/1978 por el que se desarrolla el anterior los que sientan las bases jurídicas y organizativas de las Viviendas de Protección Oficial en nuestro país. En dichas normas se regula la VPO, que ha sido recogida de forma invariable e incontestable en los sucesivos Planes de Vivienda que se han ido aprobando.

(Plan Estatal 1981-1983 (RD 7 nov 1980), Plan 1984-1987 (RD 14 dic 1983), Plan 1988-1991 (RD 4 dic 1987), Plan 1992-1995 (RD 20 dic 1991), Plan 1996-1999 (RD 28 dic 1995), Plan 1998-2001 (RD 12 junio 1998), Plan 2002-2005 (RD 11 enero 2002), Plan 2005-2008 (RD 1 julio 2005) y Plan 2009-2012 (RD 12 diciembre 2012))

La perspectiva histórica nos debe ayudar a entender el alcance de la eliminación de esta medida. Pero hay otro elemento que no debe pasar por alto y que nos ayuda a entender por qué, lo que para algunos iba a ser una medida temporal propia de un "recorte", finalmente se ha convertido en un cambio estructural, y es la justificación que se da a la medida en su supresión y como los planes posteriores se reafirman en la misma. Y es cuando la Exposición de Motivos dice que una de las causas por la que se elimina la medida, aparte de la presupuestaria, es la evolución de los precios de la vivienda. Es decir, el Estado ha considerado que al bajar los precios de la vivienda no es necesario poner en el mercado viviendas protegidas, ya que la oferta de vivienda libre y sus precios actuales es suficiente para dar respuesta a esa demanda.

Independientemente de la valoración que se pueda hacer sobre esta cuestión, está claro que supone el momento de mayor ruptura de la política de vivienda de este país en décadas. La Administración estatal ha decretado el fin de la vivienda protegida, salvo algún programa excepcional y residual que más adelante veremos. No existe, ninguna línea de financiación estatal actualmente para la construcción de viviendas protegida, ni hay previsión de su puesta en marcha en los próximos años. En este contexto, la legislación andaluza y el propio Plan de Vivienda Autonómicos siguen hablando de la vivienda protegida.

Las modalidades de ayuda para vivienda protegida que pueda establecer la Consejería competente en materia de vivienda mediante las ordenes que desarrollen los distintos programas están recogidas en el artículo 9 de la Ley 1/2010 reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía, y son las siguientes:

1. *Préstamos cualificados*



Página 52 de 82
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCOA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



2. *Subsidios de los Préstamos*
3. *Ayudas para facilitar el pago de cantidades anticipadas*
4. *Ayudas para facilitar el pago del precio o de la renta*
5. *Ayudas específicas a jóvenes u otros colectivos con especial dificultad de acceso.*
6. *Ayudas a las personas promotoras.*
7. *Ayudas para fomentar la oferta de viviendas en régimen de arrendamiento con destino a las rentas más bajas.*
8. *Medidas para el desarrollo de suelo residencial con destino a viviendas protegidas*
9. *Cualesquiera otras que se estimen convenientes.*

El PVRA dedica el capítulo I del Título II a la Vivienda Protegida, los artículos 22 a 37, regulando aquellos aspectos propios de su régimen jurídico tales como módulo, precio máximo, duración de régimen de protección, etc.:

Los programas, en venta o alquiler, al que podrán acogerse las calificaciones de vivienda protegida, de conformidad con el PVRA son los siguientes:

- a) Programa de vivienda en régimen especial (hasta 2,5 veces el IPREM)
- b) Programa de vivienda en régimen general (hasta 3,5 veces el IPREM)
- c) Programa de viviendas de precio limitado (hasta 5,5 veces el IPREM)

Aunque el Plan regula la vivienda protegida no dice la manera en la que la misma va a financiarse, haciendo referencia únicamente a las ayudas de planes anteriores en los artículos 34 a 37. Ello no es óbice, para que la administración autonómica pudiera establecer una convocatoria de subvenciones para vivienda protegida mediante una Orden, aunque en la actualidad no se ha aprobado ninguna orden de estas características.

A ello ha de sumarse, que en el marco de esa política de vivienda centrada en la promoción y construcción de viviendas protegidas, la legislación urbanística ha ido contribuyendo a que en los nuevos desarrollos urbanísticos de las ciudades, se establezcan con carácter obligatorio reservas de aprovechamiento urbanístico para

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





este tipo de vivienda. De forma que, y según la LOUA, se deben establecer las reservas de los terrenos equivalentes al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas, en los términos previstos en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo que podrá aumentar este porcentaje para atender las necesidades del municipio.

Como consecuencia de la aplicación de la normativa urbanística, en la redacción y aprobación del planeamiento general de Sanlúcar de Barrameda, tal y como hemos tenido ocasión de ver, nos encontramos con la existencia de una serie de suelos que actualmente están calificados de uso residencial incluyendo en dicho uso un número, también, de viviendas protegidas.

Por tanto y mientras esta situación permanezca serán los Ayuntamientos, titulares de sus Patrimonios Municipales de Suelo los que puedan adoptar algún tipo de medida, o la Junta de Andalucía sobre los suelos que gestiona para dichos fines de vivienda protegida, a través de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, ya que será difícil que en la coyuntura actual y con el marco existente en materia de planes de vivienda, puedan desarrollarse actuaciones de vivienda protegidas por promotores privados, aunque obviamente no se descartan y se estiman necesarias. En el marco del presente plan la política de creación de nuevas viviendas protegidas de titularidad municipal vendrá determinada por la posibilidad de permuta de bienes del PMS por viviendas ya construidas, que podrán calificarse como viviendas protegidas, o por recursos monetarios que podrán destinarse a la promoción directa por el propio ayuntamiento o a través de una cooperativa de servicio público de vivienda si así se acordase su constitución.

1.2.1. PROGRAMA DE VIVIENDA PROTEGIDA EN VENTA

Dadas las actuales condiciones, tanto de los demandantes de vivienda protegida, de los recursos de los que dispone el Ayuntamiento así como de las posibilidades de financiar actuaciones de estas características, no se prevé el desarrollo de promociones de vivienda en venta.

1.2.2. PROGRAMA DE VIVIENDA PROTEGIDA EN ALQUILER

Ya hemos señalado la necesidad de este tipo de viviendas, y que se trata de una aspiración del PMVS y de la política de vivienda del Ayuntamiento a la que no se va a



renunciar. Ello no significa que haya previsión de desarrollo de actuaciones en este sentido a corto plazo, toda vez que no se dan en la actualidad las condiciones para la puesta en marcha de ninguna iniciativa en este sentido, por lo que habrá que estar a lo que resulte del programa de permuta, a través del cual podrán conseguirse viviendas en alquiler o recursos económicos para llevar a cabo algún tipo de promoción en esta línea.

Por otro lado, incrementar el número de viviendas protegidas en alquiler, bien a través de la intervención de promotores privados, públicos o de nuevas fórmulas mixtas o de colaboración público-privada o público ciudadana es una apuesta a largo plazo que requiere de financiación, toda vez que la rentabilidad social de este tipo de programas no se corresponde con su rentabilidad económica al no recuperarse la inversión realizada hasta un largo periodo de tiempo.

Ello requiere un nuevo marco normativo en el que las entidades financieras o las nuevas fórmulas que pudieran arbitrase, pongan a disposición de los promotores de estas actuaciones una serie de recursos económicos que pudieran ir devolviéndose progresivamente en el tiempo. Aparte de ello también requiere de otro tipo de ayudas o subvenciones que puedan coadyuvar o posibilitar este tipo de actuaciones.

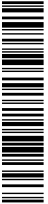
Con la desaparición de la financiación de las actuaciones en materia de vivienda protegida a nivel nacional, quedó sin embargo vigente un programa para la construcción de viviendas en alquiler dirigido a promotores públicos y sobre suelos con esta naturaleza pública. Sin embargo han sido escasas las actuaciones acogidas al mencionado programa, que se denominaba “fomento del parque público de viviendas en alquiler”, entre otras cosas porque no incluía financiación alguna, consistiendo en una subvención al promotor en función del número de viviendas.

El actual Plan de Vivienda Estatal 2018-2021 incluye un programa denominado “Programa de Fomento del Parque de Vivienda en alquiler”, siendo una de las diferencias existentes con el anterior el hecho de estar dirigido tanto a promotores públicos como a promotores privados, y por tanto no es necesario que se desarrollen sobre suelos de titularidad pública. Las medidas económicas de dichos programas consisten en ayudas directas.

Actualmente, como hemos recogido, no existe ninguna actuación acogida al mencionado programa, lo que no implica que más adelante no se vuelva a analizar las posibilidades de llevar a cabo alguna actuación en esta línea, sobre todo si hay



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLUCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO DE PROGRAMA DE ACTUACION
IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LOS PROGRAMAS



alguna variación respecto a las posibilidades de financiación.

1.2.3. PROGRAMA DE ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS

La LRDA establece en su artículo 20 la figura de los alojamientos:

Artículo 20 Situaciones de alojamiento transitorio

1. *Las Administraciones Públicas andaluzas favorecerán el alojamiento transitorio de las personas físicas con riesgo o en situación de exclusión social y vecindad administrativo en la Comunidad Autónoma de Andalucía, que no puedan acceder a una vivienda protegida y respecto de las cuales quede acreditada su necesidad habitacional a través de los correspondientes servicios sociales de los ayuntamientos de los municipios en los que residan.*
2. *El alojamiento podrá satisfacerse mediante edificaciones que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva.*
3. *Los alojamientos deberán incluir servicios comunes que faciliten la plena realización de su finalidad social. Los distintos unidades habitacionales que formen parte de los mismos no serán susceptibles de inscripción independiente en el Registro de la Propiedad.*
4. *Los alojamientos de promoción pública que se ubiquen en suelos de equipamientos públicos tendrán la consideración de equipamientos públicos.*
5. *Los planes de vivienda y suelo autonómicos y locales, en su correspondiente ámbito de competencia territorial, deberán regular los programas de actuación que se correspondan con estas situaciones de alojamiento.*

De conformidad con lo establecido en el PVRA los alojamientos protegidos se calificarán como tal de la misma manera que las viviendas protegidas, siendo de aplicación a estos alojamientos las normas recogidas en el ya mencionado capítulo I del Título II, con la especialidad recogida en el apartado 24 en cuanto a que estos



Página 54 de 82
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



alojamientos se destinarán a personas en riesgo o situación de exclusión social, debidamente acreditada mediante los correspondientes servicios sociales municipales.

En cuanto a la superficie de los mismos, la superficie útil máxima de cada una de las unidades habitacionales será de 45 metros cuadrados, permitiéndose que hasta un 25 por ciento de las unidades alcancen los 70 metros cuadrados.

Dispondrán de superficies destinadas a servicios comunes de al menos un 15 por ciento de la parte privativa, con las que conformarán un conjunto residencial integrado. Además, deberán contar con el mobiliario suficiente y adecuado para el uso a que se destinan.

Cuando la promoción incluya anejos vinculados, podrán contabilizarse como máximo por vivienda o unidad habitacional, en caso de alojamiento, un garaje de hasta 25 metros cuadrados útiles y un trastero de hasta 8 metros cuadrados útiles.

Los alojamientos protegidos incluidos en la reserva establecida en el artículo 54 de la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, destinadas a personas con movilidad reducida por causa de alguna discapacidad, podrán sobrepasar el límite de la superficie útil establecido, en un 20 por ciento en cada caso.

Actualmente y con posterioridad a la aprobación del PVRA en agosto de 2016 no hay ningún programa ni fuente de financiación o ayudas vinculadas a la construcción de este tipo de alojamientos, por tanto no existe previsión de llevar a cabo ninguna actuación acogida al mencionado programa, lo que no implica que más adelante cuando estén los programas con su convocatoria realizada, no se vuelva a analizar las posibilidades de llevar a cabo alguna actuación en esta línea, sobre todo cuando el Ayuntamiento cuenta con determinados suelos SPS que podrían ser utilizados para tipo de iniciativas. Pero como hemos repetido, actualmente no se cuenta con recursos que permitan acometer actuaciones en esta línea.

Hay que añadir también en el presente apartado la referencia al Programa de vivienda para personas mayores, que aunque hace referencia a que se trata de un programa de alquiler de viviendas sin embargo establece que estas promociones, deben tener como mínimo las siguientes instalaciones y servicios comunes, atención médica básica 24 horas disponible y cercana, limpieza y mantenimiento, dispositivos y sistemas de seguridad, restauración, actividades deportivas, de ocio y culturales así

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLUCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO DE PROGRAMACIÓN
IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPCIÓN DE LOS PROGRAMAS



como terapias preventivas y de rehabilitación.

Estos requisitos hacen que puedan asimilarse este tipo de programa de viviendas en alquiler a alojamientos protegidos para mayores.

1.2.4. VIVIENDA PROTEGIDA EN RÉGIMEN COOPERATIVO

Dentro de las modalidades o formas en que pueden desarrollarse las viviendas protegidas, según el PVRA, se encuentran las de régimen cooperativo.

Las cooperativas de vivienda se encuentran reguladas en la Ley 14/2011 de 23 de diciembre de sociedad cooperativas andaluzas y su reglamento de desarrollo aprobado mediante Decreto 123/2014, de 2 de septiembre.

De conformidad con el artículo 96 de la Ley, son cooperativas de consumo aquellas que tienen por objeto procurar en las mejores condiciones de calidad, información y precio, bienes y servicios para el consumo, uso o disfrute de sus socios y socias y de quienes con ellos convivan habitualmente.

Dentro de este tipo de cooperativas se encuentran las cooperativas de vivienda como un subtipo especial de las cooperativas de consumo, y así según el artículo 97, son sociedades cooperativas de viviendas aquellas que tienen por objeto procurar viviendas a precio de coste, exclusivamente a sus socios y socias. También podrán tener como objeto el de procurarles garajes, trasteros y otras construcciones complementarias, así como su rehabilitación y la de las propias viviendas.

Según el artículo 98, el régimen jurídico de las cooperativas de viviendas se regulará reglamentariamente con arreglo a las siguientes bases:

- A) Ninguna persona física podrá ser titular de derechos sobre más de dos viviendas en el ámbito geográfico que se determine, sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa sobre vivienda protegida.
- B) Deberá existir la relación que cuantitativamente se determine entre el número de personas socias y las viviendas en promoción.
- C) Podrán estar integrados por personas jurídicas en los términos que se determinen, que garantizarán, en todo caso, que los usuarios efectivos de las viviendas sean personas físicas.
- D) Se establecerán causas de baja justificada de carácter específico, entre las que se contemplarán, en todo caso, el cambio de centro o lugar de trabajo, la situación de desempleo, el aumento del importe de las cantidades para financiar las viviendas en el porcentaje que se determine, el retraso en su entrega, así como la modificación sustancial de las condiciones del contrato de adjudicación.
- E) Se constituirán secciones cuando la entidad desarrolle más de una fase o promoción, con autonomía de gestión e independencia patrimonial.
- F) Se establecerán supuestos específicos de sometimiento de las cuentas de la entidad a auditoría.
- G) Se establecerán supuestos específicos de incompatibilidad con personas que integren las eventuales gestoras de estas entidades.
- H) En el supuesto de adelanto de cantidades para financiar las viviendas, locales u otras construcciones complementarias, se efectuarán o través de una entidad de crédito, garantizándose mediante seguro otorgado con entidad aseguradora inscrita y autorizada o mediante aval solidario prestado por la entidad de crédito, de conformidad con la disposición adicional primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- I) La transmisión de derechos sobre las viviendas, locales o construcciones por parte de las personas socias, así como las operaciones con terceros personas, se someterán a un régimen de prelación que contemplará, de crearse por la consejería de la Junta de Andalucía competente en materia de sociedades cooperativas, el listado de personas solicitantes de vivienda.
- J) Las sociedades cooperativas de viviendas no podrán disolverse



Página 55 de 82
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO DE PROGRAMACIÓN
IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPCIÓN DE LOS PROGRAMAS



hasta que transcurra un plazo de cinco años desde su ocupación efectiva, u otro superior, fijado en los estatutos sociales o en los convenios suscritos con entidades públicas o privadas, del cual habrá de informarse a los socios y socias.

La regulación se lleva a cabo en los artículos 87 a 95 del Reglamento de desarrollo de la ley de cooperativas a cuyo contenido nos remitimos.

Dicha regulación establece, que con carácter general las personas socias de las cooperativas de vivienda deben ser personas físicas sin que estas puedan ser simultáneamente en una misma provincia titular de derechos sobre más de dos viviendas de promoción cooperativa.

Por otro lado el artículo 93 del Reglamento regula el Registro de personas solicitantes de vivienda en régimen cooperativo, cuyo régimen jurídico es el siguiente:

1. A los efectos señalados en el artículo 98.i) de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre y en los artículos 91 y 92 de este Reglamento, la Consejería competente en materia de sociedades cooperativas pondrá en funcionamiento un Registro de personas solicitantes de vivienda en régimen cooperativo, de ámbito provincial, que estará adscrito a cada una de las Delegaciones Provinciales o Territoriales competentes en materia de sociedades cooperativas, quienes asumen las funciones de gestión del mismo.
El citado Registro se coordinará con los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y dispondrá de los instrumentos necesarios para que la tramitación de sus actuaciones se pueda realizar a través de medios electrónicos.
2. Para la inscripción en el citado Registro, la persona interesada deberá presentar la correspondiente solicitud, conforme al modelo de formulario que apruebe la Consejería competente en materia de sociedades cooperativas, que se podrá obtener y cumplimentar en la sede electrónica de esa Consejería.
3. La inscripción no determina por sí sola la asignación de derecho alguno sobre una vivienda o local en régimen cooperativo, debiendo la persona inscrita cumplir los requisitos exigidos para el ingreso como persona socia en la sociedad cooperativa de que se trate y ser admitida en la misma.
4. Las personas inscritas tendrán acceso en cualquier momento a los datos que figuren en su inscripción y a su rectificación, conforme a lo previsto en la normativa reguladora de protección de datos. La modificación de las circunstancias declaradas por la persona inscrita deberá comunicarse al Registro cuando puedan afectar a su inclusión en el mismo.
5. Para la selección de personas solicitantes, la sociedad cooperativa promotora solicitará al Registro, según modelo aprobado por la Consejería competente en materia de sociedades cooperativas, la correspondiente relación de aquellos que se ajusten a la promoción.



Página 56 de 82
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO DE PROGRAMA DE ACTUACIÓN
IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LOS PROGRAMAS



El Registro remitirá dicha relación en el plazo de un mes, por orden de antigüedad y en número de demandantes igual al doble del de viviendas o locales a adjudicar.

Transcurrido el periodo de adjudicación, la sociedad cooperativa promotora comunicará al Registro su resultado, asimismo, en el plazo máximo de un mes.

6. *La inscripción permanecerá en tanto la persona inscrita no resulte adjudicatario de derechos sobre una vivienda o local en régimen cooperativo, procediéndose a su cancelación cuando lo resulte o cuando el demandante solicite la misma.*

7. *En el caso de sociedades cooperativas que promuevan viviendas protegidas, para la selección de adjudicatarios se estará a lo previsto por su normativa específica.*

En función de la forma que adopte el promotor, las viviendas protegidas podrán llevarse a cabo por promotores (públicos o privado) para su posterior venta o transmisión a un tercero que cumpla con los requisitos, en segundo lugar podrán ejecutarse en régimen de autopromoción y por último, y en tercer lugar, por cooperativas de vivienda. Esta última modalidad no deja de ser una autopromoción de carácter colectivo.

De hecho, el propio Programa de autoconstrucción que recoge el PVRA, en su artículo 45 Agentes intervinientes establece que para el desarrollo de dicho programa, las personas autoconstructoras deberán constituirse en cooperativas.

Por otro lado, es importante destacar que el artículo 31 del PVRA regula el régimen de las viviendas procedentes del 10 por ciento de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, estableciendo que en aplicación de lo establecido en el segundo párrafo del artículo 17.8 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, son grupos de menor índice de renta las familias con ingresos no superiores a 2,50 veces el IPREM, por lo que el 50% de las viviendas sobre suelos procedentes del 10 por ciento de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, se calificarán de régimen especial y preferentemente se cederán en alquiler o se destinarán a cooperativas de cesión de uso según las tipologías previstas en la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas y su Reglamento, salvo que el plan municipal de

vivienda y suelo correspondiente justifique su destino a otro programa, previo informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda.

Por tanto las cooperativas de cesión de uso tendrán preferencia para el desarrollo de los suelos de cesión del aprovechamiento urbanístico en los porcentajes descritos.

Una de las peculiaridades de las viviendas en régimen cooperativo tiene que ver con la forma en que se configuran o seleccionan los adjudicatarios o personas cooperativistas. Ya hemos tenido ocasión de esbozar el régimen jurídico en general de las cooperativas de vivienda, y hemos visto que incluso en las cooperativas de viviendas libres hay ciertas peculiaridades, tales como: las personas cooperativistas deben ser personas físicas, no se puede ser socio de más de una cooperativa en la provincia, o la existencia de un registro de personas solicitantes de vivienda en régimen cooperativo.

En el caso de las viviendas protegidas, la selección de personas adjudicatarias debe realizarse mediante el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida. Concretamente la regulación general se establece en el Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, pudiendo los Ayuntamientos desarrollar la mencionada norma mediante las correspondientes ordenanzas reguladoras. En el Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda, la Ordenanza reguladora del Registro de demandantes de vivienda protegida fue aprobada en sesión plenaria celebrada el 24 de febrero de 2010 y posteriormente modificada por acuerdo plenario de 27 de septiembre de 2012.



Página 57 de 82
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. S/RCOA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLUCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO DE PROGRAMACIÓN
IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPCIÓN DE LOS PROGRAMAS



El artículo 10 de la ordenanza municipal reguladora del registro de demandantes de vivienda protegida establece como se seleccionarían las personas de las cooperativas de viviendas protegidas:

ARTÍCULO 10. SELECCIÓN DE MIEMBROS DE COOPERATIVAS.

1. En el caso de cooperativas de viviendas protegidas, la persona promotora de su constitución solicitará del Registro la correspondiente relación de demandantes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 9, con carácter previo a la solicitud de la calificación provisional, acompañando declaración sobre las siguientes circunstancias de las viviendas cuya construcción se prevé:
 - a. Número y ubicación.
 - b. Tipología, superficie media y angios o locales en su caso.
 - c. Programa en el que se tiene previsto financiar las viviendas y precio previsto para los distintos componentes de la promoción, incluidos los no protegidos.
 - d. Situación urbanística y titularidad del suelo, así como previsión de plazos de inicio de la construcción de las viviendas protegidas.
 - e. Estudio de viabilidad económica de la promoción.
 2. La adjudicación se realizará en primer lugar entre las personas demandantes inscritas en el Registro Público Municipal de Sanlúcar de Barrameda que hoyan manifestado su interés en formar parte de una cooperativa de viviendas. En caso de no existir suficientes demandantes se adjudicarán entre el resto de las personas inscritas que cumplan los requisitos y según los criterios de adjudicación generales establecidos en las bases reguladoras.
 3. La persona promotora de la cooperativa podrá resultar adjudicatario de una vivienda protegida siempre que sea seleccionada de conformidad con esta norma.
 4. Si las personas inicialmente seleccionados rechazan constituirse en cooperativa para la promoción de las viviendas, ello no implicará renuncia voluntaria a efectos de lo establecido en el artículo 7.6.e).
- El mencionado Decreto 1/2012 modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas quedando el artículo 12 con la siguiente redacción:
1. Conforme a lo dispuesto en el artículo de 3.ª Ley 13/2005, de 11 de noviembre, las viviendas protegidas se destinan a familias con recursos económicos limitados que reúnan los requisitos que, tanto para la composición de la unidad familiar como para la cuantía y determinación de los ingresos familiares, se establezcan en los diferentes programas que integran los planes de vivienda.
 2. La selección de las personas a las que van destinados las viviendas protegidas se realizará, de conformidad con lo establecido en el artículo 10 del Reglamento por el que se regulan los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, respetando los principios de igualdad, transparencia, publicidad y concurrencia, a través de los Registros Públicos Municipales, con las excepciones que se establecen en el artículo siguiente.
 3. De conforme con lo dispuesto en el artículo 2 de la citada Ley podrán tener preferencia para acceder a una vivienda protegida, en los términos que se fijan en el correspondiente plan de vivienda, las personas que se encuentren dentro de algún grupo social con especiales dificultades para el acceso a la vivienda como, entre otros, jóvenes, mayores, personas con discapacidad, víctimas del terrorismo, familias monoparentales, personas procedentes de situaciones de rupturas de unidades familiares, víctimas de la violencia de género y emigrantes retornados.
 4. La Consejería competente en materia de vivienda podrá establecer criterios de preferencia para la selección de las personas destinatarias en sus promociones, que cumplan con lo dispuesto en los apartados anteriores.
- Asimismo, podrán ser tenidos en cuenta otros criterios de preferencia que, cumpliendo lo dispuesto en este artículo, se acuerden entre los Ayuntamientos u otros promotores públicos y la Consejería



Página 58 de 82
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCOA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO DE PROGRAMA DE ACTUACIÓN
IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LOS PROGRAMAS



competente en materia de vivienda, para selección de las personas destinatarias en las promociones de aquellos.

5. No será exigible el principio de concurrencia en relación con los programas en los que se favorezca la integración social de los destinatarios, alojamientos de temporeros y en los reglajos transitorios en viviendas protegidas derivadas de actuaciones en materia de rehabilitación o motivadas por otras circunstancias excepcionales, al no poder existir concurrencia conforme a la naturaleza de los citados programas.

El artículo 10 del Decreto 12012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes establece que la adjudicación de viviendas protegidas se realizará conforme al orden de adjudicación resultante de alguno de los siguientes sistemas, establecidos en las correspondientes bases reguladoras:

A) *Baremación de las solicitudes presentadas conforme a los criterios que deben figurar en las bases reguladoras de los Registros Públicos Municipales y que deben justificarse en relación con los objetivos establecidos de los planes de vivienda y suelo municipales, autonómicos y estatales. Preferentemente, se valorará la adecuación de la solicitud a las características de la vivienda a que accede, en cuanto a nivel de ingresos y composición familiar, la pertenencia a grupos de especial protección, la antigüedad en el Registro y las necesidades específicas de vivienda. Deben preverse los criterios a seguir en caso de igualdad entre dos o más solicitudes.*

B) *Sorteo entre los demandantes que cumplan los requisitos establecidos para cada programa. Se especificará la periodicidad con que se celebrará el sorteo, la publicidad que se dará al mismo y el mecanismo que se seguirá.*

Se exceptúa del deber de establecer la periodicidad de los sorteos cuando en las bases reguladoras de los distintos Registros Públicos Municipales se prevea que se realizarán tantos sorteos como promociones de viviendas ofertados.

Preferentemente el mecanismo consistirá en asignar a cada uno de los inscriptores un número aleatorio y extraer un número que determinará en sentido ascendente la lista de adjudicatarios y suplentes. En caso de que se establezcan cupos se podrá realizar un sorteo contemplando la posibilidad de que algunos demandantes puedan figurar en más de un cupo.

C) *Antigüedad en la inscripción.*

D) *Otros sistemas de adjudicación definidos en las bases reguladoras del Registro Público Municipal, siempre que respeten los principios de igualdad, publicidad, concurrencia y transparencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 7.1 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo.*

Según el mencionado artículo cuando los planes de vivienda y suelo, tanto autonómico como municipal, establezcan para determinados programas criterios de preferencia específicos, los mismos tendrán prioridad sobre lo establecido en el apartado anterior y sólo en el supuesto de no existir demandantes que cumplan con dichos criterios, se podrán adjudicar las viviendas a otras personas inscritas en los Registros Públicos Municipales según el orden de preferencia establecido en las bases reguladoras.

A fin de garantizar la transparencia del procedimiento de la adjudicación de la vivienda, en el caso de que alguno de los aspectos que van a condicionarla no pueda establecerse de forma general desde las bases reguladoras de los Registros Públicos Municipales, como pueden ser la fijación de cupos específicos para promociones determinadas, estas bases establecerán los criterios generales y el procedimiento y publicidad que se dará a la regulación de dichos aspectos.

Las bases reguladoras de cada uno de los Registros Públicos Municipales regularán alguno de los sistemas de adjudicación señalados, justificando la elección del mismo y pudiendo establecer sistemas diferenciados en función de los distintos programas de vivienda regulados en el Plan andaluz de vivienda y suelo que esté vigente, siendo el del barneo el sistema elegido por el Ayuntamiento de Sanlúcar.

En cualquier caso, será necesario establecer de forma diferenciada la adjudicación de viviendas con características especiales, como son las viviendas adaptadas para personas con discapacidad de movilidad reducida, de conformidad con el



Página 59 de 82
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por Decreto 2932/2009, de 7 de julio, y viviendas para las que los planes de vivienda y suelo establezcan requisitos especiales, como las viviendas para familias numerosas o que entre sus miembros existan personas con dependencia.

Cuando la persona adjudicataria seleccionada no haya podido acceder efectivamente a la vivienda por encontrarse en situación transitoria de desempleo, o haber sido rechazada la financiación por la entidad financiera en caso de compra-venta, a la persona adjudicataria se le podrá ofertar la posibilidad de acceder a otra vivienda, en venta o alquiler, en un momento posterior, sin necesidad de participar nuevamente en un proceso de selección. El periodo máximo en el que podrá hacerse uso de esta vía de acceso a la vivienda será establecido por las bases reguladoras de los Registros Públicos Municipales.

La selección de las personas cooperativistas se llevará a cabo de conformidad con el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida, aunque dada la específica naturaleza de este tipo de agente promotor, podrán realizarse convocatorias públicas con carácter previo al inicio del proceso de selección a fin de que las personas que aspiren a ser parte de la cooperativa puedan formalizar su inscripción en el Registro.

1.2.4.1. PROGRAMA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN RÉGIMEN DE AUTOCONSTRUCCIÓN

Es objeto del presente Programa la 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.

Las viviendas realizadas al amparo del presente Programa se acogieron al régimen legal establecido para las viviendas protegidas de régimen especial.

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, sobre el que se llevará a cabo la promoción, y asumirán a su costa los impuestos, tasas y gravámenes y arbitrios que graven la promoción, así como el estudio geotécnico.



Página 60 de 82
(revisión 1.805.181)

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLUCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO DE PROGRAMACIÓN
IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LOS PROGRAMAS



La Consejería competente en materia de 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. Mediante orden de la Consejería competente en materia de vivienda 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.

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.

En cuanto al régimen urbanístico y las condiciones de los suelos, hay que tener en cuenta que en el caso de construcción de viviendas de nueva planta, los suelos sobre los que se ejecuten las actuaciones dispondrán de planeamiento urbanístico aprobado que permita el uso residencial.

Asimismo deberán ser aptos para la edificación de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística, estar libres de gravamen que impida la ejecución total o parcial de las obras y ser idóneos geotécnicamente para su ejecución.

El procedimiento para la declaración de la actuación protegible de viviendas en régimen de autoconstrucción 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.

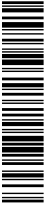
Las actuaciones de viviendas de autoconstrucción se desarrollarán mediante convenios de ejecución entre la Consejería competente en materia de vivienda, el Ayuntamiento, las entidades locales o promotores públicos y la cooperativa de personas autoconstructoras. Estos convenios recogerán los compromisos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

Actualmente no existe ninguna Orden de la Consejería competente en materia de vivienda por la que se regule la financiación de este programa ni el procedimiento para la declaración de actuación protegible.

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





El Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda cuenta con solares del PMS que podrían destinarse a esta modalidad de vivienda si se realizan las correspondientes convocatorias por la consejería competente en materia de vivienda.

En el marco de este programa podrían determinarse que solares de los que componen dicho patrimonio podrían destinarse a dicha finalidad.

Igualmente podría llevarse a cabo una modificación de las ordenanzas fiscales para establecer un régimen de exención para estas viviendas en la tasa de licencia urbanística y en el Impuesto de Construcciones Instalaciones y Obras, a fin de facilitar económicamente el desarrollo de las mismas.

1.2.4.2. PROGRAMA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN RÉGIMEN COOPERATIVO

El PVRA establece en su capítulo III, dentro de los instrumentos de apoyo y colaboración, un programa de apoyo técnico a la rehabilitación y asesoramiento en materia de vivienda, que tiene dentro de sus objetivos el de fomentar la constitución de cooperativa de viviendas protegidas.

Este programa de asesoramiento se articula a través de las Delegaciones Territoriales de la Consejería de Fomento y Vivienda siendo los propios técnicos de la delegación los que prestarán el servicio de asesoramiento, y que en relación con el fomento de la constitución de cooperativas de vivienda se concreta en el asesoramiento a las personas interesadas en constituirse en cooperativa así como el apoyo y requerimiento de las cooperativas de vivienda ya constituidas.

En otro orden de cosas las actuaciones de vivienda protegida a través de cooperativas cuentan con los mismos requisitos y condiciones y están sujetas a las modalidades que ya han sido analizadas.

1.2.4.3. PROGRAMA PILOTO DE COOPERATIVA EN RÉGIMEN DE CESIÓN DE USO

Hemos tenido ocasión de examinar en el apartado anterior como el PVRA de Andalucía establece que en aplicación de lo establecido en el segundo párrafo del artículo 17.8 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, son grupos de menor índice de renta las familias con ingresos no superiores a 2,50 veces el IPREM, por lo que el 50% de las viviendas sobre suelos procedentes del 10 por ciento de cesión del aprovechamiento correspondiente al

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO DE PROGRAMAS DE ACTUACIÓN
IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LOS PROGRAMAS



Ayuntamiento, se calificarán de régimen especial y preferentemente se cederán en alquiler o se destinarán a cooperativas de cesión de uso según las tipologías previstas en la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas y su Reglamento.

Se trata de un modelo de cooperativas no especulativo y sin fin de lucro en el que la propiedad de las viviendas siempre recae en la cooperativa. Los cooperativistas disfrutan de un uso indefinido de la vivienda a través de un derecho de uso asequible. La cooperativa tiene una vida indefinida y los usuarios, socios de la cooperativa, tienen un mayor grado de autogestión basado en la organización democrática de las cooperativas.

Puede darse el caso que un propietario externo ceda la propiedad a la cooperativa durante un periodo determinado para que ésta la gestione. Los cooperativistas disfrutan de un uso indefinido (o por el periodo por el cual la cooperativa disponga del uso del edificio) de la vivienda a través de un derecho de uso asequible.

