



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900299B2700Q7R7Q7Z0W0X2 en <https://sede.carmona.org>



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



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

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:  
**SODECAR**  
**AYUNTAMIENTO DE CARMONA**

EQUIPO REDACTOR:  
**ESPACIO COMÚN COOP**

FECHA:  
**JUNIO 2018**

CSV: 07E90029711500W5W5L7W3R4H4

SARA BELEN TROYA  
CN=saizenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFICACION=VATES-A01337260, O=ZURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05  
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLAN Y SUELO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 09 DE OCTUBRE DE 2025.

EXPEDIENTE :  
2025700000000192  
Fecha: 30/09/2025  
Hora: 00:00  
Und. reg. REGISTRO  
GENERAL

CSV: 07E900299B2700Q7R7Q7Z0W0X2





## ÍNDICE DEL DOCUMENTO

<b>I. INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>5</b>
<b>1. ANTECEDENTES Y MARCO NORMATIVO.....</b>	<b>6</b>
<b>2. CONTENIDOS.....</b>	<b>7</b>
<b>3. ESTRUCTURA .....</b>	<b>8</b>
3.1. DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO .....	8
3.2. DOCUMENTO II: PROGRAMA DE ACTUACIÓN .....	9
<b>4. PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN.....</b>	<b>9</b>
<b>5. PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....</b>	<b>10</b>
5.1. ESTRATEGIAS U ORIENTACIONES DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA .....	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
5.4. HERRAMIENTAS Y MECANISMOS DE PARTICIPACIÓN .....	12
5.5. ESQUEMA DEL PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA .....	13
<b>6. EL SIG COMO ESTRUCTURA DEL PMVS.....</b>	<b>13</b>
6.1. ANTECEDENTES Y CONTEXTO .....	14
6.2. GEORREFERENCIACIÓN Y SUPERPOSICIÓN DE DATOS .....	15
<b>7. FUENTES DE INFORMACIÓN- AGENTES IMPLICADOS .....</b>	<b>16</b>
7.1. FUENTES DE INFORMACIÓN DE EXPLOTACIÓN PROPIA .....	16
7.2. FUENTES DE INFORMACIÓN DE EXPLOTACIÓN CONCERTADA .....	18
<b>8. ABREVIATURAS EMPLEADAS.....</b>	<b>21</b>

### Dirección, redacción y coordinación de los trabajos

Fidel Gayoso Romero, SODECAR, Ayuntamiento de Carmona  
Juan Mesa Cadena, SODECAR, Ayuntamiento de Carmona

### Redacción y coordinación

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

### Otras intervenciones

Ayuntamiento de Carmona:

- SODECAR
- Departamento de Estadística Municipal
- Departamento de Renta
- Otros Servicios Técnicos Municipales

Servicio de Planificación y Tecnología de la Consejería de Fomento y Vivienda, Junta de Andalucía

Carmona, junio de 2018

ESPACIO COMÚN COOP

CSV: 07E900299B2700C7R7Q7Z0W0X2 No 04660, Asiento No 1

FIRMANTE - FECHA  
 SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AYUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
 CN=sa izenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZURTAPEN ETA ZERBITZU  
 ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05  
 DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO  
 PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 05 DE OCTUBRE DE 2025.

EXPEDIENTE :  
 2025/00000000192  
 Fecha: 30/09/2025  
 Hora: 00:00  
 Und. reg. REGISTRO  
 GENERAL





## II. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL ..... 23

<b>1. SINGULARIDAD DEL TERRITORIO Y DISTRIBUCIÓN DEMOGRÁFICA ..... 24</b>	
<b>2. SOBRE LAS PERSONAS Y LOS HOGARES: ANÁLISIS DE POBLACIÓN ..... 24</b>	
2.1. DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN EN ÁREAS ESTADÍSTICAS..... 27	
2.1.1. SUPERFICIE Y DENSIDAD DE POBLACIÓN ..... 27	
2.1.2. PROPORCIÓN DE POBLACIÓN MUNICIPAL SOBRE LA PROVINCIA DE SEVILLA ..... 31	
2.1.3. POBLACIÓN EN EDAD DE EMANCIPACIÓN..... 31	
2.2. SITUACIÓN SOCIOECONÓMICA Y LABORAL..... 32	
2.2.1. RELACIÓN POBLACIÓN-DESEMPLEO EN EL TM DE CARMONA ..... 32	
2.2.2. RESULTADOS DE GESTIÓN TÉCNICA DE CENTROS DE SERVICIOS SOCIALES MUNICIPALES: EXCLUSIÓN SOCIAL Y PERSONAS SIN HOGAR .. 33	
2.3. PROYECCIÓN DE POBLACIÓN Y HOGARES ..... 35	
2.4. REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA... 38	
2.5. COMPOSICIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA..... 43	
<b>3. SOBRE LA VIVIENDA Y LA CIUDAD: ANÁLISIS DEL PARQUE RESIDENCIAL ..... 46</b>	
3.1. CARACTERIZACIÓN FÍSICA ..... 47	
3.1.1. ANTIGÜEDAD, CALIDAD CONSTRUCTIVA Y ESTADO DE CONSERVACIÓN ..... 48	
3.1.2. ACCESIBILIDAD E INSTALACIÓN DE ASCENSOR ..... 49	
3.1.3. NÚMERO DE HABITACIONES..... 50	
3.2. CARACTERIZACIÓN SEGÚN EL RÉGIMEN DE TENENCIA Y LA TITULARIDAD..... 51	
3.2.1. SOBRE EL RÉGIMEN DE TENENCIA ..... 51	
3.2.2. SOBRE LA TITULARIDAD ..... 55	
<b>4. SOBRE LAS SITUACIONES ANÓMALAS DEL USO RESIDENCIAL ..... 56</b>	
4.1. LA DESHABITACIÓN ..... 57	
4.2. LOS ALQUILERES DE CORTA DURACIÓN PARA USO TURÍSTICO..... 59	
4.3. LA INFRAVIVIENDA ..... 61	
<b>5. CARACTERIZACIÓN DE LA OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA EXISTENTE ..... 62</b>	
<b>6. ANÁLISIS DE LOS RECURSOS DISPONIBLES AL SERVICIO DEL PMVS ..... 64</b>	
6.1. RECURSOS INTEGRANTES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO Y SOLARES PÚBLICOS Y PRIVADOS ..... 64	

6.2. VIVIENDAS DE TITULARIDAD MUNICIPAL..... 66	
6.3. BIENES INSCRITOS EN EL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS ..... 66	
6.4. BIENES O RECURSOS QUE SEAN TITULARIDAD DE OTRAS ADMINISTRACIONES... 67	
<b>7. ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO EN EL PMVS..... 68</b>	
7.1. PLANEAMIENTO TERRITORIAL ..... 68	
7.1.1. EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA..... 68	
7.2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO..... 73	
<b>8. MAPEO DE RESULTADOS..... 75</b>	
8.1. MAPA DE PERSONAS, HOGARES Y DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA .... 75	
- AE1. CONJUNTO HISTÓRICO Y ARRABALES ..... 75	
- AE2. ZONA URBANA SUR ..... 75	
- AE3. ZONA URBANA NORTE..... 75	
- AE4. GUADAJEZ ..... 75	
8.2. MAPA DE CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL PARQUE RESIDENCIAL ..... 76	
- AE1. CONJUNTO HISTÓRICO Y ARRABALES ..... 76	
- AE2. ZONA URBANA SUR ..... 76	
- AE3. ZONA URBANA NORTE..... 76	
- AE4. GUADAJEZ ..... 76	
8.3. TITULARIDAD ..... 77	
- AE1. CONJUNTO HISTÓRICO Y ARRABALES ..... 77	
- AE2. ZONA URBANA SUR ..... 77	
- AE3. ZONA URBANA NORTE..... 77	
- AE4. GUADAJEZ ..... 77	
8.4. CLASIFICACIÓN DE LA VIVIENDA POR TIPO (PRINCIPAL, SECUNDARIA Y VACÍA)... 78	
- AE1. CONJUNTO HISTÓRICO Y ARRABALES ..... 78	
- AE2. ZONA URBANA SUR ..... 78	
- AE3. ZONA URBANA NORTE..... 78	
- AE4. GUADAJEZ ..... 78	

CSV: 07E90029711600W0C7R7QZ720W0X2

FIRMANTE: FECHA  
 SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AVUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
 CN=sa izenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFICACION=VATES-A01337260, O=ZURIPAPEN ETA ZERBITZU  
 ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05  
 DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AVUNTAMIENTO  
 PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 09 DE OCTUBRE DE 2025.  
 EXPEDIENTE: 2025/0000000192  
 Fecha: 30/09/2025  
 Hora: 00:00  
 Und. reg. REGISTRO GENERAL





8.5. RECURSOS DISPONIBLES.....	79
- AE1. CONJUNTO HISTÓRICO Y ARRABALES.....	79
- AE2. ZONA URBANA SUR.....	79
- AE3. ZONA URBANA NORTE.....	79
- AE4. GUADAJÓZ.....	79

### III. CONCLUSIONES Y DIAGNÓSTICO ..... 80

1. CONCLUSIONES .....	81
1.1. EL CONDICIONANTE DE LA PERTENENCIA TERRITORIAL Y ADMINISTRATIVA AL ÁREA METROPOLITANA DE SEVILLA .....	81
1.2. UNA CIUDAD SOMETIDA A TENSIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE.....	82
1.3. EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA EN CARMONA: POBLACIÓN ESTABLE Y AUMENTA LOS HOGARES.....	82
1.4. CARACTERÍSTICAS DE LA POBLACIÓN DE CARMONA.....	83
1.5. NECESIDAD DE VIVIENDA EN EL TM CARMONA.....	83
1.6. POLÍTICA DE VIVIENDA PROTEGIDA EN EL MUNICIPIO DE CARMONA.....	85
1.7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PARQUE RESIDENCIAL.....	86
1.8. RÉGIMEN DE TENENCIA, TITULARIDAD Y USO.....	86
1.9. ACCESIBILIDAD DEL PARQUE RESIDENCIAL.....	87
1.10. LA OFERTA DE VIVIENDA EN CARMONA: PREVISIONES DE CRECIMIENTO DEL PARQUE INMOBILIARIO.....	88
1.11. SOLARES Y REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS.....	89
1.12. TITULARIDAD DEL PARQUE RESIDENCIAL EN CARMONA.....	89
2. ANÁLISIS DAFO.....	90
2.1. AMENAZAS.....	91
2.2. DEBILIDADES.....	91
2.3. FORTALEZAS.....	91
2.4. OPORTUNIDADES.....	91

FIRMANTE: FECHA	EXPEDIENTE: 2023/000000000000192
SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AVUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025 CN=sa izenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFICACION=VATES-A01337260, O=ZURTAPENETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05	Fecha: 30/09/2025
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AVUNTAMIENTO PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 19 DE OCTUBRE DE 2025.	Hora: 00:00
	Und. reg. REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90029711500W5M5L7W3R4H4





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900299B270007R7Q7Z0W0X2 en <https://sede.carmونا.org>



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



# I. INTRODUCCIÓN

<b>FIRMANTE - FECHA</b>	
SARA BELLEN TROYA JIMENEZ-AYUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025 CN=sa izenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05 <small>DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 16 DE OCTUBRE DE 2025.</small>	<b>EXPEDIENTE ::</b> 2025/00000000/192 Fecha: 30/09/2025 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90029711500W5M5L7W3R4H4





## 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 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.

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

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 acompasada, 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.**

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 395/2008, 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 éstas 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 TM Carmona 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.

CSV: 07E90029711500W5W3L7W3R4H4

SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AYUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
 CN=isaizenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFICACION=VATES-A01337260, O=ZURIPAPENETA ZERBITZU  
 ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05  
 DIGITALENA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO  
 PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 09 DE OCTUBRE DE 2025.

FIRMANTE - FECHA

EXPEDIENTE : 2025/00000000192  
 Fecha: 30/09/2025  
 Hora: 00:00  
 Und. reg. REGISTRO GENERAL





## 2. CONTENIDOS

El contenido del **Plan Municipal de Vivienda y Suelo del TM Carmona 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, 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.
- 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 Sodecar o quien designe el Ayuntamiento.

- El **Seguimiento, Evaluación y Revisión** del Plan Municipal de Vivienda y Suelo se llevará a cabo de manera coordinada entre SODECAR, o quien designe el Ayuntamiento, y los principales proveedores de información, donde la evolución de indicadores fijados marcará el grado de consecución de los objetivos propuestos.

FIRMANTE: FECHA  
 SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AYUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
 CN=sa izenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFICADORA=VATES-A01337260, O=ZURTAPEN ETIA ZERBITZU  
 ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05  
 DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO  
 PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 18 DE OCTUBRE DE 2025.

EXPEDIENTE :  
 2025/0000000000192  
 Fecha: 30/09/2025  
 Hora: 00:00  
 Und. reg. REGISTRO  
 GENERAL





### 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. ABREVIATURAS 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 PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO EN EL PMVS



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

#### IV. MAPEO DE RESULTADOS

1. PERSONAS, HOGARES Y DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA
2. 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 DAFO



**FIRMANTE - FECHA**  
 SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AVUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
 CN=sa izenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFICER=VATES-A01337260, O=ZURITAPENETA ZERBITZU  
 ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05  
 DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AVUNTAMIENTO  
 PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 09 DE OCTUBRE DE 2025.

**EXPEDIENTE: 2025/00000000192**  
 Fecha: 30/09/2025  
 Hora: 00:00  
 Und. reg. REGISTRO  
 GENERAL

CSV: 07E90029711500W5M5M5L7W3R4H4





## 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 proponen tres etapas o momentos diferenciados:

- ✓ 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 que a su vez se subdividiría en tres partes:

- ✓ Documento de información y diagnóstico
- ✓ Definición de objetivos generales y específicos
- ✓ Programa de actuación

La segunda etapa abarca la **tramitación** del documento anterior 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.

SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AVUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
 CN=sa izenpe.com, ORGANIZATIIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZURTAPEN ETA ZERBITZU  
 ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05  
 DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AVUNTAMIENTO  
 PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 16 DE OCTUBRE DE 2025.

FIRMANTE - FECHA

EXPEDIENTE : 2025/00000000192

Fecha: 30/09/2025

Hora: 00:00

Lnd. reg. REGISTRO GENERAL





## 5. PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

### 5.1. ESTRATEGIAS U ORIENTACIONES DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

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.

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.

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 regula y establece 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.

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 estando incluidos estos elementos y órganos municipales, como el Consejo de Participación o los Consejos Sectoriales, en el mencionado Reglamento de Participación.

Todos estos elementos y circunstancias, deben ser considerados y tenidos en cuenta en cualquier proceso de participación que se quiera acometer.

SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AYUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
 CN=isa.izempe.com, ORGANIZACIONIDENTIFICACION=VATES-A01337260, O=ZURIPAPENETA ZERBITZU  
 ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05  
 DIGIENCA - PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO YA SIPOA APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO  
 PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 09 DE OCTUBRE DE 2025.

FIRMANTE - FECHA

EXPEDIENTE : 2025/00000000192  
 Fecha: 30/09/2025  
 Hora: 00:00  
 Und. reg. REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90029711500W5W5L7W3R4H4





## 5.2. MARCO LEGAL Y FUNDAMENTACIÓN DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

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 facilitararlo 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.

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

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

### 5.3.1. FASES DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

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

SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AYUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
 CN=sa izenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFICACION=VATES-A01337260, O=ZURIPEN ETA ZERBITZU ENPRE-SA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05  
 DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 09 DE OCTUBRE DE 2025.

FIRMANTE: FECHA

EXPEDIENTE: 2025/00000000192  
 Fecha: 30/09/2025  
 Hora: 00:00  
 Und. reg. REGISTRO GENERAL





mencionados Planes. No hay ninguna Ley que atribuya expresamente la competencia a ningún órgano municipal para la aprobación de los mismos.

De conformidad con lo establecido en el apartado s) 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 los términos legales establecidos.

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 la Ley 2/2012, por la que se modifica 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 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).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, requerirá 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, entendiéndose 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, parece que éste podría tener 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.

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

**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.

Habrá que determinarse 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.

**5.4. HERRAMIENTAS Y MECANISMOS DE PARTICIPACIÓN**

La participación ciudadana no se plantea como alternativa a las instituciones representativas, pero si como complemento que facilita los procesos decisivos,

FIRMANTE: FECHA

SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AVUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
CN=saizenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFICACION=VATES-A01337260.O-ZURIPAPENETA ZERBITZU  
ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A.-CES - 17/10/2025 14:18:05  
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESIDENTE DOCUMENTO PLAN ORDENACION Y VIVIENDA DE 2025  
PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 18 DE OCTUBRE DE 2025.

EXPEDIENTE: 2025/00000000192  
Fecha: 30/09/2025  
Hora: 00:00  
Und. reg. REGISTRO GENERAL







## 6.1. 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 Carmona.

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.

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 TM Carmona 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, 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

CSV: 07E900299B270007R7Q7Z0W0X2

<p>SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AVUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025                  CN=isa.izempe.com, ORGANIZACIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZURIPEN ETA ZERBITZU ENPRE-SA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05                  DILEGUA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AVUNTAMIENTO PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 09 DE OCTUBRE DE 2025.</p>	<p>EXPEDIENTE :                  2025/00000000192                  Fecha: 30/09/2025                  Hora: 00:00                  Und. reg. REGISTRO GENERAL</p>
--	---





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

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 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.

**6.2. GEORREFERENCIACIÓN Y SUPERPOSICIÓN DE DATOS**

El Ayuntamiento de Carmona 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 -RPMDDVP-

**INFORMACIÓN RELATIVA AL PARQUE DE VIVIENDAS:**

- Callejero municipal de sección, tramero y portrero
- Base de Datos del Impuesto de Bienes Inmuebles -IBI-
- Datos sobre suministros y consumos de agua corriente sanitaria de las viviendas -Aguas del Huesna-

**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 de otras administraciones públicas que le conste al Ayuntamiento o bienes inmuebles de otras administraciones que pudieran destinarse a dicho uso

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

SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AVUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
 CN=saizenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05  
 ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05  
 DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 08 DE OCTUBRE DE 2025.

FIRMANTE: FECHA

EXPEDIENTE : 2025/00000000192  
 Fecha: 30/09/2025  
 Hora: 00:00  
 Und. reg. REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90029711300700C7R7QZ7Z0W0X2



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900299B27000C7R7Q7Z0W0X2 en <https://sede.cammona.org>



ubicación, densidad, dispersión o concentración de la información referente a la problemática analizada.



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



## 7. 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, 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 necesiten de una colaboración para la explotación concertada con otros organismos o entidades.

### 7.1. 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.

CSV: 07E90029711500W5M5L7W3R4H4

**FIRMANTE - FECHA**  
SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AYUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
CN=sa izenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZURTAPEN ETA ZERBITZU  
ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05  
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO  
PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 16 DE OCTUBRE DE 2025.

**EXPEDIENTE ::**  
2025/00000000192  
Fecha: 30/09/2025  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO  
GENERAL

ESPACIO COMÚN COOP

CSV: 07E90029711500W5M5L7W3R4H4 No. 04660, Asiento No. 1





Ámbito LOCAL / FUENTES DE EXPLOTACIÓN PROPIA								
Población			Vivienda			Planeamiento Urbanístico y Residencial		
Ayuntamiento de Carmona	Departamento de Estadística	Padrón municipal de Habitantes	Ayuntamiento de Carmona	Oficina Técnica Municipal	Licencias urbanísticas	Ayuntamiento de Carmona	Oficina del PGOU SODECAR	Plan General de Ordenación Urbana
	Área Municipal de Servicios Sociales	Atención a personas por Servicios Sociales,		Área de Hacienda	Impuesto sobre Bienes Inmuebles			Planeamiento de Desarrollo Urbanístico
	SODECAR	Datos Demandantes de Vivienda Protegida, RPMDVP						

CUADRO RESUMEN SOBRE FUENTES DE EXPLOTACIÓN PROPIA DE ÁMBITO LOCAL: POBLACIÓN, VIVIENDA Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y RESIDENCIAL; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

**FIRMANTE - FECHA**  
SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AYUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
CN=sa.izemp@com, ORGANIZACIONIDENTIFICACION=VATES-A01337260, O=ZURTAPENETA ZERBITZU  
ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05  
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO  
PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 16 DE OCTUBRE DE 2025.

**EXPEDIENTE ::**  
2025/00000000192  
Fecha: 30/09/2025  
Hora: 00:00  
Und. reg. REGISTRO  
GENERAL

CSV: 07E90029711500W5M5L7M3R4H4





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900299B270007R7Q7Z0W0X2 en <https://sede.cammona.org>



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



**7.2. 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.

**FIRMANTE - FECHA**

SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AYUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
 CN=sa izenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZURTAPEN ETA ZERBITZU  
 ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05  
 DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO  
 PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 16 DE OCTUBRE DE 2025.

EXPEDIENTE :: 2025/00000000/192  
 Fecha: 30/09/2025  
 Hora: 00:00  
 Und. reg. REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90029711500W5M5L7W3R4H4

**ESPACIO COMÚN COOP**

CSV: 07E90029711500W5M5L7W3R4H4 Noja Nº 04660, Asiento Nº 1





Ámbito AUTONÓMICO / FUENTES DE INFORMACIÓN CONCERTADA									
Población			Vivienda			Planeamiento Urbanístico y Residencial			
Consejería de Economía y Conocimiento	Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía	Proyección de Población y Hogares	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	
				Agencia de vivienda y rehabilitación de Andalucía	Parque Público Autonómico				Actuaciones en materia de rehabilitación e infravivienda
					Datos Espaciales de Referencia de Andalucía				
			Consejería de Economía y Conocimiento	Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, IECA	Gestor de Direcciones Postales GDP	Callejero Digital de Andalucía Unificado	Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio	Secretaría General de Ordenación del Territorio y Sostenibilidad Urbana	Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía
						Gestión de Entidades Territoriales de Andalucía			Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla

CUADRO RESUMEN SOBRE FUENTES DE EXPLOTACIÓN CONCERTADAS DE ÁMBITO AUTONÓMICO: POBLACIÓN, VIVIENDA Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y RESIDENCIAL; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

**FIRMANTE - FECHA**  
SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AVUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
CN=sa izenpe.com, ORGANIZATIIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZURTAPEN ETA ZERBITZU  
ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05  
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO  
PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 05 DE OCTUBRE DE 2025.

**EXPEDIENTE ::**  
2025/00000000192  
Fecha: 30/09/2025  
Hora: 00:00  
Und. reg. REGISTRO  
GENERAL

CSV: 07E90029711500W5M5L7W3R4H4





Ámbito ESTATAL / FUENTES DE INFORMACIÓN CONCERTADA								
Población			Vivienda			Planeamiento Urbanístico y Residencial		
Ministerio de Economía y Competitividad	Instituto Nacional de Estadística, INE	Censos de Población	Ministerio de Hacienda	Sede Electrónica dl Catastro (SEC)	Fichero CAT	Ministerio de Fomento	Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021	
			Ministerio de Economía y Competitividad	Instituto Nacional de Estadística	Censo de Edificios		Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016	
Ministerio de Fomento	Observatorio de la Vulnerabilidad Urbana	Atlas de la Vulnerabilidad Urbana en España	Ministerio de Fomento	Observatorio de la Vulnerabilidad Urbana	Atlas de la Edificación Residencial	Ministerio de Fomento	Observatorio de la Vulnerabilidad Urbana	Análisis urbanístico de Barrios Vulnerables
					Análisis de las características de la edificación residencial en España			

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

**FIRMANTE - FECHA**  
 SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AVUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
 CN=sa.izenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05  
 ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05  
 DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AVUNTAMIENTO PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 16 DE OCTUBRE DE 2025.