Al igual que una cooperativa de construcción, puede promocionar ella misma las viviendas o locales, pero no se disolverá una vez finalizada la construcción o la rehabilitación. Su funcionamiento democrático se rige por los mismos principios que cualquier otra cooperativa:

- Permite el acceso a una vivienda a un precio inferior al de mercado.
- La propiedad de la vivienda siempre recae sobre la cooperativa, que impide que se pueda hacer un uso especulativo de ésta.
- Permite un uso indefinido en el tiempo, transmitido y heredado de la vivienda.
- El derecho de uso se obtiene con una entrada inicial (retornable, incluyendo mejoras) y se mantiene con un "alquiler" asequible mensual.
- La entrada inicial (con posibilidad de financiación) es proporcional a la superficie de la vivienda y a las rentas de las personas.
- El coste del "derecho de uso" tiene tendencia a la baja, ya que está destinado a retornar la deuda para construir o rehabilitar las viviendas, al mantenimiento y la mejora del edificio, a los gastos comunes y a la cooperación entre las cooperativas y sus usuarios/as.
- Posibilita un diseño participativo y personalizado de las viviendas y espacios



Página 61 de 82
(revisión 1.805.181)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCOA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLUCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO DE PROGRAMACIÓN
IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LOS PROGRAMAS



comunes.

- Facilita la creación de viviendas con mayor respeto al medio ambiente.
 - Se crea con voluntad de duración indefinida y de intercooperación con otras cooperativas para replicar el modelo.
 - Facilita el mantenimiento de los espacios comunes y de las viviendas.
 - Se puede construir sobre un suelo público, sin que la administración pierda su propiedad.
 - Permite integrar la iniciativa privada en la creación de un parque de vivienda asequible, indefinido en el tiempo y replicable para la población.
 - Como miembro de la cooperativa tienes voto en las decisiones de la comunidad.
 - Posibilita la financiación mediante banca ética.
- La selección de las personas cooperativistas 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.

1.2.4.4. COOPERATIVA DE SERVICIO PÚBLICO DE VIVIENDA

Ya hemos señalado, como una debilidad de la política de vivienda en la ciudad de Sanlúcar de Barrameda, la inexistencia de un ente municipal específico en esta materia que pueda desarrollar actuaciones en este sentido, ya que la empresa pública que en su momento ostentaba estas competencias, EMUVISAN, desapareció debido a la situación económica que atravesaba.

Una posible alternativa para dotar al Ayuntamiento de Sanlúcar de un ente con capacidad de intervenir en el mercado de la vivienda podría ser la puesta en marcha de una cooperativa de servicio público en materia de vivienda.

Para tratar de aterrizar la propuesta que pretendemos vamos a establecer un primer acercamiento a la LEY 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas -LSCA-, así como a su Reglamento de Desarrollo, el Decreto 123/2014, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades cooperativas Andaluzas -RDLSA-.



Página 82 de 82
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



Dicho marco jurídico autonómico incorpora bastantes innovaciones a nivel jurídico que a continuación vamos a sintetizar:

Se trata de una legislación cooperativa referente a nivel nacional e internacional que recoge elementos innovadores como dos nuevos principios cooperativos: igualdad de género y sostenibilidad medioambiental.

En su estructura -Ley Marco- es pionera y posee vocación de permanencia en el tiempo al determinar los principios y fundamentos de un reglamento que le permita adaptarse de forma evolutiva a las diferentes necesidades del sector y sus usuarios. Y en su redacción es todo un ejemplo de consenso -aprobada por unanimidad y consensuada con el sector- dada la metodología participativa empleada en su elaboración.

Su reglamento es reflejo de un nuevo modelo de administración pública y de cooperativismo, conciliando extremos en apariencia contradictorios: libertad de acción para las empresas con alto nivel de rigor en el control administrativo y legal; flexibilidad e innovación social con seguridad jurídica; fomento de la competitividad y de la cooperación; fortalecimiento de los derechos del individuo y defensa de lo colectivo; concilia lo local y lo global, y lo público y lo privado...

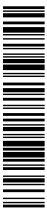
El reglamento regula una serie de innovaciones sociales, legales, administrativas y económicas que se pondrán al servicio del sector, de la ciudadanía y las administraciones públicas para fortalecer la democracia económica y entre ellas se encuentra la cooperativa de servicio público.

A partir del reglamento se podrán activar todas las posibilidades de los nuevos tipos de cooperativas y dar respuesta a las necesidades que se presenten.

Vamos a centrarnos en las que en la Secc. 4ª del Cap. II del Título II de la LSCA y la Secc. 4ª del Cap. I del Título II del RDLSA se denominan Cooperativas Especiales. Estas son las que por sus características naturales no se encuadran en ninguno de los tres grandes bloques de cooperativas pre existentes -de trabajo, de consumo y de servicios- aunque siguen siendo de primer grado -no agrupaciones de sociedades cooperativas-. Y dentro de ellas nos centraremos en las cooperativas de servicios públicos.

La regulación de las cooperativas de servicios públicos en la LSCA no es una novedad en el ámbito legislativo español. La Ley 8/2003, de 24 de Marzo, de Cooperativas de la

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO DE PROGRAMACIÓN
IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPCIÓN DE LOS PROGRAMAS



Comunidad Valenciana las recoge. Internacionalmente, como en Latinoamérica, supone una modalidad bastante asentada. En ambos casos las cooperativas de servicios públicos se han ocupado de prestar servicios básicos para la Comunidad -aguas y saneamiento, telefonía, recogida de basura, abastecimiento de gas, etc.-, no siendo el caso de las recogidas en la LSQA que apuesta por un planteamiento más ambicioso y flexible, apuntando a una prestación de servicios desde perspectivas multisectoriales y no restringiéndose únicamente a servicios básicos o de primera necesidad, y permitiendo al tiempo ostentar la condición de socio a entidades jurídicas privadas y a socios trabajadores, además de la entidad o entidades públicas participantes junto a los usuarios de los servicios.

(LSQA) Artículo 107. *Otras fórmulas cooperativas.*

Reglamentariamente, podrán regularse otros tipos de sociedades cooperativas de primer grado que no se ajusten a los criterios establecidos en el Capítulo II de este título. No obstante, de entre estos, serán objeto de regulación reglamentaria, en todo caso, las sociedades cooperativas de integración social, los de servicios públicos y las de explotación comunitaria de la tierra.

(RDLSQA) Artículo 101. *Cooperativas de servicios públicos.*

1. *La Administración de la Junta de Andalucía así como las Administraciones locales andaluzas, a fin de asegurar la existencia de servicios públicos de calidad, podrán proveer que la prestación directa de éstos se haga mediante la constitución de sociedades cooperativas de servicios públicos.*

2. *En estas sociedades cooperativas participarán como personas socias promotoras la entidad o entidades públicas competentes y, en su caso, entidades privadas con experiencia demostrada en el sector. Asimismo, podrán participar las personas usuarias de los servicios que sean objeto de la sociedad cooperativa así como las personas socias trabajadoras que presten su trabajo personal en la sociedad, en este último caso hasta alcanzar el veinticinco por ciento del capital de la misma. No obstante, las entidades públicas promotoras conservarán el control en cuanto a las condiciones de prestación de los servicios públicos. Cuando la Administración de la Junta de Andalucía participe como persona*

socia en este tipo de cooperativas, dicha participación deberá sujetarse a lo dispuesto en la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía, en especial a la regulación de las organizaciones personificadas de gestión contenida en su artículo 12.

3. *Se excluye, en todo caso, la prestación de servicios públicos que exijan el ejercicio de autoridad pública, como los de orden público y protección civil.*

4. *Será de aplicación a estas sociedades cooperativas el régimen previsto en el artículo 106 de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre y en el artículo 99 de este Reglamento para las sociedades cooperativas mixtas.*

5. *En todo caso, las sociedades cooperativas de servicios públicos deberán someter a auditoría externa, en los términos establecidos por la Ley de Auditoría de Cuentas y sus normas de desarrollo, sus cuentas anuales y demás documentos necesarios conforme a la normativa general contable o cualquier otra disposición de obligado cumplimiento.*

Atendiendo al articulado expuesto podemos extraer las siguientes conclusiones.

La cooperativa de servicios públicos constituye una nueva forma de gobernanza público-cívica, que se caracteriza por: el tipo de servicio que se presta ha de ser considerado de interés para la Comunidad -servicio público-, aunque no necesariamente de primera necesidad; uno de los socios debe ser un ente o Administración pública; la Administración conservará en todo caso el control en cuanto a las condiciones de prestación de los servicios públicos.

Junto a la Administración podrán formar parte de la cooperativa de servicios públicos: entidades privadas con experiencia demostrada en el sector; personas usuarias de los servicios que sean objeto de la cooperativa; personas socias trabajadoras que presten su trabajo personal en la cooperativa -hasta alcanzar el veinticinco por ciento del capital de la cooperativa.

Para que la prestación del servicio por parte de la cooperativa y el propio funcionamiento de ésta revistan plenas garantías jurídico-económicas, se establecen una serie de cauteles como someter a auditoría externa sus cuentas anuales y demás



Página 63 de 82
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





documentos contables, y prever en los estatutos un régimen de derechos y obligaciones –políticos y/o económicos- correspondiente a las distintas personas socias, atendiendo a su calidad y actividad en la empresa para asegurar una relación equitativa entre los mismos así como para el control de la prestación del servicio que corresponde al ente público. -reserva orgánica y ponderación del voto-. Por ejemplo, podrán prever que la titularidad de la Presidencia siempre la ostente la Administración o ente público que participe en la cooperativa, y que esta concentre un determinado porcentaje de votos sociales.

Podemos hacer una primera clasificación que se base en la propia composición de la cooperativa. Pueden estar compuestas por alguna entidad pública y personas físicas que presten y/o reciban servicios, lo que supondría el patron más sencillo de esta forma societaria, o pueden estar compuestas sólo por entidades públicas, ya sean de un mismo orden o con organismos públicos de distinto orden.

Se trataría de iniciar un proceso de estudio e investigación sobre las posibilidades e idoneidad de poner en marcha la prestación del servicio público de vivienda a través de un ente de estas características pudiendo incorporar a la ciudadanía, entidades financieras, constructores, profesionales del sector, otras administraciones etc. en busca de un modelo, que habrá que definir y adaptar a las necesidades de la ciudadanía. No olvidemos que el Ayuntamiento cuenta con bienes del PMS que podrían suponer la aportación económica del mismo en la generación del mencionado proyecto.

1.3. PROGRAMA PARA EL FOMENTO DEL ALQUILER

Una de las conclusiones del documento de diagnóstico del presente Plan de Vivienda es la existencia de un gran número de hogares o personas demandantes de vivienda protegida con un nivel de recursos bastante bajos, que no sólo quedan excluidos del mercado de la vivienda libre sino también de la vivienda protegida. Se trata de personas que no disponen de recursos para acceder a una vivienda en venta, aunque sea protegida, y en el caso del alquiler sólo podrían asumir lo que viene denominándose un "alquiler social".

Para poder ofrecerles a dichas personas un alquiler en esas condiciones, el Ayuntamiento y la Junta de Andalucía tendrían que incrementar sensiblemente el parque público en alquiler existente, y aunque esta es una aspiración a la que no va a renunciar la política de vivienda del presente plan, no es menos cierto que la actual coyuntura económica así como los programas y medidas del plan estatal y autonómico no facilitan a corto y medio plazo la disponibilidad de este tipo de alquileres para toda la demanda existente.

Para el desarrollo de nuevas viviendas de parque público en alquiler se hace necesario una financiación de las actuaciones que tradicionalmente y durante décadas se ha establecido en los Planes estatales y autonómicos y que como hemos tenido ocasión de analizar con detenimiento no existen en la actualidad.

Para poder ofrecer soluciones habitacionales a las unidades familiares que puedan encontrarse en esta situación, consideramos que en muchos casos la mejor opción podría venir de las ayudas cuyo objeto es subvencionar la renta de alquiler de una vivienda libre, siendo esta una de las líneas estratégicas del PVRA así como del Plan Estatal de Vivienda.

La estructura de las ayudas o subvenciones en esta materia consiste en procedimientos abiertos de libre concurrencia en el que se baremarán las solicitudes y se irán otorgando por orden de puntuación.

Los programas en los que se inserta esta medida se corresponden con los siguientes del Plan autonómico y estatal:

- Ayudas a personas inquilinas (plan autonómico)
- Programa de intermediación (plan autonómico)

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO DE PROGRAMAS DE ACTUACIÓN
IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LOS PROGRAMAS



- Programa de ayuda a los jóvenes (plan estatal)
- Ayuda a personas mayores (plan estatal)

1.4. PROGRAMA DE MOVILIZACIÓN DE VIVIENDA VACÍA

Hemos señalado que la vivienda vacía no es un problema estructural, pero que sin embargo existe un número de viviendas vacías en el municipio que a priori podría servir para dar respuesta a parte de la demanda existente en la localidad.

Pero hay que tener en cuenta que no toda la vivienda vacía es susceptible de ser movilizad a hacia el alquiler por lo que se tendrá que determinar en primer lugar cuáles de dichas viviendas son susceptibles de ser movilizadas, lo que se ha definido en algunos ámbitos como "vivienda gestionable".

En este orden de cosas, de especial trascendencia resulta la definición de vivienda gestionable que se define como aquellas viviendas que encontrándose vacías, no son utilizadas como viviendas secundarias o de temporada ni tampoco se encuentran incluidas en la oferta de venta o alquiler. La cuantificación y caracterización de esta categoría de viviendas resulta de suma utilidad para poder determinar aquellas que puedan ser movilizadas.

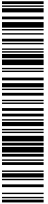
Tendrá su importancia en este apartado la localización de las mismas, ya que las que se encuentren en zonas cercanas a la playa posiblemente tengan más dificultad de ser movilizadas hacia un alquiler fuera del mercado turístico, así como el estado de conservación de las mismas, ya que sólo serán gestionables aquellas que se encuentren en condiciones de dignidad y adecuación al fin habitacional.

Otro elemento relevante es la naturaleza de quien ostente la titularidad de dichas viviendas, es decir si son titularidad de personas físicas o de personas jurídicas. Como sabemos la LFSV establece como el máximo exponente del incumplimiento de la función social de las viviendas el que una persona jurídica la mantenga desocupada, habilitando a la administración autonómica para proceder a sancionar esta situación previa declaración del incumplimiento. Si bien este precepto fue recurrido, la reciente Sentencia 43/2018 de 26 de abril del Tribunal Constitucional avala la constitucionalidad de la medida, al declarar conformes a la constitución los artículos 1.3, 25 y 53.1.a) que fueron introducidos por la LFSV.

Por tanto las viviendas vacías de personas jurídicas podrán ser objeto de intervención por parte de la administración autonómica llevando a cabo los procesos declarativos del incumplimiento del deber, inscribiendo la vivienda en el Registro de Viviendas Deshabitadas e iniciando los correspondientes procedimientos de carácter



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





sanccionador contra dichas entidades.

Por tanto entendemos que a partir de ahora estas viviendas serán más fácilmente movilizables por temor a la sanción administrativa, ya que podrán adoptarse medidas de carácter coercitivo.

Cuanto más se profundice en el conocimiento del parque de viviendas vacías existentes en el municipio, mayores posibilidades existirán para movilizarlas hacia el alquiler.

También pueden establecerse medidas de incentivo, como posibles bonificaciones en el IBI a aquellos propietarios que acrediten que han alquilado viviendas que se encontraban vacías, mediante la correspondiente modificación de la ordenanza fiscal.

Además se encuentran los programas autonómicos cuyo objetivo es intermediar en el mercado del alquiler mediante el ofrecimiento de seguros o cobertura para los supuestos de impago o daños.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO DE PROGRAMA DE ACTUACIÓN
IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPCIÓN DE LOS PROGRAMAS



1.5. PROGRAMA DE DEFENSA DEL DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA

Como ya ha quedado de manifiesto en el documento de diagnóstico del PMVS de Sanlúcar de Barrameda, hay un sector de la población residente en el municipio de Sanlúcar de Barrameda que atraviesa serias dificultades para pagar el alquiler de su vivienda, estando en un grave riesgo de ser desahuciadas de sus viviendas por impago de la renta al no disponer de recursos suficientes.

Con la finalidad de proteger a la población que se encuentra en estas circunstancias se crea en 2015 la Oficina para la defensa del derecho a la vivienda digna, cuyas funciones continuarán desarrollándose en la actualidad.

Contactar con las entidades financieras, requerir la colaboración de los Juzgados solicitando la suspensión o paralización de lanzamientos con motivo de ejecuciones bancarias; negociar la condonación de la deuda bancaria en caso de dación en pago, negociar alquileres sociales y acompañar a los usuarios a las reuniones y contactos con las entidades bancarias serán algunas de las actuaciones que se llevan a cabo a través de esta Oficina, asesorando a los afectados en todo momento.

Aparte del mencionado programa, en el Plan Estatal se recoge un Programa de Ayudas a personas en situación de desahucio, cuyo objeto es facilitar el disfrute de una vivienda digna y adecuada a todos aquellos que hayan sido objeto de desahucio por no poder pagar el alquiler o la cuota del préstamo hipotecario de su vivienda habitual mediante la disposición de un fondo de viviendas de las entidades financieras, la SAREB y otras entidades o particulares tenedores de viviendas.

Se trata de un programa que pone a disposición de las personas que se encuentren en situación de desahucio de su vivienda y con escasos recursos económicos las viviendas desocupadas y disponibles de la SAREB y de las entidades financieras o de otros tenedores de vivienda para ser ocupadas en régimen de alquiler, previendo una ayuda económica para el mismo que puede llegar a ser hasta el 100% de la renta.

El programa se articula mediante colaboración público-privada, con la constitución, por la SAREB y las entidades financieras como propietarias de viviendas disponibles, de fondos de viviendas para alquiler social. A estos fondos se podrán incorporar también viviendas de otros propietarios.



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO DE PROGRAMA DE ACTUACIÓN
IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPCIÓN DE LOS PROGRAMAS



La SAREB y las entidades financieras podrán adscribir mediante convenio marco suscrito con el Ministerio de Fomento a estos fondos las viviendas de su propiedad que tengan desocupadas y disponibles, para ser puestas a disposición de quienes sean objeto de desahucio de su vivienda habitual y se encuentren en situación de vulnerabilidad. Este convenio marco recogerá las características de las viviendas objeto de adscripción.

A su vez y en desarrollo del convenio marco la SAREB y las entidades financieras podrán suscribir convenios específicos con las Comunidades, siempre suscritos también por el Ministerio de Fomento, en los que se concreten las condiciones y la colaboración con estas Administraciones para el objeto del programa respetando las condiciones del convenio marco.

Por tanto, habrá de estarse al Convenio que suscriba la Junta de Andalucía y a la existencia de viviendas de estas características en el municipio de Sanlúcar de Barrameda a fin de poder implementar el programa. A dichos efectos se tiene constancia de la existencia de al menos 42 viviendas titularidad de SAREB en la localidad de Sanlúcar de Barrameda, por lo que podrán empezar a estudiarse cuales son las condiciones en que se encontrarían para ver si serían susceptibles de ser incorporadas al mencionado programa.

1.6. PROGRAMA CENSO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

En el diagnóstico del PMVS del TM de Sanlúcar de Barrameda hemos tenido ocasión de analizar la situación de las viviendas protegidas en el término municipal. En este sentido se ha señalado que con la información disponible y accesible de forma directa en registros públicos administrativos no podemos conocer cuántas viviendas protegidas hay en el municipio y donde se encuentran dichas viviendas. A lo más que podemos llegar es a determinar las viviendas protegidas que son de titularidad pública, pero esta información, pese a ser importante es incompleta y sesgada.

Hemos afirmado, que si alguna clasificación tiene importancia en el ámbito de la vivienda es aquella que divide las viviendas en libres y protegidas. Y ello porque el régimen jurídico de ambas categorías es sustancialmente diferente. Ya que las viviendas protegidas suman una serie de requisitos para sus promotores, propietarios o titulares de derecho que no tienen la vivienda libre.

En primer lugar, esta distinción de su régimen jurídico, tiene que ver con el proceso de construcción de las viviendas, que están sometidas a un control de legalidad adicional al de la licencia urbanística, estamos hablando del trámite de la calificación. Se trata de un control ex ante, la calificación provisional, cuando aún nos encontramos en la fase de proyecto y que va en paralelo al otorgamiento de la licencia urbanística y otro posterior, la calificación definitiva que se lleva a cabo cuando la edificación ha culminado y antes de obtener la licencia de primera ocupación.

Por otro lado las viviendas protegidas tienen una limitación en cuanto a los ingresos que pueden tener las unidades familiares o personas para acceder a las mismas que fluctuarán en función del régimen que corresponda a cada promoción, e igualmente las mismas tienen un límite en cuanto al precio de venta o alquiler de la vivienda.

Una vez que las viviendas están adjudicadas, bien en régimen de compraventa, bien en régimen de alquiler, las mismas también están sometidas a ciertas limitaciones respecto a su uso, que derivan de la función social que las mismas tienen y cuyas obligaciones se encuentran recogidas en la Ley 13/2005 de medidas para la vivienda protegida y el suelo y en el Reglamento de Vivienda Protegida de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado mediante Decreto 149/2006, de 25 de julio.

La primera de ellas tiene que ver con la necesidad de ocupar la vivienda en un plazo

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





máximo de seis meses desde la adjudicación, así como destinarla a residencia habitual y permanente, y la segunda con las limitaciones impuestas en relación con la disposición (alquiler o venta) de dichas viviendas que están sometidas a una serie de requisitos así como autorizaciones e intervención pública.

En Censo de Viviendas Protegidas de Sanlúcar de Barrameda nos proporcionaría un conocimiento exhaustivo de la vivienda de estas características en la ciudad, indicando su ubicación mediante su georreferenciación así como su estado físico y condiciones.

Por otro lado nos permitiría también llevar a cabo toda una serie de iniciativas tendientes a la comprobación de si las mismas están cumpliendo con su función social pudiendo establecer medidas o intervenciones en las mismas en coordinación con la Consejería de Fomento y Vivienda, pudiendo articularse conjuntamente las iniciativas que se estimen oportunas.

Se estima un plazo para la realización del mencionado Censo de Viviendas Protegidas de 10 o 12 meses.

Se trataría de una base de datos georreferenciada articulada con la información disponible en la base de datos de inmuebles del catastro inmobiliario así como la información disponible en la Consejería de Fomento y Vivienda y en el propio Ayuntamiento, relativa a los expedientes de calificación.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLUCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO DE PROGRAMA DE ACTUACIÓN
IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LOS PROGRAMAS



1.7. PROGRAMA INVENTARIO DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUIÑOSAS Y ORDENANZA REGULADORA

El artículo 7 del PVRA recoge dentro de las determinaciones que debe contener el documento de información y diagnóstico en su apartado 4º la relación de terrenos o edificaciones que se encuentren inscritas en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

El mencionado Registro es una institución urbanística de larga tradición en nuestro ordenamiento jurídico, y tiene su antecedente en el Decreto 635/1964 de 5 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Edificación forzosa y el Registro Municipal de Solares.

La propia exposición de motivos de la mencionada norma se encargaba de dejar clara su finalidad que no era otra que la de impulsar la construcción de los solares evitando así una situación de los mismos que es perjudicial al interés público y en algunos casos con finalidades ampliamente especulativas. Con los solares, añade la mencionada exposición de motivos, deben reconstruirse las edificaciones ruinosas, inhabitables, derruidas o inadecuadas. Sin ellos resulta imposible la renovación de las ciudades; y un envejecimiento progresivo impide que pueda disfrutarse dentro del caso de los beneficios que para las viviendas se deriva del aumento del nivel de vida.

Dicho Reglamento establecía para los propietarios de inmuebles calificados como solares la obligación de edificar los mismos en los plazos determinados por los planes, proyectos de urbanización, expropiación, etc. Incluyéndose en los inmuebles que están sometidos a esta obligación las construcciones paralizadas y las edificaciones derruidas, ruinosas e inadecuadas.

Transcurrido el plazo de edificación o incumplidas las condiciones impuestas, entre ellas la de iniciar la construcción o desarrollarla al ritmo normal previsto, el Ayuntamiento, por propia iniciativa, a requerimiento del órgano urbanístico competente o en virtud de denuncia, declarará incumplida la obligación de edificar.

Una vez declarado el incumplimiento del deber la finca se inscriba en el mencionado Registro siendo el contenido el siguiente:

- a. Situación, nombre de la finca si lo tuviere, el de la calle y plaza, número y los que



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLUCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO DE PROGRAMA DE ACTUACION
IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPCIÓN DE LOS PROGRAMAS



- hubiere tenido con anterioridad.
 - b. Extensión y linderos con determinación, si fuere posible, de la medida de estos.
 - c. Naturaleza de la finca, su destino y cuantos datos permitan su mejor identificación.
 - d. Nombre, apellidos y domicilio del propietario.
 - e. Cargas, gravámenes y situaciones jurídicas inscritos en el Registro de la Propiedad y circunstancias personales de sus titulares.
 - f. Referencia a los datos de inscripción en dicho Registro.
 - g. Plazo de edificación y prórrogas, en su caso, con referencia al documento que lo determinare.
 - h. Referencia a los datos del Registro Fiscal de Edificios y Solares, si constaren, y a los documentos cobratorios municipales.
 - i. Inquilinos, arrendatarios y ocupantes del inmueble; y
 - j. Valor urbanístico de la finca, señalado conforme a lo dispuesto en el artículo ciento cuarenta y cinco y concordantes de la Ley del Suelo; y valoración de los demás elementos del inmueble si procede.
- Una vez inscrita el Ayuntamiento podrá proceder a su enajenación o venta forzosa o adquirirlo mediante expropiación.
- La legislación urbanística posterior al mencionado decreto ha ido recogiendo la mencionada herramienta hasta nuestros días.
- La propia CE en el año 1978 cuando regula el derecho de propiedad inmobiliaria, lo hace como un derecho/deber que queda configurado por su función social, de forma que el derecho de propiedad inmobiliaria también supone el cumplimiento de una serie de obligaciones.
- Como consecuencia de ello, la legislación urbanística posterior al texto constitucional siguió manteniendo la obligación de edificar los solares en los plazos marcados así como la rehabilitación y conservación de los inmuebles, facultando a la administración local para, en su caso, declarar el incumplimiento de dichos deberes e incluir la finca en el Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas.



Página 69 de 82
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



En la legislación urbanística de la comunidad autónoma de Andalucía, el artículo 150 de la LOUA establece que la no iniciación, en el plazo fijado al efecto, de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, advertida de oficio por la Administración o por persona interesada, y previa audiencia a las personas propietarias por un plazo de veinte días, comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, cuya regulación se establecerá reglamentariamente.

Igualmente el artículo 155 de la LOUA cuando regula el deber de conservación y rehabilitación establece que los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservar o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo, pudiendo los municipios ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.

El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación, estando representado este deber por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

El incumplimiento de estas condiciones faculta igualmente para la inclusión de la finca en el Registro de Solares.

La inclusión en el Registro dará lugar al inicio del cómputo del plazo de un año para el comienzo de las obras, o en su caso la acreditación de las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia necesaria, tras el cual se determinará, por ministerio de la Ley, la colocación de la parcela o el solar correspondiente en situación de ejecución por sustitución.

El artículo 151 regula el concurso para la sustitución del propietario incumplidor.

El mecanismo normativo que supone la puesta en marcha del Registro de Solares y Edificaciones ruinosas no es más que la continuación del esquema de funcionamiento del desarrollo urbanístico en nuestro ordenamiento jurídico, en donde se hace recaer las obligaciones dimanantes del planeamiento en los titulares del derecho de propiedad inmobiliaria. Así, al igual que sucede con la obligación de

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





urbanizar y desarrollar el suelo no urbanizable por parte de los propietarios cuando es clasificado como urbanizable por el Plan, surge la obligación de edificar los solares y rehabilitar los inmuebles.

Por ello el PVRA quiere que los PMVS analicen la situación de los inmuebles que se encuentran en estas circunstancias ya que la administración tiene ciertas prerrogativas del carácter coercitivas sobre los mismos, pudiendo incidir en la estrategia de su puesta en valor en el mercado inmobiliario si así se considerase necesario.

Hay que tener en cuenta que una vez que se ha declarado el incumplimiento y se ha procedido a la inscripción en el Registro de Solares, transcurrido el plazo sin que la propiedad del mismo haga nada, la administración puede optar por varias opciones.

La primera de ellas es la expropiación, según lo establecido en el 160 de la LOUA. Pero aparte de la expropiación y de la venta forzosa la Ley regula otra opción novedosa cual es el concurso para sustituir al propietario incumplidor.

El concurso para la sustitución del propietario incumplidor se convocará en los seis meses siguientes a la constitución de la situación legal de ejecución por sustitución, salvo que haya habido una solicitud de interesado para el inicio del proceso en cuyo caso deberá convocarse en el plazo de dos meses.

La convocatoria del concurso deberá expresar las condiciones pertinentes, entre las que habrán de figurar, como mínimo, las siguientes:

- Precio a satisfacer por el adjudicatario, que será el valor de la parcela o del solar, estimado conforme a los criterios legales pertinentes. A los efectos de la determinación de dicho valor, las cargas y los gravámenes, incluidos los arrendamientos que pesen sobre el inmueble, se aplicarán como decremento.
- Plazo máximo para la ejecución de la edificación y, en su caso, de las obras de urbanización.
- Garantía definitiva del cumplimiento del deber de edificación.

La diferencia entre el precio fijado en la convocatoria y el resultado de la adjudicación corresponderá al municipio, que deberá aplicarlo al patrimonio público de suelo.

Las proposiciones de los participantes en el concurso podrán incluir oferta dirigida al



Página 70 de 82
(revisión 1.805.18)

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLUCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO DE PROGRAMA DE ACTUACION
IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LOS PROGRAMAS



propietario de acuerdo de pago en especie. No podrá resolverse sobre la adjudicación sin otorgar audiencia al propietario para que pueda manifestar su aceptación de alguna de las ofertas que le hubieran sido formuladas o su rechazo de todas. Transcurrido sin efecto el trámite de audiencia, o habiendo rechazado el propietario todas las ofertas, se procederá sin más trámites a la adjudicación del concurso.

En el caso de que el propietario aceptara alguna de las ofertas formuladas, deberá presentar, por sí mismo o a través del correspondiente concursante y dentro del periodo de audiencia, convenio, suscrito con dicho concursante y elevado a escritura pública, preparatorio de la resolución del concurso.

En el caso del municipio de Sanlúcar de Barrameda no ha sido posible el diagnóstico o valoración de los inmuebles inscritos en el mencionado registro porque dicho instrumento no se encuentra ni actualizado ni operativo, lo que viene a suponer en la práctica la inexistencia del mismo. Esta circunstancia nos impide valorar en que situación nos encontramos, aunque el diagnóstico realizado en el Plan, nos lleva a plantear la necesidad de que el Ayuntamiento pueda realizar un estudio como elemento previo a la toma de decisión que corresponda sobre la reactivación y puesta en marcha del registro de solares. Es decir planteamos la conveniencia de analizar los inmuebles que se encontraría a priori en condiciones de ser incluidos en el registro de solares, consideramos necesario estudiar la situación de los solares sin edificar y los inmuebles respecto de los cuales se hayan incumplido los deberes de conservación y rehabilitación. Una vez que se tenga una valoración inicial de la situación de los solares y las edificaciones ruinosas podrán adoptarse las medidas que se estimen convenientes respecto a la operatividad de dicho registro.

La metodología que proponemos para el estudio es la de realizar un inventario (base de datos georreferenciada) de solares y edificaciones que puedan encontrarse en situación de incumplimiento de los deberes de edificación o conservación. Las fuentes de información a utilizar para realizar dicho estudio son de un lado la base de datos de inmuebles residenciales del catastro inmobiliario así como el planeamiento urbanístico de Sanlúcar de Barrameda. Accesorariamente deberá realizarse para algunos casos trabajo de campo para inspeccionar in situ algunos de estos inmuebles.

Consideramos que el mencionado estudio podría estar realizado en un plazo de 6 a 8

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





Página 71 de 82
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO DE PROGRAMA DE ACTUACIÓN
IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LOS PROGRAMAS



meses.

Una vez se tuviera el mencionado inventario, podría valorarse el alcance de la casística estudiada así como su incidencia o no en la política de vivienda municipal, acordándose lo que pudiera estimarse oportuno, y elaborándose en su caso la Ordenanza correspondiente para su reactivación y puesta en funcionamiento.

2. ACTUACIONES EN MATERIA DE REHABILITACIÓN

2.1. PROGRAMA PARA LA CONSERVACIÓN Y EL MANTENIMIENTO DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS RESIDENCIALES

La Ley 8/2013 de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbana establece que los propietarios de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva podrán ser requeridos por la Administración competente, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria primera, para que acrediten la situación en la que se encuentran aquéllos, al menos en relación con el estado de conservación del edificio y con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre el grado de eficiencia energética de los mismos.

Esas determinaciones fueran incluidas en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, de forma que el artículo 29 establece lo siguiente:

Artículo 29 El Informe de Evaluación de los Edificios

1. Los propietarios de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva podrán ser requeridos por la Administración competente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo siguiente, para que acrediten la situación en la que se encuentran aquéllos, al menos en relación con el estado de conservación del edificio y con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre el grado de eficiencia energética de los mismos.
2. El Informe de Evaluación que determine los extremos señalados en el apartado anterior, identificará el bien inmueble, con expresión de su referencia catastral y contendrá, de manera detallada:
 - a. La evaluación del estado de conservación del edificio.
 - b. La evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlos.

c. La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente.

Cuando, de conformidad con la normativa autonómica o municipal, exista un Informe de Inspección Técnica que ya permita evaluar los extremos señalados en las letras a) y b) anteriores, se podrá complementar con la certificación referida en la letra c), y surtirá los mismos efectos que el Informe regulado por esta ley. Asimismo, cuando contenga todos los elementos requeridos de conformidad con aquella normativa, podrá surtir los efectos derivados de la misma, tanto en cuanto a la posible exigencia de la subsanación de las deficiencias observadas, como en cuanto a la posible realización de las mismas en sustitución y a costa de los obligados, con independencia de la aplicación de las medidas disciplinarias y sancionadoras que procedan, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística aplicable.

Dicho Informe, debe recoger el estado de conservación en el que se encuentren los edificios señalados en la norma, aparte de las cuestiones relativas a la accesibilidad y la certificación energética.

Por otro lado dice la norma que cuando, de conformidad con la normativa autonómica o municipal, exista un Informe de Inspección Técnica que ya permita evaluar los extremos señalados en las letras a) y b) anteriores, se podrá complementar con la certificación referida en la letra c), y surtirá los mismos efectos que el Informe regulado por esta ley. Asimismo, cuando contenga todos los elementos requeridos de conformidad con aquella normativa, podrá surtir los efectos derivados de la misma, tanto en cuanto a la posible exigencia de la subsanación de las deficiencias observadas, como en cuanto a la posible realización de las mismas en sustitución y a costa de los obligados, con independencia de la aplicación de las medidas disciplinarias y sancionadoras que procedan, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística aplicable.



Página 72 de 82
(revisión 180518)

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO DE PROGRAMACIÓN DE ACTUACIÓN
IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPCIÓN DE LOS PROGRAMAS



Así como que los propietarios de inmuebles obligados a la realización del Informe regulado por este artículo deberán remitir una copia del mismo al organismo que determine la Comunidad Autónoma, con el fin de que dicha información forme parte de un Registro integrado único. La misma regla resultará de aplicación en relación con el Informe que acredite la realización de las obras correspondientes, en los casos en los que el Informe de evaluación integre el correspondiente a la Inspección Técnica.