**EXPEDIENTE ::**  
 2025/00000000192  
 Fecha: 30/09/2025  
 Hora: 00:00  
 Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90029711500W5M5L7W3R4H4





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

## 8. ABREVIATURAS EMPLEADAS

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

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

<b>IBI</b>	Impuesto sobre bienes inmuebles
<b>IECA</b>	Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía
<b>INE</b>	Instituto Nacional de Estadística
<b>INFRAV</b>	Infravivienda (cuantificación del fenómeno de Infravivienda para una zona determinada)
<b>INT CSS</b>	Intervenciones realizadas por Centro de Servicios Sociales Municipales
<b>LBRL</b>	Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local
<b>LES</b>	Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible
<b>LDVA</b>	Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía
<b>LFSV</b>	Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar la función social de la vivienda de Andalucía
<b>LO</b>	Licencia de Obra (ON: para obra nueva de uso vivienda; RH: para rehabilitación; L: para vivienda de régimen libre; P: protegida)
<b>LOC</b>	Vivienda cuya titularidad del pleno dominio recae en la administración local, incluida SODECAR
<b>LOPD</b>	Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal
<b>LOUA</b>	Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía
<b>LRLHL</b>	Ley 51/2002, de 27 de diciembre, de reforma de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales
<b>LRRRU</b>	Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas
<b>LRSV</b>	Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones
<b>LVPS</b>	Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo
<b>ND</b>	Dato no disponible
<b>NIV VULN</b>	Nivel de Vulnerabilidad según Atlas de la Vulnerabilidad Urbana en España 2015 del Ministerio de Fomento
<b>NUC</b>	Núcleo de población considerado como agregación de AAEE (NP: Núcleo Principal de Carmona; DI: Diseminado del núcleo principal)
<b>PC</b>	Parcela catastral
<b>PECA</b>	Ley 3/2013, de 24 de julio, por la que se aprueba el Plan Estadístico y Cartográfico de Andalucía 2013-2017
<b>PFI</b>	Persona Física

CSV: 07E900299B2700C7R7Q7Z0W0X2

**EXPEDIENTE ::**  
 2023/00000000192  
 Fecha: 30/09/2025  
 Hora: 00:00  
 LIND. REG. REGISTRO GENERAL





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

<b>PDU</b>	Planeamiento de desarrollo urbanístico.
<b>PJU</b>	Persona Jurídica
<b>PMH</b>	Padrón municipal de habitantes
<b>PMS</b>	Patrimonio municipal de suelo (SOL: solares; SUP: superficie de solar)
<b>PMVS/ PPMVS</b>	Plan Municipal de Vivienda y Suelo / Planes Municipales de Vivienda
<b>POB/P</b>	Total población del ámbito considerado; Personas (ATEND: atendida por Servicios Sociales municipales)
<b>PR TUR</b>	Presión Turística residencial calculada como la proporción de VFT sobre el total VF del ámbito considerado
<b>PSH</b>	Personas sin hogar
<b>PVRA</b>	Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020
<b>RCP</b>	Referencia Catastral de Parcela
<b>RDMRPEL</b>	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 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
<b>RITPH</b>	
<b>RPMDVP, RDVP</b>	Registro público municipal de demandantes de vivienda protegida
<b>RPEL</b>	Real Decreto 1690/1986 de 11 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Población y Demarcación Territorial de las Entidades Locales
<b>RTA</b>	Registro de Turismo de Andalucía
<b>SEC</b>	Sede Electrónica del Catastro
<b>SIG</b>	Sistema de información geográfica
<b>TC</b>	Tribunal Constitucional
<b>TM</b>	Término municipal
<b>TRLCI</b>	Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario
<b>TRLHL</b>	Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el

	Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales
<b>TRLSRU</b>	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
<b>TSJ</b>	Tribunal Superior de Justicia
<b>VF</b>	Vivienda familiar
<b>VFT</b>	Vivienda con finalidad turística (VFT REG: Registrada en el RTA; VFT NO REG: no registrada en el RTA)
<b>VP</b>	Vivienda principal
<b>VPR</b>	Vivienda Protegida
<b>V PFI</b>	Vivienda cuya titularidad del pleno dominio recae en personas físicas
<b>V PJU</b>	Vivienda cuya titularidad del pleno dominio recae en personas jurídicas (PRI: privadas; PÚB: públicas)
<b>VLB</b>	Vivienda régimen libre
<b>VS</b>	Vivienda secundaria
<b>VSV</b>	Vivienda secundaria o vacía
<b>VUL</b>	Vulnerabilidad urbano-residencial
<b>VV</b>	Vivienda vacía (PJ: titularidad del pleno dominio de personas jurídicas; PJ PUB: titularidad del pleno dominio de personas jurídicas públicas; PJ PRI: titularidad del pleno dominio de personas jurídicas privadas; PF: titularidad del pleno dominio de personas físicas)

**FIRMANTE - FECHA**

SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AVUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
 CN=sa izenpe.com, OR=ANIZATSIONIDENTIFIKATIBERA=VATES-A01337260, O=ZURUPEN ETIA ZERBITZU  
 ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO  
 PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 18 DE OCTUBRE DE 2025.

EXPEDIENTE : 2025/00000000192  
 Fecha: 30/09/2025  
 Hora: 00:00  
 UND. REG. REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90029711500W5M5L7W3R4H4





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900299B270007R7Q7Z0W0X2 en <https://sede.carmونا.org>



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DEL TM CARMONA 2018-2023  
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO  
II. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



## II. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL

<b>FIRMANTE - FECHA</b>	
SARA BELLEN TROYA JIMENEZ-AYUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025 CN=sa izenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05 <small>DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO          PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 16 DE OCTUBRE DE 2025.</small>	<b>EXPEDIENTE ::</b> 2025/00000000/192 Fecha: 30/09/2025 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90029711500W5W5L7W3R4H4





## 1. SINGULARIDAD DEL TERRITORIO Y DISTRIBUCIÓN DEMOGRÁFICA

Dentro de la realidad urbana o construida del municipio de Carmona, podemos diferenciar entre varios ámbitos territoriales de características muy diferenciadas. El primero de ellos es el ámbito propio de la ciudad de Carmona, delimitado por su perímetro de suelo urbano.

El segundo es la pedanía de Guadajoz ubicada en el límite norte del término y que está compuesto por un núcleo de población residente, que se encuentra a 14 km de la ciudad de Carmona.

Y en tercer lugar, las parcelaciones y otros núcleos de población, que salpican el extenso término municipal de decenas de núcleos organizados de forma ajena a la planificación urbanística y los cuales se encuentran de forma mayoritaria sin un estatus jurídico de legalización.

El fenómeno del desarrollo de urbanizaciones dispersas en el territorio municipal de Carmona forma parte de los efectos espaciales provocados por el crecimiento demográfico del área metropolitana de Sevilla y por los cambios en los hábitos de vida relacionados con el ocio, que llevó a un fuerte aumento de la demanda de segundas residencias a partir de los años 70. La parcelación de antiguas fincas de uso agropecuario para este nuevo uso dio lugar a una ocupación estacional del espacio rural durante los fines de semana y los períodos estivales.

De las 34 parcelaciones existentes en Carmona sólo seis se encuentran urbanizadas y por tanto regularizadas desde el punto de vista urbanístico y son: Pino Grande, La Cierva, Matallana, La Celada-El Pilar, Camposol y Los Jinetes.

La distribución de estos ámbitos en el territorio (salvo Camposol y La Celada-El Pilar) es totalmente equidistante, encontrándose todos ellos en medio del suelo no urbanizable.

Es por ello que de cara al estudio y diagnóstico del PMVS del TM Carmona, consideraremos la ciudad de Carmona y Guadajoz como ámbitos completos sobre el que se analizarán todas y cada una de las circunstancias y se establecerán las medidas o programas. Sin embargo, el ámbito de las parcelaciones y otros núcleos de población nos limitaremos a analizar solamente la población existente demandante



de vivienda pero no se analizará el parque residencial existente ni la estructura urbana y residencial. Debe tenerse en cuenta que en dichos ámbitos es mayoritaria la vivienda secundaria de segunda residencia, ocio o recre.

El propio PGOU aprobado provisionalmente en septiembre de 2012, en su Anexo IV Estudio sobre la Vivienda, establece en su apartado 7.º "El ámbito de actuación", que las distintas parcelaciones no se presentan como espacios posibles para el desarrollo de vivienda pública, bien por su pequeña dimensión, bien por su extrema lejanía de la ciudad central, bien por su tipología extensiva y bajas densidades residenciales inadecuadas para la vivienda protegida.

De hecho el 100% de la edificabilidad residencial correspondiente a la reserva del 30% de vivienda protegida de dichas parcelaciones y urbanizaciones, se concentra según el ya mencionado PGOU en un único sector de suelo urbanizable ordenado SUO-03 Huerta Nueva.

Aparte de este elemento, ha de tenerse en cuenta que salvo los 6 ámbitos relacionados, el resto no se encuentran legalizados aún, por lo que las edificaciones residenciales ni siquiera cumplirían con el concepto de vivienda que establece el apartado 1 del artículo 25 de la LFSV. Y por tanto ni siquiera podrían ser destinatarias de las ayudas del PVRA ni del propio PMVS del TM Carmona.

## 2. SOBRE LAS PERSONAS Y LOS HOGARES: ANÁLISIS DE POBLACIÓN

Partiendo de las fuentes de información empleadas 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 zonas y su composición por grupos de edad.

En cuanto a la distribución por zonas se atiende a una delimitación de 6 áreas estadísticas (AAEE), agregación de secciones censales 2017 INE, 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





PROPUESTA DE ÁREAS ESTADÍSTICAS COMO AGREGACIÓN DE SECCIONES CENSALES CODIFICADAS DEL TM DE CARMONA (GUADAJÓZ SE CORRESPONDE CON EL AE4 Y LA SECCIÓN CENSA 4102406001); FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL IECA Y SODECAR DEL AYUNTAMIENTO DE CARMONA

CSV: 07E9002971150065M5L7M6R2H4

**FIRMANTE - FECHA**  
SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AYUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
CN=saizenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZURIPENETA ZERBITZU  
EMPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05  
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO  
PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 16 DE OCTUBRE DE 2025.

**EXPEDIENTE ::**  
2025/00000000192  
Fecha: 30/09/2025  
Hora: 00:00  
Und. reg. REGISTRO  
GENERAL





## 2.1. DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN EN ÁREAS ESTADÍSTICAS

### 2.1.1. SUPERFICIE Y DENSIDAD DE POBLACIÓN

El TM de Carmona se compone de 21 secciones de seis distritos censales. Ni el área de estadística municipal ni el DERA del IECA le confiere una división administrativa en forma de barrios para un mejor conocimiento de ciudad.

Se propone en el presente documento la agrupación de las secciones censales en áreas estadísticas, de acuerdo con la mejor coincidencia con el PGOU, que nos sirvan para una mejor identificación de la zona del TM de la que se trate sin perder la capacidad de contener información proveniente de fuentes externas.

Se identifican así seis áreas estadísticas diferenciadas cuya homogeneidad les confiere uniformidad para su análisis estadístico. Se trata de:

- AE1. Carmona. Conjunto histórico y arrabales. (CON HIS)
- AE2. Carmona. Zona urbana sur. (URB SUR)
- AE3. Carmona. Zona urbana norte. (URB NOR)
- AE4. Guadajoz.
- AE5. Otros núcleos y urbanizaciones. Zona norte. (NUC NOR)
- AE6. Otros núcleos y urbanizaciones. Zona sur. (NUC SUR)

El núcleo cabecera municipal contiene, aproximadamente, las secciones censales de los distritos 1 a 5 mientras que el resto del territorio municipal se corresponde con las secciones del distrito 6.

Las secciones de los distritos 1 a 3 (además de las secciones 4102404001 y 4102404002) se corresponden con el área estadística AE1, conjunto histórico y arrabales, las secciones del distrito 4 (además de la sección 4102405001) se corresponden con la AE2, zona de ensanche urbana sur, y las del distrito 5 (además de la sección 4102406004) con la AE3, zona de ensanche urbana norte.

El núcleo de Guadajoz queda contenido dentro de la sección censal 4102406001 conformando el área estadística AE4.



Los núcleos restantes, secundarios y de tipo urbanizaciones y parcelaciones se recogen en las áreas estadísticas AE5, Otros núcleos y urbanizaciones, 14 núcleos, zona norte, del TM, (sección censal 4102406002) y AE6, otros núcleos y urbanizaciones, 29 núcleos, zona sur. (sección censal 4102406003)

Se adjunta a continuación en forma de tablas la distribución de la población residente del TM Carmona en las secciones censales correspondientes (según su código único de sección censal, CUSEC) y las áreas estadísticas descritas. Asimismo se adjunta la superficie de suelo urbano, en hectáreas, correspondiente a los núcleos de población descritos y la densidad de población de los mismos, en hab/Ha, para dicha población residente.

FIRMANTE: FECHA

SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AVUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
CN=saizenpa.com, ORGANIZACIONIDENTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05  
EMPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05  
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 18 DE OCTUBRE DE 2025.