No obstante ha de tenerse en cuenta que el número 2 del artículo 29 ha sido declarado inconstitucional por Sentencia TC (Pleno) 143/2017, de 14 de diciembre («B.O.E.» 17 enero 2018), así como los números 3, 4, 5 y 6 del mencionado artículo y el número 30 (Capacidad para suscribir el Informe de Evaluación de los Edificios) completo.

La declaración de inconstitucionalidad deriva de la inexistencia de título competencial por parte del Estado por lo que habrá de estarse a lo que pueda acordarse en este sentido por el gobierno autonómico para cubrir esta laguna que existe actualmente.

Según los datos que hemos recogido en el documento de diagnóstico existen 2.019 viviendas en edificios que se encuentran en estado ruinoso, malo o deficiente, según datos del Censo de Población y Vivienda de 2011. Dichas edificaciones podría acogerse al programa de fomento de la conservación y mejora de la accesibilidad en viviendas del Plan Estatal, así como a los programas de rehabilitación autonómica de edificios y viviendas de PVRA.

En este caso el Ayuntamiento de Sanlúcar a través de su gerencia de urbanismo contribuirá como agente colaborador para facilitar la tramitación de las ayudas que se convoquen en el marco del plan estatal o autonómico.

No obstante lo anterior, consideramos adecuado que se avance en el diagnóstico del estado de conservación de los edificios, que podría revertir en una estrategia para la financiación de posibles actuaciones así como una fuente de información importante para el desarrollo de las tareas propias de disciplina urbanística (pudiendo llevarse a cabo este estudio en el marco del ya anunciado relativo al registro de solares o de forma específica).

Para ello proponemos la elaboración de un estudio específico que llegue a identificar el estado de conservación de todos los edificios residenciales de Sanlúcar

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





Barrameda. Dicho estudio podría realizarse partiendo de la información disponible en catastro relativa a construcciones y edificaciones; así como de los que se encuentran en el registro del informe de evaluación de edificios. A partir de ahí podría plantearse una línea de trabajo de futuro en relación con el estado de conservación de los edificios residenciales en el término municipal.

2.2. PROGRAMA PARA LA MEJORA DE ACCESIBILIDAD Y FUNCIONALIDAD DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS RESIDENCIALES.

Desde la aprobación del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, los edificios y viviendas deben ser accesibles para todo el mundo. Pese a ello actualmente son muchas las carencias y las barreras arquitectónicas que nos encontramos como la inexistencia de ascensores, las barreras para el acceso a los edificios, o incluso las limitaciones dentro de las propias viviendas para que personas con diversidad funcional puedan moverse libremente en el interior de la misma.

Respecto a la ausencia de ascensores, ha quedado recogido en el diagnóstico del PMVS que actualmente en Sanlúcar de Barrameda hay 1.143 viviendas en edificios de 4 o más plantas sin ascensor.

Dichos edificios podrán acogerse a las ayudas previstas en este sentido en el Plan Autonómico y Estatal cuando se realicen las correspondientes convocatorias si cumplen con los requisitos económicos que dichos planes establecen y que se corresponden con el Programa de fomento de la conservación y mejora de la accesibilidad en viviendas del Plan Estatal y el Programa de Rehabilitación autonómica de edificios del PVRA.

El estudio de la accesibilidad con mayor grado de detalle podría realizarse en los términos que se ha expuesto en el apartado anterior.

Por último y en lo que se refiere a la adaptación del interior de las viviendas para que las mismas sean accesibles deberán acogerse al Programa de Adecuación Funcional Básica del PVRA.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLUCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO DE PROGRAMA DE ACTUACION
IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPCIÓN DE LOS PROGRAMAS



2.3. PROGRAMA PARA LA MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS RESIDENCIALES

Gran parte de los edificios existentes en la mayoría de las ciudades andaluzas están necesitados de intervenciones en materia de rehabilitación energética, sin embargo a la hora de realizar el diagnóstico del PMVS de Sanlúcar de Barrameda no hemos podido realizar este análisis por sobrepasar el alcance del diagnóstico del PMVS.

No obstante consideramos que este análisis o diagnóstico no sólo sería posible sino que además sería necesario para que el municipio pudiera conocer cuál es la situación del parque residencial respecto a las necesidades de rehabilitación energética.

Ya hemos visto que la Ley 8/2013 de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, establece la obligación de realizar el Informe de Evaluación de Edificios incluyendo el mismo la certificación de la eficiencia energética del edificio.

Sería interesante en primer lugar conocer como ya hemos dicho cuántos edificios cuentan con este certificado y cuantos no para sobre la base de ese diagnóstico poder cuantificar las necesidades de rehabilitación en este sentido, que podrían acogerse a los Programas estatales y autonómicos sobre rehabilitación energética. Igualmente el diseño de un sistema de información en este sentido podría ser de utilidad también para el acceso a financiación europea prevista para este tipo de actuaciones.

Existen programas de ayudas tanto en el ámbito autonómico como en el estatal, como ya han sido descritos, por lo que habrá que estar a las convocatorias que a dichos efectos puedan llevarse a cabo.

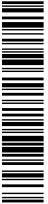
En cualquier caso debe señalarse que existe una línea de actuación en la EDUSI denominada "LA3 // REDES SOSTENIBLES: Infraestructura, energía y eficiencia energética".

En dicha línea se incluye la "Mejora de la eficiencia energética en los núcleos urbanos de Sanlúcar de Barrameda: energías renovables y medidas de eficiencia energética en la rehabilitación de edificios públicos"

Esta línea de actuación persigue la reducción del consumo de energía y la emisión de gases de efecto invernadero de las edificaciones dentro del ámbito de actuación de la



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



Página 74 de 82
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO DE PROGRAMA DE ACTUACIÓN
IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LOS PROGRAMAS



estrategia. En particular se priorizarán operaciones de eficiencia energética sobre la envolvente térmica, las instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria, el alumbrado público municipal, y la iluminación en edificios públicos de gestión municipal, en operaciones ligadas a la rehabilitación integral energética de edificios públicos.

ID DOCUMENTO: R1zw8H3nmB



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a
<https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLUCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO DE PROGRAMAS DE ACTUACIÓN
IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPCIÓN DE LOS PROGRAMAS



3. ALINEACIÓN DE PROGRAMAS DE ACTUACIÓN CON OBJETIVOS GENERALES DEL PMVS

PROGRAMAS DE ACTUACIÓN	FACILITAR EL ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA			EVITAR LA VULNERABILIDAD URBANA Y RESIDENCIAL			FOMENTAR LA CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN Y DEL MEDIO AMBIENTE URBANO		
	PROPICIAR UNA OFERTA DE VIVIENDAS SUFICIENTES A PRECIO ASEQUIBLE	DOTAR DE HERRAMIENTAS PARA LA CIUDADANÍA PARA SATISFACER EL ACCESO A LA VIVIENDA DE FORMA AUTO ORGANIZADA (TENENGA Y USO)	ASEGURAR EL CUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LAS VIVIENDAS E IMPEDIR LA ESPECULACIÓN	IMPEDIR LA FÉRDIDA DE VIVIENDA POR MOTIVOS ECONÓMICOS Y LIMITAR LOS SUPUESTOS DE POBREZA ENERGÉTICA	FACILITAR LA DISPONIBILIDAD DE ALQUILER SOCIAL	MEJORAR LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LA POBLACIÓN VULNERABLE	MEJORAR LAS CONDICIONES DE CONSERVACIÓN DE LAS VIVIENDAS	MEJORAR LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD DE LAS VIVIENDAS	INCREMENTAR LA EFICIENCIA Y EL AHORRO ENERGÉTICO E INCENTIVAR EL USO DE ENERGÍAS RENOVABLES
PERMUTA DE SOLARES PARA AMPLIACIÓN DE PARQUE PÚBLICO EN VENTA	✓		✓						
VIVIENDA PROTEGIDA EN ALQUILER	✓		✓						
ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS	✓		✓						
PROGRAMA DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN RÉGIMEN DE AUTOPROMOCIÓN	✓		✓						
PROGRAMA DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN RÉGIMEN DE AUTOCONSTRUCCIÓN	✓		✓						
PROYECTO PILOTO DE COOPERATIVA DE VIVIENDAS EN CESIÓN DE USO	✓		✓						
COOPERATIVA DE SERVICIO PÚBLICO DE VIVIENDA	✓		✓						
PROGRAMA DE MOVILIZACIÓN DE LA VIVIENDA VACÍA	✓		✓						
MEDIDAS PARA EL	✓		✓						



Página 75 de 82
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL T.M. SANLUCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO DE PROGRAMA DE ACTUACION
IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LOS PROGRAMAS



OBJETIVOS	FACILITAR EL ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA	EVITAR LA VULNERABILIDAD URBANA Y RESIDENCIAL	FOMENTAR LA CALIDAD DE LA EDIFICACION Y DEL MEDIO AMBIENTE URBANO
PROGRAMAS DE ACTUACION	PROPORCIAR UNA OFERTA DE VIVIENDAS SUPLENIENTES A PRECIO ASEQUIBLE	DOYAR DE HERRAMIENTAS A LA CIUDADANIA PARA SATISFACER EL ACCESO A LA VIVIENDA DE FORMA AUTO ORGANIZADA (TENDENCIA Y USO)	ASEGURAR EL CUMPLIMIENTO DE LA FUNCION SOCIAL DE LAS VIVIENDAS E IMPEDIR LA ESPECULACION
		IMPEDIR LA PERDIDA DE VIVIENDA POR MOTIVOS ECONOMICOS Y LIMPIAR LOS SUPUESTOS DE POBREZA ENERGÉTICA	MEJORAR LAS CONDICIONES DE CONSERVACION DE LAS VIVIENDAS
		MEJORAR LA CALIDAD DE LA EDIFICACION Y DEL MEDIO AMBIENTE URBANO	MEJORAR LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD DE LAS VIVIENDAS
			INCREMENTAR LA EFICIENCIA Y EL AHORRO ENERGETICO E INCENTIVAR EL USO DE ENERGIAS RENOVABLES
FOMENTO DEL ALQUILER PROTEGIDOS	✓	✓	
INVENTARIO DE SOLARES Y EDIFICACIONES RINOSOS	✓	✓	
PROGRAMA PARA LA DEFENSA DE LA VIVIENDA DIGNA		✓	✓
PROGRAMA DE REHABILITACION DEL PARQUE PUBLICO	✓		✓
PROGRAMA PARA LA CONSERVACION Y EL MANTENIMIENTO DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS RESIDENCIALES		✓	✓
PROGRAMA PARA LA MEJORA DE ACCESIBILIDAD Y FUNCIONALIDAD DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS RESIDENCIALES			✓
PROGRAMA PARA LA MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGETICA DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS RESIDENCIALES			✓



Página 76 de 82
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERC0A04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO DE PROGRAMA DE ACTUACIÓN
V. EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA



V. EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA



Página 77 de 82
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



ID DOCUMENTO: Ri2w8H3mmB



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



El artículo 7 del PVRA establece que el Programa de Actuación del PMVS deberá incluir los recursos materiales con lo que cuenta el municipio para poner en marcha el Programa de Actuación.

La financiación de las acciones y programas contempladas en el presente Plan se pretenden financiar con los fondos que deriven del Plan de Vivienda Estatal que como hemos dicho se acaba de aprobar, y que necesitará para su puesta en marcha la posterior firma de un convenio con la comunidad autónoma de Andalucía para la convocatoria de las ayudas y programas correspondientes. En dicho Convenio se determinará el importe económico que le corresponde a la Comunidad Autónoma, por lo que desconocemos que cantidad de objetivos podrán financiarse con cargo al mencionado Plan, a cuyos efectos hemos clarificado cuáles de estos programas serían necesarios para el municipio de Sanlúcar de Barrameda.

El Consejo de Ministros, a iniciativa del Ministerio de Fomento, autorizará las cuantías máximas del gasto estatal que pueden llegar a alcanzar las subvenciones del Plan, en conjunto y por anualidades, realizándose la financiación del Plan con las dotaciones que se consignen en los Presupuestos Generales del Estado, de cada año. Ello sin perjuicio de las aportaciones complementarias que puedan realizar las Comunidades Autónomas y las corporaciones locales.

En cada convenio de colaboración se establecerá una distribución inicial por programas y años. Mediante Acuerdo suscrito, en el seno de la Comisión Bilateral de Seguimiento, entre el Ministerio de Fomento y las Comunidades Autónomas se podrá modificar la distribución inicial entre los distintos programas adaptándola a la demanda de cada tipo de ayuda al objeto de optimizar la aplicación de los recursos disponibles. Los recursos para subvenciones del Plan se distribuirán entre las Comunidades Autónomas conforme a lo que acuerde la correspondiente Conferencia Sectorial, a propuesta del Ministerio de Fomento y convocada al efecto por el titular del Ministerio de Fomento, transfiriendo a estas el importe de las subvenciones en la forma y plazos previstos en el convenio de colaboración.

Por otro lado, en el año 2016 la Junta de Andalucía aprobó su Plan de Vivienda y rehabilitación con vigencia 2016-2020, dicho Plan establece respecto a su propia financiación, de forma que el mismo y sus instrumentos de desarrollo se financiarán mediante las consignaciones que a tal fin se establezcan anualmente en los Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en garantía de lo dispuesto



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO DE PROGRAMA DE ACTUACIÓN
V. EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA



en la Ley 4/2010, de 8 de marzo.

De acuerdo con lo establecido en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y con el objetivo de atraer financiación privada a la ejecución del Plan autonómico, la Junta de Andalucía podrá priorizar el actuar mediante entidades colaboradoras o mediante otras formas de colaboración público-privada, velando en cualquier caso por el interés público de las actuaciones y su retorno social.

La concesión de cualquier ayuda pública derivada de las actuaciones contempladas en el Plan Autonómico o en sus instrumentos de desarrollo, en cualquier caso estará limitada por las disponibilidades presupuestarias existentes.

De igual manera las actuaciones protegidas recogidas en el mismo podrán acogerse tanto a las medidas de financiación que se fijen en los correspondientes planes estables, siempre y cuando se ajusten a los requisitos y condiciones previstos en dichos planes, como a las medidas de financiación de la Comunidad Autónoma Andaluza, fijadas en los Programas de este Plan, ya sean complementarias de las medidas estables o se deriven de programas de financiación autonómica exclusiva, así como a las medidas de financiación recogidas en los programas de la Unión Europea. Así, el conjunto de medidas que conforman el Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020, contarán con la financiación estimada que se establece en el Anexo II, para el cumplimiento de los objetivos e indicadores que se recogen en el Anexo I, tal y como ha quedado consignado en las fichas correspondientes de los distintos programas en el mencionado documento.

Por otro lado el Ayuntamiento pone a disposición de las medidas y programas contemplados en este Plan los bienes integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo, bien mediante la enajenación de los mismos para ampliar los recursos monetarizados o viviendas, bien para el desarrollo de proyectos vinculados a la construcción de viviendas protegidas.

Igualmente en los presupuestos anuales del ayuntamiento, cada año se consignarán las cantidades destinada a la Oficina de defensa del derecho a la vivienda digna.

Por último también podrán alinearse con los objetivos del plan los recursos derivados de Fondos Europeos implementados a través de la Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible (EDUSI) para el municipio de Sanlúcar de Barrameda, cuando sean coincidentes.



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO DE PROGRAMA DE ACTUACIÓN
VI. DESARROLLO, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN



VI. DESARROLLO, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN

El desarrollo, seguimiento y evaluación del PNVVS de Sanlúcar de Barrameda se llevará a cabo por la Gerencia Municipal de Urbanismo a través de sus órganos de gobierno, para lo que se propone la siguiente parametrización de indicadores.



Página 79 de 82
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



ID DOCUMENTO: Ri2w8H3nmB



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



1. INDICADORES GENERALES DEL PMVS. EXPLOTACIÓN SOBRE NÚCLEOS DE POBLACIÓN Y BARRIOS

A. PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	INICIAL		SIGUIENTE		Δ	TOTAL
	(Anual)	(Anual)	Interanual	Σ PMVS		
Planeamiento aprobado inicialmente						
Techo	(m ²)	-	-	-	-	-
Viviendas libres	(ud)	-	-	-	-	-
Viviendas protegidas	(ud)	-	-	-	-	-
Viviendas dotacionales	(ud)	-	-	-	-	-
Planeamiento aprobado definitivamente						
Techo	(m ²)	-	-	-	-	-
Viviendas libres	(ud)	-	-	-	-	-
Viviendas protegidas	(ud)	-	-	-	-	-
Viviendas dotacionales	(ud)	-	-	-	-	-
Reparaciones y Urbanización finalizada						
Techo	(m ²)	-	-	-	-	-
Viviendas libres	(ud)	-	-	-	-	-
Viviendas protegidas	(ud)	-	-	-	-	-
Viviendas dotacionales	(ud)	-	-	-	-	-
B. OFERTA DE VIVIENDA PROTEGIDA						
Licencias viviendas protegidas	(ud)	-	-	-	-	-
Protegidas/total (licencias)	(%)	-	-	-	-	-
Viviendas protegidas iniciadas	(ud)	-	-	-	-	-
Viviendas protegidas terminadas	(ud)	-	-	-	-	-



Página 80 de 82
(revisión 180518)

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO II. PROGRAMA DE ACTUACIÓN
VI. DESARROLLO, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN



Protegidas/total (terminadas)	(%)	-	-	-	-	-
Adjudicaciones nuevas de obra	(ud)	-	-	-	-	-
Segundas adjudicaciones	(ud)	-	-	-	-	-
Viviendas para emergencias	(ud)	-	-	-	-	-
Total Adjudicaciones	(ud)	-	-	-	-	-
Actividad de la Empresa Municipal de Vivienda de la localidad						
Viviendas en construcción	(ud)	-	-	-	-	-
Proyectos en estudio o redacción	(ud)	-	-	-	-	-
Viviendas entregadas	(ud)	-	-	-	-	-
Parque alquiler	(ud)	-	-	-	-	-
C. OFERTA DE VIVIENDA LIBRE						
Licencias viviendas libres	(ud)	-	-	-	-	-
Libres/total (licencias)	(%)	-	-	-	-	-
Viviendas libres iniciadas	(ud)	-	-	-	-	-
Viviendas libres terminadas	(ud)	-	-	-	-	-
Libres/total (terminadas)	(%)	-	-	-	-	-
D. REHABILITACIÓN						
Licencias rehabilitación	(ud)	-	-	-	-	-
Obras mayores	(ud)	-	-	-	-	-
Obras menores	(ud)	-	-	-	-	-
Ayudas rehabilitación	(ud)	-	-	-	-	-
Edificios con ayudas	(ud)	-	-	-	-	-

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCOA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR

JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN

RODRIGUEZ GOAS PATRICIA

FECHA FIRMA

03-08-2018 08:23:13

03-08-2018 09:06:55

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a
<https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



Viviendas beneficiadas	(ud)	-	-	-
Subvención pública	(miles €)	-	-	-
Inversión total	(miles €)	-	-	-
Planes y/o programas (#)		-	-	-
Expedientes iniciados	(ud)	-	-	-
Viviendas beneficiadas (exp. iniciados)	(ud)	-	-	-
Expedientes cerrados	(ud)	-	-	-
Viviendas beneficiadas (exp. cerrados)	(ud)	-	-	-
Subvención pública	(miles €)	-	-	-
Inversión total	(miles €)	-	-	-
Total ayudas rehabilitación y planes y/o programas	(ud)	-	-	-
Viviendas beneficiadas	(ud)	-	-	-
Subvención pública	(miles €)	-	-	-
Inversión total	(miles €)	-	-	-
E. FOMENTO DEL ALQUILER				
Viviendas captadas	(ud)	-	-	-
para Bolsa				
Contratos firmados	(ud)	-	-	-
Ayudas pago alquiler tramitadas	(ud)	-	-	-
Ayudas pago alquiler aprobadas	(ud)	-	-	-
Importe ayudas públicas	(miles €)	-	-	-
F. ELIMINACIÓN DE INFRAVIVIENDA				
Expedientes nuevos tramitados	(ud)	-	-	-
		INICIAL (Anual)	SIGUIENTE (Anual)	Δ Interanual
				TOTAL Σ PMVS



Página 81 de 82
(revisión 180518)

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO II: PROGRAMA DE ACTUACIÓN
VI. DESARROLLO, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN



Expedientes vivos en seguimiento	(ud)	-	-	-
G. INNOVACIÓN Y SOSTENIBILIDAD				
H. ATENCIÓN AL CIUDADANO				
Atención de Servicios Sociales presenciales	(ud)	-	-	-
Atenciones página web	(ud)	-	-	-
Atenciones telefónicas	(ud)	-	-	-
RMDVP				
Número de inscritos	(ud)	-	-	-
Número de nuevas solicitudes	(ud)	-	-	-

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCOSA650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a
<https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>



Aprobado inicialmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO II. PROGRAMA DE ACTUACIÓN
VI. DESARROLLO, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN



2. INDICADORES MERCADO INMOBILIARIO EN EL PMVS. EXPLOTACIÓN SOBRE NÚCLEOS DE POBLACIÓN Y BARRIOS

A. CONSTRUCCIÓN		INICIAL		SIGUIENTE		A	TOTAL
		(Anual)	(Anual)	(Anual)	(Anual)		
Licencias concedidas	(ud)	-	-	-	-	-	-
concedidas/1.000 habitantes	(ud)	-	-	-	-	-	-
Viviendas iniciadas (visados)	(ud)	-	-	-	-	-	-
Viviendas terminadas	(ud)	-	-	-	-	-	-
terminadas/1.000 habitantes	(ud)	-	-	-	-	-	-
Plazas aparcamiento (lic. obra mayor)	(ud)	-	-	-	-	-	-
Locales (lic. obra mayor)	(ud)	-	-	-	-	-	-
B. MERCADO (DATOS CONCERTADOS)							
Viviendas obra nueva							TOTAL
Viviendas en oferta/Total	(%)	-	-	-	-	-	-
Promoción							-
Precio medio/m ² construido	(€/m ²)	-	-	-	-	-	-
Precio medio/m ² útil construido	(€/m ²)	-	-	-	-	-	-
Superficie media construida	(m ²)	-	-	-	-	-	-
Superficie media útil	(m ²)	-	-	-	-	-	-
Plazas aparcamiento obra nueva							-
Precio medio	(€)	-	-	-	-	-	-
Viviendas segunda mano							-

Precio medio/m ² construido	(€/m ²)	-	-	-
Transacciones inmobiliarias ²				
Compraventa de viviendas	(ud)	-	-	-
Viviendas alquiler				
Nuevos contratos	(ud)	-	-	-
Alquiler medio/m ² construido	(€/m ² /mes)	-	-	-
Superficie media	(m ²)	-	-	-



Página 82 de 82
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1

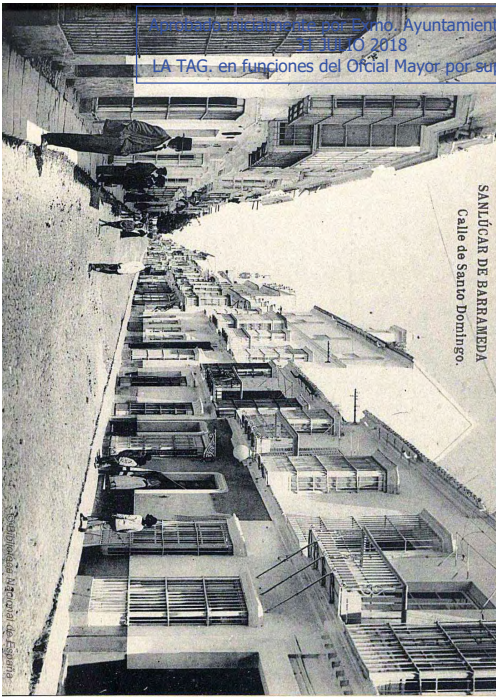


FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

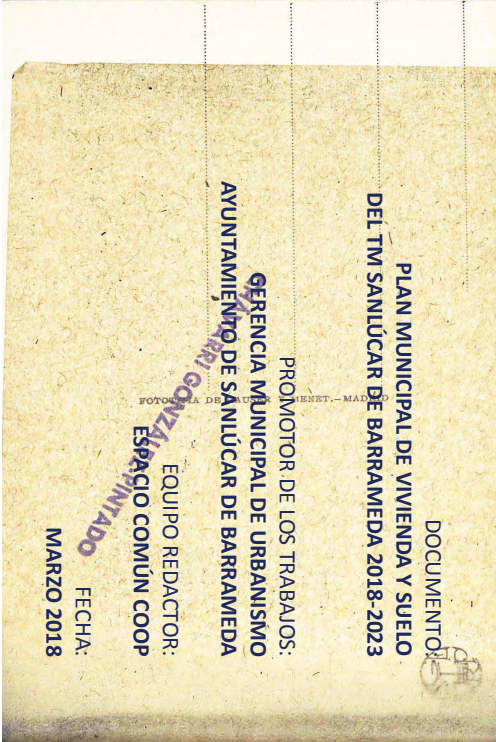
Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a
<https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>





SANLÚCAR DE BARRAMEDA
Calle de Santo Domingo.



DOCUMENTO
PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA

EQUIPO REDACTOR:
ESPACIO COMÚN COOP

FECHA:
MARZO 2018



ID DOCUMENTO: Ri2w8H3nmB



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
I. INTRODUCCIÓN



Dirección de los trabajos

Agustín Jiménez Suárez. Director del Departamento de Vivienda, Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Coordinación y Redacción

Espacio Común COOP
Mario Estivill Baena
Antonio Ibañez Pielfort
Luis Estivill Baena

Otras intervenciones

Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda:
- Gerencia Municipal de Urbanismo
- Área de Participación Ciudadana
- Área de Servicios Sociales
- Área de Nuevas Tecnologías
- Empresa de Recaudación y Servicios de Sanlúcar de Barrameda S. A.
- Otros Servicios Técnicos Municipales
Servicio de Planificación y Tecnología de la Consejería de Fomento y Vivienda, Junta de Andalucía

Aprobado inicialmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.

Imagen de portada: Calle Santo Domingo hacia 1.905 del recurso electrónico 'Sanlúcar de Barrameda: 20 tarjetas postales Fototipia de Hauser y Menet, Madrid'; Biblioteca Digital Hispánica, Biblioteca Nacional de España.



Página 2 de 71
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCOA660; Hoja Nº 04660, Asiento Nº 1



ÍNDICE DEL DOCUMENTO

I. INTRODUCCIÓN 5

1. ANTECEDENTES Y MARCO NORMATIVO..... 6

2. CONTENIDOS.....6

3. ESTRUCTURA.....6

3.1. DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO6

3.2. DOCUMENTO II: PROGRAMA DE ACTUACIÓN 6

4. PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN.....7

5. PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....7

5.1. LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN LA CIUDAD DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA.....7

5.1.1. LOS AGENTES DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....7

5.2. ESQUEMA DEL PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA7

5.3. EL SIG COMO HERRAMIENTA DE COMUNICACIÓN7

II. FUENTES DE INFORMACIÓN-AGENTES IMPLICADOS ... 9

1. FUENTES DE INFORMACIÓN DE EXPLORACIÓN PROPIA10

2. FUENTES DE INFORMACIÓN DE EXPLORACIÓN CONCERTADA.....10

III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL 14

1. SOBRE LAS PERSONAS Y LOS HOGARES: ANÁLISIS DE POBLACIÓN..... 15

1.1. SUPERFICIE, POBLACIÓN Y DENSIDAD DE POBLACIÓN POR BARRIOS 201715

1.2. PROYECCIÓN DE POBLACIÓN Y HOGARES..... 16

1.3. REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA...18

2. SOBRE LA VIVIENDA Y LA CIUDAD: ANÁLISIS DEL PARQUE RESIDENCIAL..... 19

2.1. CARACTERIZACIÓN FÍSICA.....19

2.1.1. ANTIGÜEDAD Y CALIDAD CONSTRUCTIVA..... 19

2.1.2. ESTADO DE CONSERVACIÓN..... 20

2.1.3. ACCESIBILIDAD 21

2.1.4. INSTALACIÓN DE ASCENSOR 22

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





2.1.5. NÚMERO DE HABITACIONES.....	23	1. CONCLUSIONES.....	41
2.2. CARACTERIZACIÓN SEGÚN EL RÉGIMEN DE TENENCIA Y LA TITULARIDAD.....	24	1.1. ES NECESARIA UNA DIVISIÓN DE LA CIUDAD QUE GENERE CONOCIMIENTO URBANO.....	41
2.2.1. SOBRE EL RÉGIMEN DE TENENCIA.....	24	1.2. LA POSICIÓN DE CENTRALIDAD DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA RESPECTO A LOS MUNICIPIOS DE LA COSTA NOROESTE.....	41
2.2.2. SOBRE LA TITULARIDAD.....	26	1.3. UNA CIUDAD SOMETIDA A TENSIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE.....	42
3. SOBRE LAS SITUACIONES ANOMALAS DEL USO RESIDENCIAL.....	28	1.4. EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA EN SANLÚCAR DE BARRAMEDA: AUMENTAN LA POBLACIÓN Y LOS HOGARES.....	42
3.1. LA DESHABITACIÓN.....	28	1.5. CARACTERÍSTICAS DE LA POBLACIÓN DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA.....	43
3.2. LOS ALQUILERES DE CORTA DURACIÓN PARA USO TURÍSTICO.....	30	1.6. NECESIDAD DE VIVIENDA EN EL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA.....	43
3.2.1. NÚMERO DE VIVIENDAS CON FINALIDAD TURÍSTICA Y NÚMERO DE PLAZAS.....	30	1.7. POLÍTICA DE VIVIENDA PROTEGIDA EN EL MUNICIPIO DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA.....	44
3.2.2. TERRITORIALIZACIÓN Y DETERMINACIÓN DE LA PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL.....	30	1.8. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PARQUE RESIDENCIAL.....	44
3.3. LA INFRAVIVIENDA.....	32	1.9. RÉGIMEN DE TENENCIA, TITULARIDAD Y USO: EL PRECIO DE LA VIVIENDA EN SANLÚCAR DE BARRAMEDA.....	45
3.3.1. ÁREAS DE VULNERABILIDAD URBANA.....	32	1.10. VULNERABILIDAD URBANA E INFRAVIVIENDA EN LA CIUDAD DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA.....	45
3.3.2. INTERVENCIÓN PÚBLICA EN MATERIA DE VIVIENDA.....	33	1.11. LA VIVIENDA VAGÍA EN SANLÚCAR DE BARRAMEDA.....	46
4. CARACTERIZACIÓN DE LA OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA EXISTENTE.....	33	1.12. EL PROBLEMA DEL TURISMO: DIMENSIONAMIENTO DE LA VIVIENDA SECUNDARIA.....	46
5. EVOLUCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN EL TM DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA.....	33	1.13. ACCESIBILIDAD DEL PARQUE RESIDENCIAL.....	47
6. ANÁLISIS DE LOS RECURSOS DISPONIBLES AL SERVICIO DEL PMVS.....	36	1.14. LA OFERTA DE VIVIENDA EN SANLÚCAR DE BARRAMEDA: PREVISIONES DE CRECIMIENTO DEL PARQUE INMOBILIARIO.....	47
7. RECURSOS INTEGRANTES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.....	36	1.15. SOLARES Y REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS.....	48
7.1. BIENES INSCRITOS EN EL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS.....	36	1.16. TITULARIDAD DEL PARQUE RESIDENCIAL EN SANLÚCAR DE BARRAMEDA.....	48
7.2. BIENES O RECURSOS QUE SEAN TITULARIDAD DE OTRAS ADMINISTRACIONES.....	37	2. ANÁLISIS DAFO.....	49
7.3. BIENES O RECURSOS QUE SEAN TITULARIDAD DE OTRAS ADMINISTRACIONES.....	37	2.1. AMENAZAS.....	49
7.4. BIENES O RECURSOS QUE SEAN TITULARIDAD DE OTRAS ADMINISTRACIONES.....	37	2.2. DEBILIDADES.....	49
8. ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO EN EL PMVS.....	37	2.3. FORTALEZAS.....	50
8.1. PLANEAMIENTO TERRITORIAL.....	37	2.4. OPORTUNIDADES.....	50
8.1.1. EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL LITORAL DE ANDALUCÍA.....	37		
8.1.2. EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COSTA NOROESTE DE CÁDIZ.....	37		
8.2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.....	38		
IV. CONCLUSIONES Y DIAGNÓSTICO.....	40	3. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PMVS.....	51
		3.1. OBJETIVO GENERAL OGI: FACILITAR EL ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA Y	

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
I. INTRODUCCIÓN



ADECUADA.....52

4. OBJETIVO GENERAL O2: EVITAR LA VULNERABILIDAD URBANA Y RESIDENCIAL.....52

5. OBJETIVO GENERAL O3: FOMENTAR LA CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN Y EL MEDIO AMBIENTE URBANO.....52

VI. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LOS PROGRAMAS.....53

VIII. DESARROLLO, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN..... 68

1. INDICADORES GENERALES DEL PMVS. EXPLOTACIÓN SOBRE NÚCLEOS DE POBLACIÓN Y BARRIOS..... 69

2. INDICADORES MERCADO INMOBILIARIO EN EL PMVS. EXPLOTACIÓN SOBRE NÚCLEOS DE POBLACIÓN Y BARRIOS..... 71

1. ACTUACIONES EN MATERIA DE VIVIENDA.....54

1.1. PROGRAMA DE EVALUACIÓN MEDIANTE PERMUTA (O NEGOCIO JURÍDICO ANÁLOGO) DE SUELOS DEL PMVS PARA LA AMPLIACIÓN DEL PARQUE PÚBLICO RESIDENCIAL.....54

1.2. VIVIENDA PROTEGIDA.....54

1.2.1. PROGRAMA DE VIVIENDA PROTEGIDA EN VENTA.....55

1.2.2. PROGRAMA DE VIVIENDA PROTEGIDA EN ALQUILER.....55

1.2.3. PROGRAMA DE ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS.....55

1.2.4. VIVIENDA PROTEGIDA EN RÉGIMEN COOPERATIVO.....56

1.3. PROGRAMA PARA EL FOMENTO DEL ALQUILER.....56

1.4. PROGRAMA DE MOVILIZACIÓN DE VIVIENDA VACÍA.....57

1.5. PROGRAMA DE DEFENSA DEL DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA.....58

1.6. PROGRAMA CENSO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.....58

1.7. PROGRAMA INVENTARIO DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUIÑOSAS Y ORDENANZA REGULADORA.....59

2. ACTUACIONES EN MATERIA DE REHABILITACIÓN.....61

2.1. PROGRAMA PARA LA CONSERVACIÓN Y EL MANTENIMIENTO DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS RESIDENCIALES.....61

2.2. PROGRAMA PARA LA MEJORA DE ACCESIBILIDAD Y FUNCIONALIDAD DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS RESIDENCIALES.....62

2.3. PROGRAMA PARA LA MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS RESIDENCIALES.....62

3. ALINEACIÓN DE PROGRAMAS DE ACTUACIÓN CON OBJETIVOS GENERALES DEL PMVS.....64

VII. EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA..... 66



Página 4 de 71
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCOSA660; Hoja Nº 04660, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
I. INTRODUCCIÓN



I. INTRODUCCIÓN

Página 5 de 71
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



ID DOCUMENTO: Ri.zw8H3nmB



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
I. INTRODUCCIÓN



1. ANTECEDENTES Y MARCO NORMATIVO

La Ley 1/2010 reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía - LDVA-, introduce por primera vez en nuestro ordenamiento jurídico los Planes Municipales de Vivienda y Suelo -PMVS- estableciendo su contenido y determinaciones y la necesidad de que los mismos se coordinen con los Planes de Vivienda Autonómicos.

Es por ello que el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 -PVRA- establece en su artículo 7.1 que las distintas órdenes que desarrollen los programas establecidos en el mismo podrán condicionar o establecer como criterio de priorización para la obtención de las ayudas por los beneficiarios el que el Ayuntamiento cuente con Plan Municipal de Vivienda.

La situación de los planes de vivienda en el ámbito estatal y autonómico no se encuentra acompañada, ya que el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 se ha aprobado recientemente mediante Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo y el Plan Autonómico se aprobó en agosto de 2016.

2. CONTENIDOS

El contenido del Plan Municipal de Vivienda y Suelo del TM Sanlúcar de Barrameda 2018-2023 responde a los aspectos relacionados en los artículos 10.3, 11, 13.2, 14, 16 y 19.2, de la Ley 1/2010 Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y es conforme con el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, artículos 7 y 11.8.

Analizados el objeto y contenidos allí recogidos se propone una estructura del Plan Municipal de Vivienda y Suelo con los siguientes bloques diferenciados:

- **Fase Analítica** en la que se aborda el trabajo de obtención de información para realizar un análisis y diagnóstico socio-demográfico para conocer las necesidades de la población en materia de vivienda y el análisis y diagnóstico del parque de viviendas existente en el municipio, la relación y descripción de los recursos integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo y de las viviendas titularidad del Ayuntamiento, la relación de solares y edificaciones que se encuentran inscritas en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas para identificar la

parte del mismo que conforma la oferta residencial disponible a corto y medio plazo, junto al análisis de la estructura urbana residencial en base al planeamiento urbanístico de aplicación al objeto de diagnosticar la incidencia del mismo en la satisfacción del derecho a la vivienda.

- **Fase Estratégica** en la que se aborda la definición de aquellos objetivos considerados generales que derivan de la observación de la normativa sectorial y de la regimentación de referencia, de las problemáticas detectadas en la fase de análisis del propio Plan Municipal de Vivienda y Suelo, así como de los objetivos específicos que quedan vinculados a compromisos programáticos de directrices políticas municipales.

- **Fase Programática** en la que se formula el Programa de Actuación y las medidas del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, que contendrán las baterías de acciones necesarias para alcanzar los objetivos fijados. Su contenido y la estructura documental recoge la entidad o entidades responsables de su gestión, la fuente de financiación a la que se orienta y la programación temporal de las acciones a llevar a cabo.

3. ESTRUCTURA

3.1. DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

- I. INTRODUCCIÓN
- II. FUENTES DE INFORMACIÓN Y AGENTES IMPLICADOS
- III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL
- IV. MAPEO DE RESULTADOS
- V. CONCLUSIONES Y DIAGNÓSTICO

3.2. DOCUMENTO II: PROGRAMA DE ACTUACIÓN

- I. INTRODUCCIÓN
- II. DEFINICIÓN DE OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS
 1. OG 1: VULNERABILIDAD URBANA Y RESIDENCIAL



ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCOA0660; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1

Página 6 de 71
(versión 180518)



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
I. INTRODUCCIÓN



- III. PROGRAMAS Y MEDIDAS
- IV. PROPUESTA DE GESTIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN DEL PMVS

4. PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN

Se propone, a continuación, un esquema por fases de la ejecución programada para los hitos más importantes que se prevén en el recorrido de redacción, aprobación y ejecución del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, así como del plan de participación ciudadana que se inserta dentro del mismo. Se trata por tanto de un cronograma aproximado que integra los documentos siguientes:

- ✓ Documento del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, PMVS
 - Documento de información y diagnóstico
 - Definición de objetivos generales y específicos
 - Programa de actuación
- ✓ Procedimiento y fases de Tramitación del PMVS
 - Aprobación Inicial
 - Trámite de información pública (alegaciones)
 - Aprobación definitiva
- ✓ Ejecución de los Programas de actuación del PMVS

5. PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

5.1. LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN LA CIUDAD DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA

En la Administración Local, cuya característica fundamental con respecto a otras Administraciones Públicas es la cercanía a los ciudadanos, la participación ciudadana se traduce en una voluntad de interpretación política de esa proximidad, de llevar a los convecinos más cerca de la gestión de los asuntos públicos que les atañen de

manera cotidiana, a través de una implicación, más o menos concreta, en la definición de los objetivos y/o de la propia administración de los centros y servicios.

5.1.1. LOS AGENTES DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

La participación debe procurarse de la ciudadanía en general y dentro de esta de aquellos grupos económicos, sociales, profesionales, vecinales, que se encuentren organizados, siendo una de las aspiraciones del Plan contar con el conocimiento y la participación mayor posible por parte de la ciudadanía.

Por tanto, haremos tres grupos, siendo el primero el de la ciudadanía en general, personas residentes en la ciudad, en segundo lugar el de la ciudadanía organizada, dentro de los organizados tendremos al tejido asociativo, agentes económicos y sociales, asociaciones profesionales y entidades financieras y asociaciones de consumidores y usuarios, y en tercer lugar, debemos incluir también el de los grupos políticos, los cuales deberán contar también con cauces de participación.

5.2. ESQUEMA DEL PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

- A) ESTADO DE TRAMITACIÓN: EN REDACCIÓN
- FASES 1 Y 2: Documento de Información y Diagnóstico y Programa de Actuación
 - 1.1.- Encuentro con agentes claves
 - 1.2.- Encuesta online sobre demanda y necesidades de vivienda
- B) ESTADO DE TRAMITACIÓN: APROBACIÓN INICIAL
 - 1.1.- Exposición Pública del Contenido del Plan / Talleres
- C) ESTADO DE TRAMITACIÓN: APROBACIÓN DEFINITIVA
- FASE 3: Gestión, Seguimiento y Evaluación

5.3. EL SIG COMO HERRAMIENTA DE COMUNICACIÓN

La experiencia en los estudios realizados con estas herramientas para diferentes entes locales nos sirve para destacar el interés y el alto potencial que despliegan los SIG en el ámbito de la planificación urbana y en la capacidad que tienen para socializar y compartir sus contenidos.



Página 7 de 71
(revisión 1.805.18)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCOSA660; Hoja Nº 04660, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
I. INTRODUCCIÓN



La documentación generada durante el análisis se ha implementado en un soporte de tipo SIG específico del PMVS y así será susceptible de explotarse mediante el enlace y la superposición para su comparación, filtrado, contraste y evolución en cualquier momento del desarrollo del PMVS.

Este soporte tiene por objeto la consulta de los datos, metadatos, servicios e información geográfica que se produce en el Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda, y las Infraestructuras de Datos Espaciales de ámbito nacional, autonómico y local, a través de la conexión al mismo para su posible explotación a demanda.



Página 8 de 71
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



ID DOCUMENTO: Ri2w8H3nmB



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a
<https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
II: FUENTES DE INFORMACIÓN-AGENTES IMPLICADOS



II. FUENTES DE INFORMACIÓN-AGENTES IMPLICADOS



Página 9 de 71
(revisión: 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



ID DOCUMENTO: Ri2w8H3nmB



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL T.M. SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
II. FUENTES DE INFORMACIÓN-AGENTES IMPLICADOS



El conocimiento de los datos de partida para la formulación de propuestas ha de abordarse contando con la información obtenida directamente de las distintas áreas municipales, la información resultante de la explotación concertada de otros servicios y registros públicos externos y, especialmente, con la participación de la ciudadanía, de forma que el PMVS pueda construirse desde el inicio colectivamente.

Sin embargo, es importante diferenciar entre la accesibilidad de los datos de explotación propia municipal y los que necesitan de un protocolo de colaboración para la explotación concertada con otros organismos o entidades.

1. FUENTES DE INFORMACIÓN DE EXPLOTACIÓN PROPIA

Se adjunta a continuación listado de los principales servicios y áreas municipales con competencias en Población, Vivienda y Planeamiento Urbanístico y Residencial, incluyendo la fuente de información cuya incorporación se entiende de utilidad para el desarrollo de los trabajos, así como su disponibilidad actual.

Para completar la información correspondiente a vivienda se ha procedido a la recogida directa de datos primarios de tipo físico correspondientes al parque residencial municipal mediante la inspección ocular de 339 edificios que contienen a 2.281 viviendas familiares.

2. FUENTES DE INFORMACIÓN DE EXPLOTACIÓN CONCERTADA

Se adjunta igualmente la determinación de las principales fuentes de información externa y los principales proveedores cuya incorporación se entiende de utilidad, así como su disponibilidad actual.

Aunque buena parte de los datos son de acceso público el concierto con otras Administraciones y entidades supramunicipales para la obtención de información destinada a la redacción del PMVS podrá propiciar una mayor objetividad, precisión, profundidad y rentabilidad en la mencionada explotación.



Página 10 de 71
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLUCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
II. FUENTES DE INFORMACIÓN-AGENTES IMPLICADOS



Población		Ámbito LOCAL / FUENTES DE EXPLOTACIÓN PROPIA		Planeamiento Urbanístico y Residencial		
Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda	Área de Economía, Hacienda y Urbanismo	(Nuevas Tecnologías) Padrón Municipal de Habitantes	Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda	Área de Economía, Hacienda y Urbanismo	Patrimonio Municipal	Organismos autónomos municipales
					Impuesto sobre Bienes Inmuebles	
Área de Servicios a la Ciudadanía	Área de Economía, Hacienda y Urbanismo	Servicio de Participación Ciudadana	Empresas municipales	AQUALLA	Proyectos en zonas de necesidad de transformación social y chabolismo	Gerencia Municipal de Urbanismo
					Suministro y consumo de agua corriente sanitaria	
Registro Municipal de Entidades Ciudadanas	Servicios Sociales	Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida	Organismos autónomos municipales	Gerencia Municipal de Urbanismo	Registro de solares y edificaciones ruinosas	Plan General de Ordenación Urbana
					Licencias urbanísticas	
Otras compañías suministradoras		Consumo eléctrico ENDESA DISTRIBUCIÓN		Planeamiento de Desarrollo Urbanístico		

ILUSTRACIÓN 1: CUADRO RESUMEN SOBRE FUENTES DE EXPLOTACIÓN PROPIA DE ÁMBITO LOCAL: POBLACIÓN, VIVIENDA Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y RESIDENCIAL FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA



Página 11 de 71
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>

BWUuH3H8wRiZ ID DOCUMENTO :



Aprobado inicialmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
II. FUENTES DE INFORMACIÓN-AGENTES IMPLICADOS



Población		Vivienda				Planeamiento Urbanístico y Residencial			
Consejería de Economía y Conocimiento	Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía	Callejero Digital de Andalucía Unificado	Gestor de Direcciones Postales de Andalucía	Consejería de Fomento y Vivienda	Servicio de Patrimonio Residencial	Parque Público Autonómico	Consejería de Fomento y Vivienda	Dirección General de Vivienda	Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020
<p style="color: red; text-align: center;">ILUSTRACIÓN 2: CUADRO RESUMEN SOBRE FUENTES DE EXPLORACIÓN CONCERNIDAS DE ÁMBITO AUTONÓMICO: POBLACIÓN, VIVIENDA Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y RESIDENCIAL. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA</p>									

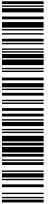


Página 12 de 71
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04660; Hoja Nº 04660, Asiento Nº 1



DOCUMENTO : DD



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOÁS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
II. FUENTES DE INFORMACIÓN-AGENTES IMPLICADOS



Población		Vivienda		Planamiento Urbanístico y Residencial	
Ministerio de Economía y Competitividad	Instituto Nacional de Estadística, INE	Padrón Municipal de Habitantes	Ministerio de Hacienda	Gerencia Territorial del Catastro de Cádiz	Ministerio de Fomento
		Censos de Población y Viviendas	Ministerio de Economía y Competitividad	Instituto Nacional de Estadística	
Ministerio de Fomento	Observatorio de la Vulnerabilidad Urbana	Atlas de la Vulnerabilidad Urbana en España	Observatorio de la Vulnerabilidad Urbana	Atlas de la Edificación Residencial	Ministerio de Fomento
				Análisis de las características de la edificación residencial en España	
					Observatorio de la Vulnerabilidad Urbana
					Análisis urbanístico de Barrios Vulnerables

ILUSTRACIÓN 3: CUADRO RESUMEN SOBRE FUENTES DE EXPLORACIÓN CONCERNIDAS DE AMBIENTO ESTATAL: POBLACIÓN, VIVIENDA Y PLANAMIENTO URBANÍSTICO Y RESIDENCIAL. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA



Página 13 de 71
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



ID DOCUMENTO: Ri2w8H3mmb



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



Página 14 de 71
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



ID DOCUMENTO: R1zw8H3mmB



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO E: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL

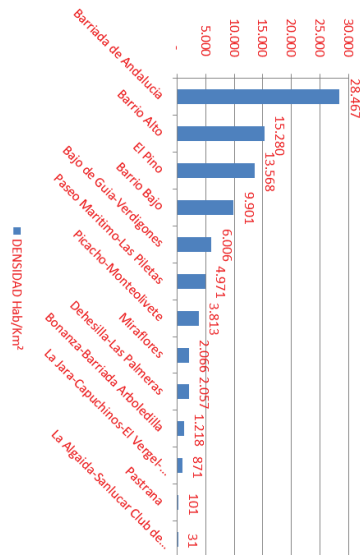


1. SOBRE LAS PERSONAS Y LOS HOGARES: ANÁLISIS DE POBLACIÓN

Partiendo de las fuentes de información enunciadas en FUENTES DE INFORMACIÓN Y AGENTES IMPLICADOS se abordará un análisis socio-demográfico que tiene por objeto la estimación y cuantificación de la demanda residencial y de la necesidad de vivienda.

1.1. SUPERFICIE, POBLACIÓN Y DENSIDAD DE POBLACIÓN POR BARRIOS 2017

NUC	BARRIO	SUP (km ²)	POB	DENS (Hab/km ²)
NP	Barrio Alto	0,71	10.849	15.280
NP	Barrio Bajo	0,86	8.515	9.901
NP	Paseo MARTINO-Las Piletas	1,6	7.954	4.971
NP	Dehesilla-Las Palmeras	2,8	5.759	2.057
NP	Picacho-Monteolivete	1,15	4.385	3.813
NP	Bajo de Guía-Verdigones	0,47	2.823	6.006
NP	El Pino	0,19	2.578	13.568
NP	Barrida de Andalucía	0,06	1.708	28.467
DI	Bonanza-Barrida Arboledilla	7,38	8.988	1.218
DI	La Jara-Capuchinos-El Vergel-Marbella	5,43	4.732	871
DI	Pastrana	37,4	3.779	101
DI	La Algaída-Sanlúcar Club de Campo	111	3.443	31
DI	Miraflores	1,02	2.107	2.066
TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA		170,07	67620	398



Página 15 de 71
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERC0A0650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR

JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN

RODRIGUEZ GOAS PATRICIA

FECHA FIRMA

03-08-2018 08:23:13

03-08-2018 09:06:55



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III: INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



1.2. PROYECCIÓN DE POBLACIÓN Y HOGARES

PROYECCIÓN DE POBLACIÓN 2018-2023 POR GRANDES GRUPOS DE EDAD
TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA

	2.018	2.019	2.022	2.021	2.022	2.023
< 34	27.613	27.049	26.605	26.221	25.866	25.556
35-64	30.158	30.435	30.591	30.654	30.676	30.544
> 65	10.102	10.415	10.733	11.084	11.455	11.941
TOTAL TM	67.873	67.900	67.928	67.960	67.997	68.040

PROYECCIÓN DEL TAMAÑO MEDIO DE LOS HOGARES SEGÚN TIPOLOGÍA DE HOGAR.
PROVINCIA DE CÁDIZ 2018-2023

TIPO DE HOGAR	2.018	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023
PAREJAS CON HIJOS	3,62	3,61	3,60	3,60	3,59	3,59
PAREJAS SIN HIJOS	2,07	2,07	2,07	2,07	2,07	2,07
MONOPARENTALES	2,48	2,48	2,47	2,46	2,45	2,45
DOS O MÁS NÚCLEOS	5,59	5,59	5,58	5,57	5,56	5,56
UNIPERSONALES	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
PLURIPERSONALES	2,32	2,32	2,32	2,31	2,31	2,30
TOTAL PROVINCIA	2,70	2,68	2,66	2,65	2,63	2,61

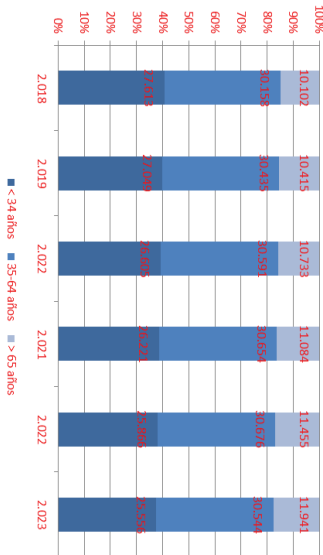


ILUSTRACIÓN 5: PROYECCIÓN DE POBLACIÓN TOTAL Y POR GRANDES GRUPOS DE EDAD
EN EL TM DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2.018-2.023. FUENTE: ELABORACIÓN
PROPIA SOBRE DATOS DEL IECA

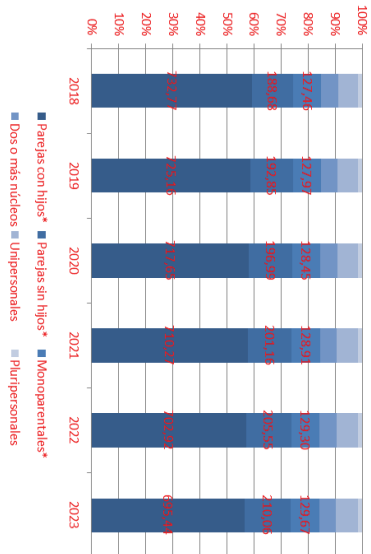


ILUSTRACIÓN 6: PROYECCIÓN DEL TAMAÑO MEDIO DE LOS HOGARES SEGÚN TIPOLOGÍA
DE HOGAR, PROVINCIA DE CÁDIZ 2018-2.023. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA
SOBRE DATOS DEL IECA



Página 16 de 71
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCOSA660; Hoja Nº 04660, Asiento Nº 1



DOCUMENTO: RizwH3H8wmuB



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



En función de los datos anteriores extraídos de la provincia de Cádiz podemos prever la proyección 2.018-2.023 de la distribución de la población y hogares del TM Sanlúcar de Barrameda en función de los tipos de hogares y tamaño de los mismos según la tabla que se adjunta.

De igual modo podemos observar en los gráficos posteriores como los hogares del tipo parejas con hijos y de dos o más núcleos (varias generaciones) decrecen tal y como hemos apuntado anteriormente-, si bien no tienen peso suficiente frente al resto de tipos grafados que, como se aprecia, tanto en el resto de tipos grafados como en la media del TM- total del TM- siempre crecen.

TIPO DE HOGAR	2.018			2.019			2.020			2.021			2.022			2.023		
	P	H	%	P	H	%	P	H	%	P	H	%	P	H	%	P	H	%
PAREJAS CON HIJOS	40.249	11.113	44%	39.885	11.041	44%	39.523	10.964	43%	39.163	10.882	42%	38.800	10.795	42%	38.429	10.699	41%
PAREJAS SIN HIJOS	10.364	5.018	20%	10.607	5.134	20%	10.849	5.250	21%	11.092	5.366	21%	11.346	5.489	21%	11.608	5.615	22%
MONOPARENTALES	7.001	2.818	11%	7.038	2.843	11%	7.074	2.867	11%	7.108	2.889	11%	7.137	2.909	11%	7.165	2.928	11%
DOS O MÁS NÚCLEOS	4.240	758	3%	4.227	757	3%	4.218	756	3%	4.210	756	3%	4.203	755	3%	4.198	755	3%
UNIPERSONALES	5.009	5.009	20%	5.117	5.117	20%	5.225	5.225	20%	5.333	5.333	21%	5.440	5.440	21%	5.555	5.555	21%
PLURIPERSONALES	1.010	435	2%	1.025	442	2%	1.040	449	2%	1.055	456	2%	1.070	463	2%	1.086	471	2%
TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA	67.873	25.151	100%	67.900	25.334	100%	67.928	25.510	100%	67.960	25.682	100%	67.997	25.852	100%	68.040	26.023	100%

(P: PERSONAS; H: HOGARES; %: PROPORCIÓN DE HOGARES RESPECTO AL TOTAL)

ILUSTRACIÓN 7. PROYECCIÓN DE HOGARES POR TIPO DE HOGAR. NÚMERO DE PERSONAS, NÚMERO DE HOGARES Y PROPORCIÓN RESPECTO AL TOTAL EN EL TM DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA, 2.018-2.023.

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL IICA



Página 17 de 71
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCOA04660; Hoja Nº 04660, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



PROPORCIÓN DE HOGARES INSCRITOS RESPECTO AL TOTAL DEL ÁMBITO CONSIDERADO

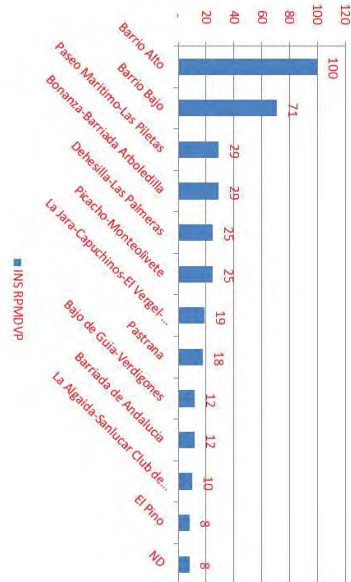


ILUSTRACIÓN 8: RESUMEN POR BARRIOS DE LAS INSCRIPCIONES EN EL RPMDVP DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA. FUENTE: EXTRACTO PROPIA SOBRE DATOS DEL RPMDVP DE LA GMU, ENERO 2 018

El RPMDVP es un instrumento diseñado para proporcionar información actualizada sobre la necesidad de vivienda de la población del municipio, permitiendo a las Administraciones Locales y de la Comunidad Autónoma adecuar sus políticas de vivienda y suelo.

1.3. REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA

Por tanto a continuación realizaremos una explotación de la información contenida en el Registro, de fecha 31 enero de 2018, a fin de determinar y cualificar las necesidades de vivienda protegida en el municipio de Sanlúcar de Barrameda.

NUC	BARRIO	PER	HOG	PER RPMDVP	INS RPMDVP	% HOG
NP	Barrio Alto	10.618	3.876	271	100	2,58%
NP	Barrio Bajo	8.135	3.290	176	71	2,16%
NP	Paseo MARIÍMO-Las Piletas	8.302	3.404	70	29	0,85%
NP	Dehesilla-Las Palmeras	5.474	1.743	65	25	1,43%
NP	Picacho-Montesivete	5.029	1.712	62	25	1,46%
NP	Bajo de Guía-Verdigones	2.814	1.068	43	12	1,12%
NP	El Pino	2.384	805	17	8	0,99%
NP	Barrada de Andalucía	1.552	544	33	12	2,21%
DI	Bonanza-Barrada Arboledilla	9.434	3.172	72	29	0,91%
DI	La Jara-Capuchinos-El Verge-Marbella	4.779	1.658	44	19	1,15%
DI	Pastrana	3.928	1.345	46	18	1,34%
DI	La Algalida-Sanlúcar Club de Campo	3.669	1.140	25	10	0,88%
DI	Miraflores	2.823	914	14	5	0,55%
ND				16	8	
TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA		68.941	24.671	954	371	1,50%

PER: POBLACION/PERSONAS RESIDENTES EN EL ÁMBITO CONSIDERADO; HOG: HOGARES RESIDENTES EN EL ÁMBITO CONSIDERADO; PER RPMDVP: PERSONAS INSCRITAS EN EL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA; INS RPMDVP: HOGARES INSCRITOS EN EL RPMDVP; % HOG:



Página 18 de 71
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCOA0660; Hoja Nº 04660, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL T.M. SANLUCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACION Y DIAGNOSTICO
III: INFORMACION Y ANALISIS GENERAL



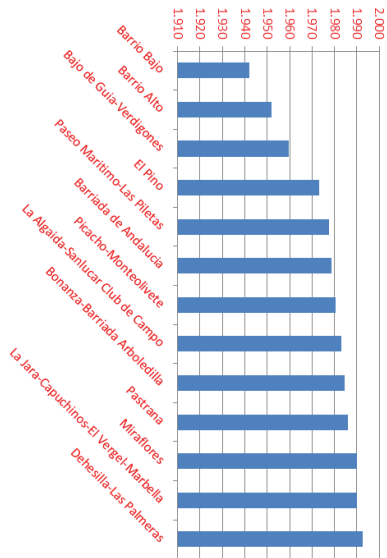
2. SOBRE LA VIVIENDA Y LA CIUDAD: ANALISIS DEL PARQUE RESIDENCIAL

2.1. CARACTERIZACION FISICA

2.1.1. ANTIGUEDAD Y CALIDAD CONSTRUCTIVA

Para determinar la antigüedad de las viviendas familiares que componen el parque residencial municipal se atenderá a los registros de tipo inmuebles de uso residencial contenidos en el Fichero Informativo de remisión de catastro (bienes inmuebles urbanos, rústicos y de características especiales), fichero CAT, de libre acceso a través de la SEC del Catastro Inmobiliario.

NÚC	BARRIO	ANT	CAL
NP	Barrio Alto	1.952	6
NP	Barrio Bajo	1.942	5
NP	Paseo MARTIMO-Las Piletas	1.978	5
NP	Dehesilla-Las Palmeras	1.993	5
NP	Picacho-Monteolivete	1.981	5
NP	Bajo de Guía-Verdigones	1.960	6
NP	El Pino	1.973	5
NP	Barrida de Andalucía	1.979	5
DI	Bonanza-Barrida Arboledilla	1.984	5
DI	La Jara-Capuchinos-El Verge-Marbella	1.990	5
DI	Pastrana	1.986	5
DI	La Algarda Sanlúcar Club de Campo	1.983	5
DI	Miraflores	1.990	5
T.M. SANLUCAR DE BARRAMEDA		1.977	6



Página 19 de 71
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



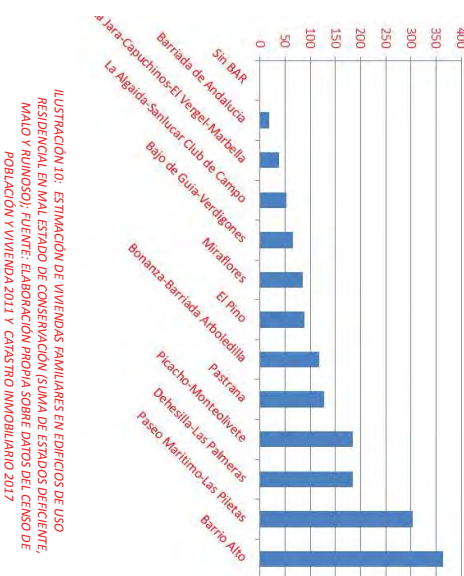
2.1.2. ESTADO DE CONSERVACIÓN

Para establecer la aproximación al actual estado de conservación de las viviendas familiares que componen el parque residencial municipal se ha atendido a la explotación de los microdatos del CPV 2011 sobre los edificios en que se ubican las viviendas familiares y su posterior agregación proporcional al actual número de viviendas familiares del Catastro Inmobiliario 2017, según la clasificación allí recogida: ruinoso, malo, deficiente, bueno y no consta.

Aprobado inicialmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.

NUC	BARRIO	RUIN	MALO	DEF	MAL ESTADO	% MAL ESTADO
NP	B. Alto	7	17	340	364	7,70%
NP	B. Bajo	8	148	231	387	7,50%
NP	Paseo MARTÍNO-Las Piletas	18	23	262	303	4,31%
NP	Dehesilla-Las Palmeras	4	9	172	185	9,27%
NP	Picacho-Monteolivete	3	9	173	185	9,23%
NP	B. Guía-Verdigones	5	5	55	65	3,70%
NP	El Pino	2	4	83	89	9,23%
NP	Bda de Andalucía	1	1	16	18	3,60%
DI	Bonanza-Barrida Arboledilla	8	8	102	118	3,64%
DI	La Jara Capuchinos-El Vergel-	6	0	32	38	1,64%
DI	Marbella	3	6	119	128	9,24%
DI	Pastrana	4	4	45	53	3,74%
DI	La Algaída-Sanlúcar Club de Campo	1	4	81	86	9,12%
DI	Miraflores	1	4	81	86	9,12%
TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA		70	238	1711	2019	6,02%

RUIN: ESTIMACIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS FAMILIARES EN ESTADO DE RUINA; MALO: EN ESTADO MALO; DEF: EN ESTADO DEFICIENTE; MAL ESTADO: TOTAL EN MAL ESTADO COMO SUMA DE LOS TRES ESTADOS ANTERIORES; % MAL ESTADO: PROPORCIÓN SOBRE EL TOTAL VIVIENDAS FAMILIARES



Página 20 de 71
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



DOCUMENTO: Ri.zwH3H8wR



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLUCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



2.1.3. ACCESIBILIDAD

Para establecer la aproximación al actual grado de accesibilidad de las viviendas familiares que componen el parque residencial municipal se ha atendido a la explotación de los microdatos del CPV 2011 y su posterior agregación proporcional al actual número de viviendas familiares del Catastro Inmobiliario 2.017, según la clasificación allí recogida: accesible, no accesible y no consta.

NUC	BARRIO	ACC	% ACC	NO ACC	% NO ACC	NC
NP	Barrio Alto	936	19,78%	3.682	77,83%	113
NP	Barrio Bajo	1.355	26,23%	3.584	69,39%	226
NP	Paseo MARTIMO-Las Piletas	3.314	47,09%	3.701	52,59%	22
NP	Dehesilla-Las Palmeras	339	16,99%	1.601	80,25%	55
NP	Piñacho-Monteolivete	341	17,01%	1.610	80,30%	54
NP	Bajo de Guía-Verdigones	456	26,00%	1.234	70,35%	64
NP	El Pino	164	16,98%	775	80,23%	27
NP	Barrada de Andalucía	130	26,00%	352	70,40%	18
DI	Bonanza-Barrada Arbolella	843	26,01%	2.278	70,29%	120
DI	La Jara-Capuchinos-El Vergel-Marbella	734	31,60%	1.563	67,28%	26
DI	Pastrana	236	17,02%	1.113	80,25%	38
DI	La Algaída-Sanlúcar Club de Campo	368	26,01%	995	70,32%	52
DI	Miraflores	160	16,95%	758	80,30%	26
TM SANLUCAR DE BARRAMEDA		8.745	30,70%	23.246	69,30%	841

ACC: ESTIMACIÓN DE VIVIENDAS FAMILIARES ACCESIBLES EN EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL. % ACC: PROPORCIÓN DE VIVIENDAS FAMILIARES ACCESIBLES. NO ACC: ESTIMACIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS FAMILIARES NO ACCESIBLES. % NO ACC: PROPORCIÓN DE VIVIENDAS FAMILIARES NO ACCESIBLES

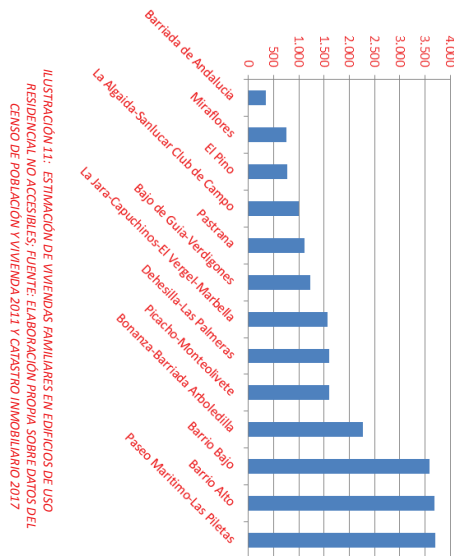


ILUSTRACIÓN 11: ESTIMACIÓN DE VIVIENDAS FAMILIARES EN EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL NO ACCESIBLES. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2011 Y CATASTRO INMOBILIARIO 2017



Página 21 de 71
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERC0A0660; Hoja Nº 04660, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



2.1.4. INSTALACION DE ASCENSOR

Para establecer la aproximación al actual número de viviendas principales ubicadas a partir de la cuarta planta inclusive (baja más 3) en edificios que carecen de la instalación de ascensor se ha atendido a la explotación de los microdatos del CPY 2011 y su posterior agregación proporcional al actual número de viviendas principales del PMH y el Catastro Inmobiliario 2.017.

Sobre esta explotación se establece el indicador del número de viviendas principales ubicadas en edificios de cuatro y más plantas que carecen de esta instalación, así como la proporción respecto al total viviendas principales del ámbito considerado.

NÚC	BARRIO	VP	4PL SIN ASC	% VP
NP	Barrio Alto	4.732	399	8,43%
NP	Barrio Bajo	5.164	194	2,97%
NP	Paseo MARITIMO-Las Piletas	7.036	197	2,81%
NP	Dehesilla-Las Palmeras	1.993	77	3,84%
NP	Picacho-Monteolivete	2.005	124	7,04%
NP	Bajo de Guía-Verdigones	1.755	91	9,49%
NP	El Pino	965	51	8,66%
NP	Barrada de Andalucía	590	51	8,66%
DI	Bonanza-Barrada Aboledeilla	3.239	51	2,18%
DI	La Jara-Capuchinos-El Vergel-Marbella	2.323	51	2,18%
DI	Pastrana	1.385	51	3,69%
DI	La Algalda Sanlúcar Club de Campo	1.415	51	3,54%
DI	Miraflores	944	51	5,40%
TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA		33.546	1.143	3,41%

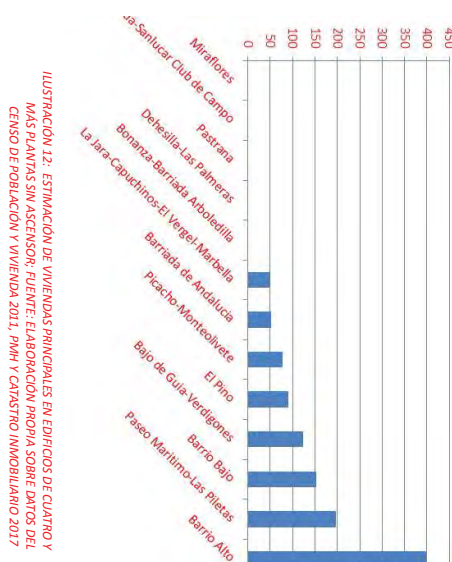


ILUSTRACIÓN 12: ESTIMACIÓN DE VIVIENDAS PRINCIPALES EN EDIFICIOS DE CUATRO Y MÁS PLANTAS SIN ASCENSOR. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2011, PMH Y CATASTRO INMOBILIARIO 2017

Aprobado inicialmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.