EXPEDIENTE: 2023/00000000192  
Fecha: 30/09/2025  
Hora: 00:00  
Und. reg. REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90029711500W5W5L7W3R4H4





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DEL TM CARMONA 2018-2023  
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO  
II. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



ÁREA ESTADÍSTICA	CUSEC	NÚCLEO DE POBLACIÓN	CATEGORÍA	TIPO	SUPERFICIE (HA)	POBLACIÓN	DENSIDAD (HAB/HA)
AE1. Carmona. CON HIS	4102401001						
	4102401002						
	4102402001						
	4102403001						
	4102404001						
	4102404002						
AE2. Carmona. URB SUR	4102404003						
	4102404004						
	4102404005	Carmona	Cabecera municipal	Concentrado	2955	22906	7,75
	4102404006						
	4102404007						
	4102405001						
AE3. Carmona. URB NOR	4102405002						
	4102405003						
	4102405004						
	4102405005						
	4102405006						
	4102406004						
AE4. Guadajoz	4102406001	Guadajoz	Núcleo secundario	Concentrado	142	1109	7,82

FIRMANTE - FECHA

SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AYUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
 CN=sa izenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZURTAPEN ETA ZERBITZU  
 ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05  
 DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO  
 PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 16 DE OCTUBRE DE 2025.

EXPEDIENTE : 2025/00000000192  
 Fecha: 30/09/2025  
 Hora: 00:00  
 Und. reg: REGISTRO  
 GENERAL

CSV: 07E90029711500W5M5W3L7W3R4H4





**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DEL TM CARMONA 2018-2023**  
**DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO**  
**II. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL**



ÁREA ESTADÍSTICA	CUSEC	NÚCLEO DE POBLACIÓN	CATEGORÍA	TIPO	SUPERFICIE (HA)	POBLACIÓN	DENSIDAD (HAB/HA)
AE5. NUC NOR	4102406002	Pradollano	Núcleo secundario	Concentrado	6061	2260	0,37
		La Celada	Núcleo secundario	Concentrado			
		Los Jinetes	Núcleo secundario	Concentrado			
		El Corzo	Núcleo secundario	Concentrado			
		Los Nietos	Núcleo secundario	Concentrado			
		Camposol	Núcleo secundario	Concentrado			
		Pino Grande	Núcleo secundario	Concentrado			
		El Pilar	Núcleo secundario	Concentrado			
		La Matallana-Virgen del Rocío	Núcleo secundario	Concentrado			
		Virgen de Araceli	Núcleo secundario	Concentrado			
		Cañada Baja	Núcleo secundario	Concentrado			
		El Caudal	Núcleo secundario	Concentrado			
		La Giralda	Núcleo secundario	Concentrado			
El Saltillo	Otros	Disperso					

CSV: 07E90029711500W5M5L7W3R4H4

**FIRMANTE - FECHA**  
 SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AYUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
 CN=sa.izempe.com, ORGANIZACIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZURTAPEN ETA ZERBITZU  
 ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05  
 DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO  
 PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 16 DE OCTUBRE DE 2025.

**EXPEDIENTE ::**  
 2025/00000000192  
 Fecha: 30/09/2025  
 Hora: 00:00  
 Und. reg: REGISTRO  
 GENERAL





ÁREA ESTADÍSTICA	CUSEC	NÚCLEO DE POBLACIÓN	CATEGORÍA	TIPO	SUPERFICIE (HA)	POBLACIÓN	DENSIDAD (HAB/HA)
AE6. NUC SUR	4102406002	Torrepalma	Núcleo secundario	Concentrado	10633	2521	0,24
		Los Frutales del Alcor	Núcleo secundario	Concentrado			
		El Socorro	Núcleo secundario	Concentrado			
		Las Monjas	Núcleo secundario	Concentrado			
		Ventanal Bajo	Núcleo secundario	Concentrado			
		Cerros del Alcor	Núcleo secundario	Concentrado			
		El Soldado	Núcleo secundario	Concentrado			
		Las Huertas	Otros	Parcelas			
		Valle de la Palillera	Otros	Parcelas			
		Los Cortijos del Alcor	Núcleo secundario	Concentrado			
		La Cierva	Núcleo secundario	Concentrado			
		El Chaparral	Núcleo secundario	Concentrado			
		Las Tres Palmeras	Núcleo secundario	Concentrado			
		San Francisco de Raso Espejo	Núcleo secundario	Concentrado			
		Santa Fe	Núcleo secundario	Concentrado			
		Terraza del Alcor	Otros	Parcelas			
		Torrelaguna	Núcleo secundario	Concentrado			
		La Llave	Núcleo secundario	Concentrado			
		Venta de Ronquera	Otros	Parcelas			
		La Gacela	Otros	Parcelas			
		Mataluna	Otros	Parcelas			
		Entrearroyos	Núcleo secundario	Concentrado			
		Santaella de Fátima	Núcleo secundario	Concentrado			
Las Tres Rosas	Núcleo secundario	Concentrado					
El Cervatillo	Núcleo secundario	Concentrado					
San Bernardo	Núcleo secundario	Concentrado					
Los Arrobones	Otros	Parcelas					
Viñas Viejas (Las Arenas)	Núcleo secundario	Concentrado					
Valsequillo	Núcleo secundario	Concentrado					

CSV: 07E90029711500W5W5L7W3R4H4

FIRMANTE - FECHA  
 SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AVUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
 CN=saizenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFICACION=VATES-A01337260, O=ZURTAPEN ETA ZERBITZU  
 ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05  
 DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AVUNTAMIENTO  
 PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 16 DE OCTUBRE DE 2025.  
 EXPEDIENTE :  
 2025/00000000192  
 Fecha: 30/09/2025  
 Hora: 00:00  
 Und. REG. REGISTRO  
 GENERAL





## 2.1.2. PROPORCIÓN DE POBLACIÓN MUNICIPAL SOBRE LA PROVINCIA DE SEVILLA

A causa del decrecimiento de la población del conjunto de la provincia de Sevilla y del mismo ritmo en la población del TM de Carmona, la población del municipio dentro del total de la provincia mantiene su participación.

Año	Sevilla provincia	Inc. interanual	Carmona	Inc. interanual	Participación provincial
2017	1.939.527	-0,01%	28.540	-0,19%	1,47%
2016	1.939.775	-0,09%	28.595	-0,21%	1,47%
2015	1.941.480	0,01%	28.656	-0,21%	1,48%
2014	1.941.355	-0,04%	28.717	-0,26%	1,48%
2013	1.942.155	0,16%	28.793	-0,07%	1,48%
2012	1.938.974	0,52%	28.814	0,47%	1,49%
2011	1.928.962	0,62%	28.679	0,36%	1,49%
2010	1.917.097	0,89%	28.576	0,82%	1,49%
2009	1.900.224	1,32%	28.344	1,41%	1,49%
2008	1.875.462	1,42%	27.950	1,35%	1,49%
2007	1.849.268	-	27.578	-	1,49%

EVOLUCIÓN DE LA RELACIÓN ENTRE EL CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN DEL TM CARMONA Y EL DE LA PROVINCIA DE SEVILLA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL IECA, PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES 2.010-2.017

## PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DEL TM CARMONA 2018-2023 DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO II. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL

### 2.1.3. POBLACIÓN EN EDAD DE EMANCIPACIÓN

Para la estimación de la demanda de vivienda durante el periodo de vigencia del Plan es necesario observar la evolución de la franja etaria de población susceptible de contener la futura población demandante de vivienda.

Adjuntamos los datos de proyección de la población del TM Carmona para la franja de edad entre 25 y 35 años.

AÑO	2018	2019	2020	2021	2022	2023
TOTAL TM CARMONA	28771	28743	28716	28689	28665	28639
25 A 35 AÑOS	3885	3808	3739	3697	3634	3553
%	13,50%	13,25%	13,02%	12,89%	12,68%	12,41%

DISTRIBUCIÓN DE POBLACIÓN DE EDAD 25 A 35 AÑOS; FUENTE: EXPLOTACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL SERVICIO DE ESTADÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE CARMONA, PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES ENERO 2.017

FIRMANTE: FECHA

SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AYUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
 CN=isa izenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFICACION=VATES-A01337260, O=ZURTAPEN ETIA ZERBITZU  
 ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05  
 DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESIDENTE DOCUMENTANDO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO  
 PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 09 DE OCTUBRE DE 2025.

EXPEDIENTE: 2025/00000000192

Fecha: 30/09/2025

Hora: 00:00

Lnd. reg. REGISTRO GENERAL





## 2.2. SITUACIÓN SOCIOECONÓMICA Y LABORAL

### 2.2.1. RELACIÓN POBLACIÓN-DESEMPLEO EN EL TM DE CARMONA

El municipio de Carmona invierte su tendencia al alza, en cuanto a tasa de paro se refiere, a partir de 2015 hasta la fecha, reduciéndose ésta en más de seis puntos porcentuales.

FECHA	MUNICIPIO	TASA DE PARO	Nº PARADOS	POBLACIÓN
JUN-18	CARMONA - SEVILLA	21,50%	2.902	28.540
2017	CARMONA - SEVILLA	22,85%	3.084	28.540
2016	CARMONA - SEVILLA	25,02%	3.345	28.595
2015	CARMONA - SEVILLA	27,75%	3.719	28.656
2014	CARMONA - SEVILLA	27,72%	3.721	28.717
2013	CARMONA - SEVILLA	29,67%	3.939	28.793
2012	CARMONA - SEVILLA	29,92%	4.022	28.814
2011	CARMONA - SEVILLA	25,92%	3.526	28.679
2010	CARMONA - SEVILLA	22,73%	3.090	28.576
2009	CARMONA - SEVILLA	22,62%	3.032	28.344
2008	CARMONA - SEVILLA	18,90%	2.496	27.950
2007	CARMONA - SEVILLA	16,07%	1.820	27.578
2006	CARMONA - SEVILLA	13,46%	1.700	27.221

PARO REGISTRADO 2.006-2.018 TM CARMONA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL SEPE, MINISTERIO DE EMPLEO Y SEGURIDAD SOCIAL

## PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DEL TM CARMONA 2018-2023

### DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

#### II. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL

En este momento se encuentra dentro de la media de los municipios de la provincia de su mismo rango de tamaño en cuanto a tasa de desempleo se refiere.

Nº	MUNICIPIOS 10.000< HAB. <40.000	TASA DE PARO	Nº PARADOS	POBLACIÓN
1	CAMAS - SEVILLA	29,36%	3.691	27.293
2	SAN JUAN DE AZNALFARACHE - SEVILLA	29,11%	2.851	21.458
3	ALGABA, LA - SEVILLA	27,07%	2.072	16.275
4	GUILLENA - SEVILLA	25,25%	1.511	12.647
5	PUEBLA DEL RÍO, LA - SEVILLA	25,06%	1.423	11.914
1	ARAHAL - SEVILLA	14,60%	1.333	19.532
2	TOMARES - SEVILLA	14,71%	1.742	25.042
3	ESPARTINAS - SEVILLA	14,92%	1.091	15.423
4	BRENES - SEVILLA	15,81%	947	12.638
5	LORA DEL RÍO - SEVILLA	16,35%	1.448	18.934

RÁNKING DE MUNICIPIOS CON MAYOR Y MENOR TASA DE PARO ENTRE 10.000 Y 40.000 HAB.DE LA PROVINCIA DE SEVILLA. FUENTE: DATOS DEL SEPE, MINISTERIO DE EMPLEO Y SEGURIDAD SOCIAL

SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AVUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
 CN=isa izenpe.com, ORGANIZATIIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZURJAPEN ETA ZERBITZU ENPRE-SA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05  
 DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AVUNTAMIENTO PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 09 DE OCTUBRE DE 2025.

FIRMANTE: FECHA

EXPEDIENTE: 2025/00000000192  
 Fecha: 30/09/2025  
 Hora: 00:00  
 Und. reg: REGISTRO GENERAL





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

Todo hogar necesita una vivienda para su desarrollo, siendo el alojamiento 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 encuentren 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
- 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 subrayados 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

FIRMANTE: FECHA  
 SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AVUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
 CN=sa.izempe.com, ORGANIZATIIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZURIPAPEN ETA ZERBITZU  
 ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05  
 DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO YA SIENDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AVUNTAMIENTO  
 PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 19 DE OCTUBRE DE 2025.

EXPEDIENTE: 2025/00000000192  
 Fecha: 30/09/2025  
 Hora: 00:00  
 Und. reg. REGISTRO GENERAL





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 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 tendentes 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, considerándolas 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.

Según información facilitada por el Ayuntamiento de Carmona, el número de intervenciones desde el área de servicios sociales a personas y familias que se

encontraban en riesgo de exclusión social, durante el ejercicio anterior, 2017, fue de aproximadamente 1200. De las cuales algo más de 1000 fueron localizadas en el núcleo cabecera del municipio y algo menos de 200 intervenciones se realizaron sobre familias del resto de territorio del TM. En concreto la mayor concentración dentro de la zona del Núcleo principal de población se corresponde con la zona sur del ensanche urbano, el área estadística AE2. Carmona. URB SUR.