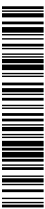


Página 22 de 71
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04660; Hoja Nº 04660, Asiento Nº 1



DOCUMENTO: RizwH3H3mmB



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL T.M. SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



2.1.5. NÚMERO DE HABITACIONES

Para establecer la aproximación al actual número de habitaciones de las viviendas principales del parque residencial municipal se ha atendido a la explotación de los microdatos del CPV 2011 y su posterior agregación proporcional al actual número de viviendas principales del PMH y el Catastro Inmobiliario 2017, según la clasificación allí recogida: 1 habitación, 2, 3, 4, 5 y más de 5.

Es necesario destacar que el número de habitaciones está referido además de los dormitorios a toda aquella estancia que tenga más de 4 m² incluyendo la cocina pero sin incluir cuartos de baño, pasillos, distribuidores y vestíbulo (por ejemplo, 1H: estudio; 2H: salón-cocina con dormitorio independiente; 3H: salón, cocina y dormitorio independiente; etc)

NÚC	BARRIO	VP	1H	2H	3H	4H	5H	+5H
NP	Barrio Alto	3.876	4	67	433	883	1.651	840
NP	Barrio Bajo	3.290	7	125	302	652	1.442	759
NP	Paseo MARÍTIMO-Las Piletas	3.404	14	32	289	765	1.366	939
NP	Dehesilla-Las Palmeras	1.743	2	25	216	417	727	356
NP	Picacho-Montecolivete	1.712	2	24	212	409	715	350
NP	Bajo de Guía-Verdigones	1.068	6	23	103	195	503	238
NP	El Pino	805	0	11	100	193	336	165
NP	Barrada de Andalucía	914	1	13	113	219	381	187
DI	Bonanza-Barrada Arboledilla	544	3	12	52	99	256	121
DI	La Jara-Capuchinos-El Vergel-Marbella	3.172	18	68	304	580	1.495	707
DI	Pastrana	1.658	0	58	58	263	795	484
DI	La Algaída-Sanlúcar Club de Campo	1.345	1	19	166	321	561	274
DI	Miraflores	1.140	7	24	109	208	538	254
T.M. SANLÚCAR DE BARRAMEDA		24.671	65	501	2.457	5.204	10.766	5.674

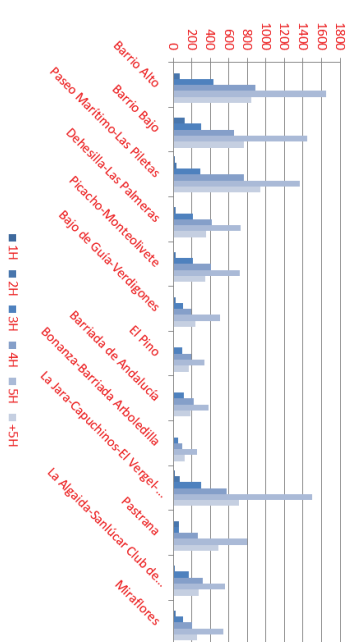


ILUSTRACIÓN 13: ESTIMACIÓN DE VIVIENDAS PRINCIPALES SEGÚN EL NÚMERO DE HABITACIONES. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2011, PMH Y DATOS DEL CATASTRO INMOBILIARIO 2017



Página 23 de 71
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL T.M. SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



2.2. CARACTERIZACIÓN SEGÚN EL RÉGIMEN DE TENENCIA Y LA TITULARIDAD

2.2.1. SOBRE EL RÉGIMEN DE TENENCIA

Para establecer la aproximación al actual número de viviendas principales diferenciadas según el régimen de tenencia de la vivienda en que residen los hogares del TM Sanlúcar de Barrameda se ha atendido a la explotación de los microdatos del CVU 2011 y su posterior agregación proporcional al actual número de viviendas principales del PMH y el Catastro Inmobiliario 2.017 por barrios y Distritos, según la clasificación allí recogida: propia por compra totalmente pagada, propia por compra con pagos pendientes (hipotecal), propia por herencia o donación, vivienda alquilada, cedida gratis o a bajo precio y otras formas de tenencia.

Como hemos apuntado esta clasificación supone una cualificación de los hogares, no de viviendas.

Los datos analizados parten de una explotación por sección censal y se proponen agregados por barrios. Se adjunta el resumen de la explotación por Barrios del TM Sanlúcar de Barrameda.



Página 24 de 71
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



ID DOCUMENTO: R1zW8H3mB



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.

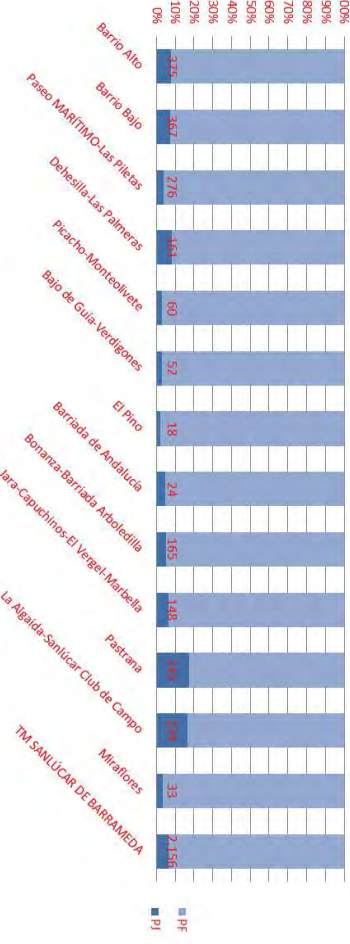


PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



NÚC	BARRIO	VP	PAG	HIP	HER	TOTAL PROP	% PROP	AIQ	CED	OTR	TOTAL AIQ	% AIQ
NP	Barrio Alto	3.876	1.142	1.691	369	3.202	82,61%	310	95	268	673	17,36%
NP	Barrio Bajo	3.290	1.273	1.244	206	2.723	82,77%	323	87	157	567	17,23%
NP	Paseo MARITIMO-Las Piletas	3.404	1.724	891	175	2.790	81,96%	258	84	274	616	18,10%
NP	Dehesilla-Las Palmeras	1.743	504	765	179	1.448	83,08%	134	39	122	295	16,92%
NP	Picacho-Montesivete	1.712	494	751	176	1.421	83,00%	132	40	119	291	17,00%
NP	Bajo de Guía-Verdigones	1.068	389	415	105	909	85,11%	60	10	90	160	14,88%
NP	El Pino	805	233	353	82	668	82,98%	62	18	56	136	16,89%
NP	Barriada de Andalucía	544	198	212	53	463	85,11%	30	5	46	81	14,89%
DI	Bonanza- Barriada Arboledilla	3.172	1.154	1.234	311	2.699	85,09%	178	28	267	473	14,91%
DI	La Jara-Capuchinos-El Vergej-Marbella	1.658	546	697	85	1.318	80,10%	163	58	108	329	19,84%
DI	Pastrana	1.345	388	590	138	1.116	82,97%	103	30	94	227	16,88%
DI	La Algeida-Sanlúcar Club de Campo	1.140	415	444	112	971	85,18%	64	11	97	172	15,09%
DI	Miraflores	914	264	401	94	759	83,04%	70	21	64	155	16,96%
	TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA	24.671	8.724	9.688	2.085	20.497	83,08%	1.887	526	1.762	4.175	16,92%

ILUSTRACIÓN 14: CARACTERIZACIÓN DEL TOTAL VIVIENDAS PRINCIPALES POR RÉGIMEN DE TENENCIA (PROPIEDAD O ALQUILER Y ASIMILADOS) Y POR BARRIOS DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2011 Y DATOS DEL CENSO INMOBILIARIO 2017



Página 25 de 71
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Ins. Reg. SERCOSA660; Hoja Nº 04660, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOÁS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



2.2.2. SOBRE LA TITULARIDAD

A los listados de datos que constituyen el fichero de intercambio del padrón catastral para la gestión tributaria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles PAD-DGC es a lo que hemos denominado Base de Datos del IBI.

Se procede de la siguiente manera sobre los Registros Tipo 53 (Registro de Bien Inmueble/Sujeto Pasivo), procedentes del fichero de intercambio del padrón catastral para la gestión del Impuesto sobre Bienes Inmuebles PAD-DGC (Resolución de 12 de marzo de 2014, de la DGC):

Se consideran únicamente los registros correspondientes a la clave de uso residencial 'V', según cuadro 2 de su Anexo, de los Datos económicos del bien inmueble, en concreto sobre la posición 345.

Se consideran únicamente los registros correspondientes a la titularidad del bien inmueble con derecho de Propiedad y Nuda Propiedad, en concreto sobre la posición 427 y 428, los marcados 'PR' y 'NP'

Respecto a la identificación del sujeto pasivo del IBI, en concreto sobre la posición correspondiente al NIF, se extraen la primera posición 454' y solamente las correspondientes a personas jurídicas.



Página 26 de 71
(versión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



ID DOCUMENTO: R1zw8H3mmb



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

NLC	BARRIO	VF	LOC	ADM	PRI	PI	% PI	PF	% PF
NP	Barrio Alto	4.732	1	109	265	375	7,92%	4.357	92,08%
NP	Barrio Bajo	5.164	1	2	364	367	7,11%	4.797	92,89%
NP	Paseo MÁRTIN Ocas Piletas	7.036	24	0	252	276	3,92%	6.760	96,08%
NP	Dehesilla-Las Palmeras	1.993	140	1	20	161	8,08%	1.832	91,92%
NP	Plecho-Monteolivete	2.005	1	12	39	52	2,96%	1.945	97,04%
NP	Bajo de Guía-Verdigones	1.755	1	0	18	18	1,87%	1.703	98,13%
NP	El Pino	965	0	0	33	24	4,07%	477	80,55%
NP	Barrida de Andalucía	590	0	0	4	165	5,09%	3.074	94,91%
DI	Bonanza-Barrida Arboleñilla	3.239	20	0	4	125	6,37%	2.175	93,63%
DI	La Jara-Capuchinos-El Verge-Marbella	2.323	37	3	142	243	17,55%	1.142	82,45%
DI	Pastrana	1.385	5	1	61	234	15,54%	1.181	83,46%
DI	La Algaída-Sanlúcar Club de Campo	1.415	0	182	61	234	15,54%	1.181	83,46%
DI	Miraflores	944	1	2	231	33	3,50%	911	96,50%
TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA		33.546	231	313	1.612	2.156	6,43%	31.301	93,57%

VF: VIVIENDA FAMILIAR; LOC: VIVIENDA CUYA TITULARIDAD DEL PLENO DOMINIO RECAE EN LA ADMINISTRACIÓN LOCAL; ADM: EN OTRAS ADMINISTRACIONES AUTONÓMICAS O ESTATALES; PRI: EN PERSONAS JURÍDICAS PRIVADAS; PI: TOTAL EN PERSONAS JURÍDICAS; %PI: PROPORCIÓN EN PERSONAS JURÍDICAS; PF: EN PERSONAS FÍSICAS; %PF: PROPORCIÓN EN PERSONAS FÍSICAS

Aprobado inicialmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.

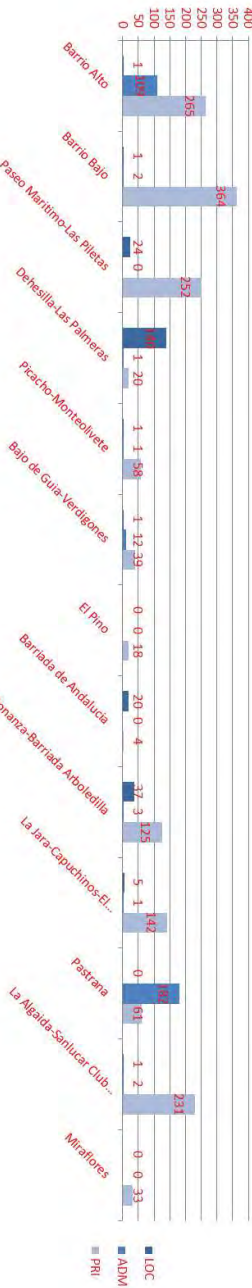


ILUSTRACIÓN 15: CARACTERIZACIÓN DEL TOTAL VIVIENDAS FAMILIARES POR TITULARIDAD Y DIAGRAMA DE BARRAS DE LAS QUE LA TITULARIDAD DEL PLENO DOMINIO RECAE EN PERSONAS JURÍDICAS POR DISTRITOS DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE LOS DATOS DEL PADRÓN DE BIENES INMUEBLES 2017, AGENCIA TRIBUTARIA DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



3. SOBRE LAS SITUACIONES ANÓMALAS DEL USO RESIDENCIAL

La detección de las situaciones anómalas de uso del parque de viviendas municipal está directamente relacionada con el régimen de tenencia y la titularidad de los inmuebles de uso residencial, y su territorialización será fundamental a efectos de determinar patologías urbanas propias de estas anomalías sobre ámbitos territoriales definidos a demanda.

3.1. LA DESHABITACIÓN

La principal base de datos para ubicar los inmuebles residenciales, como repositorio de ubicación de las viviendas familiares, VF, es el Catastro inmobiliario del Ministerio de Hacienda.

Por otro lado se detectan en los registros del padrón de habitantes aquellos correspondientes a las viviendas susceptibles de ser consideradas habitadas, viviendas principales, VP, mediante la agrupación de las inscripciones padronales en direcciones postales únicas.

Superponiendo el atributo correspondiente a la carencia de suministro de servicios básicos de vivienda o consumos anormalmente bajos, según el Art 26 b citado anteriormente, como criterio necesario para la consideración de su no ocupación, se detectan de entre ellas las viviendas desocupadas, viviendas vacías, VV; y como diferencia entre las VSV y las VV se obtienen las viviendas secundarias, VS, con suministros y consumos derivados de un uso alternativo al de vivienda, estacional o intermitente.



Página 28 de 71
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



ID DOCUMENTO: Ri.zwH8H3B



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL T.M. SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



NUC	BAR	VF	VP	%VP	VS	%VS	VV	%VV
NP	Barrio Alto	4.732	3.876	81,91%	71,4	15,09%	1,42	3,00%
NP	Barrio Bajo	5.164	3.290	63,71%	1.647	31,89%	227	4,40%
NP	Paseo Marítimo-Las Piletas	7.036	3.404	48,38%	3.395	48,25%	237	3,37%
NP	Dehesilla-Las Palmeras	1.993	1.743	87,46%	225	11,29%	25	1,25%
NP	Picacho-Monteolivete	2.005	1.712	85,39%	229	11,42%	64	3,19%
NP	Bajo de Guía-Verdigones	1.755	1.068	60,85%	647	36,87%	40	2,28%
NP	El Pino	965	805	83,42%	138	14,30%	22	2,28%
DI	Bonanza-Barrida Arboledilla	3.239	3.172	97,93%	-8	-0,25%	75	2,32%
DI	La Jara-Capuchinos-El Vergel-Marbella	2.323	1.658	71,37%	623	26,82%	42	1,81%
DI	Pastrana	1.385	1.345	97,11%	8	0,58%	32	2,31%
DI	La Algeida-Sanlúcar Club de Campo	1.415	1.140	80,57%	238	16,82%	37	2,61%
DI	Miraflores	944	914	96,82%	13	1,38%	17	1,80%
DI	Barrida de Andalucía	590	544	92,20%	-64	-10,85%	21	3,56%
Total	TOTAL T.M. SANLÚCAR DE BARRAMEDA	33.546	24.671	73,54%	7.805	23,27%	981	2,92%

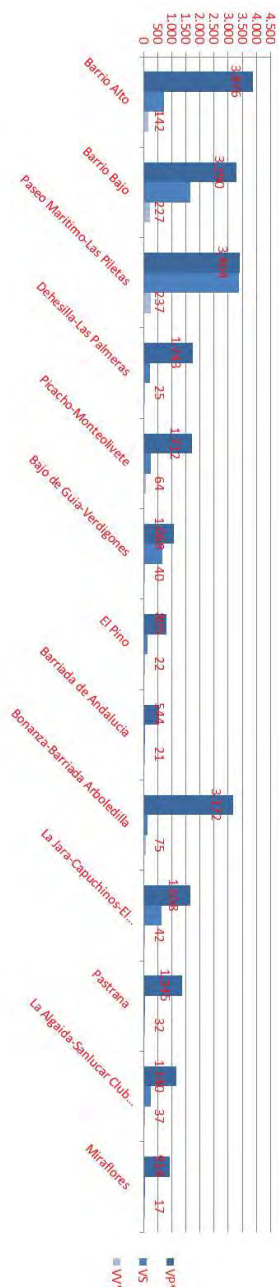


ILUSTRACIÓN 16: CLASIFICACIÓN DE VIVIENDA FAMILIAR POR TIPO (PRINCIPAL, SECUNDARIA Y VACÍA); FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES IT 2017 Y EXPLICACIÓN SOBRE SUMINISTROS Y CONSUMOS DOMICILIARIOS ABORTADA POR AQUILA Y DATOS DEL PADRÓN DEL IBI DEL ÁREA TRIBUTARIA DEL AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA



Página 29 de 71
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCOSA660; Hoja Nº 04660, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III: INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



3.2. LOS ALQUILERES DE CORTA DURACIÓN PARA USO TURÍSTICO

Para el inicio de la prestación del servicio de alojamiento en la vivienda con fines turísticos, VFT, y según el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos, la persona o entidad que explota este servicio, tendrá que formalizar la correspondiente declaración responsable ante la Consejería competente en materia de turismo, en la que manifieste el cumplimiento de los requisitos establecidos en dicho Decreto, pudiendo publicitarse a partir de este momento como vivienda con fines turísticos.

3.2.1. NÚMERO DE VIVIENDAS CON FINALIDAD TURÍSTICA Y NÚMERO DE PLAZAS

Para el cómputo de las VFT se han utilizado los datos solicitados al Registro de Turismo de Andalucía obtenidos a fecha agosto de 2.017 y se ha obtenido un resultado en torno a 107 VFT inscritas. El número de inscripciones en dicho registro sigue en aumento, por lo que será mayor en la actualidad.

A pesar de que existe la obligación de su inscripción en el RTA, es conocido que muchas viviendas están siendo utilizadas para esta finalidad de forma no regulada, en los términos que se define en el antes referido Decreto 28/2016. Para acercarnos a esa realidad, y recordando que el artículo 3.2 del mencionado Decreto establece la presunción de 'habitabilidad y finalidad turística' de aquellas viviendas comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística, podemos acudir a dichos canales para comprobar la oferta de este tipo de viviendas y su conteo con los datos del RTA.

Encontramos en la actualidad, marzo de 2.018, para el TM Sanlúcar de Barrameda un total de 514 registros en esta plataforma de los que únicamente se encuentran activos 285. En ambos casos, activos y no activos como estamos tratando de explicar, coexisten anuncios de inmuebles inscritos en el RTA (que denominamos VFT REG) e inmuebles no inscritos en el RTA (VFT NO REG). De todos ellos se dispone de su ubicación según coordenadas GPS.

3.2.2. TERRITORIALIZACIÓN Y DETERMINACIÓN DE LA PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL

Según explotación propia sobre datos del Registro de Turismo de Andalucía, RTA, y anuncios activos en el portal web de Airbnb en instantánea de fecha marzo de 2.018,



Página 30 de 71
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04660; Hoja Nº 04660, Asiento Nº 1



podemos extraer las siguientes conclusiones:

Sólo el 15% de las VFT comercializadas en el TM Sanlúcar de Barrameda durante 2.017 se ofertan, según se ha descrito anteriormente, a tiempo completo (más de 10 meses al año), el 20% entre 7 y 9 meses, otro 30% entre 4 y 6 meses y el 35% restante para periodos que no llegan a 3 meses durante el último año.

En cuanto a la tasa de ocupación de las VFT ofertadas el 5% entre 7 y 9 meses, el 20% entre 4 y 6 meses y el 75% restante durante menos de 3 meses durante 2.017.

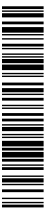
El total de las VFT se comercializan por 200 operadores distintos, de los que sólo 165 comercializan una sola VFT, y los otros 35 operadores comercializan las restantes 120 VFT activas en el momento de la explotación.

El 90% de las VFT ofertadas se comercializan completas, el resto se comercializan por habitaciones que comparten uso con el resto de la vivienda y por tanto manteniendo el uso de VP de forma simultánea al de VFT.

Para determinar el alcance de la presión turística residencial, se han relacionado los datos del número de VFT existente en cada ámbito territorial con el número de VF existentes también en dicho ámbito.

En torno al 70% del total VFT se concentran en los barrios de Barrio alto, Barrio bajo y Paseo Martiño-Las Piletas. Se trata de una presión turística residencial que no supera el 3% en ningún caso, no suponiendo, por tanto una patología relevante.

BWUu3H8wzRi: DI DOCUMENTO



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

NUC	BAR	VFT	VP	TOTAL VFT	VFT REG	VFT NO REG	PR TUR
NP	Barrio Alto	4.732	3.876	39	9	30	0,82%
NP	Barrio Bajo	5.164	3.290	136	25	111	2,63%
NP	Paseo MARITIMO-Las Piletas	7.036	3.404	190	29	161	2,70%
NP	Dehesilla-Las Palmeras	1.993	1.743	7	7	7	0,35%
NP	Piacheo-Monteolivete	2.005	1.712	2	2	2	0,10%
NP	Bajo de Guía-Verdigones	1.755	1.068	40	16	24	2,28%
NP	El Pino	965	805	1	1	0	0,10%
DI	Bonanza-Barrida Arboledilla	3.239	3.172	13	13	13	0,40%
DI	La Jara-Capuchinos-El Vergel-Marbella	2.323	1.658	53	10	43	2,28%
DI	Pastrana	1.385	1.345	1	1	0	0,07%
DI	La Algaída-Sanlúcar Club de Campo	1.415	1.140	36	9	27	2,54%
DI	Miraflores	944	914	2	2	2	0,21%
DI	Barrida de Andalucía	590	544	0	0	0	0,00%
TOTAL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA		33.546	24.671	520	100	420	1,55%

Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.

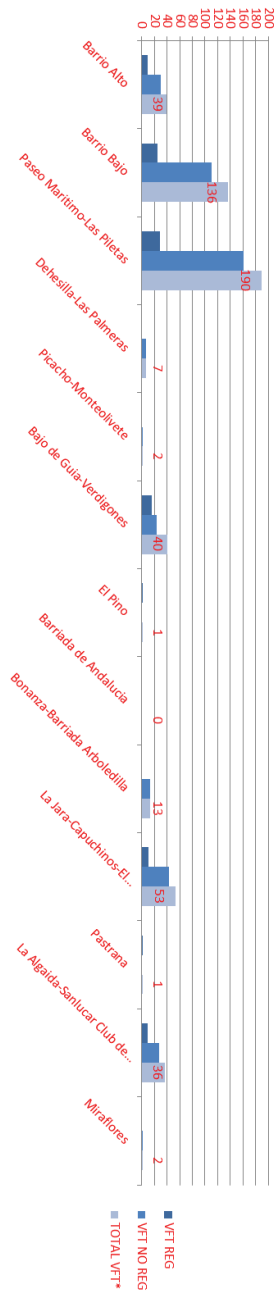


ILUSTRACIÓN 17. DISTRIBUCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS FAMILIARES, VIVIENDAS PRINCIPALES, TOTAL VIVIENDAS CON FINALIDAD TURÍSTICA (TOTAL VFT), VFT REGISTRADAS EN EL RTA Y NO REGISTRADAS Y MISION TURÍSTICA RESIDENCIAL POR DISTritos DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 4º TRIMESTRE 2017. FUENTE: EXPLORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL SV. DE ESTADÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA, DEL REGISTRO DE TURISMO DE ANDALUCÍA Y DE CANALES DE OFERTA TURÍSTICA

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





3.3.1.A. INFRAVIVIENDA

Para la identificación del fenómeno de infravivienda presente en el TM de Sanlúcar de Barrameda habrá que atender, en primer lugar, al establecimiento de su definición presente en el cuerpo normativo de aplicación. El artículo 61 del PVRA recoge la pretendida definición que se adjunta de forma literal.

Artículo 61. Definición de infravivienda.

A los efectos de su posible inclusión en los programas definidos en este Capítulo, se denomina infravivienda a aquella edificación existente, o parte de la misma, destinada al uso de vivienda habitual y permanente, en la que concurren las siguientes circunstancias:

a) Graves deficiencias en sus condiciones de funcionalidad, seguridad y habitabilidad respecto a los requisitos mínimos exigibles, de acuerdo a la legislación aplicable, para su consideración como vivienda digna y adecuada. En todo caso, se entenderá por graves deficiencias, las que afecten a la seguridad estructural, salubridad o estanqueidad de la edificación, así como a la dotación de instalaciones básicas. Igual consideración tendrán las deficiencias relativas a dotación, disposición y dimensiones de los espacios interiores, cuando afecten a la funcionalidad básica para su uso como vivienda.

b) Condiciones socio-económicas desfavorables de las personas o unidades familiares residentes, como son la falta de ingresos mínimos, con los límites establecidos para cada uno de los programas, para afrontar la mejora de sus condiciones de alojamiento.

3.3.1. AREAS DE VULNERABILIDAD URBANA

El Atlas de la Vulnerabilidad Urbana en España 2.001 y 2.011 y el Análisis urbanístico de Barrios Vulnerables son dos fuentes de información en soporte SIG generados y mantenidos por el Observatorio de la Vulnerabilidad Urbana del Ministerio de Fomento. En ellos se identifican los barrios vulnerables de las ciudades españolas de más de 50.000 habitantes y capitales de provincia desde una perspectiva multidimensional o multifactorial tomando unos indicadores Básicos de



Página 32 de 71
(revisión 180518)

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



Vulnerabilidad Urbana -IBVU-, que permiten caracterizar los barrios a partir de la información estadística disponible a nivel de sección censal en los Censos de Población y Vivienda (1991, 2001 y 2011). La utilización de esta fuente de información nos permitirá situar este indicador de áreas vulnerables en el territorio como un acercamiento a la identificación de las zonas susceptibles de albergar el fenómeno de la infravivienda.

Se trata de nueve zonas diferenciadas donde podemos definir tres situaciones distintas cuyas circunstancias pueden llevar a las viviendas principales contenidas en estas áreas a la consideración o no de infraviviendas.

NUC	BAR	VULN	NIVEL	CUSEC	INFRAV
NP	BARRIO ALTO	VULNERABILIDAD MEDIA	2	01004	SI
NP	BARRIO ALTO	VULNERABILIDAD SEVERA	3	01006	SI
NP	BARRIO BAJO	VULNERABILIDAD MEDIA	2	03001	SI
NP	BARRIO BAJO	VULNERABILIDAD MEDIA	2	04002	SI
NP	PIGACHO-MONTEOLIVETE	VULNERABILIDAD MEDIA	2	01009	SI
DI	BONANZA-BARRIADA ARBOLEDILLA	VULNERABILIDAD MEDIA	2	05009	SI
DI	PASTRANA	VULNERABILIDAD MEDIA	2	01008	SI
DI	PASTRANA	VULNERABILIDAD MEDIA	2	01017	SI
DI	MIRAFLORES	VULNERABILIDAD MEDIA	2	01021	SI

ILUSTRACIÓN 18: ESTIMACIÓN DE INFRAVIVIENDA SOBRE ÁREAS CON VULNERABILIDAD POR BARRIOS. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE SÍNTESIS METODOLÓGICA GENERAL DEL CATÁLOGO DE BARRIOS VULNERABLES E INDICADORES BÁSICOS DE VULNERABILIDAD URBANA (EDICIÓN DICIEMBRE DE 2016) MINISTERIO DE FOMENTO

En un proceso de observación y conteo de las zonas definidas se estima que entre un 30% y un 70% de las viviendas habitadas en estas zonas, según la caracterización descrita, si responden a la definición de infraviviendas recogida en el PVRA.



ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCOSA660; Hoja Nº 04660, Asiento Nº 1

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL T.M. SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



4. INTERVENCIÓN PÚBLICA EN MATERIA DE VIVIENDA

El Parque Público Residencial hace referencia a las viviendas promovidas y gestionadas por la Administración municipal o autonómica, esto es, viviendas que han sido promovidas por la GMU, o que fueron transmitidas, adquiridas o construidas por la Junta de Andalucía o por la EPSA, para dotar al T.M. Sanlúcar de Barrameda de viviendas, generalmente en régimen de alquiler (aunque existen otros tipos de regímenes), a precios accesibles.

En cuanto a la información del parque público residencial de titularidad municipal habrá que atender a la cualificación que ofrecen las fuentes de información municipales mencionadas, fundamentalmente la del Padrón del Impuesto de Bienes Inmuebles.

PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS DE GESTIÓN AUTONÓMICA			
TERRITORIO	VPP	VPA	CV AD
T.M. SANLÚCAR DE BARRAMEDA	401	188	231

ILUSTRACIÓN 19.- PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS DE GESTIÓN AUTONÓMICA. FUENTE: IECI. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA RELEVANTE PARA LA POLÍTICA MUNICIPAL DE VIVIENDA. SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2017

5. CARACTERIZACIÓN DE LA OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA EXISTENTE

Con carácter general podemos decir que la evolución de los precios de vivienda en venta en España (variación interanual referida al 4T) se comportó con un leve alza del +0,8% en 2016 y un notable incremento del +4,2% en el 2017. La variación del valor medio en Andalucía supuso también un incremento de más del doble nacional en 2016, un +2%, que se mantiene en 2017, +2,1%, lo que supone en este intervalo la

6. EVOLUCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN EL T.M DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA

A partir de los datos que maneja GMU del Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda sobre las licencias urbanísticas otorgadas entre 2008 y 2016, (así como parte de 2017)



Página 33 de 71
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



vida de la media nacional, todo ello según el informe nº 23 del Observatorio de la Vivienda del Ministerio de Fomento.

Según el informe Tinsa Costa 2017 y en lo que se refiere a la evolución, al igual que ocurre en general en el mercado residencial español, también en la costa la recuperación es heterogénea. Para los municipios con litoral de la Costa Noroeste, y en relación a la evolución de los precios muestra indicios de mejora, con unos valores estables o pequeños repuntes en Sanlúcar de Barrameda y Chipiona. En el último año, los precios se han mantenido constantes, aunque se prevé que mejore en 2017 porque el stock de viviendas de segunda mano seminuevas construida entre los años 2003 y 2007 ya está casi agotado.

En cuanto al mercado del alquiler, en España se ha caracterizado, por una caída continuada desde el 51% que representaba en el año 1.950 hasta el mínimo histórico reciente del año 2.001, en el que se reduce al 17,8%, según los datos de los Censos de Población y Viviendas facilitados por el INE. Entre 2.001 y 2.011 se invierte la tendencia y el alquiler recuperó su peso hasta constituir el régimen de tenencia del 21,1% de las viviendas principales.

Según los datos de los depósitos de fianzas en 2016, como la renta media del alquiler en Andalucía (5,1 €/m² y mes) y en la provincia de Cádiz (4,9 €/m² y mes) se sitúan muy por debajo de la media nacional, y como en el T.M. Sanlúcar de Barrameda se sitúa por debajo de ellas, con una diferencia de un punto sobre la regional y dos puntos por debajo de la nacional.

De los datos que aporta el Ministerio de Fomento en cuanto al número de transacciones de compraventa de viviendas desagregados a nivel municipal, se aprecia como el repunte de operaciones de los dos últimos años, tras un largo período de caída continuada, se corresponde con operaciones inmobiliarias de vivienda de segunda mano y por tanto mayoritariamente de régimen libre.

hemos realizado una explotación a fin de valorar la posible tendencia en relación con el mercado inmobiliario de viviendas, igualmente también se ha realizado un estudio de las licencias de primera ocupación en el mismo período de referencia.

AÑO	V LO	V LIBRE	V PROT	V REHAB	% REHAB

FIRMADO POR

JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN

RODRIGUEZ GOAS PATRICIA

FECHA FIRMA

03-08-2018 08:23:13

03-08-2018 09:06:55



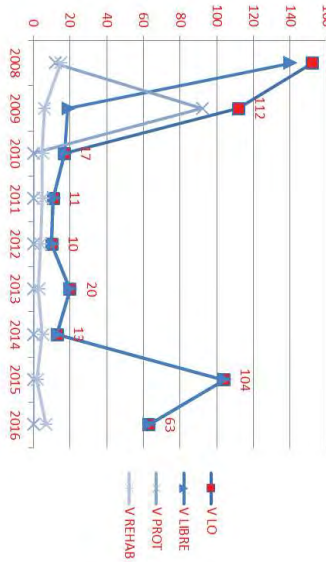
Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL T.M. SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO E: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



Año	V.LO	V.LIBRE	V.PROT	V.REHAB	Total
2.008	152	140	12	15	9,87
2.009	112	19	92	6	5,36
2.010	17	17	0	5	29,41
2.011	11	11	0	5	45,45
2.012	10	10	0	4	40,00
2.013	20	20	0	3	15,00
2.014	13	13	0	5	38,46
2.015	104	104	0	2	1,92
2.016	63	63	0	7	11,11



ILUSTRACION 20.- EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE LICENCIAS DE OBRA CONCEDIDAS PARA VIVIENDA (V LO) DESGREGANDO POR LIBRE O PROTEGIDA Y REHABILITACIÓN.
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE LA GRUPO DEL AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA, 2008-2016



Página 34 de 71
(versión 180518)

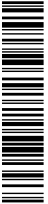
ESPACIO COMÚN COOP
Ins: Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



AÑO	V LPO	V LIBRE	V PROT	V REHAB	% REHAB
2008	1122	1032	90	4	0,36
2009	472	472	0	1	0,21
2010	322	233	89	5	1,55
2011	98	95	3	1	1,02
2012	121	121	0	4	3,31
2013	22	22	0	2	9,09
2014	23	26	0	5	21,74
2015	20	20	0	3	15,00
2016	21	21	0	4	19,05

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL

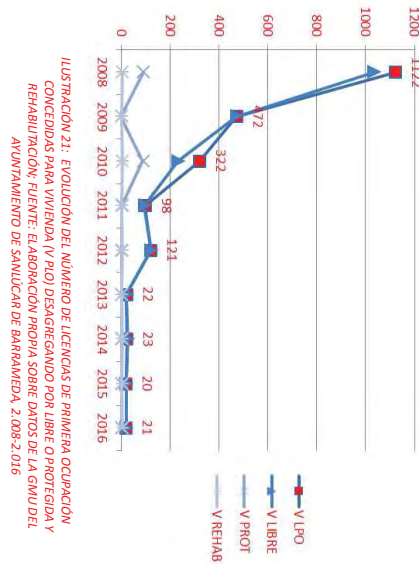


ILUSTRACIÓN 21: EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN CONCEDIDAS PARA VIVIENDA (V LPO) DESAGREGANDO POR LIBRE, O PROTEGIDA Y REHABILITACIÓN. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE LA GMU DEL AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA, 2.008-2.016



Página 35 de 71
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Ins. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



ID DOCUMENTO: Ri.zw8H3mmB



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a
<https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLUCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III: INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



7. ANÁLISIS DE LOS RECURSOS DISPONIBLES AL SERVICIO DEL PMVS

7.1. RECURSOS INTEGRANTES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO

En este apartado se analizan, cuantifican y describen los elementos del Patrimonio Municipal de Suelo y de las viviendas titularidad del Ayuntamiento y otros entes de titularidad municipal. Dichos bienes podrán ser incorporados a los programas correspondientes que el Programa de Actuación del plan define.