ÁREA ESTADÍSTICA	HOG	POB	INT CSS	% INT CSS
AE1. Carmona. CON HIS	2.568	6.973	291	11,33
AE2. Carmona. URB SUR	2.925	7.944	402	13,74
AE3. Carmona. URB NOR	2.698	7.989	375	13,9
AE4. Guadajoz	425	1.109	65	15,29
AE5. NUC NOR	880	2.260	13	1,48
AE6. NUC SUR	1.004	2.521	87	8,67
TM CARMONA	10.500	28.796	1.233	11,74

CSV: 07E90029711500W5W5VCL7W3R4H4

**IRMANANTE - FECHA**  
 SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AVUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
 CN=saizenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFICACION=VATES-A01337260, O=ZURIPAPENETA ZERBITZU  
 EMPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05  
 DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AVUNTAMIENTO  
 PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 08 DE OCTUBRE DE 2025.

**EXPEDIENTE :**  
 2025/00000000192  
 Fecha: 30/09/2025  
 Hora: 00:00  
 Und. reg. REGISTRO  
 GENERAL





### 2.3. 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

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, esté 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	PAREJAS CON HIJOS
		PAREJAS SIN HIJOS
HOGARES NO FAMILIARES	SIN NÚCLEO	MONO PARENTALES
		DOS O MÁS NÚCLEOS
		DOS O MÁS NÚCLEOS
		UNIPERSONALES
		PLURIPERSONALES

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

CSV: 07E900299B270007R7Q7Z0W0X2





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DEL TM CARMONA 2018-2023  
 DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO  
 II. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



al montante provincial considerado.

En el caso del TM Carmona la población no alcanza el 6% de la población de referencia de la provincia de Sevilla 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 período de vigencia del presente plan.

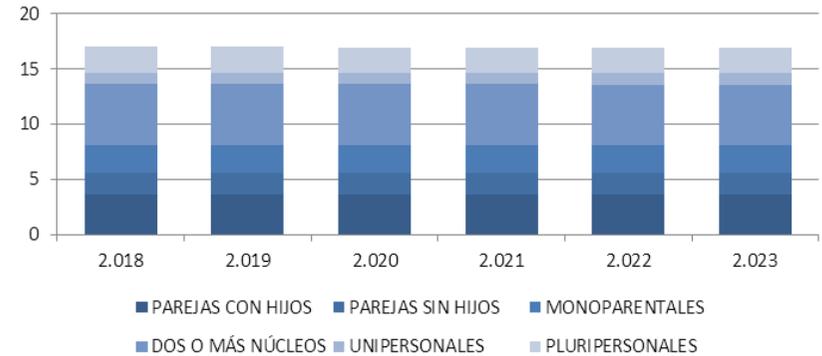
Es necesario destacar en este momento que el punto de partida de total población de las estadísticas oficiales no es el mismo que el del área de población municipal, PMH (28.796 personas inscritas en junio de 2.018). Ello es debido a que las personas inscritas en el padrón 'vivo' siempre son superiores 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 Carmona entre los años 2.018 y 2.023 plantea un leve decrecimiento aproximado de unas 25 personas por año, apenas un 1 % respecto al total población.

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 a un cierto envejecimiento de la población 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.

TIPO DE HOGAR / AÑO	2.018	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023
PAREJAS CON HIJOS	3,62	3,61	3,6	3,6	3,59	3,59
PAREJAS SIN HIJOS	2	2	2	2	2	2
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	1	1	1	1	1
PLURIPERSONALES	2,32	2,32	2,32	2,31	2,31	2,3
<b>PROMEDIO PROVINCIA</b>	<b>2,7</b>	<b>2,68</b>	<b>2,66</b>	<b>2,65</b>	<b>2,63</b>	<b>2,61</b>



PROYECCIÓN DEL TAMAÑO MEDIO DE LOS HOGARES SEGÚN TIPOLOGÍA DE HOGAR, PROVINCIA DE SEVILLA 2.018-2.023; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL IECA

FIRMANTE: FECHA  
 SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AVUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
 CN=saizenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFICACION=VATES-A01337260, O=ZURITAPENETA ZERBITZU  
 ENPRE-SA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05  
 DIGITACION PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AVUNTAMIENTO  
 PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 08 DE OCTUBRE DE 2025.

EXPEDIENTE :  
 2025/00000000192  
 Fecha: 30/09/2025  
 Hora: 00:00  
 Und. reg. REGISTRO  
 GENERAL





**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DEL TM CARMONA 2018-2023**  
**DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO**  
 II. 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.

población y hogares del TM Carmona en función de los tipos de hogares y tamaño de los mismos según la tabla que se adjunta.

En función de los datos anteriores extraídos de la provincia de Sevilla, como apuntamos antes, podemos prever la proyección 2.018-2.023 de la distribución de la

Para los hogares durante el total del periodo analizado se prevé un incremento de casi un 5%, unos 50 hogares al año en el TM durante el período de vigencia del plan.

De igual 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 grafiados que, como se aprecia, tanto en el resto de tipos grafiados como en la media del TM -total del TM- siempre crecen.

	2.018			2.019			2.020			2.021			2.022			2.023		
	POB	HOG	% HOG															
<b>PAREJAS CON HIJOS</b>	16.623	4.592	42%	16.451	4.557	41%	16.287	4.524	41%	16.142	4.484	40%	15.974	4.450	40%	15.808	4.403	39%
<b>PAREJAS SIN HIJOS</b>	4.588	2.294	21%	4.674	2.337	21%	4.763	2.382	21%	4.845	2.423	22%	4.941	2.471	22%	5.030	2.515	22%
<b>MONOPARENTALES</b>	3.025	1.220	11%	3.044	1.227	11%	3.053	1.236	11%	3.055	1.242	11%	3.060	1.249	11%	3.071	1.253	11%
<b>DOS O MÁS NÚCLEOS</b>	1.581	283	3%	1.581	283	3%	1.581	283	3%	1.579	283	3%	1.581	284	3%	1.583	285	3%
<b>UNIPERSONALES</b>	2.339	2.339	21%	2.376	2.376	22%	2.415	2.415	22%	2.451	2.451	22%	2.491	2.491	22%	2.529	2.529	22%
<b>PLURIPERSONALES</b>	614	265	2%	616	266	2%	618	266	2%	616	267	2%	619	268	2%	617	268	2%
<b>TOTAL TM CARMONA</b>	<b>28.770</b>	<b>10.993</b>		<b>28.742</b>	<b>11.046</b>		<b>28.717</b>	<b>11.106</b>		<b>28.688</b>	<b>11.150</b>		<b>28.666</b>	<b>11.213</b>		<b>28.638</b>	<b>11.253</b>	

PROYECCIÓN DE HOGARES POR TIPO DE HOGAR: NÚMERO DE PERSONAS, NÚMERO DE HOGARES Y PROPORCIÓN RESPECTO AL TOTAL EN EL TM DE CARMONA, 2.018-2.023;  
 FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL IECA

FIRMANTE: - FECHA  
 SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AVUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
 CN=isa izenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZURTAPEN ETA ZERBITZU  
 ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05  
 DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AVUNTAMIENTO  
 PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 08 DE OCTUBRE DE 2025.

EXPEDIENTE :  
 2025/00000000192  
 Fecha: 30/09/2025  
 Hora: 00:00  
 Und. reg: REGISTRO  
 GENERAL

CSV: 07E90029711500W5W5V5L7W3R4H4





## 2.4. REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA

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.

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 RPMDVP aprobado mediante DECRETO 1/2012, 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 LVPS.

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 Ayuntamiento de Carmona cuenta con su Ordenanza Reguladora del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida la cual se aprobó inicialmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 29 de enero de 2010, y De conformidad con lo previsto en el art. 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, dicha Ordenanza, junto con el expediente tramitado al efecto, se expuso al público en las dependencias de la Oficina Técnica Municipal, durante el plazo de un mes, al objeto de que quienes se considerasen interesados pudieran presentar las alegaciones, reclamaciones y sugerencias que

estimasen oportunas, mediante anuncios insertos en el Boletín Oficial de la provincia número 34, de 11 de febrero de 2010, en el “El diario de Sevilla” de 11 de febrero de 2010, y en el tablón de edictos municipal, desde el de 3 de febrero al 10 de marzo de 2010.

Al no haberse formulado ninguna alegación, reclamación o o sugerencia durante el periodo de exposición pública, quedó elevado a a definitivo dicho acuerdo de aprobación inicial, que fue publicado, junto con el texto de la ordenanza en el Boletín Oficial de la Provincia nº 93 de 24 de abril de 2.010.

Mediante dicha ordenanza el Ayuntamiento de Carmona 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 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 a la Empresa Municipal Sociedad para el Desarrollo de Carmona, S.A.

Los requisitos para poder inscribirse en el RPMDVP en Carmona son los establecidos en el artículo 5:

- Podrán solicitar la inscripción como demandantes de vivienda protegida*
- 1. Podrán solicitar la inscripción como demandante de vivienda protegida en el Registro Público de Demandantes, las personas físicas mayores de edad 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.*
- 2.- La solicitud se presentara en cualquier momento, en soporte telemático o en soporte papel y ante el Registro Público de Demandantes ubicado en la empresa municipal SODECAR S.A., o a través de la web de la misma.*
- 3. De acuerdo con la normativa de protección de datos, el modelo normalizado de solicitud informará con claridad al solicitante del uso*

**FIRMANTE - FECHA**  
 SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AYUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
 CN=saizenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFICACION=VATES-A01337260, O=ZURIPENETA ZERBITZU  
 ENPRE-SA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05  
 DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO YA SIENDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO  
 PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 09 DE OCTUBRE DE 2025.

**EXPEDIENTE ::**  
 2025/00000000192  
 Fecha: 30/09/2025  
 Hora: 00:00  
 Und. reg: REGISTRO  
 GENERAL





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 o disfrute vitalicio, salvo en las excepciones previstas reglamentariamente.

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 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) Numero de años, en su caso, de Empadronamiento en Carmona o de vinculación laboral con el municipio de Carmona.

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, archivándose 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 estuviese 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, a los que además se les comunicará la cancelación parcial practicada. Se exceptuará a las unidades familiares que tengan compartida la guardia 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.

e) Cuando el solicitante ya sea titular de pleno dominio de una vivienda protegida o libre, o se encuentre en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio salvo en las excepciones previstas reglamentariamente.

e) Cuando no hayan transcurrido 2 años desde que se procediese a la cancelación de la inscripción por haber renunciado voluntariamente por

FIRMANTE: - FECHA SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AVUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025 CN=sa izenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFICACION=VATES-A01337260, O=ZURIPEN ETA ZERBITZU ENPRE-SA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05 DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AVUNTAMIENTO PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 18 DE OCTUBRE DE 2025.	EXPEDIENTE: 2025/00000000192 Fecha: 30/09/2025 Hora: 00:00 Und. REG. REGISTRO GENERAL
--	--





dos veces a la vivienda o promoción para la que hubiesen sido seleccionados

6. El Registro Público de Demandantes resolverá la solicitud en el plazo de treinta días desde su presentación. En caso de que no se admita, notificará al solicitante los motivos. En caso de que se admita se realizará la inscripción registral en los términos previstos en el siguiente artículo.

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, edad, pertenencia a un grupo de especial protección, preferencia sobre el régimen de tenencia y sobre el número de dormitorios de la vivienda.
- c) La fecha en la que se realiza la inscripción del demandante.

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

4. Los efectos de la inscripción se suspenderán, con pérdida de

antigüedad, durante el tiempo en el que el demandante no cumpla 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 los criterios para la selección del demandante de vivienda protegida de forma que:

1. Para la selección de los demandantes a los que se adjudicará una vivienda protegida, se han de cumplir las siguientes condiciones:

a) El demandante debe estar inscrito en el Registro Público de Demandantes.

b) El demandante debe cumplir efectivamente con los requisitos establecidos para el acceso al programa de vivienda protegida de que se trate y, en su caso, con los cupos en los que se integre.

c) El demandante ha de estar empadronado en Carmona con una antigüedad mínima de dos años o tener una vinculación laboral con Carmona por el mismo periodo

2. Verificados los requisitos anteriores, los demandantes se seleccionaran de acuerdo con los criterios de preferencia y los cupos establecidos en la relación ordenada de demandantes

3. Para todas las actuaciones de vivienda, tanto en régimen de compraventa como en régimen de alquiler o alquiler con opción a compra, la adjudicación se realizará mediante sorteo, con presencia de fedatario público y en un acto público. Se realizará un sorteo para cada promoción de vivienda.

4. El sorteo se realizará cada tres años, estando vigente el orden

SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AVUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025 CN=sa.izenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFICACION=VATES-A01337260, O=ZURIPAPEN ETIA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05 DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AVUNTAMIENTO PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 16 DE OCTUBRE DE 2025.	FIRMANTE: FECHA EXPEDIENTE: 2025/00000000192 Fecha: 30/09/2025 Hora: 00:00 Und. reg. REGISTRO GENERAL
--	---

CSV: 07E900299BZ7000C7R7Q7Z0W0X2





obtenido del mismo durante el periodo entre sorteos.

El sorteo se realizara por cupos y el número de viviendas destinadas a cada cupo lo decidirá la Sociedad Municipal Sodecar, S.A, en función de la demanda del propio registro y de las características y ubicación de las promociones. Los cupos que se tendrán en cuenta, en función de las características de la promoción, a la hora de adjudicación de vivienda serán los siguientes:

- a) Jóvenes: El numero de viviendas destinadas a este cupo se distribuirá en dos grupos en función de la edad de los jóvenes, menores de 25 años, y jóvenes entre veinticinco y treinta y cinco años.
- b) Familias numerosas.
- c) Familias monoparentales o para personas procedentes de una ruptura familiar.
- d) Unidades familiares con personas de movilidad reducida por causa de minusvalía.
- e) Demandantes en situación de dependencia o con personas dependientes a su cargo.
- f) Personas víctimas de violencia de género o victimas de terrorismo, y para emigrantes retornados.
- g) Unidades familiares con más de tres miembros.
- h) Adjudicatarios procedentes de los Alojamientos Protegidos promovidos por la Sociedad Municipal o el Ayuntamiento de Carmona.

El artículo 9 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:

1. El promotor de vivienda protegida solicitara al Registro Público de Demandantes una relación ordenada de demandantes, cuando haya obtenido la calificación provisional de vivienda protegida y siempre que demuestre la viabilidad económica de la promoción.

En todo caso, se considerara siempre que la promoción es viable económicamente cuando la financiación cualificada cuente con la conformidad de la Administración competente.

2. En el plazo de siete días desde la solicitud, el Registro Público de Demandantes elaborará una relación con tantos demandantes como viviendas a adjudicar, en la que los demandantes estén ordenados de manera priorizada, de acuerdo con los criterios de selección establecidos en el artículo 8. Asimismo, elaborará una relación con demandantes suplentes en un número que doble el número de viviendas a adjudicar. La relación de demandantes suplentes también estará ordenada de manera priorizada, de acuerdo con los criterios de selección establecidos en el artículo 8 y correrá sucesivamente en caso de que se produzcan vacantes. Las viviendas sin demandante serán adjudicadas libremente por el promotor, siempre que los adjudicatarios cumplan los requisitos establecidos para el acceso a la vivienda y estén inscritos en el Registro Público de Demandantes. Además la relación ordenada de demandantes podrá fijar cupos y los criterios de preferencia en la elección de la vivienda por los demandantes seleccionados.

3. Elaborada la relación ordenada de demandantes titulares y suplentes de acuerdo, en el plazo de siete días, el Registro Público de Demandantes comunicará a los demandantes seleccionados su inclusión en la relación ordenada. Dicha comunicación se realizará de manera preferente mediante correo electrónico y sms, y en su defecto, mediante citación telefónica. Se excluirá de la relación ordenada, sin que se considere renuncia voluntaria a los efectos del artículo 7.6.d) de esta Ordenanza, a los demandantes que en el plazo de diez días hábiles rechacen expresamente su inclusión en la relación ordenada o no confirmen la exactitud de los datos requeridos para la inclusión en la relación ordenada.

4. Terminada la relación ordenada conforme al apartado anterior, y en todo caso en el plazo de treinta días desde la solicitud del promotor, el Registro Público de Vivienda las comunicará al promotor solicitante y a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

FIRMANTE - FECHA

SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AYUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
CN=sa.izenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFICACION=VATES-A01337260, O=ZURITAPEN ETIA ZERBITZU  
ENPRE-SA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05  
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO YA SIENDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO  
PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 08 DE OCTUBRE DE 2025.

EXPEDIENTE : 2025/00000000192  
Fecha: 30/09/2025  
Hora: 00:00  
Und. reg. REGISTRO GENERAL

CSV: 07E900299BZ7000C7R7Q7Z0W0X2





5. Los demandantes que se encuentren relacionados como suplentes en una primera relación, y en el transcurso de esa adjudicación el Registro recibiera una nueva petición de demandantes para otra promoción, dichos suplentes pasarán a formar parte de esta nueva relación como demandantes seleccionados titulares.

6. Asimismo, terminada la relación ordenada conforme al apartado tercero de este artículo, el Registro Público de Demandantes emitirá certificado a favor del demandante seleccionado titular con el siguiente contenido mínimo:

- a) Acreditación del cumplimiento de los requisitos que permiten el acceso a la vivienda protegida en una determinada promoción conforme a los datos inscritos en el Registro Público de Demandantes.
- b) Los ingresos del demandante calculados en el número de veces el IPREM.
- c) Número del expediente de calificación provisional.
- d) Vigencia de seis meses de la certificación, en los términos previstos por el correspondiente Plan Andaluz de Vivienda.

7. El promotor realizará la adjudicación de viviendas mediante contrato de compraventa, arrendamiento o adjudicación en el caso de cooperativas, para lo que habrá requerir fehacientemente a los demandantes seleccionados, indicándoles el lugar y hora para formalizar la adjudicación de la vivienda. Transcurridos diez días desde el requerimiento, el promotor excluirá a los demandantes seleccionados que no hayan dado respuesta al requerimiento y procederá a requerir a tantos suplentes como sea necesario para cubrir las vacantes, comunicando al Registro Público de Demandantes dichas circunstancias. Igualmente, los suplentes que no contesten en diez días al requerimiento se considerarán excluidos y se procederá a su sustitución en los mismos términos. Asimismo, el promotor podrá convocar en un solo acto a todos los demandantes seleccionados para proceder al requerimiento en el que se les indicará el lugar y día de la adjudicación de la vivienda. Si el demandante seleccionado no acude al acto de

requerimiento o no envía representante se considerará que ha renunciado a la adjudicación. En este caso, el promotor procederá en la forma prevista en este párrafo, a requerir a tantos suplentes como sea necesario para cubrir las vacantes. También se considerarán excluidos los demandantes que habiendo aceptado el requerimiento, no se presenten al acto de adjudicación. En este caso el promotor procederá, de acuerdo con los dos párrafos anteriores, a requerir a tantos suplentes como sea necesario para cubrir las vacantes. Agotada la relación de suplentes, el promotor podrá optar entre solicitar una nueva relación priorizada de demandantes o la adjudicación libre entre demandantes que cumplan los requisitos establecidos para el acceso a la vivienda y siempre que estén inscritos en el Registro Público de Demandantes. En el plazo de diez días desde la adjudicación, el promotor la comunicará al Registro Público de Demandantes. Éste procederá a realizar en el plazo de diez días la anotación en el asiento correspondiente y comunicará la adjudicación a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio. Estos trámites también serán obligatorios en el caso de que el promotor hubiera obtenido la autorización prevista en el artículo 9 de la Orden de 1 de julio de 2009 que excepciona la obligación de adjudicación mediante el Registro Público de Demandantes.

- 8. El mismo procedimiento se aplicará para la selección de miembros de cooperativas.
- 9. Serán nulas de pleno derecho las adjudicaciones que incumplan los requisitos establecidos en la normativa correspondiente para el acceso a la vivienda.

El Registro de Demandantes de Vivienda Protegida supone una valiosa fuente de información que permite conocer las necesidades de vivienda protegida del municipio de Carmona, 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, tendentes a la satisfacción del derecho.

SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AVUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025 CN=sa.izenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFICACION=VOTES-A01337260, O=ZURIPEN ETIA ZERBITZU ENPRE-SA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05 DIGITALENA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AVUNTAMIENTO PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 16 DE OCTUBRE DE 2025.	EXPEDIENTE : 2025/00000000192 Fecha: 30/09/2025 Hora: 00:00 Und. reg. REGISTRO GENERAL
--	---



CSV: 07E900299BZ7000C7R7CJZ7Z0W0X2



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

En las urbanizaciones y parcelaciones, aunque suponen un 15% de la población, sólo un 2% de los hogares existentes son demandantes de vivienda protegida.

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

## 2.5. COMPOSICIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA

### 2. Los Registros Públicos Municipales tienen como finalidad:

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.

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.*

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.

Por tanto a continuación realizaremos una explotación de la información contenida en el Registro, a fin de determinar y cualificar las necesidades de vivienda protegida en el TM de Carmona.

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

La población demandante de vivienda protegida supone aproximadamente el 10 % del total de los hogares residentes en el término municipal. Actualmente existen 1016 inscripciones que se corresponden con igual número de hogares, y que suman un total de 1904 personas.

- 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

En cuanto a la composición por edad de los demandantes de vivienda protegida, más del 50% tiene menos de 35 años. En cuanto a la distribución por preferencia un 50% optaría por alquiler con opción a compra, un 28% propiedad y un 22% alquiler. Dentro del alquiler las preferencias mayoritarias por el mismo son de personas mayores de 35 años (64%)

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 de necesidad de vivienda.

En cuanto al tipo de hogares el 11% son familias monoparentales, el 2% familias numerosas, el 3% personas con diversidad funcional y el 6% mayores de 65 años.

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

Si los hogares demandantes de vivienda protegida en la ciudad de Carmona suponen, como hemos visto, aproximadamente un 10% de los existentes, un 9% aproximadamente residen en el núcleo principal de población.

De entre la demanda de vivienda con destino a uso residencial debemos diferenciar igualmente aquella demandada con destino a segunda residencia de aquella con

FIRMANTE: FECHA SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AVUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025 CN=sa izenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFICACION=VATES-A01337260, O=ZURIPAPENETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05 DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AVUNTAMIENTO PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 09 DE OCTUBRE DE 2025.	EXPEDIENTE: 2025/00000000192 Fecha: 30/09/2025 Hora: 00:00 Und. reg. REGISTRO GENERAL
--	--

CSV: 07E900299BZ7000C7R7QZ7Z0W0X2





**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DEL TM CARMONA 2018-2023**  
**DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO**  
**II. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL**



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 definitorios 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).

**FIRMANTE - FECHA**  
 SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AYUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
 CN=saizenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFICACION=VATES-A01337260, O=ZURTAPEN ETA ZERBITZU  
 ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05  
 DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO  
 PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 09 DE OCTUBRE DE 2025.

**EXPEDIENTE :**  
 2025/00000000192  
 Fecha: 30/09/2025  
 Hora: 00:00  
 Und. reg. REGISTRO  
 GENERAL

CSV: 07E90029711500W5M5L7W3R4H4





COMPOSICIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA; FUENTE: COMPONENTES DEMOGRÁFICOS DE LA DEMANDA DE VIVIENDA. JULIO VINUESA. 2010

CSV: 07E90029711500W5M5M7W3R4B

**FIRMANTE - FECHA**  
 SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AYUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
 CN=sa izenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZURTAPEN ETA ZERBITZU  
 ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05  
 DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO  
 PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 18 DE OCTUBRE DE 2025.

**EXPEDIENTE ::**  
 2025700000000192  
 Fecha: 30/09/2025  
 Hora: 00:00  
 Und. reg. REGISTRO  
 GENERAL





### 3. 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 antigüedad media de las viviendas familiares, VF, la calidad constructiva de las mismas y el número de viviendas en edificios en mal estado de conservación. Además estudiaremos la accesibilidad a los edificios residenciales desde el exterior y el número de viviendas situadas en edificios de más de 4 plantas sin ascensor.

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 excesiva del parque residencial 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 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

**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DEL TM CARMONA 2018-2023**  
**DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO**  
 II. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL

consideración. Esta información permite la comparación de los indicadores propios de Carmona con la provincia de Sevilla, la Comunidad Andaluza y el resto del Estado.

Posteriormente se ha incluido la evolución reciente de la construcción de vivienda en Carmona sobre el análisis de las licencias de obra solicitadas para vivienda en el Ayuntamiento de Carmona (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 Carmona 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 Territorio de la aglomeración urbana de Sevilla y las actuaciones recogidas en el PGOU de Carmona 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 TM de Carmona.

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 (TM, núcleos de población y barrios) como se recoge en el mapeo de resultados del análisis y diagnóstico (análisis general y diagnóstico por barrios).