Forman parte del Patrimonio Municipal de Suelo, según el artículo 72 de la LOUA, aquellos bienes y recursos que o bien sean incorporados expresamente por la administración municipal al mismo o bien deriven de una vinculación legal, tales como cesiones obligatorias de aprovechamiento urbanístico, prestación compensatoria en suelo no urbanizable, importe de multas o sanciones urbanísticas.. etc.

El Plan por tanto podrá prever y establecer el destino de estos bienes y recursos en función de las conclusiones que se desprendan del documento de diagnóstico.

Los Ayuntamientos deben conformar un inventario general de sus bienes y derechos de todo tipo, independientemente de cual sea su naturaleza o manera de adquisición. El PMVS, no obstante, constituye un patrimonio separado de los demás bienes municipales al quedar afectado a los fines que las leyes establecen para dichos bienes.

El Ayuntamiento tiene un total de 48 fincas de uso residencial adscritas al Patrimonio Municipal del Suelo, entre las cuales suman 41,547,39 m², a los que le corresponde una edificabilidad de 28,280,09 metros cuadrados de techo.

De dichas fincas 42 se corresponden con inmuebles con tipología unifamiliar, bien adosada y exenta sumando un total de edificabilidad de 16,419,1 metros cuadrados de techo.

Otras cinco fincas se corresponden con tipología plurifamiliar o de edificación abierta y suman una edificabilidad de 16,419 metros cuadrados de techo y por último existe una finca con tipología de "Corrijo" y 906,25 de edificabilidad.

Estas fincas estarán disponibles para la ejecución de las políticas de vivienda, bien



Página 36 de 71
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCADO660; Hoja Nº 04660, Asiento Nº 1



7.2. VIVIENDAS TITULARIDAD DEL AYUNTAMIENTO

Según los datos del Padrón del Impuesto de Bienes Inmuebles el Ayuntamiento es titular de 231 viviendas de las que 206 están al servicio del RPMV/P (90 en Residencial Azabache, 12 en Residencial Bajo de Guía, 10 viviendas prefabricadas en La Dehesilla y 84 viviendas en Virgen del Mar), existiendo otras 12 que siguen aún a nombre de la extinguida Empresa Municipal de Vivienda.

La crisis económica con sus consecuencias de aumento del paro y deterioro de las condiciones de empleo ha hecho más onerosa la carga que supone el pago de la renta del alquiler a numerosas unidades familiares de Sanlúcar de Barrameda que residen en viviendas municipales en régimen de arrendamiento.

Ante esta situación, esta Corporación Municipal, a través de la Unidad de Vivienda de la Gerencia Municipal de Urbanismo, concluye en la conveniencia de regular el procedimiento para la reducción temporal de la renta de viviendas de titularidad o administración municipal en régimen de alquiler para todas aquellas unidades familiares que hayan visto disminuidos sus ingresos hasta el punto de que el pago del precio fijado en sus contratos de arrendamiento pueda impedir el acceso a bienes esenciales y servicios básicos, y así el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 27 de octubre de 2.015 aprueba la ordenanza reguladora de la gestión de viviendas de titularidad municipal, todo ello para una mejor gestión y un mayor aprovechamiento del parque municipal de viviendas.

7.3. BIENES INSCRITOS EN EL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS

El Registro de Solares, tiene su antecedente normativo en el Decreto 635/1964 por el que se aprueba el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro de Solares, por lo que se trata de una institución de larga tradición en nuestro ordenamiento urbanístico.

En el caso del Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda, este no cuenta con ordenanza reguladora del Registro de Solares y aunque sí cuenta con el Registro de Solares constituido, el mismo se encuentra inoperativo y desactualizado. Es por ello

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL T.M. SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



que no se puede realizar en este apartado el análisis de los bienes inmuebles que forman parte de dicho Registro, con independencia de lo que más adelante se pueda establecer respecto a la reactividad de dicho instrumento.

7.4. BIENES O RECURSOS QUE SEAN TITULARIDAD DE OTRAS ADMINISTRACIONES

Todos los bienes y recursos que existan y cuyas posibilidades de movilización puedan tener un impacto en la política de vivienda que defina el PMVS deben ser analizados con la finalidad de determinar su valor estratégico y el alineamiento con alguna de las líneas de acción o programa de actuación del Plan.

La Administración Central ha venido ejerciendo históricamente las competencias en materia de vivienda, hasta la aprobación de la Constitución española de 1978, y la posterior asunción de la comunidad autónoma andaluza de las competencias en materia de vivienda. Una vez que la administración autonómica asume las competencias de vivienda, se produce el efectivo traspaso de las funciones y bienes, mediante Real Decreto 3481/1983 de 28 de diciembre sobre traspaso de funciones y servicios del Estado a la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Patrimonio Arquitectónico, control de calidad de la edificación y vivienda.

Según datos del padrón del IBI la administración autonómica cuenta con 313 viviendas en Sanlúcar de Barrameda la mayor parte de las cuales son titularidad de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.

8. ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO EN EL PMVS

Resulta de vital importancia el análisis del planeamiento territorial y urbanístico a la hora de contar con un diagnóstico preciso sobre la situación de la vivienda en el TMA así como su proyección en los años en los que el PMVS se desarrolle. La planificación territorial y urbanística con su programación y sus previsiones sobre los desarrollos urbanísticos y en consecuencia la construcción de viviendas, nos va a propiciar una información hipotética sobre la disponibilidad de viviendas en el medio y largo plazo. Estas viviendas deben absorber parte de la demanda que el PMVS analiza. Deberá analizarse por tanto la incidencia del planeamiento territorial, entre los cuales

tenemos el Plan de Ordenación del Litoral de Andalucía, que como veremos se ha declarado nulo y el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Noroeste aprobado en 2011.

8.1. PLAN DE ORDENACIÓN DEL LITORAL DE ANDALUCÍA

8.1.1. EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL LITORAL DE ANDALUCÍA
La Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de Andalucía establece las distintas figuras de planes de ordenación del territorio en nuestra Comunidad, así como las determinaciones que deben contener y la naturaleza de las mismas. Dentro del esquema de planeamiento diseñado por dicha norma, en la cúspide se encuentra el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, que fue aprobado mediante Decreto 2062/006 de 28 de Noviembre.

Mediante Decreto Ley 5/2012 de 27 de noviembre de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del corredor litoral de Andalucía, se introduce una modificación en la Ley de Ordenación del Territorio, para crear la figura del Plan de Ordenación del Territorio del Corredor Litoral de Andalucía. Dicho Plan se aprueba por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía mediante Decreto 141/2015 de 26 de mayo.

Dentro de dicho Plan se incluyen una serie de determinaciones que afectan a parte de la franja costera del término municipal de Sanlúcar y que tiene que ver con los suelos clasificados como urbanizables que no cuentan con ordenación pormenorizada. Concretamente el Plan incluía una zona con nivel de protección territorial dos (PT2) afectando a parte de unos suelos incluidos en el SUNP-JA3.

Si embargo, el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía ha sido declarado nulo de pleno derecho por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Sentencia de 7 de septiembre de 2017. El Gobierno andaluz ha presentado un recurso de casación antes el Tribunal Supremo, por lo que habrá que esperar a la Sentencia del Alto Tribunal para saber finalmente en que situación queda el mencionado Plan.

8.1.2. EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COSTA NOROESTE DE CÁDIZ

El Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Noroeste de Cádiz es un plan de

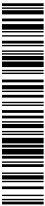


Página 37 de 71
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04660; Hoja Nº 04660, Asiento Nº 1



BWu3H8wzri : DOCUMENTO: D D



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



ordenación del territorio de ámbito subregional, y fue aprobado mediante Decreto 952/011.

El ámbito territorial de la Costa Noroeste de Cádiz queda delimitado por los municipios de Trebujena, Sanlúcar de Barrameda, Chipiona y Rota, tal y como queda recogido en los distintos documentos del Plan, que está compuesto por las memorias de información, ordenación y económica, así como la normativa y el resto de información gráfica.

La potencialidad del ámbito se ha visto reforzada con la mejora de las infraestructuras viarias, esencialmente con el desdoblamiento de la A-480, que permite una mejor articulación del ámbito con el exterior fundamentalmente a través de la ciudad que Jerez, que ejerce como importante vínculo tanto con el sistema de la Bahía de Cádiz como con Sevilla.

Específicamente y en lo que a política de vivienda se refiere el Plan se plantea como uno de sus objetivos, el de contribuir a la formación de patrimonio públicos de suelo con destino preferente a la vivienda protegida.

Para afrontar las necesidades de vivienda destinadas a los sectores de población de más bajos ingresos, fundamentalmente en Sanlúcar de Barrameda, que no se puede resolver exclusivamente con las previsiones establecidas por la 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, se plantea desde el Plan subregional un Área de Oportunidad para uso residencial que tiene como objeto garantizar una oferta de suelo adecuada a la ejecución mayoritaria de vivienda protegida facilitando la ejecución del planeamiento a la vez que propiciando la intervención pública en el mercado inmobiliario.

En el apartado de descripción de la ordenación, se señalan en el Plan los terrenos objeto de dicha Área de Oportunidad, así como el número de viviendas que oscilará entre 4.500 a 5.000, debiendo ser al menos el 55% vivienda protegida.

Dicha actuación urbanística, que tendrá que ser desarrollada por el Ayuntamiento mediante la innovación del planeamiento general, queda exceptuado del cumplimiento del cómputo sobre población y número de viviendas señalado en la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

Actualmente no se encuentra en redacción ni en tramitación la mencionada Innovación del plan general que sería necesaria para el desarrollo de la mencionada



área de oportunidad.

8.2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio de Sanlúcar de Barrameda, lo constituye la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del territorio y Urbanismo de fecha 29 de octubre de 1996 y cuyo texto refundido fue conocido y aprobado por la mencionada Comisión Provincial con fecha 28 de mayo de 1997 y publicado en el B.O.P. el 5 de julio de 1997, el cual ha sufrido distintas modificaciones puntuales.

A efectos del PMVS deberán estudiarse todos aquellos aspectos relacionados con el planeamiento vigente en materia de urbanismo que pueda tener incidencia o relevancia en la vivienda y en la satisfacción del derecho a la misma de forma digna. Para ello se analizarán todos los Sectores o Unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable que contengan uso residencial, estableciéndose el número de viviendas previstas en función de su tipología, dimensiones, o régimen de libre o protegida, así como su localización en los ámbitos territoriales que se determinen.

Los datos analizados ponen de manifiesto un total de 15.336 viviendas previstas en el planeamiento urbanístico de las cuales 12.447 son viviendas libres y 2.889 son viviendas protegidas.

Necesitamos saber cuántas nuevas viviendas estarán en carga y por tanto disponibles (al menos teóricamente) durante el periodo de vigencia del PMS que es de 5 años. Para ello hemos clasificado las actuaciones urbanísticas en 3 categorías diferentes que nos van a permitir conocer la incidencia de la misma en el PMVS por su capacidad de generar nuevas viviendas o no durante el periodo de vigencia del Plan. Igualmente porque interesa conocer si esa disponibilidad será más o menos inmediata (a medio plazo) a largo plazo o por el contrario no estarán disponibles durante el periodo de vigencia del Plan.

De dichas viviendas hemos considerado que aquellas que no cuentan actualmente con planeamiento de desarrollo aprobado no estarán disponibles en ningún caso durante el periodo de 5 años de vigencia del plan, y por tanto la hemos categorizado



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



Página 39 de 71
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO E: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
III. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



como viviendas no disponibles.

Dentro de esta categoría tenemos un total de 5.472 viviendas, de las cuales 4.468 se corresponden con viviendas libres y 1.274 protegidas. Hemos incluido en esta categoría el total de 895 viviendas provenientes de actuaciones del PGOU anterior y que se corresponde con las actuaciones denominadas SUT-1 "Vistalegre", SUT-2 "Verdigones", SUT-3 "Huerta Grande", SUT-4 La Dehesilla" y SUT-SUNP-1 "Arroyo San Juan".

Aquellas que cuentan con ordenación pormenorizada pero que aún no cuentan con la urbanización la hemos categorizado como disponibles a largo plazo, estimando que en el mejor de los casos podrían estar disponibles en el año último del PMVS, y suman un total de 4.715 viviendas, de las cuales 3.515 libres y 1.200 protegidas. Por último, se ha considerado que aquellas que cuentan con urbanización ejecutada podrían tener las viviendas durante el periodo de vigencia del plan y las hemos categorizado como a medio plazo, sumando un total de 4.941 viviendas de las cuales 4.526 son libres y 415 protegidas.

Las categorías que hemos utilizado para clasificar las actuaciones urbanísticas con impacto residencial del PGOU de Sanlúcar de Barrameda, son las siguientes:

Disponibilidad a medio plazo. Entendemos por tal aquellas actuaciones que se encuentran al menos con la urbanización ejecutada.

Disponibilidad a largo plazo. Aquí incluiríamos a aquellas actuaciones que en la actualidad se encuentran con ordenación pormenorizada pero sin ejecutar las obras de urbanización.

Sin disponibilidad. Aquí hemos incluido aquellas actuaciones que se encuentran sin ordenación pormenorizada aprobada.

ID DOCUMENTO: R1zW8H3mB



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a
<https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
IV. CONCLUSIONES Y DIAGNÓSTICO



IV. CONCLUSIONES Y DIAGNÓSTICO



Página 40 de 71
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



ID DOCUMENTO: Ri2w8H3nmB



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
IV. CONCLUSIONES Y DIAGNÓSTICO



1. CONCLUSIONES

1.1. ES NECESARIA UNA DIVISIÓN DE LA CIUDAD QUE GENE RE CONOCIMIENTO URBANO

La división administrativa sobre la base de las secciones censales que componen la ciudad de Sanlúcar de Barrameda, como la de cualquier otra ciudad de nuestro país, no responde a una lógica urbana, ya que están trazadas de forma radial para abarcar la ciudad completa pero sin otra intencionalidad, sin que existan por tanto elementos de reconocimiento que permita extraer conclusiones de las mismas.

Se han agrupado las distintas secciones censales formando ámbitos territoriales, que hemos denominado barrios, si no homogéneos, al menos caracterizados por factores que los reconozcan por su evolución histórica o caracteres geográficos mediante agrupación de ámbitos territoriales que nos permitan formar barrios con elementos o tipología que permita cierta unidad en el diagnóstico. Todo ello, por tanto, con la intención de poder afinar la extracción de las conclusiones de ese análisis en el territorio.

En consecuencia se ha dividido la ciudad en dos categorías inicialmente (núcleo principal y diseminado) y en cada uno de ellas los siguientes barrios mediante la agrupación de secciones censales:

Dentro del núcleo principal: Barrio Alto, Barrio Bajo, Paseo Marítimo-Las Piletas, Dehesilla-Las Palmeras, Peacho-Monteolivete, Bajo de Gula-Verdigones, El Pino y Barrada de Andalucía.

Dentro del diseminado: Bonanza-Barrada Arbolellilla, La Jara-Capuchinos-El Vergel-Marbella, Bastrana, La Alagada-Sanlúcar Club de Campo y Miraflores.

La división del territorio de esta manera nos ha permitido extraer conclusiones distintas para el núcleo principal y el diseminado, e igualmente nos ha permitido particularizar el diagnóstico el cual ha arrojado diferente información en función de cada una de estas zonas de la ciudad.

1.2. LA POSICIÓN DE CENTRALIDAD DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA RESPECTO A LOS MUNICIPIOS DE LA COSTA NOROCCIDENTE

El ámbito territorial denominado como Costa Noroeste, se sitúa entre la margen izquierda de la desembocadura del Río Guadalquivir, situándose en el espacio comprendido entre el propio río, el litoral y el corredor de transportes Sanlúcar de Barrameda-Bahía de Cádiz, y agrupa a los municipios de Trebujena, Sanlúcar de Barrameda, Chipiona y Rota. Tres de los cuales son municipios situados en el corredor litoral, y caracterizados por el desarrollo de actividades urbanas, pesqueras, turísticas, agrícolas e industriales.

Dichos municipios se localizan en la periferia próxima de la aglomeración urbana de la Bahía de Cádiz y muy cerca de la ciudad de Jerez, y bien conectada con la aglomeración urbana de Sevilla, con un alto nivel de relaciones funcionales con estas formaciones urbanas.

Sanlúcar de Barrameda constituye el principal núcleo en cuanto a dotaciones públicas y privada, no obstante la proximidad de las ciudades que conforman la Bahía de Cádiz y Jerez de la Frontera hace que determinadas funciones propias de la escala supramunicipal sean realizadas por estos centros. Es decir que Sanlúcar funciona de forma doble, siendo el núcleo principal respecto al ámbito de la costa noroeste y subordinado respecto a Jerez y Bahía de Cádiz, sobre todo en funciones laborales, hospitalarias, de educación superior y de comunicaciones aéreas y férreas.

Esta posición de centralidad compartida, no tiene consecuencias respecto a las dinámicas demográficas, por lo que son escasas las tensiones inmobiliarias fruto de las mismas que la ciudad de Sanlúcar sufre como consecuencia de la ubicación a la que nos hemos referido, trasladándose las mismas a los ámbitos superiores de relación, es decir, Jerez de la Frontera y Bahía de Cádiz.

Por tanto, la problemática de vivienda que pueda tener la ciudad de Sanlúcar de Barrameda es ajena e independiente de los municipios que conforman la Costa Noroeste y no condicionada por la posición que ocupa la ciudad en la escala territorial.

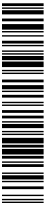


Página 41 de 71
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04660; Hoja Nº 04660, Asiento Nº 1



BWu3H8wzRi : DOCUMENTO : DI



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
IV. CONCLUSIONES Y DIAGNÓSTICO



1.3. UNA CIUDAD SOMETIDA A TENSIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE

La ciudad de Sanlúcar de Barrameda se encuentra condicionada por su enclave costero entre la desembocadura del río Guadalquivir y Doñana, y por las numerosas tierras de cultivo que la rodean. Estos ámbitos que rodeaban a la ciudad histórica fueron ocupados en parte por las operaciones de urbanización y ensanche de los años 60 mientras que otros han ido sufriendo un proceso de ocupación irregular e indiscriminada.

En la ciudad de Sanlúcar de Barrameda, conviven por tanto, un gran número de edificaciones en el suelo rústico, debido a la introducción progresiva de los usos residenciales en el suelo no urbanizable y por la implantación de usos productivos ligados a la agricultura, como naves de almacenamiento y manipulación, que se han ido localizando de forma dispersa en algunos espacios como la zona de la Colonia Monte Algaida y Los Llanos de Bonanza, y en torno los ejes viarios de la A-480 y de la Carretera de Chipiona.

Esta situación es de alta complejidad y requiere de intervenciones que no son fáciles de aplicar, pero que deben de concepirse desde el planeamiento urbanístico y con un otro componente de implantación y compromiso tanto por las administraciones como por los propietarios. Desde la planificación en materia de vivienda se pueden identificar las disfuncionalidades o carencias pero difícilmente podrán arbitrarse medidas mientras los ámbitos se encuentren en suelos con el régimen jurídico del suelo no urbanizable y sobre edificaciones, en el mejor de los casos, en situación de fuera de ordenación, cuando no susceptibles de ser ordenada su demolición.

Por otro lado, la falta de control, urbanístico y administrativo, de este tipo de viviendas nos ha impedido contabilizar en número total de viviendas familiares existentes e imposibilitado la estimación del número de viviendas secundarias existentes en los ámbitos que hemos clasificados como "diseñados".

Otra cuestión no exenta de preocupación es la existencia de población vulnerable en dichos ámbitos de suelo no urbanizable

1.4. EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA EN SANLÚCAR DE BARRAMEDA: AUMENTAN LA POBLACIÓN Y LOS HOGARES

La ciudad de Sanlúcar de Barrameda cuenta actualmente con una población de 67.640 personas, lo que supone algo menos del 5,5% de la población de la provincia de Cádiz, aunque nos encontramos ante una ciudad que según la clasificación realizada por el Ministerio de Fomento en 2017 debe considerarse una Gran Área Urbana.

Después del gran crecimiento que experimentó la población de Sanlúcar en los años 90, podemos afirmar que a partir de 2.000 este número se estabiliza de forma que salvo en el año 2013 donde se pierde casi una decena de habitantes en el resto de años este número de habitantes ha ido en crecimiento.

La evolución de los hogares, como vimos, no afecta por igual a todas las categorías diferenciadas y observamos que ganan peso los hogares unipersonales y los del tipo parejas sin hijos, mientras se reducen los hogares de parejas con hijos.

En gran parte, estas transformaciones están condicionadas por los cambios en la estructura de la población por edad, ya que, a lo largo del periodo de la proyección las generaciones más numerosas, nacidas en los primeros años setenta, están alcanzando las edades en las cuales la proporción de las personas que conviven sólo con su pareja es más alta. Este hecho viene acentuado además por el descenso generalizado del peso de los hijos en los hogares como consecuencia de la baja natalidad de las últimas tres décadas.

Hemos visto de esta manera que Sanlúcar de Barrameda, al contrario que la tendencia de la provincia y siguiendo la línea de comportamiento de las Grandes Áreas Urbanas, no sólo no pierde población sino que aumenta, aunque este incremento sea pequeño. Y dado que más que conocer cómo se comporta la población interesa conocer cómo evolucionan los hogares, su proyección da como resultado un crecimiento en torno a los 170-180 al año mencionados, que supondrían de 850 a 900 durante el periodo completo de vigencia del presente Plan.



Página 42 de 71
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04660; Hoja Nº 04660, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
IV. CONCLUSIONES Y DIAGNÓSTICO



1.5. CARACTERÍSTICAS DE LA POBLACIÓN DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA

En lo que se refiere a la población de la ciudad de Sanlúcar de Barrameda el 21 % tiene menos de 18 años de edad y un 20% se encuentra en la franja que va desde los 18 a los 35 años, considerada como límite de la población joven, lo que significa que un 41% de la población residente es menor de 35 años y por tanto joven, frente a un 59% que tiene más de 35 años. Por el contrario el 14 % de la población tiene más de 65 años de edad.

Desde otro punto de vista comprobamos que en la franja de edad que va desde los 35 a los 65 años se encuentra el 45% de la población.

Casi el 30% de la población de Sanlúcar de Barrameda reside en los dos ámbitos del núcleo principal denominados Barrio Alto y Barrio Bajo, siendo estos los dos barrios más poblados de la ciudad. Y la mitad en ese mismo ámbito incrementado por Paseo Marítimo-Las Piletas.

Si analizamos la información relativa a las intervenciones realizadas por los servicios sociales municipales, debemos resaltar las intervenciones realizadas en materia de pobreza energética, que ascienden a la suma de 310, así como el número de personas sin hogar que suman ocho personas.

Por otro lado hay que tener en cuenta que, de los aproximadamente 600 expedientes atendidos por la Oficina para la defensa del derecho a una vivienda digna, casi 100 se corresponden con desahucios derivados de ejecuciones hipotecarias. Por tanto sumando los indicadores de pobreza energética y desahucios podemos concluir sobre la vulnerabilidad de un número importante de hogares que encuentran dificultades para hacer frente al pago de las hipotecas y los suministros de las viviendas.

En cuanto a las características de la población demandante de vivienda protegida esta supone aproximadamente el 1,5 % del total de la población de la ciudad y del número de hogares.

La mayoría de estos demandantes se sitúan en Barrio Alto y Barrio Bajo, y las preferencias son mayoritarias a una vivienda en alquiler sobre una en venta.



Página 43 de 71
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



1.6. NECESIDAD DE VIVIENDA EN EL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA

Podemos hacer la aproximación a la necesidad de vivienda como adición de la demanda demográfica (900) más los hogares consolidados como demandantes de vivienda protegida mencionados (180) más las personas sin hogar (8). Por tanto se cuantifica en el número aproximado a 1.088 hogares la necesidad de vivienda en la ciudad de Sanlúcar de Barrameda, durante el periodo de vigencia del Plan, debiendo interpretarse esta estimación de cuantificación de conformidad con todo lo expuesto anteriormente.

Es importante destacar en este apartado, como posteriormente se apunta, que la vivienda vacía existente en el TM ha ido absorbiéndose paulatinamente por la vivienda principal y secundaria como arrojan los datos anteriores a este análisis por parte de los censos de población y vivienda de 2.001 y 2.011. En la actualidad nos encontramos con un número de viviendas con suministros anormalmente bajos en torno a las 1.000 unidades (el 3% del parque residencial) lo que hace prever que el número de viviendas vacías es algo superior a éste y por tanto parte del mismo puede ser movilizado para la satisfacción de la actual necesidad de vivienda en el TM Sanlúcar de Barrameda.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO II: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
IV. CONCLUSIONES Y DIAGNÓSTICO



1.7. POLÍTICA DE VIVIENDA PROTEGIDA EN EL MUNICIPIO DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA

El Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Noroeste establece como uno de sus objetivos el de contribuir a la formación de patrimonios públicos de suelo con destino preferente a vivienda protegida. Este objetivo se circunscribe estrictamente al ámbito del municipio de Sanlúcar de Barrameda, de forma que para afrontar las necesidades de vivienda destinadas a los sectores de población de más bajos ingresos que no se puedan resolver exclusivamente con las previsiones establecidas en la LOUA, se plantea un Área de Oportunidad de uso residencial. Esta área de oportunidad tiene como objeto garantizar una oferta de suelo adecuada a la elección mayoritaria de viviendas protegidas, facilitando la ejecución del planeamiento a la vez que propiciando la intervención pública en el mercado inmobiliario. Se establece una horquilla de entre 4.500 a 5.000 de las cuales el 55%, es decir entre 2.475 a 2750, serían viviendas protegidas.

El Plan Territorial concibe esta estrategia, pero es el Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda el que mediante la correspondiente innovación del planeamiento urbanístico general debe proceder a la clasificación del suelo como urbanizable y a programar el desarrollo de la actuación urbanística y la forma en que se ejecutará la misma. Como ya hemos analizado esta innovación del planeamiento urbanístico para incluir dicha área de oportunidad no se ha producido, ni parece, dada la actual coyuntura económica, que se vaya a producir, entre otras cosas por la imposibilidad que supone en la actualidad acometer cualquier actuación urbanística que se caracterice por incluir viviendas protegidas.

Es necesario, por tanto, poner en marcha estrategias que puedan dinamizar iniciativas tendientes a la construcción de viviendas de estas características por resultar necesarias para las personas residentes en la ciudad.

Íntimamente relacionado con este apartado tenemos la situación de las viviendas protegidas existentes, tanto de promoción pública como privada, que deben destinarse como residencia habitual y permanente de aquellas personas que hayan sido adjudicatarias de las mismas bien en régimen de propiedad o alquiler.



Página 44 de 71
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04660; Hoja Nº 04660, Asiento Nº 1



1.8. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PARQUE RESIDENCIAL

La determinación del parque residencial existente en una ciudad no es tarea fácil ya que no existe un registro administrativo al que se pueda recurrir. En el presente Plan hemos determinado ese parque a partir de la base de datos del catastro y del GESTA con la metodología que se describe en el correspondiente apartado del mismo, arrojando un número total de 33.546 viviendas familiares. No obstante, ya hemos señalado que existe un déficit, que no es posible cuantificar, de viviendas situadas en los ámbitos del suelo no urbanizable.

Aplicando la información de los hogares resultantes del PMH, obtenemos el dato de 24.671 viviendas principales y 9.043 secundarias o vacías.

Aplicando la metodología descrita en el correspondiente apartado obtenemos como resultado un total de 8.062 viviendas secundarias y 981 viviendas vacías. Las viviendas secundarias como hemos dicho anteriormente sólo han podido calcularse en el núcleo principal.

Por otro lado tenemos las VFT que conceptualmente podrán ser o bien viviendas principales o bien vivienda secundarias. La suma del número de viviendas con finalidad turística resultante del RTA como de los anuncios en los canales de difusión de la oferta turística asciende a un total de 519 viviendas.

La antigüedad media del parque residencial es de 1.977 oscilando entre los barrios históricos de los años 50 y 40 (Bajo y Alto) y los núcleos más modernos

de dicho parque residencial el 94% de las viviendas se encuentra en buen estado de conservación y el 6% restante en estado deficiente, malo o ruinoso.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





1.9. RÉGIMEN DE TENENCIA, TITULARIDAD Y USO: EL PRECIO DE LA VIVIENDA EN SANLÚCAR DE BARRAMEDA

El precio de la vivienda en la ciudad de Sanlúcar de Barrameda se encuentra condicionado por su pertenencia a un ámbito territorial de gran atracción turística, en el que se producen transacciones no sólo con la finalidad de constituir la residencia habitual y permanente, sino también con el objeto de disponer de una vivienda de ocio y recreo, para usos vacacionales. Lo mismo podemos decir respecto del mercado de alquiler de vivienda, el cual está condicionado por la demanda para alquilar en periodo vacacional. Esta situación hace que convivan dos mercados muy diferenciados, el de las personas que compran o alquilan con motivos de segunda residencia o turismo y el de las personas que lo hacen para su residencia habitual. Esta duplicidad de mercado incide negativamente en la disponibilidad de viviendas en régimen de alquiler (sobre todo en determinados periodos) y en la formación de los precios que serán más altos en determinadas zonas por la presión o demanda de vivienda con esa finalidad de ocio o recreativa.

En cuanto al alquiler, hay que manifestar que, de las distintas modalidades de tenencia el mercado este siempre ha sido un gran desconocido al carecer de estadísticas oficiales, si bien recientemente se ha formado un grupo de trabajo en el Ministerio de Fomento con esta finalidad.

Por otro lado, mientras que los precios de la vivienda en alquiler bajan incluso por encima de la media provincial los de las viviendas en venta se incrementan. La diferencia del comportamiento de ambos mercados puede tener su origen en la componente de la demanda de vivienda en venta de carácter vacacional.

1.10. VULNERABILIDAD URBANA E INFRAVIVIENDA EN LA CIUDAD DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA

Según el estudio realizado por el Ministerio de Fomento sobre vulnerabilidad urbana, en el que se definen las AAE vulnerables, nos encontramos con cinco áreas de estas características en la ciudad de Sanlúcar, que aglutinan a ámbitos territoriales que incluyen a 48.165 personas y 19.495 viviendas, que suponen casi el 70% de la población y el 58% de las viviendas.

Si atendemos a esta última situación y sumamos el número total de viviendas que se encuentran en estado deficiente, malo o ruinoso en las AAE vulnerables, nos arroja un resultado de 1.490 viviendas. No obstante, la infravivienda tal y como hemos analizado en el Diagnóstico del presente plan presupone la existencia de una serie de factores acumulativos que tienen que ver tanto con las condiciones físicas de las viviendas como con las condiciones socioeconómicas de la población residente en dichas viviendas.

Por tanto sobre aquellas zonas que han quedado delimitadas como ámbitos vulnerables se han aplicado criterios que evalúen el estado de las edificaciones a fin de poder zonificar aquellos ámbitos caracterizados por la existencia de esta situación.

Finalmente, se han considerado como ámbitos susceptibles de albergar infravivienda a tres secciones censales del área de vulnerabilidad El Cortijillo Majadilla, que se sitúan en los Barrios de Pastrana y Miraflores y una sección del área de Picacho-Monteolivete, situándose en el barrio del mismo nombre.

Se han identificado zonas urbanas, caracterizadas por la concentración de infraviviendas, habiéndose estimado un porcentaje de inmuebles que podrían encontrarse en esa situación, aplicando los criterios que han sido descritos.

Para el desarrollo de una política decidida a la eliminación paulatina de estas infraviviendas será necesario un estudio específico de cada ámbito, donde se lleve a cabo una identificación pormenorizada de los inmuebles incluyendo el estado de las edificaciones y las condiciones de la población residente en las mismas.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO II: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
IV. CONCLUSIONES Y DIAGNÓSTICO



1.11. LA VIVIENDA VACÍA EN SANLÚCAR DE BARRAMEDA

La ciudad de Sanlúcar de Barrameda cuenta con cierto parque de viviendas en desuso o infrutilizado aunque la tendencia de los últimos años apunta a una disminución paulatina de las viviendas en esa situación.

Si analizamos los datos de los censos de población y vivienda, comprobamos que según el censo de 2001 el porcentaje de viviendas vacías existentes en Sanlúcar era del 15,6% respecto del total de viviendas familiares existentes, mientras que en 2011 este porcentaje se reduce hasta el 10,7%. Casi un 5% de reducción de las viviendas vacías en un periodo de años en el que el número de viviendas se incrementa en más del 21% de las existentes.

A nivel territorial ha de señalarse que más del 60% de dichas viviendas se concentran en Barrio Alto, Barrio Bajo y Paseo Marítimo las Piletas.

Por otro lado y dada la situación económica del demandante de vivienda protegida y partiendo de que este grupo de demandantes debe ser objeto también de medidas y actuaciones en materia de vivienda más allá de la promoción de viviendas protegidas, deberán fomentarse aquellas actuaciones mediante las cuales la administración intervenga de alguna forma en la configuración del precio de estas viviendas vacías que se puedan poner en el mercado para el acceso de estos colectivos con menos ingresos.

Pero no podemos pasar por alto que se tratarán de medidas o actuaciones que irán en la línea de posibilitar un cambio de parecer en las personas que actualmente son propietarias de esas viviendas, sin que a ciencia cierta se pueda garantizar que se consigan esos efectos (al menos actualmente y a expensas de lo que la sentencia del TC sobre la LSV pueda decir al respecto). Si hacemos depender la disponibilidad de viviendas de la movilización del parque residencial privado corremos el riesgo de fracasar si esta movilización no se produce. Por tanto deberá corregirse esta situación, en primer lugar con otro tipo de medidas cuyo resultado dependa exclusivamente del gobierno local, y en segundo lugar revisando la evolución del parque residencial desocupado de forma periódica, para lo cual sería interesante poder incorporar otros parámetros que permitan afinar el número de viviendas vacías existentes.



Página 46 de 71
(revisión 1.805.18)

1.12. EL PROBLEMA DEL TURISMO: DIMENSIONAMIENTO DE LA VIVIENDA SECUNDARIA

El turismo puede afectar a la disponibilidad de vivienda en determinados ámbitos de la ciudad así como inducir al aumento de los precios de forma desproporcionada y al desdoblamiento de los barrios donde se produzca este fenómeno de forma intensiva.