CSV: 07E90029711500055010363444

FIRMANTE: FECHA  
 SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AYUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
 CN=saizenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFICACION=VATES-A01337260, O=ZURIPENETA ZERBITZU  
 ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05  
 DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESIDENTE DOCUMENTO PLANO YA SIENDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO  
 PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 08 DE OCTUBRE DE 2025.

EXPEDIENTE :  
 2025/00000000192  
 Fecha: 30/09/2025  
 Hora: 00:00  
 Und. reg. REGISTRO  
 GENERAL





### 3.1. 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 explotaciones 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.

<b>FIRMANTE - FECHA</b>	<b>EXPEDIENTE ::</b>
SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AYUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025 CN=saizenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRE-SA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05	20257000000000192 Fecha: 30/09/2025 Hora: 00:00
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 19 DE OCTUBRE DE 2025.	Lnd. reg. REGISTRO GENERAL

ESPACIO COMÚN COOP

CSV: 07E900299B270007R7Q7Z0W0X2 Noja Nº 04660, Asiento Nº 1



CSV: 07E90029711500W5W5L7W3R4H4



**3.1.1. ANTIGÜEDAD, CALIDAD CONSTRUCTIVA Y ESTADO DE CONSERVACIÓN**

Para determinar el número de las viviendas familiares, VF, 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, fichero CAT, de libre acceso a través de la SEC del Catastro Inmobiliario.

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.

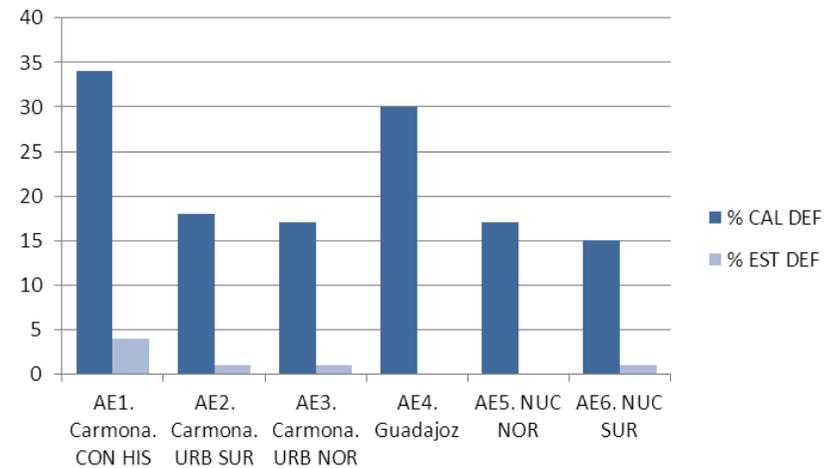
Para la extracción de la información correspondiente a la calidad constructiva habrá que acceder a los registros ‘Tipo 14: Registro de Construcción’, y la situación de cabecera que contiene el mencionado atributo se corresponde con la posición ‘109 Calidad de la construcción’, que tomando los valores 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.

Para el análisis de las características físicas del parque residencial recogeremos el número de viviendas alojadas en parcelas construidas cuya calidad constructiva esté entre los niveles 7, 8 y 9, como viviendas alojadas en construcciones de calidad constructiva deficiente, CAL DEF.

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 registros del servicio INSPIRE de cartografía catastral del ministerio de Hacienda y administraciones públicas. Se ha extraído el número de viviendas contenidas en las parcelas construidas con estado de conservación malo o ruinoso, “Declined” o “Ruin” en el campo “Condition of construction” del registro “Buildings” del citado servicio.

En la zona del conjunto histórico y arrabales coincide la mayor antigüedad y la mayor proporción de viviendas en edificios de calidad deficiente y mal estado de conservación.

AE	VF	ANT	CAL DEF	%	EST DEF	%
<b>AE1. Carmona. CON HIS</b>	2.916	1.971	995	34	125	4
<b>AE2. Carmona. URB SUR</b>	3.484	1.979	617	18	20	1
<b>AE3. Carmona. URB NOR</b>	2.269	1.990	382	17	18	1
<b>AE4. Guadajoz</b>	466	1.972	141	30	0	0
<b>AE5. NUC NOR</b>	2.415	1.986	416	17	8	0
<b>AE6. NUC SUR</b>	2.895	1.988	431	15	19	1
<b>TOTAL TM CARMONA</b>	<b>14.445</b>	<b>1.982</b>	<b>2.982</b>	<b>21</b>	<b>190</b>	<b>1</b>



ESTIMACIÓN DE LA ANTIGÜEDAD (ANT) Y DE LAS VIVIENDAS DE CALIDAD CONSTRUCTIVA Y ESTADO DE CONSERVACIÓN DEFICIENTES: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL CATASTRO INMOBILIARIO 2017

CSV: 07E90029711500W5M5M5L7W3R4R4R

FIRMANTE: FECHA  
 SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AVUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
 CN=saizenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFICACION=VATES-A01337260, O=ZURIPEN ETA ZERBITZU  
 ENPRE-SA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05  
 DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AVUNTAMIENTO  
 PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 16 DE OCTUBRE DE 2025.  
 EXPEDIENTE: 2025/00000000192  
 Fecha: 30/09/2025  
 Hora: 00:00  
 Und. reg. REGISTRO GENERAL





**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DEL TM CARMONA 2018-2023**  
**DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO**  
**II. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL**

**3.1.2. ACCESIBILIDAD E INSTALACIÓN DE ASCENSOR**

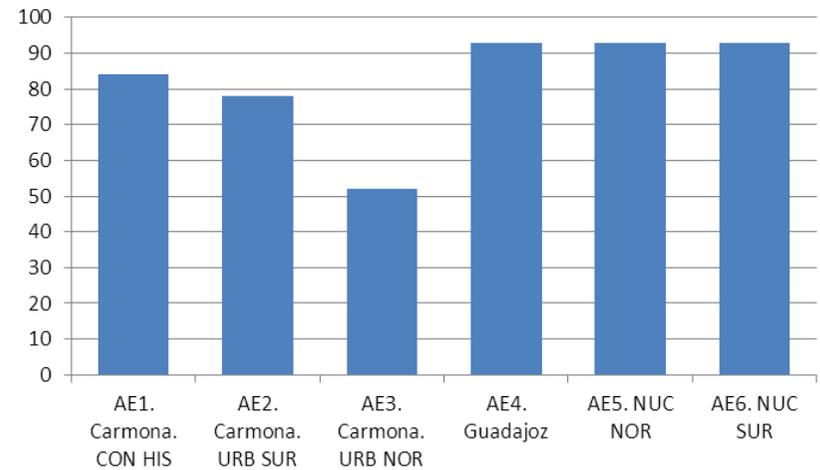
Para establecer la aproximación al actual grado de accesibilidad de las viviendas familiares que componen el parque residencial municipal se ha atendido a la explotación de los microdatos del CPV 2011 y su posterior agregación proporcional al actual número de viviendas familiares del Catastro Inmobiliario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

Para establecer la aproximación al actual número de viviendas familiares ubicadas en edificios de más de tres plantas y que carecen de la instalación de ascensor 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. Se han detectado como dato significativo en el área estadística del ensanche urbano sur, AE2. CARMONA. URB SUR, más de 1.000 viviendas en esta situación.

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.

AE	VF	NO ACC	%
<b>AE1. CARMONA. CON HIS</b>	2.916	2.458	84
<b>AE2. CARMONA. URB SUR</b>	3.484	2.735	78
<b>AE3. CARMONA. URB NOR</b>	2.269	1.180	52
<b>AE4. GUADAJOZ</b>	466	433	93
<b>AE5. NUC NOR</b>	2.415	2.246	93
<b>AE6. NUC SUR</b>	2.895	2.692	93
<b>TOTAL TM CARMONA</b>	<b>14.445</b>	<b>11.744</b>	<b>81</b>

ESTIMACIÓN DE VIVIENDAS FAMILIARES NO ACCESIBLES EN EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL; % NO ACC: PROPORCIÓN DE VIVIENDAS FAMILIARES NO ACCESIBLES RESPECTO AL TOTAL



ESTIMACIÓN DE VIVIENDAS FAMILIARES NO ACCESIBLES EN EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL; PROPORCIÓN DE VIVIENDAS FAMILIARES NO ACCESIBLES RESPECTO AL TOTAL POR ÁREAS ESTADÍSTICAS

CSV: 07E900299B2711500W5M53L1R4H4

**FIRMANTE: FECHA**  
SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AVUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
CN={sa izenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFICACION=VATES-A01337260, O=ZURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRE-SA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05  
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AVUNTAMIENTO PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 18 DE OCTUBRE DE 2025.

**EXPEDIENTE: :**  
2025/00000000192  
Fecha: 30/09/2025  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL





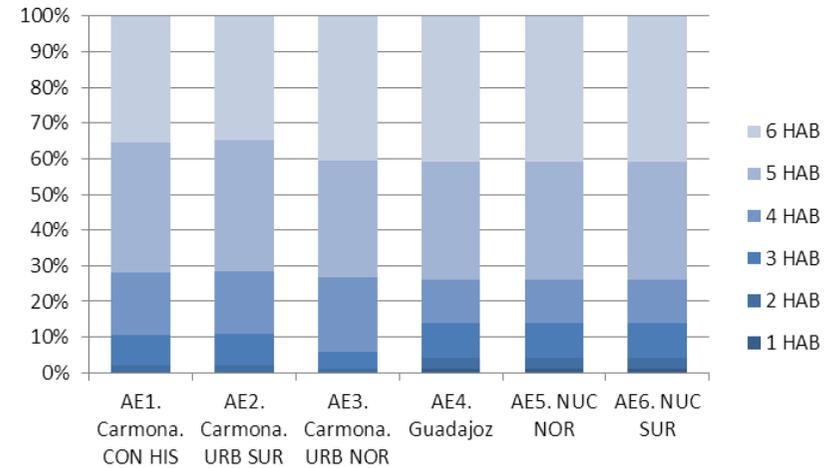
### 3.1.3. NÚMERO DE HABITACIONES

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 2.017, 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 m<sup>2</sup> incluyendo la cocina pero sin incluir cuartos de baño, pasillos, distribuidores y vestíbulos (por ejemplo, 1H: estudio; 2H: salón-cocina con dormitorio independiente; 3H: salón, cocina y dormitorio independiente; etc)

## PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DEL TM CARMONA 2018-2023 DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO II. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL

AE	VP	1 HAB	2 HAB	3 HAB	4 HAB	5 HAB	6 HAB
<b>AE1. CARMONA. CON HIS</b>	2.279	0	46	193	398	830	812
<b>AE2. CARMONA. URB SUR</b>	3.075	3	61	266	544	1.134	1.070
<b>AE3. CARMONA. URB NOR</b>	2.089	0	21	104	439	689	857
<b>AE4. GUADAJOZ</b>	424	4	13	42	51	140	174
<b>AE5. NUC NOR</b>	829	8	25	83	99	274	340
<b>AE6. NUC SUR</b>	969	10	29	97	116	320	397
<b>TOTAL TM CARMONA</b>	<b>9.665</b>	<b>26</b>	<b>194</b>	<b>786</b>	<b>1.648</b>	<b>3.387</b>	<b>3.650</b>



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

CSV: 07E900298B2700C7R7Q7Z0W0X2

**FIRMANTE - FECHA**  
SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AVUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
CN=sa izenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRE-SA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05  
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AVUNTAMIENTO PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 16 DE OCTUBRE DE 2025.

**EXPEDIENTE ::**  
2025/00000000192  
Fecha: 30/09/2025  
Hora: 00:00  
Und. reg. REGISTRO GENERAL





## 3.2. CARACTERIZACIÓN SEGÚN EL RÉGIMEN DE TENENCIA Y LA TITULARIDAD

### 3.2.1. 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

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.

SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AVUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025 CN=sa izenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., CEES - 17/10/2025 14:18:05 ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., CEES - 17/10/2025 14:18:05		FIRMANTE - FECHA
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AVUNTAMIENTO PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 09 DE OCTUBRE DE 2025.		EXPEDIENTE : 2025/0000000000192 Fecha: 30/09/2025 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90029711500W5W3L7W3R4H4





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DEL TM CARMONA 2018-2023  
 DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO  
 II. 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	-13	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
BALEARS, ILLES	66,9	-6,6	33,1	17	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	17	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	-55	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

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 PERIODO 2004-2016; FUENTE: INE. ENCUESTA DE CONDICIONES DE VIDA 2016

CSV: 07E90029711500W5M5M3L7M3R4H4





**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DEL TM CARMONA 2018-2023**  
**DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO**  
 II. 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 20.000 y 50.000 habitantes, como es nuestro caso, este porcentaje es inferior, y se situó en el 19,70%, mientras que, por el contrario, en los municipios de más de 50.000 habitantes este porcentaje se sitúa por encima de la media española, llegando a situarse en el 17,5% en los municipios de entre 2.000 y 5.000 habitantes.