Según el diagnóstico realizado en el PMNS la ciudad de Sanlúcar de Barrameda presenta una presión turística residencial, definida como el porcentaje de viviendas con finalidad turística respecto al total de viviendas del ámbito del 1,55%.

Pero esta no es la manera en la que el turismo afecta a la ciudad de Sanlúcar de Barrameda, el fenómeno de la VFT en los términos definidos legalmente no tiene en dicha ciudad un alcance que haga reseñable el incremento de este tipo de viviendas.

Lla afeción que la ciudad de Sanlúcar tiene por causa del turismo tiene más que ver con el uso vacacional que tienen las viviendas secundarias existentes. Es decir, aquellas viviendas que no constituyen residencia habitual y permanente pero que se destinan a segunda residencia o vivienda vacacional, fundamentalmente en régimen de propiedad dada la cercanía y buena comunicación de la ciudad con las aglomeraciones urbanas de Bahía de Cádiz-Terez y de la de Sevilla. Eso significa que gran parte del parque residencial tiene este uso de vivienda secundaria de tipo vacacional. Si consideramos la agrupación de Barrio Alto, Barrio Bajo y Paseo Marítimo-Las Piletas, donde se encuentran el 50% de las viviendas y de la población del municipio, comprobamos que el 38% de las viviendas que componen esos barrios, o sea más de una tercera parte, son viviendas no principales y por tanto no son soporte de residencia habitual y permanente.

Ha de señalarse que estos barrios de la ciudad, y sobre todo Paseo Marítimo-Las Piletas y Barrio Bajo, son actualmente los que concentran las viviendas vacacionales que existen en el núcleo principal de Sanlúcar de Barrameda representando un alto porcentaje sobre las viviendas familiares existentes como ya hemos dicho.

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLUCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
IV. CONCLUSIONES Y DIAGNÓSTICO



1.13. ACCESIBILIDAD DEL PARQUE RESIDENCIAL

Para interpretar de forma correcta los datos analizados de accesibilidad, hay que tener en cuenta que se considera que un edificio es accesible cuando una persona en silla de ruedas puede acceder desde la calle hasta dentro de cada una de sus viviendas sin ayuda de otra persona.

Del total de viviendas familiares existentes en la ciudad de Sanlúcar de Barrameda según el Censo de Población y Vivienda de 2011, algo más del 25% se consideran no accesibles.

La magnitud de este dato, como hemos dicho debe interpretarse partiendo de la base de que todas las viviendas con más de una planta sin ascensor se encuentran incluidas en ese grupo.

Según los referidos datos del censo, un poco más del 4,5 de las viviendas principales de edificios de cuatro plantas sin ascensor o más, no tienen ascensor, lo que supone algo más de 1.100 viviendas en estas circunstancias.

A nivel territorial podemos observar que los barrios con mayor número de viviendas principales en edificios de cuatro plantas o más sin ascensor son Barrio Alto, Barrio Bajo y Paseo Marítimo Las Piletas.

El número de viviendas existentes en edificios de 4 plantas o más sin ascensor asciende a la suma de algo más de 1.100 viviendas. Para estimar el número de actuaciones de instalación de ascensores, hipotéticamente, necesitarías en la ciudad de Sanlúcar de Barrameda hemos partido de la altura media de los edificios de más de 4 plantas, resultando la misma de 4,6, por otro lado hemos considerando un número de cuatro viviendas por planta, y con esta hipótesis de trabajo obtenemos como resultado una estimación de 60 actuaciones necesarias de instalación de ascensores en edificios de cuatro plantas o más.

Especial atención se deberá prestar en los supuestos en los que junto a la falta de accesibilidad coexistan situaciones de vulnerabilidad, todo ello de cara a priorizar las ayudas que sean necesarias implementar por parte de las administraciones correspondientes, así como en las viviendas del parque público de viviendas existentes en la ciudad de Sanlúcar de Barrameda.



Página 47 de 71
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04660; Hoja Nº 04660, Asiento Nº 1



1.14. LA OFERTA DE VIVIENDA EN SANLUCAR DE BARRAMEDA: PREVISIONES DE CRECIMIENTO DEL PARQUE INMOBILIARIO

La oferta teórica de viviendas en la ciudad de Sanlúcar de Barrameda deriva de la suma de todas aquellas viviendas que actualmente se encuentran construidas y no están en uso, bien por encontrarse vacías, bien porque se encuentran en proceso de comercialización, así como todas aquellas que puedan generarse durante el periodo de vigencia del PMVS que es de cinco años.

Para ello se han analizado las viviendas previstas en el planeamiento urbanístico con ordenación o sin ordenación y que o bien se encuentra urbanizadas o pendientes de urbanizar, para extrapolar de forma hipotéticas aquellas que pudieran estar disponibles durante el periodo de vigencia del Plan.

La conclusión a nivel cuantitativo es la existencia de 15.336 viviendas previstas en el planeamiento urbanístico de las cuales 12.447 son viviendas libres y 2.889 son viviendas protegidas.

Dichas viviendas se encuentran en distintos estadios en relación a su situación urbanística, estimando que aquellas que cuentan con urbanización ejecutada podrían estar disponibles durante el periodo de vigencia del plan, sumando un total de 4.941 viviendas de las cuales 4.526 son libres y 415 protegidas.

Entendemos por tanto que la oferta existente con el crecimiento del parque inmobiliario previsto a medio plazo, es más que suficiente para dar respuestas a las necesidades de vivienda al menos en el aspecto cuantitativo. Otra cuestión será si los precios de la oferta son asequibles para la demanda que se corresponde con la necesidad de vivienda en Sanlúcar de Barrameda. Hemos visto anteriormente como crecerán los hogares en los últimos años a ritmo de unos 170-180 por año a la vez que existe una demanda inscrita en el RMDVP de más de 350 personas, así como los niveles de ingresos de esos hogares demandantes de vivienda.

FIRMADO POR

JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN

RODRIGUEZ GOAS PATRICIA

FECHA FIRMA

03-08-2018 08:23:13

03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
IV. CONCLUSIONES Y DIAGNÓSTICO



1.15. SOLARES Y REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS

La oferta de vivienda no sólo deriva de la construcción de nuevos inmuebles vinculados a nuevos desarrollos urbanísticos, sino de la colmatación de la ciudad mediante la edificación de los solares vacantes así como la puesta en uso de los inmuebles que necesitan de obras de rehabilitación para ello.

Estos inmuebles, que podrán formar parte de la oferta residencial disponible en la medida en que se vayan edificando o rehabilitando, no se encuentran recogidos en ninguna fuente de información municipal, siendo necesario un estudio particularizado para determinar el alcance de los que se encontrarían en esta situación.

Si contamos con la información del Censo de Población y Vivienda de 2011, que clasifica los edificios en los siguientes estados: ruinoso, malo, deficiente y bueno; necesitamos apuntar que allí se consideran edificios en estado ruinoso aquellos que se encuentran en alguna de las siguientes situaciones: apuntalado, se está tramitando la declaración oficial de ruina o existe declaración oficial de ruina; pero hay que tener en cuenta que solamente se han censado edificios en estado ruinoso si estaban habitados o tenían algún local activo. Por tanto si los edificios se encontraban desocupados no han podido incluirse en esta categoría.

Partiendo de los microdatos del CPV 2011 sobre los edificios en que se ubican las viviendas familiares y realizando su posterior agregación proporcional al actual número de viviendas familiares del Catastro Inmobiliario 2.017 hemos estimado las viviendas en mal estado en torno a un 6% del total, esto es, unas 2.000 viviendas familiares (unas 70 en estado de ruina, 240 en mal estado y unas 1.700 en estado deficiente). La mayoría de los inmuebles en mal estado se encuentran en Barrio Alto y Barrio Bajo.

Para determinar las condiciones y circunstancias particulares de cada uno de estos edificios en aquellos ámbitos donde se manifiesta con más intensidad, se hace necesario un estudio pormenorizado en aquellos en los que se acusa esta situación.

1.16. TITULARIDAD DEL PARQUE RESIDENCIAL EN SANLÚCAR DE BARRAMEDA

Si clasificamos las viviendas en función de la naturaleza de las personas que son titulares de las mismas comprobamos que algo más del 93% de las viviendas familiares existentes en la ciudad pertenecen a personas físicas (más de 31.000) y el resto pertenecen a personas jurídicas (unas 2.100).

De las pertenecientes a personas jurídicas el 75% son titularidad de personas jurídicas privadas (unas 1.600) y el 25% de personas jurídicas públicas (544).

Las viviendas de personas jurídicas suponen un poco más del 1,6 % del total de viviendas familiares existentes en la ciudad.

En cuanto a la distribución territorial, es el Barrio alto el que más viviendas tiene que pertenecen a personas jurídicas (375), siendo este junto a La Alameda Sanlúcar Club de Campo y Dehesilla-Las Palmeras los que más viviendas de titularidad pública tienen (110, 182 y 141 respectivamente).

Si atendemos al número de viviendas en alquiler según los datos del Censo de población y vivienda de 2011, y consideramos que todas las viviendas de titularidad de administraciones públicas están destinadas al alquiler, concluimos que las viviendas públicas (544) suponen algo más del 13% del total de las viviendas en alquiler y regímenes asimilados de la ciudad de Sanlúcar de Barrameda (4.175).

Otra clasificación que resulta de gran interés es la que distingue las viviendas libres de las protegidas. Esta distinción tiene su importancia toda vez que las viviendas protegidas tienen un régimen jurídico diferente a las viviendas libres, dado el carácter o su vinculación con la función social que las mismas tienen que cumplir, y estando sometidas a una serie de normas cuyo cumplimiento deben verificar las administraciones públicas competentes. Pero a fecha de hoy no es posible cuantificar ni territorializar estas viviendas en la ciudad de Sanlúcar de Barrameda, aunque sería de gran importancia contar con un diagnóstico de estas características, que permitiera no sólo conocer el estado de la situación sino la puesta en marcha de planes de inspección o de verificación del cumplimiento de la normativa de aplicación a dichas viviendas.

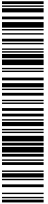


Página 48 de 71
(revisión 1.805.18)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
IV. CONCLUSIONES Y DIAGNÓSTICO



2. ANÁLISIS DAFO

Para abordar el contenido de las conclusiones del diagnóstico vamos a realizar un análisis DAFO que nos permitirá situar a nivel de esquema las conclusiones dividas entre aquellas que se visualizan como positivas o ventajosas (Fortalezas y Oportunidades) y aquellas otras que asocian a una componente negativa o de dificultad (Debilidades y Amenazas).

2.1. AMENAZAS

- [A.1] La existencia de un mercado de viviendas vacacionales u orientadas al turismo, que genera mayor rentabilidad que el mercado residencial habitual puede incidir en los precios y en la disponibilidad de viviendas, sobre todo en determinadas zonas de la ciudad
- [A.2] Los bajos niveles de renta de la demanda contenida en el registro municipal de demandantes de vivienda protegida conforma una demanda insolvente que excluye a los hogares inscritos del acceso a la vivienda, incluso protegida, y requerirá de otro tipo de estrategias para ofrecer alternativas residenciales a dicha población
- [A.3] El mal estado de conservación del parque residencial, en algunos casos con grandes valores patrimoniales, puede llegar a un nivel de degradación que incurra en ruina y dificulte los procesos tendientes a la conservación de los edificios
- [A.4] Las desaparición de las ayudas y de la financiación para llevar a cabo nuevas promociones de vivienda protegida dificulta la puesta en marcha de las mismas y la participación de la iniciativa privada
- [A.5] Los precios de la vivienda en la ciudad de Sanlúcar de Barrameda en general suponen una brecha importante entre la oferta y la demanda y dificulta la generación de vivienda a precio asequible

2.2. DEBILIDADES

- [D.1] Las desigualdades sociales existentes: vulnerabilidad urbana residencial e infravivienda que requieren de estrategias coordinadas en materias diferentes así como la movilización de una cantidad importante de recursos
- [D.2] La inexistente promoción de viviendas protegidas en los últimos diez años, así como la inexistencia de una empresa pública municipal o ente similar que puede suplir la inactividad de los promotores privados de vivienda protegida
- [D.3] En cuanto a la distribución del régimen de tenencia actual, el poco peso de la vivienda en alquiler en relación al de la propiedad supone una dificultad añadida para desarrollar políticas más orientadas hacia el alquiler u otras formas afines y la movilización de viviendas hacia esta forma de uso
- [D.4] La inoperatividad y desactualización del Registro de Solares y Edificaciones Rústicas que podría ser una herramienta de utilidad en el desarrollo de las políticas de vivienda
- [D.5] Necesidad de una fuerte inversión pública que pueda dar respuesta a las distintas necesidades de actuaciones en materia de vivienda y rehabilitación en un contexto de contención del gasto público generalizado



Página 49 de 71
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





2.3.FORTALEZAS

- [F-1] La juventud de la población de la ciudad de Sanlúcar de Barrameda es un elemento que introduce dinamismo y puede suponer un factor que propicie una evolución positiva
- [F-2] Pese al gran nivel de desempleo que mantiene la ciudad existen signos evidentes de una incipiente recuperación del empleo más o menos sostenida en el tiempo
- [F-3] La cantidad de viviendas previstas en el planeamiento urbanístico son suficientes para satisfacer las necesidades de la demanda solvente
- [F-4] La declaración de conjunto histórico del centro de la ciudad puede ser un factor que movilice inversiones de cara a recuperar dicho patrimonio residencial
- [F-5] El incremento de transacciones de compraventa de vivienda usada pone de manifiesto una creciente recuperación del mercado inmobiliario

2.4.OPORTUNIDADES

- [O-1] La existencia de un amplio movimiento ciudadano movilizándose en defensa del derecho a vivienda puede ser un catalizador para la puesta en marcha de iniciativas innovadoras desde el punto de vista social en materia de vivienda
- [O-2] El amplio Patrimonio municipal de suelo disponible para llevar a cabo actuaciones en materia de vivienda puede ayudar a conseguir objetivos marcados por el Plan y a la puesta en marcha de proyectos piloto
- [O-3] El volumen de vivienda vacía, si bien no es un indicador que destaque de forma excesiva, puede motivar políticas de movilización que mejoren la eficiencia del parque residencial municipal
- [O-4] Los precios de alquiler de vivienda se mantienen por debajo de la media nacional, regional y provincial, siendo este modelo de tenencia el que requiere de medidas e incentivos para dar soporte al derecho a la vivienda
- [O-5] La financiación obtenida con fondos de la EDUSI para el TM Sanlúcar de Barrameda puede suponer un elemento de apoyo a las intervenciones contenidas en el Plan de Vivienda
- [O-6] Las líneas de ayudas en el PVRA para actuaciones en materia de infravivienda pueden permitir atajar esta patología.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO II: PROGRAMA DE ACTUACIÓN
V. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PMVS



V. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PMVS



Página 51 de 71
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



ID DOCUMENTO: Ri2w8H3nmB



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO II.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN
V. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL P.M.V.S



El Plan de Vivienda y Suelo de la ciudad de Sanlúcar de Barrameda, se plantea tres grandes objetivos generales (OG), dentro de los cuales se establecen una serie de objetivos específicos (OE) y dentro de estos se definen una serie de estrategias que deberán culminarse con los programas de actuación que más adelante se definirán.

3. OBJETIVO GENERAL OG1: FACILITAR EL ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA

- oe.1.1: PROPICIAR UNA OFERTA DE VIVIENDAS SUFICIENTES A PRECIO ASEQUIBLE
- OE.1.2: DOTAR DE HERRAMIENTAS A LA CIUDADANÍA PARA SATISFACER EL ACCESO A LA VIVIENDA DE FORMA AUTO ORGANIZADA
- OE.1.3: ASEGURAR EL CUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LAS VIVIENDAS E IMPEDIR LA ESPECULACION

4. OBJETIVO GENERAL OG2: EVITAR LA VULNERABILIDAD URBANA Y RESIDENCIAL

- OE.2.1: Impedir la pérdida de la vivienda por motivos económicos y limitar los supuestos de pobreza energética
- OE.2.2: Facilitar la disponibilidad de alquileres sociales
- OE.2.3: Mejorar de las condiciones de habitabilidad de la población vulnerable

5. OBJETIVO GENERAL OG3: FOMENTAR LA CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN Y EL MEDIO AMBIENTE URBANO

- OE.3.1: Mejorar las condiciones de conservación de las viviendas
- OE.3.2: Mejorar las condiciones de accesibilidad de las viviendas
- OE.3.3: Incrementar la eficiencia y el ahorro energético e incentivar el uso de energías renovables



Página 52 de 71
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO DE PROGRAMA DE ACTUACIÓN
VI. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LOS PROGRAMAS



VI. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LOS PROGRAMAS



Página 53 de 71
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



ID DOCUMENTO: R1zw8H3mmB



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLUCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO DE PROGRAMACIÓN
VI. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LOS PROGRAMAS



1. ACTUACIONES EN MATERIA DE VIVIENDA

1.1. PROGRAMA DE ENAJENACIÓN MEDIANTE PERMUTA (O NEGOCIO JURÍDICO ANÁLOGO) DE SUELOS DEL PMS PARA LA AMPLIACIÓN DEL PARQUE PÚBLICO RESIDENCIAL

Con este programa se pretende dotar al Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda de inmuebles edificables, y/o recursos monetarios en distintos lugares de la ciudad de Sanlúcar, que permita por un lado, obtener un mayor número de viviendas terminadas que satisfagan la demanda de vivienda existente actualmente en el municipio y/o dotar de recursos al Ayuntamiento para ejecutar alguna de estas promociones.

Hemos visto que el Ayuntamiento es propietario de una serie de bienes, parcelas y solares, que forman parte del patrimonio municipal de suelo. También hemos tenido ocasión de analizar los destinos y finalidades que dichos bienes patrimoniales de carácter especial tienen.

Los suelos en Sanlúcar son atractivos para inversores que pueden estar interesados en una operación de este tipo, en la que el Ayuntamiento encontraría financiación para la política de vivienda dándole destino a unos bienes que precisamente están afectos a esa finalidad por ministerio de la Ley.

Los bienes del PMS de titularidad municipal que se permuten se destinarán a uso residencial y otros usos compatibles, de acuerdo con las determinaciones del Planeamiento, en las condiciones urbanísticas expresadas en las Ordenanzas de aplicación, y en los términos que se recogan en los correspondientes pliegos mediante los cuales se lleve a cabo el procedimiento, garantizándose dicha obligación mediante condición resolutoria. Sería necesario y con carácter previo una depuración del bien que se pretenda permutar debiendo determinarse las condiciones urbanísticas del mismo y en consecuencia la edificación que podrá materializarse en el mismo, su correcta inscripción registral, la eliminación de las cargas o gravámenes a que pudiera estar afectos, etc...

El Ayuntamiento convocará un procedimiento público para la permuta con aprobación de los correspondientes pliegos de cláusulas administrativas y técnicas,



Página 54 de 71
(revisión 180518)

1.2. VIVIENDA PROTEGIDA

La Vivienda Protegida se encuentra en una difícil situación, que debemos describir necesariamente en este momento a fin de que pueda valorarse este apartado en su justo sentido y pueda entenderse de la mejor manera el planteamiento que se hace. A raíz de la crisis económica e inmobiliaria sufrida en nuestro país, y toda vez que el Estado acumulaba una gran deuda a consecuencia del importe correspondiente a las anualidades de la financiación de las actuaciones en materia de vivienda protegida, el Estado decide suprimir con carácter súbito este tipo de actuaciones.

El estado suprimió la ayuda de la subsidiación de los préstamos para la construcción de viviendas protegidas del Plan Estatal 2009-2012, sin que dicha ayuda haya vuelto a estar vigente. Ya que el Plan de Fomento del Alquiler y la Rehabilitación Edificatoria y la Regeneración y Renovación Urbana 2013-2016 no lo contempla, y tampoco hay alusión alguna en el vigente Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

Independientemente de la valoración que se pueda hacer sobre esta cuestión, está claro que supone el momento de mayor ruptura de la política de vivienda de este país en décadas. La Administración estatal ha decretado el fin de la vivienda protegida, salvo algún programa excepcional y residual que más adelante veremos. No existe ninguna línea de financiación estatal actualmente para la construcción de viviendas protegida, ni hay previsión de su puesta en marcha en los próximos años.

En este contexto, la legislación andaluza y el propio Plan de Vivienda Autonómicos siguen hablando de la vivienda protegida.

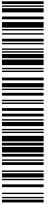
Las modalidades de ayuda para vivienda protegida que pueda establecer la Consejería competente en materia de vivienda mediante las órdenes que desarrollen los distintos programas están recogidas en el artículo 9 de la ley 1/2010 reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía.

El IVRA dedica el capítulo I del Título II a la Vivienda Protegida, los artículos 22 a 37, regulando aquellos aspectos propios de su régimen jurídico tales como módulo,

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCOA0650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO DE PROGRAMACIÓN
VI. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LOS PROGRAMAS



precio máximo, duración de régimen de protección, etc.

Aunque el Plan regula la vivienda protegida no dice la manera en la que la misma va a financiarse, haciendo referencia únicamente a las ayudas de planes anteriores en los artículos 34 a 37.

A ello ha de sumarse, que en el marco de esa política de vivienda centrada en la promoción y construcción de viviendas protegidas, la legislación urbanística ha ido contribuyendo a que en los nuevos desarrollos urbanísticos de las ciudades, se establezcan con carácter obligatorio reservas de aprovechamiento urbanístico para este tipo de vivienda.

Como consecuencia de la aplicación de la normativa urbanística, en la redacción y aprobación del planeamiento general de Sanlúcar de Barrameda, tal y como hemos tenido ocasión de ver, nos encontramos con la existencia de una serie de suelos que actualmente están calificados de uso residencial incluyendo en dicho uso un número, también, de viviendas protegidas.

Por tanto y mientras esta situación permanezca serán los Ayuntamientos, titulares de sus Patrimonios Municipales de Suelo los que puedan adoptar algún tipo de medida, o la Junta de Andalucía sobre los suelos que gestiona para dichos fines de vivienda protegida. En el marco del presente plan la política de creación de nuevas viviendas protegidas de titularidad municipal vendrá determinada por la posibilidad de permisión de bienes del PMS por viviendas ya construidas, que podrán calificarse como viviendas protegidas, o por recursos monetarios que podrán destinarse a la promoción directa por el propio ayuntamiento o a través de una cooperativa de servicio público de vivienda si así se acordase su constitución.

1.2.1. PROGRAMA DE VIVIENDA PROTEGIDA EN VENTA

Dadas las actuales condiciones, tanto de los demandantes de vivienda protegida, de los recursos de los que dispone el Ayuntamiento así como de las posibilidades de financiar actuaciones de estas características, no se prevé el desarrollo de promociones de vivienda en venta.

1.2.2. PROGRAMA DE VIVIENDA PROTEGIDA EN ALQUILER

Ya hemos señalado la necesidad de este tipo de viviendas, y que se trata de una



Página 55 de 71
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCOSA660; Hoja Nº 04660, Asiento Nº 1



apropiación del PMS y de la política de vivienda del Ayuntamiento a la que no se va a renunciar. Ello no significa que haya previsión de desarrollo de actuaciones en este sentido a corto plazo, toda vez que no se dan en la actualidad las condiciones para la puesta en marcha de ninguna iniciativa en este sentido, por lo que habrá que estar a lo que resulte del programa de permisión, a través del cual podrán conseguirse viviendas en alquiler o recursos económicos para llevar a cabo algún tipo de promoción en esta línea.

Por otro lado, incrementar el número de viviendas protegidas en alquiler, bien a través de la intervención de promotores privados, públicos o de nuevas fórmulas mixtas o de colaboración público-privada o público ciudadana es una apuesta a largo plazo que requiere de financiación, toda vez que la rentabilidad social de este tipo de programas no se corresponde con su rentabilidad económica al no recuperarse la inversión realizada hasta un largo periodo de tiempo.

Ello requiere un nuevo marco normativo en el que las entidades financieras o las nuevas fórmulas que pudieran arbitrase, pongan a disposición de los promotores de estas actuaciones una serie de recursos económicos que pudieran ir devolviéndose progresivamente en el tiempo. Aparte de ello también requiere de otro tipo de ayudas o subvenciones que puedan coadyuvar o posibilitar este tipo de actuaciones.

El actual Plan de Vivienda Estatal 2018-2021 incluye un programa denominado "Programa de Fomento del Parque de Vivienda en alquiler", siendo una de las diferencias existentes con el anterior el hecho de estar dirigido tanto a promotores públicos como a promotores privados, y por tanto no es necesario que se desarrollen sobre suelos de titularidad pública. Las medidas económicas de dichos programas consisten en ayudas directas.

1.2.3. PROGRAMA DE ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS

La LRDV establece en su artículo 20 la figura de los alojamientos.

De conformidad con lo establecido en el PVRA los alojamientos protegidos se calificarán como tal de la misma manera que las viviendas protegidas, siéndole de aplicación a estos alojamientos las normas recogidas en el ya mencionado capítulo I del Título II, con la especialidad recogida en el apartado 24 en cuanto a que estos alojamientos se destinarán a personas en riesgo o situación de exclusión social, debidamente acreditada mediante los correspondientes servicios sociales.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO DE PROGRAMA DE ACTUACIÓN
VI. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LOS PROGRAMAS



municipales.

Actualmente y con posterioridad a la aprobación del PVRA en agosto de 2016 no hay ningún programa ni fuente de financiación o ayudas vinculadas a la construcción de este tipo de alojamientos, por tanto no existe previsión de llevar a cabo ninguna actuación acogida al mencionado programa, lo que no implica que más adelante cuando estén los programas con su convocatoria realizada, no se vuelva a analizar las posibilidades de llevar a cabo alguna actuación en esta línea, sobre todo cuando el Ayuntamiento cuenta con determinados suelos SIPS que podrían ser utilizados para tipo de iniciativas. Pero como hemos repetido, actualmente no se cuenta con recursos que permitan acometer actuaciones en esta línea.

1.2.4. VIVIENDA PROTEGIDA EN RÉGIMEN COOPERATIVO

Dentro de las modalidades o formas en que pueden desarrollarse las viviendas protegidas, según el PVRA, se encuentran las de régimen cooperativo.

Las cooperativas de vivienda se encuentran reguladas en la Ley 14/2011 de 23 de diciembre de sociedad cooperativas andaluzas y su reglamento de desarrollo aprobado mediante Decreto 123/2014, de 2 de septiembre.

De conformidad con el artículo 96 de la Ley, son cooperativas de consumo aquellas que tienen por objeto procurar, en las mejores condiciones de calidad, información y precio, bienes y servicios para el consumo, uso o disfrute de sus socios y socias y de quienes con ellos convivan habitualmente.

Dentro de este tipo de cooperativas se encuentran las cooperativas de vivienda como un subtipo especial de las cooperativas de consumo, y así según el artículo 97, son sociedades cooperativas de viviendas aquellas que tienen por objeto procurar viviendas a precio de coste, exclusivamente a sus socios y socias. También podrán tener como objeto el de procurarles garajes, trasteros y otras construcciones complementarias, así como su rehabilitación y la de las propias viviendas.

El propio Programa de autoconstrucción que recoge el PVRA, en su artículo 45 Agentes intervinientes establece que para el desarrollo de dicho programa, las personas autoconstruidoras deberán constituirse en cooperativas.

Por otro lado, es importante destacar que el artículo 31 del PVRA regula el régimen de las viviendas procedentes del 10 por ciento de cesión del aprovechamiento



Página 56 de 71
(revisión 1.805.18)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



correspondiente al Ayuntamiento, estableciendo que en aplicación de lo establecido en el segundo párrafo del artículo 17.8 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, son grupos de menor índice de renta las familias con ingresos no superiores a 2,50 veces el IPREM, por lo que el 50% de las viviendas sobre suelos procedentes del 10 por ciento de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, se calificarán de régimen especial y preferentemente se cederán en alquiler o se destinarán a cooperativas de cesión de uso según las tipologías previstas en la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas y su Reglamento, salvo que el plan municipal de vivienda y suelo correspondiente justifique su destino a otro programa, previo informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda.

Por tanto las cooperativas de cesión de uso tendrán preferencia para el desarrollo de los suelos de cesión del aprovechamiento urbanístico en los porcentajes descritos.

En el caso de las viviendas protegidas, la selección de personas adjudicatarias debe realizarse mediante el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda protegida. Concretamente la regulación general se establece en el Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, pudiendo los Ayuntamientos desarrollar la mencionada norma mediante las correspondientes ordenanzas reguladoras. En el Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda, la Ordenanza reguladora del Registro de demandantes de vivienda protegida fue aprobada en sesión plenaria celebrada el 24 de febrero de 2010 y posteriormente modificada por acuerdo plenario de 27 de septiembre de 2012.

La selección de las personas cooperativistas se llevará a cabo de conformidad con el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida, aunque dada la específica naturaleza de este tipo de agente promotor, podrán realizarse convocatorias públicas con carácter previo al inicio del proceso de selección a fin de que las personas que aspiren a ser parte de la cooperativa puedan formalizar su inscripción en el Registro.

1.3. PROGRAMA PARA EL FOMENTO DEL ALQUILER

Una de las conclusiones del documento de diagnóstico del presente Plan de Vivienda es la existencia de un gran número de hogares o personas demandantes de vivienda

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





protegiendo con un nivel de recursos bastante bajos, que no sólo quedan excluidos del mercado de la vivienda libre sino también de la vivienda protegida. Se trata de personas que no disponen de recursos para acceder a una vivienda en venta, aunque sea protegida, y en el caso del alquiler sólo podrían asumir lo que viene denominándose un "alquiler social".

Para poder ofrecerles a dichas personas un alquiler en esas condiciones, el Ayuntamiento y la Junta de Andalucía tendrían que incrementar sensiblemente el parque público en alquiler existente, y aunque esta es una aspiración a la que no va a renunciar la política de vivienda del presente plan, no es menos cierto que la actual coyuntura económica así como los programas y medidas del plan estatal y autonómico no facilitan a corto y medio plazo la disponibilidad de este tipo de alquileres para toda la demanda existente.

Para el desarrollo de nuevas viviendas de parque público en alquiler se hace necesario una financiación de las actuaciones que tradicionalmente y durante décadas se ha establecido en los Planes estatales y autonómicos y que como hemos tenido ocasión de analizar con detenimiento no existen en la actualidad.

Para poder ofrecer soluciones habitacionales a las unidades familiares que puedan encontrarse en esta situación, consideramos que en muchos casos la mejor opción podría venir de las ayudas cuyo objeto es subvencionar la renta de alquiler de una vivienda libre, siendo esta una de las líneas estratégicas del PVRA así como del Plan Estatal de Vivienda.

La estructura de las ayudas o subvenciones en esta materia consiste en procedimientos abiertos de libre concurrencia en el que se baremarán las solicitudes y se irán otorgando por orden de puntuación.

Los programas en los que se inserta esta medida se corresponden con los siguientes del Plan autonómico y estatal:

- Ayudas a personas inquilinas (plan autonómico)
- Programa de intermediación (plan autonómico)
- Programa de ayuda a los jóvenes (plan estatal)
- Ayuda a personas mayores (plan estatal)



Página 57 de 71
(revisión 1.805.18)

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO DE PROGRAMACIÓN
VI. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LOS PROGRAMAS



1.4. PROGRAMA DE MOVILIZACIÓN DE VIVIENDA VACÍA

Hemos señalado que la vivienda vacía no es un problema estructural, pero que sin embargo existe un número de viviendas vacías en el municipio que a priori podría servir para dar respuesta a parte de la demanda existente en la localidad.

Pero hay que tener en cuenta que no toda la vivienda vacía es susceptible de ser movilizad hacia el alquiler por lo que se tendrá que determinar en primer lugar cuáles de dichas viviendas son susceptibles de ser movilizadas, lo que se ha definido en algunos ámbitos como "vivienda gestionable".

En este orden de cosas, de especial trascendencia resulta la definición de vivienda gestionable que se define como aquellas viviendas que encontrándose vacías, no son utilizadas como viviendas secundarias o de temporada ni tampoco se encuentran incluidas en la oferta de venta o alquiler. La cuantificación y caracterización de esta categoría de viviendas resulta de suma utilidad para poder determinar aquellas que puedan ser movilizadas.

Tendrá su importancia en este apartado la localización de las mismas, ya que las que se encuentren en zonas cercanas a la playa posiblemente tengan más dificultad de ser movilizadas hacia un alquiler fuera del mercado turístico, así como el estado de conservación de las mismas, ya que sólo serán gestionables aquellas que se encuentren en condiciones de dignidad y adecuación al fin habitacional.

Otro elemento relevante es la naturaleza de quien ostente la titularidad de dichas viviendas, es decir si son titularidad de personas físicas o de personas jurídicas. Como sabemos la LFSV establece como el máximo exponente del incumplimiento de la función social de las viviendas el que una persona jurídica la mantenga desocupada, habilitando a la administración autonómica para proceder a sancionar esta situación previa declaración del incumplimiento. Si bien este precepto fue recurrido, la reciente Sentencia 43/2018 de 26 de abril del Tribunal Constitucional avala la constitucionalidad de la medida, al declarar conformes a la constitución los artículos 1.3, 25 y 53.1.a) que fueron introducidos por la LFSV.

Por tanto las viviendas vacías de personas jurídicas podrán ser objeto de intervención por parte de la administración autonómica llevando a cabo los procesos declarativos del incumplimiento del deber, inscribiendo la vivienda en el Registro de Viviendas Deshabitadas e iniciando los correspondientes procedimientos de carácter

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO DE PROGRAMA DE ACTUACIÓN
VI. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LOS PROGRAMAS



sanccionador contra dichas entidades.

Por tanto entendemos que a partir de ahora estas viviendas serán más fácilmente movilizables por temor a la sanción administrativa, ya que podrán adoptarse medidas de carácter coercitivo.

Cuanto más se profundice en el conocimiento del parque de viviendas vacías existentes en el municipio, mayores posibilidades existirán para movilizarlas hacia el alquiler.

También pueden establecerse medidas de incentivo, como posibles bonificaciones en el IBI a aquellos propietarios que acrediten que han alquilado viviendas que se encontraban vacías, mediante la correspondiente modificación de la ordenanza fiscal.

Además se encuentran los programas autonómicos cuyo objetivo es intermediar en el mercado del alquiler mediante el ofrecimiento de seguros o cobertura para los supuestos de impago o daños.

1.5. PROGRAMA DE DEFENSA DEL DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA

Con la finalidad de proteger a la población que se encuentra en estas circunstancias se crea en 2015 la Oficina para la defensa del derecho a la vivienda digna, cuyas funciones continuaran desarrollándose en la actualidad.

Contactar con las entidades financieras, requerir la colaboración de los Juzgados solicitando la suspensión o paralización de lanzamientos con motivo de ejecuciones bancarias, negociar la condonación de la deuda bancaria en caso de dación en pago, negociar alquileres sociales y acompañar a los usuarios a las reuniones y contactos con las entidades bancarias serán algunas de las actuaciones que se llevan a cabo a través de esta Oficina, asesorando a los afectados en todo momento.

Aparte del mencionado programa, en el Plan Estatal se recoge un Programa de Ayudas a personas en situación de desahucio, cuyo objeto es facilitar el disfrute de una vivienda digna y adecuada a todos aquellos que hayan sido objeto de desahucio por no poder pagar el alquiler o la cuota del préstamo hipotecario de su vivienda habitual mediante la disposición de un fondo de viviendas de las entidades financieras, la SAREB y otras entidades o particulares tenedores de viviendas.



Página 58 de 71
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



Se trata de un programa que pone a disposición de las personas que se encuentren en situación de desahucio de su vivienda y con escasos recursos económicos las viviendas desocupadas y disponibles de la SAREB y de las entidades financieras o de otros tenedores de vivienda para ser ocupadas en régimen de alquiler, previniéndose una ayuda económica para el mismo que puede llegar a ser hasta el 100% de la renta.

El programa se articula mediante colaboración público-privada, con la constitución, por la SAREB y las entidades financieras como propietarias de viviendas disponibles, de fondos de viviendas para alquiler social. A estos fondos se podrán incorporar también viviendas de otros propietarios.

La SAREB y las entidades financieras podrán adscribir mediante convenio marco suscrito con el Ministerio de Fomento a estos fondos las viviendas de su propiedad que tengan desocupadas y disponibles, para ser puestas a disposición de quienes sean objeto de desahucio de su vivienda habitual y se encuentren en situación de vulnerabilidad. Este convenio marco recogerá las características de las viviendas objeto de adscripción.

A su vez y en desarrollo del convenio marco la SAREB y las entidades financieras podrán suscribir convenios específicos con las Comunidades, siempre suscritos también por el Ministerio de Fomento, en los que se concreten las condiciones y la colaboración con estas Administraciones para el objeto del programa respetando las condiciones del convenio marco.

Por tanto, habrá de estarse al Convenio que suscriba la Junta de Andalucía y a la existencia de viviendas de estas características en el municipio de Sanlúcar de Barrameda a fin de poder implementar el programa. A dichos efectos se tiene constancia de la existencia de al menos 42 viviendas titularidad de SAREB en la localidad de Sanlúcar de Barrameda, por lo que podrían empezar a estudiarse cuáles son las condiciones en que se encuentran para ver si serían susceptibles de ser incorporadas al mencionado programa.

1.6. PROGRAMA CENSO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

En el diagnóstico del PMVS del TM de Sanlúcar de Barrameda hemos tenido ocasión de analizar la situación de las viviendas protegidas en el término municipal. En este sentido se ha señalado que con la información disponible y accesible de forma

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





directa en registros públicos administrativos no podemos conocer cuántas viviendas protegidas hay en el municipio y donde se encuentran dichas viviendas. A lo más que podemos llegar es a determinar las viviendas protegidas que son de titularidad pública, pero esta información, pese a ser importante es incompleta y sesgada.

Hemos afirmado, que si alguna clasificación tiene importancia en el ámbito de la vivienda es aquella que divide las viviendas en libres y protegidas. Y ello porque el régimen jurídico de ambas categorías es sustancialmente diferente, ya que las viviendas protegidas suman una serie de requisitos para sus promotores, propietarios o titulares de derecho que no tienen la vivienda libre.

En primer lugar, esta distinción de su régimen jurídico, tiene que ver con el proceso de construcción de las viviendas, que están sometidas a un control de legalidad adicional al de la licencia urbanística, estamos hablando del trámite de la calificación. Se trata de un control ex ante, la calificación provisional, cuando aún nos encontramos en la fase de proyecto y que va en paralelo al otorgamiento de la licencia urbanística y otro posterior, la calificación definitiva que se lleva a cabo cuando la edificación ha culminado y antes de obtener la licencia de primera ocupación.

Por otro lado las viviendas protegidas tienen una limitación en cuanto a los ingresos que pueden tener las unidades familiares o personas para acceder a las mismas que fluctuarán en función del régimen que corresponda a cada promoción, e igualmente las mismas tienen un límite en cuanto al precio de venta o alquiler de la vivienda.

Una vez que las viviendas están adjudicadas, bien en régimen de compraventa, bien en régimen de alquiler, las mismas también están sometidas a ciertas limitaciones respecto a su uso, que derivan de la función social que las mismas tienen y cuyas obligaciones se encuentran recogidas en la Ley 13/2005 de medidas para la vivienda protegida y el suelo y en el Reglamento de Vivienda Protegida de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado mediante Decreto 149/2006, de 25 de julio.

La primera de ellas tiene que ver con la necesidad de ocupar la vivienda en un plazo máximo de seis meses desde la adjudicación, así como destinaria a residencia habitual y permanente. Y la segunda con las limitaciones impuestas en relación con la disposición (alquiler o venta) de dichas viviendas que están sometidas a una serie de requisitos así como autorizaciones e intervención pública.

En Censo de Viviendas Protegidas de Sanlúcar de Barrameda nos proporcionarían un



Página 59 de 71
(revisión 180518)

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLUCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO DE PROGRAMACIÓN
VI. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LOS PROGRAMAS



conocimiento exhaustivo de la vivienda de esas características en la ciudad, indicando su ubicación mediante su georreferenciación así como su estado físico y condiciones.

Por otro lado nos permitiría también llevar a cabo toda una serie de iniciativas tendientes a la comprobación de si las mismas están cumpliendo con su función social pudiendo establecer medidas o intervenciones en las mismas en coordinación con la Consejería de Fomento y Vivienda, pudiendo articularse conjuntamente las iniciativas que se estimen oportunas.

Se estima un plazo para la realización del mencionado Censo de Viviendas Protegidas de 10 o 12 meses.

Se trataría de una base de datos georreferenciada articulada con la información disponible en la base de datos de inmuebles del catastro inmobiliario así como la información disponible en la Consejería de Fomento y Vivienda y en el propio Ayuntamiento, relativa a los expedientes de calificación.

1.7. PROGRAMA INVENTARIO DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUIÑOSAS Y ORDENANZA REGULADORA

El artículo 7 del PVRA recoge dentro de las determinaciones que debe contener el documento de información y diagnóstico en su apartado 4º la relación de terrenos o edificaciones que se encuentren inscritas en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

El mencionado Registro es una institución urbanística de larga tradición en nuestro ordenamiento jurídico, y tiene su antecedente en el Decreto 635/1964 de 5 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Edificación forzosa y el Registro Municipal de Solares.

La propia exposición de motivos de la mencionada norma se encargaba de dejar clara su finalidad que no era otra que la de impulsar la construcción de los solares evitando así una situación de los mismos que es perjudicial al interés público y en algunos casos con finalidades ampliamente especulativas. Con los solares, añade la mencionada exposición de motivos, deben reconstruirse las edificaciones ruinosas, inhabitables, derruidas o inadecuadas. Sin ellos resulta imposible la renovación de las ciudades; y un envejecimiento progresivo impide que pueda disfrutarse dentro del

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04660; Hoja Nº 04660, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO DE PROGRAMACIÓN
VI. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LOS PROGRAMAS



caso de los beneficios que para las viviendas se deriva del aumento del nivel de vida.

La legislación urbanística posterior al mencionado decreto ha ido recogiendo la mencionada herramienta hasta nuestros días.

La propia CE en el año 1978 cuando regula el derecho de propiedad inmobiliaria, lo hace como un derecho/deber que queda configurado por su función social, de forma que el derecho de propiedad inmobiliaria también supone el cumplimiento de una serie de obligaciones.

Como consecuencia de ello, la legislación urbanística posterior al texto constitucional siguió manteniendo la obligación de edificar los solares en los plazos marcados así como la rehabilitación y conservación de los inmuebles, facultando a la administración local para, en su caso, declarar el incumplimiento de dichos deberes e incluir la finca en el Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas.

En la legislación urbanística de la comunidad autónoma de Andalucía, el artículo 150 de la LOUA establece que la no iniciación, en el plazo fijado al efecto, de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, advertida de oficio por la Administración o por persona interesada y previa audiencia a las personas propietarias por un plazo de veinte días, comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, cuya regulación se establecerá reglamentariamente.

Igualmente el artículo 155 de la LOUA cuando regula el deber de conservación y rehabilitación establece que los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo, pudiendo los municipios ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.

El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación, estando representado este deber por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.



Página 60 de 71
(revisión 1.805.18)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SIFRCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



El incumplimiento de estas condiciones faculta igualmente para la inclusión de la finca en el Registro de Solares.

La inclusión en el Registro dará lugar al inicio del cómputo del plazo de un año para el comienzo de las obras, o en su caso la acreditación de las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia necesaria, tras el cual se determinará, por ministerio de la Ley, la colocación de la parcela o el solar correspondiente en situación de ejecución por sustitución.

El artículo 151 regula el concurso para la sustitución del propietario incumplidor.

El mecanismo normativo que supone la puesta en marcha del Registro de Solares y Edificaciones ruinosas no es más que la continuación del esquema de funcionamiento del desarrollo urbanístico en nuestro ordenamiento jurídico, en donde se hace recaer las obligaciones dimanantes del planeamiento en los titulares del derecho de propiedad inmobiliaria. Así, al igual que sucede con la obligación de urbanizar y desarrollar el suelo no urbanizable por parte de los propietarios cuando es clasificado como urbanizable por el Plan, surge la obligación de edificar los solares y rehabilitar los inmuebles.

Por ello el PVRA quiere que los PMVS analicen la situación de los inmuebles que se encuentran en estas circunstancias ya que la administración tiene ciertas prerrogativas del carácter coercitivas sobre los mismos, pudiendo incidir en la estrategia de su puesta en valor en el mercado inmobiliario si así se considerase necesario.

En el caso del municipio de Sanlúcar de Barrameda no ha sido posible el diagnóstico o valoración de los inmuebles inscritos en el mencionado registro porque dicho instrumento no se encuentra ni actualizado ni operativo, lo que viene a suponer en la práctica la inexistencia del mismo. Esta circunstancia nos impide valorar en que situación nos encontramos, aunque el diagnóstico realizado en el Plan, nos lleva a plantear la necesidad de que el Ayuntamiento pueda realizar un estudio como elemento previo a la toma de decisión que corresponda sobre la reactivación y puesta en marcha del registro de solares. Es decir planteamos la conveniencia de analizar los inmuebles que se encontraría a priori en condiciones de ser incluidos en el registro de solares, consideramos necesario estudiar la situación de los solares sin edificar y los inmuebles respecto de los cuales se hayan incumplido los deberes de conservación y rehabilitación. Una vez que se tenga una valoración inicial de la

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO DE PROGRAMA DE ACTUACIÓN
VI. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LOS PROGRAMAS



situación de los solares y las edificaciones ruinosas podrán adoptarse las medidas que se estimen convenientes respecto a la operatividad de dicho registro.

La metodología que proponemos para el estudio es la de realizar un inventario (base de datos georreferenciada) de solares y edificaciones que puedan encontrarse en situación de incumplimiento de los deberes de edificación o conservación. Las fuentes de información a utilizar para realizar dicho estudio son de un lado la base de datos de inmuebles residenciales del catastro inmobiliario así como el planeamiento urbanístico de Sanlúcar de Barrameda. Accesorariamente deberá realizarse para algunos casos trabajo de campo para inspeccionar in situ algunos de estos inmuebles.

Consideramos que el mencionado estudio podría estar realizado en un plazo de 6 a 8 meses.

Una vez se tuviera el mencionado inventario, podría valorarse el alcance de la casuística estudiada, así como su incidencia o no en la política de vivienda municipal, acordándose lo que pudiera estimarse oportuno, y elaborándose en su casa la Ordenanza correspondiente para su reactivación y puesta en funcionamiento.



Página 61 de 71
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04660; Hoja Nº 04660, Asiento Nº 1



2. ACTUACIONES EN MATERIA DE REHABILITACIÓN

2.1. PROGRAMA PARA LA CONSERVACIÓN Y EL MANTENIMIENTO DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS RESIDENCIALES

La Ley 8/2013 de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbana establece que los propietarios de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva podrán ser requeridos por la Administración competente, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria primera, para que acrediten la situación en la que se encuentran aquéllos, al menos en relación con el estado de conservación del edificio y con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre el grado de eficiencia energética de los mismos.

Esas determinaciones fueron incluidas en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Según los datos que hemos recogido en el documento de diagnóstico existen 2.019 viviendas en edificios que se encuentran en estado ruinoso, malo o deficiente. Dichas edificaciones podrían acogerse al programa de fomento de la conservación y mejora de la accesibilidad en viviendas del Plan Estatal, así como a los programas de rehabilitación autonómica de edificios y viviendas de PVRA.

En este caso el Ayuntamiento de Sanlúcar a través de su gerencia de urbanismo contribuirá como agente colaborador para facilitar la tramitación de las ayudas que se convoquen en el marco del plan estatal o autonómico.

No obstante lo anterior, consideramos adecuado que se avance en el diagnóstico del estado de conservación de los edificios, que podría revertir en una estrategia para la financiación de posibles actuaciones así como una fuente de información importante para el desarrollo de las tareas propias de disciplina urbanística (pudiendo llevarse a cabo este estudio en el marco del ya anunciado relativo al registro de solares o de forma específica).

Para ello proponemos la elaboración de un estudio específico que llegue a identificar el estado de conservación de todos los edificios residenciales de Sanlúcar de

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





Barrameda. Dicho estudio podría realizarse partiendo de la información disponible en catastro relativa a construcciones y edificaciones, así como de los que se encuentran en el registro del informe de evaluación de edificios. A partir de ahí podría plantearse una línea de trabajo de futuro en relación con el estado de conservación de los edificios residenciales en el término municipal.

2.2. PROGRAMA PARA LA MEJORA DE ACCESIBILIDAD Y FUNCIONALIDAD DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS RESIDENCIALES.

Desde la aprobación del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, los edificios y viviendas deben ser accesibles para todo el mundo. Pese a ello actualmente son muchas las carencias y las barreras arquitectónicas que nos encontramos como la inexistencia de ascensores, las barreras para el acceso a los edificios, o incluso las limitaciones dentro de las propias viviendas para que personas con diversidad funcional puedan moverse libremente en el interior de la misma.

Respecto a la ausencia de ascensores, ha quedado recogido en el diagnóstico del PMVS que actualmente en Sanlúcar de Barrameda hay 1.143 viviendas en edificios de 4 o más plantas sin ascensor.

Dichos edificios podrán acogerse a las ayudas previstas en este sentido en el Plan Autonómico y Estatal cuando se realicen las correspondientes convocatorias si cumplen con los requisitos económicos que dichos planes establecen y que se corresponden con el Programa de fomento de la conservación y mejora de la accesibilidad en viviendas del Plan Estatal y el Programa de Rehabilitación autonómica de edificios del PVRA.

El estudio de la accesibilidad con mayor grado de detalle podría realizarse en los términos que se ha expuesto en el apartado anterior.

Por último y en lo que se refiere a la adaptación del interior de las viviendas para que las mismas sean accesibles deberán acogerse al Programa de Adecuación Funcional Básica del PVRA.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO DE PROGRAMA DE ACTUACIÓN
VI. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LOS PROGRAMAS



2.3. PROGRAMA PARA LA MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS RESIDENCIALES

Gran parte de los edificios existentes en la mayoría de las ciudades andaluzas están necesitados de intervenciones en materia de rehabilitación energética, sin embargo a la hora de realizar el diagnóstico del PMVS de Sanlúcar de Barrameda no hemos podido realizar este análisis por sobrepasar el alcance del diagnóstico del PMVS.

No obstante consideramos que este análisis o diagnóstico no sólo sería posible sino que además sería necesario para que el municipio pudiera conocer cuál es la situación del parque residencial respecto a las necesidades de rehabilitación energética.

Ya hemos visto que la Ley 8/2013 de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, establece la obligación de realizar el Informe de Evaluación de Edificios incluyendo el mismo la certificación de la eficiencia energética del edificio.

Sería interesante en primer lugar conocer como ya hemos dicho cuántos edificios cuentan con este certificado y cuantos no para sobre la base de ese diagnóstico poder cuantificar las necesidades de rehabilitación en este sentido, que podrían acogerse a los Programas estatales y autonómicos sobre rehabilitación energética. Igualmente el diseño de un sistema de información en este sentido podría ser de utilidad también para el acceso a financiación europea prevista para este tipo de actuaciones.

Existen programas de ayudas tanto en el ámbito autonómico como en el estatal, como ya han sido descritos, por lo que habrá que estar a las convocatorias que a dichos efectos puedan llevarse a cabo.

En cualquier caso debe señalarse que existe una línea de actuación en la EDUSI denominada "LA3 // REDES SOSTENIBLES: Infraestructura, energía y eficiencia energética".

En dicha línea se incluye la "Mejora de la eficiencia energética en los núcleos urbanos de Sanlúcar de Barrameda: energías renovables y medidas de eficiencia energética en la rehabilitación de edificios públicos"

Esta línea de actuación persigue la reducción del consumo de energía y la emisión de gases de efecto invernadero de las edificaciones dentro del ámbito de actuación de la



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





Página 63 de 71
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO DE PROGRAMA DE ACTUACIÓN
VI. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LOS PROGRAMAS



estrategia. En particular se priorizarán operaciones de eficiencia energética sobre la envolvente térmica, las instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria, el alumbrado público municipal, y la iluminación en edificios públicos de gestión municipal, en operaciones ligadas a la rehabilitación integral energética de edificios públicos.

ID DOCUMENTO: Ri2w8H3nmB



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLUCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO DE PROGRAMAS DE ACTUACIÓN
VI. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LOS PROGRAMAS



3. ALINEACIÓN DE PROGRAMAS DE ACTUACIÓN CON OBJETIVOS GENERALES DEL PMVS

PROGRAMAS DE ACTUACIÓN	OBJETIVOS			FACILITAR EL ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA			EVITAR LA VULNERABILIDAD URBANA Y RESIDENCIAL			FOMENTAR LA CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN Y DEL MEDIO AMBIENTE URBANO		
	PROPICIAR UNA OFERTA DE VIVIENDAS SUFICIENTES A PRECIO ASEQUIBLE	DOTAR DE HERRAMIENTAS PARA SATISFACER EL ACCESO A LA VIVIENDA DE FORMA AUTO ORGANIZADA (TENENGA Y USO)	ASEGURAR EL CUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LAS VIVIENDAS E IMPEDIR LA ESPECULACIÓN	IMPEDIR LA FÉRDIDA DE VIVIENDA POR MOTIVOS ECONÓMICOS Y LIMITAR LOS SUPUESTOS DE POBREZA ENERGÉTICA	FACILITAR LA DISPONIBILIDAD DE ALQUILER Y SOCIALES	MEJORAR LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LA POBLACION VULNERABLE	MEJORAR LAS CONDICIONES DE CONSERVACION DE LAS VIVIENDAS	MEJORAR LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD DE LAS VIVIENDAS	INCREMENTAR LA EFICIENCIA Y EL AHORRO ENERGETICO E INCENTIVAR EL USO DE ENERGIAS RENOVABLES			
PERMUTA DE SOLARES PARA AMPLIACIÓN DE PARQUE PÚBLICO EN VENTA	✓		✓									
VIVIENDA PROTEGIDA EN ALQUILER	✓		✓									
ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS	✓		✓									
PROGRAMA DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN RÉGIMEN DE AUTOPROMOCIÓN	✓		✓									
PROGRAMA DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN RÉGIMEN DE AUTOCONSTRUCCIÓN	✓		✓									
PROYECTO PILOTO DE COOPERATIVA DE VIVIENDAS EN CESIÓN DE USO	✓		✓									
COOPERATIVA DE SERVICIO PÚBLICO DE VIVIENDA	✓		✓									
PROGRAMA DE MOVILIZACIÓN DE LA VIVIENDA VACÍA	✓		✓									
MEDIDAS PARA EL	✓		✓									



Página 64 de 71
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



Aprobado inicialmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL T.M. SANLUCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO DE PROGRAMAS DE ACTUACION
VI. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LOS PROGRAMAS



OBJETIVOS	FACILITAR EL ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA	EVITAR LA VULNERABILIDAD URBANA Y RESIDENCIAL	FOMENTAR LA CALIDAD DE LA EDIFICACION Y DEL MEDIO AMBIENTE URBANO
PROGRAMAS DE ACTUACION	PROPORCIONAR UNA OFERTA DE VIVIENDAS SUFICIENTES A PRECIO ASEQUIBLE	DOPTAR DE HERRAMIENTAS PARA LA CIUDADANIA PARA SATISFACER EL ACCESO A LA VIVIENDA DE FORMA AUTONOMIZADA (TENDENCIA Y USO)	ASEGURAR EL CUMPLIMIENTO DE LA FUNCION SOCIAL DE LAS VIVIENDAS E IMPEDIR LA ESPECULACION
		IMPEDIR LA PERDIDA DE VIVIENDA POR MOTIVOS ECONOMICOS Y LIMPIAR LOS SUPUESTOS DE POBREZA ENERGETICA	MEJORAR LAS CONDICIONES DE CONSERVACION DE LAS VIVIENDAS
		MEJORAR LA PERDIDA DE VIVIENDA POR MOTIVOS ECONOMICOS Y LIMPIAR LOS SUPUESTOS DE POBREZA ENERGETICA	MEJORAR LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD DE LAS VIVIENDAS
		MEJORAR LA PERDIDA DE VIVIENDA POR MOTIVOS ECONOMICOS Y LIMPIAR LOS SUPUESTOS DE POBREZA ENERGETICA	MEJORAR LAS CONDICIONES DE EFICIENCIA Y EL AHORRO ENERGETICO E INCENTIVAR EL USO DE ENERGIAS RENOVABLES
FOMENTO DEL AQUILLER PROTEGIDAS	✓	✓	
INVENTARIO DE SOLARES Y EDIFICACIONES RINOSOS	✓	✓	
PROGRAMA PARA LA DEFENSA DE LA VIVIENDA DIGNA		✓	✓
PROGRAMA DE REHABILITACION DEL PARQUE PUBLICO	✓		✓
PROGRAMA PARA LA CONSERVACION Y EL MANTENIMIENTO DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS RESIDENCIALES			✓
PROGRAMA PARA LA MEJORA DE ACCESIBILIDAD Y FUNCIONALIDAD DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS RESIDENCIALES			✓
PROGRAMA PARA LA MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGETICA DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS RESIDENCIALES			✓



Página 65 de 71
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO DE PROGRAMA DE ACTUACIÓN
VIII. EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA



VII. EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA



Página 66 de 71
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



ID DOCUMENTO: Ri2w8H3nmB



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55



El artículo 7 del PVRA establece que el Programa de Actuación del PMVS deberá incluir los recursos materiales con lo que cuenta el municipio para poner en marcha el Programa de Actuación.

La financiación de las acciones y programas contempladas en el presente Plan se pretenden financiar con los fondos que deriven del Plan de Vivienda Estatal que como hemos dicho se acaba de aprobar, y que necesitará para su puesta en marcha la posterior firma de un convenio con la comunidad autónoma de Andalucía para la convocatoria de las ayudas y programas correspondientes. En dicho Convenio se determinará el importe económico que le corresponde a la Comunidad Autónoma, por lo que desconocemos que cantidad de objetivos podrán financiarse con cargo al mencionado Plan, a cuyos efectos hemos clarificado cuales de estos programas serían necesarios para el municipio de Sanlúcar de Barrameda.

El Consejo de Ministros, a iniciativa del Ministerio de Fomento, autorizará las cuantías máximas del gasto estatal que pueden llegar a alcanzar las subvenciones del Plan, en conjunto y por anualidades, realizándose la financiación del Plan con las dotaciones que se consignen en los Presupuestos Generales del Estado, de cada año. Ello sin perjuicio de las aportaciones complementarias que puedan realizar las Comunidades Autónomas y las corporaciones locales.

En cada convenio de colaboración se establecerá una distribución inicial por programas y años. Mediante Acuerdo suscrito, en el seno de la Comisión Bilateral de Seguimiento, entre el Ministerio de Fomento y las Comunidades Autónomas se podrá modificar la distribución inicial entre los distintos programas adaptándola a la demanda de cada tipo de ayuda al objeto de optimizar la aplicación de los recursos disponibles. Los recursos para subvenciones del Plan se distribuirán entre las Comunidades Autónomas conforme a lo que acuerde la correspondiente Conferencia Sectorial, a propuesta del Ministerio de Fomento y convocada al efecto por el titular del Ministerio de Fomento, transfiriendo a estas el importe de las subvenciones en la forma y plazos previstos en el convenio de colaboración.

Por otro lado, en el año 2016 la Junta de Andalucía aprobó su Plan de Vivienda y rehabilitación con vigencia 2016-2020, dicho Plan establece respecto a su propia financiación, de forma que el mismo y sus instrumentos de desarrollo se financiarán mediante las consignaciones que a tal fin se establezcan anualmente en los Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en garantía de lo dispuesto



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLUCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO DE PROGRAMMA DE ACTUACION
VII. EVALUACION ECONOMICA Y FINANCIERA



en la Ley 4/2010, de 8 de marzo.

De acuerdo con lo establecido en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y con el objetivo de atraer financiación privada a la ejecución del Plan autonómico, la Junta de Andalucía podrá priorizar el actuar mediante entidades colaboradoras o mediante otras formas de colaboración público-privada, velando en cualquier caso por el interés público de las actuaciones y su retorno social.

La concesión de cualquier ayuda pública derivada de las actuaciones contempladas en el Plan Autonómico o en sus instrumentos de desarrollo, en cualquier caso estará limitada por las disponibilidades presupuestarias existentes.

De igual manera las actuaciones protegidas recogidas en el mismo podrán acogerse tanto a las medidas de financiación que se fijen en los correspondientes planes estatales, siempre y cuando se ajusten a los requisitos y condiciones previstos en dichos planes, como a las medidas de financiación de la Comunidad Autónoma de Andalucía, fijadas en los Programas de este Plan, ya sean complementarias de las medidas estatales o se deriven de programas de financiación autonómica exclusiva, así como a las medidas de financiación recogidas en los programas de la Unión Europea. Así, el conjunto de medidas que conforman el Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020, contarán con la financiación estimada que se establece en el Anexo II, para el cumplimiento de los objetivos e indicadores que se recogen en el Anexo I, tal y como ha quedado consignado en las fichas correspondientes de los distintos programas en el mencionado documento.

Por otro lado el Ayuntamiento pone a disposición de las medidas y programas contemplados en este Plan los bienes integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo, bien mediante la enajenación de los mismos para ampliar los recursos monetarizados o viviendas, bien para el desarrollo de proyectos vinculados a la construcción de viviendas protegidas.

Igualmente en los presupuestos anuales del ayuntamiento, cada año se consignarán las cantidades destinada a la Oficina de defensa del derecho a la vivienda digna.

Por último también podrán alinearse con los objetivos del plan los recursos derivados de Fondos Europeos implementados a través de la Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible (EDUSI) para el municipio de Sanlúcar de Barrameda, cuando sean coincidentes.



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO DE PROGRAMA DE ACTUACIÓN
VIII. DESARROLLO, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN



VIII. DESARROLLO, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN

El desarrollo, seguimiento y evaluación del PMVS de Sanlúcar de Barrameda se llevará a cabo por la Gerencia Municipal de Urbanismo a través de sus órganos de gobierno, para lo que se propone la siguiente parametrización de indicadores.

Página 68 de 71
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



ID DOCUMENTO: R1zw8H3nmB



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO II. PROGRAMA DE ACTUACIÓN
VIII. DESARROLLO, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN



1. INDICADORES GENERALES DEL PMVS. EXPLOTACIÓN SOBRE NÚCLEOS DE POBLACIÓN Y BARRIOS

A. PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	INICIAL (Anual)	SIGUIENTE (Anual)	Δ Interanual	TOTAL Σ PMVS
Planeamiento aprobado inicialmente	-	-	-	-
Techo	(m ²)	-	-	-
Viviendas libres	(ud)	-	-	-
Viviendas protegidas	(ud)	-	-	-
Viviendas dotacionales	(ud)	-	-	-
Planeamiento aprobado definitivamente	-	-	-	-
Techo	(m ²)	-	-	-
Viviendas libres	(ud)	-	-	-
Viviendas protegidas	(ud)	-	-	-
Viviendas dotacionales	(ud)	-	-	-
Reparaciones y Urbanización finalizada	-	-	-	-
Techo	(m ²)	-	-	-
Viviendas libres	(ud)	-	-	-
Viviendas protegidas	(ud)	-	-	-
Viviendas dotacionales	(ud)	-	-	-
B. OFERTA DE VIVIENDA PROTEGIDA	INICIAL (Anual)	SIGUIENTE (Anual)	Δ Interanual	TOTAL Σ PMVS
Licencias viviendas protegidas	(ud)	-	-	-
Proteídas/total (licencias)	(%)	-	-	-
Viviendas protegidas iniciadas	(ud)	-	-	-
Viviendas protegidas terminadas	(ud)	-	-	-



Página 69 de 71
(revisión 180518)

Proteídas/total (terminadas)	(%)	-	-	-
Adjudicaciones	-	-	-	-
Viviendas de obra nueva	(ud)	-	-	-
Segundas adjudicaciones	(ud)	-	-	-
Viviendas para emergencias	(ud)	-	-	-
Total Adjudicaciones	(ud)	-	-	-
Actividad de la Empresa Municipal de Vivienda de la localidad	-	-	-	-
Viviendas en construcción	(ud)	-	-	-
Proyectos en estudio o redacción	(ud)	-	-	-
Viviendas entregadas	(ud)	-	-	-
Parque alquiler	(ud)	-	-	-
C. OFERTA DE VIVIENDA LIBRE	INICIAL (Anual)	SIGUIENTE (Anual)	Δ Interanual	TOTAL Σ PMVS
Licencias viviendas libres	(ud)	-	-	-
Libres/total (licencias)	(%)	-	-	-
Viviendas libres iniciadas	(ud)	-	-	-
Viviendas libres terminadas	(ud)	-	-	-
Libres/total (terminadas)	(%)	-	-	-
D. REHABILITACIÓN	INICIAL (Anual)	SIGUIENTE (Anual)	Δ Interanual	TOTAL Σ PMVS
Licencias rehabilitación	(ud)	-	-	-
Obras mayores	(ud)	-	-	-
Obras menores	(ud)	-	-	-
Ayudas rehabilitación	(ud)	-	-	-
Edificios con ayudas	(ud)	-	-	-

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCOA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



Viviendas beneficiadas	(ud)	-	-	-	-
Subvención pública	(miles €)	-	-	-	-
Inversión total	(miles €)	-	-	-	-
Planes y/o programas (#)		-	-	-	-
Expedientes iniciados	(ud)	-	-	-	-
Viviendas beneficiadas (exp. iniciados)	(ud)	-	-	-	-
Expedientes cerrados	(ud)	-	-	-	-
Viviendas beneficiadas (exp. cerrados)	(ud)	-	-	-	-
Subvención pública	(miles €)	-	-	-	-
Inversión total	(miles €)	-	-	-	-
Total ayudas rehabilitación y planes y/o programas	(ud)	-	-	-	-
Viviendas beneficiadas	(miles €)	-	-	-	-
Subvención pública	(miles €)	-	-	-	-
Inversión total	(miles €)	-	-	-	-
E. FOMENTO DEL ALQUILER					
Viviendas captadas	(ud)	-	-	-	-
para Bolsa	(ud)	-	-	-	-
Contratos firmados	(ud)	-	-	-	-
Ayudas pago alquiler tramitadas	(ud)	-	-	-	-
Ayudas pago alquiler aprobadas	(ud)	-	-	-	-
Importe ayudas públicas	(miles €)	-	-	-	-
F. ELIMINACIÓN DE INFRAVIVIENDA					
Expedientes nuevos tramitados	(ud)	-	-	-	-
		INICIAL (Anual)	SIGUIENTE (Anual)	Δ Interanual	TOTAL Σ PMVS



Página 70 de 71
(revisión 180518)

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLÚCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO II. PROGRAMA DE ACTUACIÓN
VIII. DESARROLLO, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN



Expedientes vivos en seguimiento	(ud)	-	-	-
G. INNOVACIÓN Y SOSTENIBILIDAD				
H. ATENCIÓN AL CIUDADANO				
Atención de Servicios Sociales presenciales	(ud)	-	-	-
Atenciones página web	(ud)	-	-	-
Atenciones telefónicas	(ud)	-	-	-
RMDVP	(ud)	-	-	-
Número de inscritos	(ud)	-	-	-
Número de nuevas solicitudes	(ud)	-	-	-

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a
<https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>



Aprobado inicialmente por Exmo. Ayuntamiento Pleno
31 JULIO 2018
LA TAG. en funciones del Oficial Mayor por suplencia.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL TM SANLUCAR DE BARRAMEDA 2018-2023
DOCUMENTO II. PROGRAMA DE ACTUACIÓN
VIII. DESARROLLO, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN



2. INDICADORES MERCADO INMOBILIARIO EN EL PMVS. EXPLOTACIÓN SOBRE NÚCLEOS DE POBLACIÓN Y BARRIOS

A. CONSTRUCCIÓN	INICIAL (Anual)	SIGUIENTE (Anual)	A Interanual	TOTAL Σ PMVS	
Licencias concedidas	(ud)	-	-	-	
concedidas/1.000 habitantes	(ud)	-	-	-	
Viviendas Iniciadas (visados)	(ud)	-	-	-	
Viviendas terminadas	(ud)	-	-	-	
terminadas/1.000 habitantes	(ud)	-	-	-	
Plazas aparcamiento (lic. obra mayor)	(ud)	-	-	-	
Locales (lic. obra mayor)	(ud)	-	-	-	
B. MERCADO (DATOS CONCERTADOS)					
Viviendas obra nueva		INICIAL (Anual)	SIGUIENTE (Anual)	A Interanual	TOTAL Σ PMVS
Viviendas en oferta/Total	(%)	-	-	-	-
Promoción					
Precio medio/m ² construido	(€/m ²)	-	-	-	-
Precio medio/m ² útil	(€/m ²)	-	-	-	-
Superficie media construida	(m ²)	-	-	-	-
Superficie media útil	(m ²)	-	-	-	-
Plazas aparcamiento obra nueva					
Precio medio	(€)	-	-	-	-
Viviendas segunda mano					

Precio medio/m ² construido	(€/m ²)	-	-	-
Transacciones inmobiliarias ²				
Compraventa de viviendas	(ud)	-	-	-
Viviendas alquiler				
Nuevos contratos	(ud)	-	-	-
Alquiler medio/m ² construido	(€/m ² /mes)	-	-	-
Superficie media	(m ²)	-	-	-



Página 71 de 71
(revisión 180518)

ESPACIO COMÚN COOP
Insc. Reg. SERCA04650; Hoja Nº 04650, Asiento Nº 1



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
JIMENEZ SUAREZ AGUSTIN	03-08-2018 08:23:13
RODRIGUEZ GOAS PATRICIA	03-08-2018 09:06:55

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a
<https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>