MUNICIPIO POR POBLACIÓN	PAG	HIP	HER	TOTAL PROP	ALQ	CED	OTR	TOTAL ALQ
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	6,80	3,20	7,80	17,80
2.001 a 5.000	38,90	28,90	14,70	82,50	7,80	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 TM Carmona	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
100.001 a 500.000	40,50	34,00	4,40	78,90	14,50	2,10	4,60	21,10
Más de 500.000	41,50	28,00	3,90	73,40	20,10	2,20	4,30	26,60
<b>TOTAL ESPAÑA</b>	<b>38,90</b>	<b>32,90</b>	<b>7,20</b>	<b>78,90</b>	<b>13,50</b>	<b>2,40</b>	<b>5,20</b>	<b>21,10</b>

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

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 hogares, diferenciados según el régimen de tenencia de la vivienda en que residen, del TM Carmona se ha atendido a la explotación de los microdatos del CPV 2011 y su posterior agregación proporcional al actual número de hogares del PMH y las secciones censales y áreas estadísticas del Catastro Inmobiliario 2.017, según la clasificación allí recogida: propia por compra totalmente pagada, propia por compra con pagos pendientes (hipoteca) y propia por herencia o donación, así como vivienda alquilada, cedida gratis o a bajo precio y otras formas de tenencia no en propiedad distinta a las anteriores.

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 áreas estadísticas a todo el TM Carmona.

FIRMANTE - FECHA  
 SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AVUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
 CN=saizenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFICADORA=VATES-A01337260, O=ZURIPAPEN ETA ZERBITZU  
 ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05  
 DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AVUNTAMIENTO  
 PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 09 DE OCTUBRE DE 2025.

EXPEDIENTE :  
 2025/00000000192  
 Fecha: 30/09/2025  
 Hora: 00:00  
 Und. reg: REGISTRO  
 GENERAL

CSV: 07E90029711500W5M5L7W3R4H4

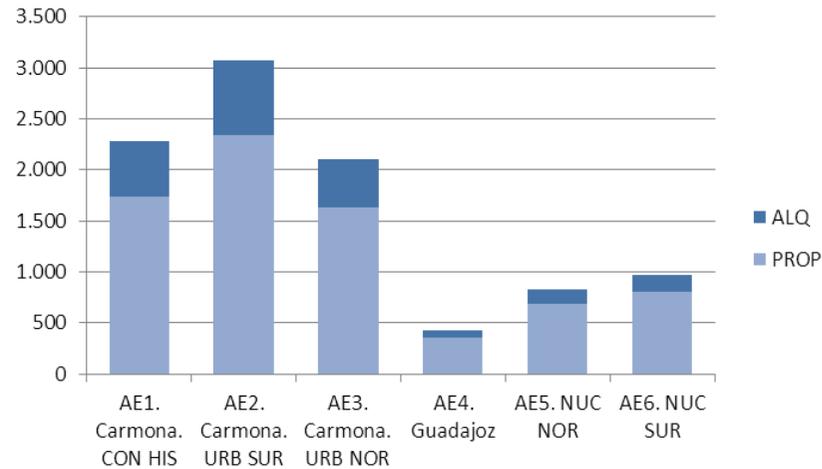




**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DEL TM CARMONA 2018-2023**  
**DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO**  
**II. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL**



ÁREA ESTADÍSTICA	HOG	PRO PAG	PRO HIP	PRO HER	TOTAL PROP	%	ALQ	CED	OTR	TOTAL ALQ	%
AE1. CARMONA. CON HIS	2.568	946	650	149	1.745	77	227	114	193	534	23
AE2. CARMONA. URB SUR	3.277	1.274	881	189	2.344	76	314	154	267	735	24
AE3. CARMONA. URB NOR	2.346	815	605	209	1.629	78	188	104	188	480	23
AE4. GUADAJOZ	425	199	140	13	352	83	25	21	25	72	17
AE5. NUC NOR	880	390	273	25	688	83	50	41	50	141	17
AE6. NUC SUR	1.004	455	320	29	804	83	58	48	58	165	17
<b>TOTAL TM CARMONA</b>	<b>10.500</b>	<b>4.079</b>	<b>2.870</b>	<b>613</b>	<b>7.562</b>	<b>78</b>	<b>863</b>	<b>483</b>	<b>781</b>	<b>2.127</b>	<b>22</b>



CARACTERIZACIÓN DEL TOTAL HOGARES POR RÉGIMEN DE TENENCIA (PROPIEDAD O ALQUILER Y ASIMILADOS) Y POR ÁREAS ESTADÍSTICAS DEL TM CARMONA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2011 Y DATOS DEL PMH Y EL CATASTRO INMOBILIARIO 2017

CSV: 07E90029711500W5M5L7W3R4H4





### 3.2.2. SOBRE LA TITULARIDAD

El TRLHL, 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 TRLHL. 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,



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 corresponda 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 454' y solamente las correspondientes a personas jurídicas.

EXPEDIENTE: 2023/00000000192  
Fecha: 30/09/2025  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL

FIRMANTE: FECHA

SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AYUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
CN=saizenpa.com, ORGANIZACIONIDENTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05  
ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05  
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 18 DE OCTUBRE DE 2025.

CSV: 07E90029711500W5M3L





AE	VF	LOC	%	ADM	%	PJU	%	PFI	%
<b>AE1. CARMONA. CON HIS</b>	2.916	66	2	19	1	129	4	2.702	93
<b>AE2. CARMONA. URB SUR</b>	3.484	121	3	152	4	46	1	3.165	91
<b>AE3. CARMONA. URB NOR</b>	2.269	2	0	75	3	23	1	2.171	96
<b>AE4. GUADAJOZ</b>	466	0	0	145	31	5	1	316	68
<b>AE5. NUC NOR</b>	2.415	4	0	2	0	116	5	2.293	95
<b>AE6. NUC SUR</b>	2.895	0	0	3	0	101	3	2.791	96
<b>TOTAL TM CARMONA</b>	<b>14.445</b>	<b>193</b>	<b>1</b>	<b>396</b>	<b>3</b>	<b>420</b>	<b>3</b>	<b>13.438</b>	<b>539</b>

VF: VIVIENDA FAMILIAR; LOC: VIVIENDA CUYA TITULARIDAD DEL PLENO DOMINIO RECAE EN LA ADMINISTRACIÓN LOCAL; ADM: EN OTRAS ADMINISTRACIONES AUTONÓMICAS O ESTATALES; PJU EN OTRAS PERSONAS JURÍDICAS PRIVADAS; PFI: EN PERSONAS FÍSICAS

#### 4. 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 indagan: 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 efectiva 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, como situación en que se encuentra parte de los hogares, H, residentes en ubicaciones sin la calificación de vivienda.

Para acercarnos al análisis de estas situaciones, de compleja identificación, habrá que atender a las razones que les 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

FIRMANTE - FECHA

SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AVUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
 CN=saizenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRE-SA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05  
 DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AVUNTAMIENTO PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 18 DE OCTUBRE DE 2025.

EXPEDIENTE :: 2025/00000000192  
 Fecha: 30/09/2025  
 Hora: 00:00  
 Und. reg. REGISTRO GENERAL





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 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 28/2016, 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 estaciones).

#### 4.1. 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. En este punto resaltamos la imposibilidad de vincular la desagregación de las direcciones postales de una parte de las direcciones del PMH a algún inmueble de Catastro de uso residencial, generándose un grupo de hogares no vinculados a viviendas familiares que llamaremos “otros hogares”, OH.

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.
- 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 vecindad.
- g. Negativa injustificada de la persona titular de la vivienda a facilitar comprobaciones de la Consejería competente en materia de vivienda cuando no se desprenda la existencia de ninguna causa verosímil que pueda fundamentarla y cuando consten además otros indicios de falta de ocupación.

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. Éstas serán las viviendas no principales, VNP.

Dada la imposibilidad de acceder a los suministros y consumos de agua corriente sanitaria como segundo indicio de deshabitación para la diferenciación de las viviendas secundarias, VS, de las vacías, VV, se ha optado por emplear sobre el actual número de viviendas no principales, la proporción de viviendas secundarias y vacías del CPV 2011 para su estimación.

CSV: 07E90029711500W5W3L7W3R4H4

FIRMANTE: FECHA  
 SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AVUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
 CN=sa izenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFICACION=VATES-A01337260, O=ZURIPEN ETA ZERBITZU ENPRE-SA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05  
 DILEGADORA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AVUNTAMIENTO PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 09 DE OCTUBRE DE 2025.

EXPEDIENTE: 2025/00000000192  
 Fecha: 30/09/2025  
 Hora: 00:00  
 Und. reg. REGISTRO GENERAL





Haciendo un comparativo con los datos del CPV 2011, obtenemos los siguientes resultados:

VIVIENDAS PRINCIPALES, VP		VIVIENDAS NO PRINCIPALES, VSV			
		VIVIENDAS SECUNDARIAS, VS		VIVIENDAS VACÍAS, VV	
CPV 2011	2017	CPV 2011	2017	CPV 2011	2017
67%	67%	22%	26%	11%	7%

COMPARATIVO CLASIFICACIÓN DE VIVIENDA POR TIPO EN CPV 2011 Y SITUACIÓN ACTUAL EN EL TM CARMONA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE LOS DATOS DEL CPV 2011, PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES 2018

Podemos hacer una primera lectura de los datos anteriores en las líneas siguientes:

- El casi estancamiento tanto de la población municipal como de la actividad inmobiliaria en los últimos 7 años, hace mantenerse el porcentaje de viviendas principales, VP, en la ratio del total viviendas familiares, VF, del TM.
- Parte de la vivienda vacía se ha movilizado a vivienda secundaria, donde es necesario destacar que se engloba la segunda residencia y la vivienda con finalidad turística, ésta última prácticamente inexistente en el TM Carmona.
- Como consecuencia de este movimiento se acerca la cifra de viviendas vacías, VV, al stock de rotación recomendado, en torno a un 5% del parque residencial, para favorecer la movilidad residencial de la población residente, y la previsible demanda externa de vivienda en el TM.

SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AVUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
 CN=saizenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFICACION=VATES-A01337260, O=ZURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05  
 DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AVUNTAMIENTO PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 09 DE OCTUBRE DE 2025.

FIRMANTE - FECHA

EXPEDIENTE :: 2025/00000000192  
 Fecha: 30/09/2025  
 Hora: 00:00  
 Und. reg: REGISTRO GENERAL







**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DEL TM CARMONA 2018-2023**  
**DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO**  
 II. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL

finés 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 afecta 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, o no, el uso turístico con el de residencia habitual y permanente, ya sea por compartir espacios (habitaciones) y/o plazos (calendario o estaciones).

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 exiguo resultado inferior a 20 VFT. 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 áreas estadísticas, 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.

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 Airbnb, 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.

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 vacacional de cara al turismo del TM Carmona, como la casi totalidad del conjunto de la comunidad andaluza, 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 primavera y verano y un menor número en otoño e 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

SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AVUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025 CN=sa izenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFICACION=VATES-A01337260, O=ZURIPEN ETA ZERBITZU ENPRE-SA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05 DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AVUNTAMIENTO PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 08 DE OCTUBRE DE 2025.		EXPEDIENTE : 2023/00000000192 Fecha: 30/09/2025 Hora: 00:00 Und. reg. REGISTRO GENERAL
--	--	---







## 5. CARACTERIZACIÓN DE LA OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA EXISTENTE

España se ha caracterizado, como puede observarse en la tabla adjunta, por una caída continuada del alquiler 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.

AÑO	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%

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

### PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DEL TM CARMONA 2018-2023 DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO II. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



Si retomamos la tabla resumen correspondiente al régimen de tenencia en el TM de Carmona comprobamos que se mantiene esa proporción de forma aproximada en la actualidad el TM.

ÁREA ESTADÍSTICA	HOG	TOTAL PROP	%	TOTAL ALQ	%
AE1. Carmona. CON HIS	2.568	1.745	77	534	23
AE2. Carmona. URB SUR	3.277	2.344	76	735	24
AE3. Carmona. URB NOR	2.346	1.629	78	480	23
AE4. Guadajoz	425	352	83	72	17
AE5. NUC NOR	880	688	83	141	17
AE6. NUC SUR	1.004	804	83	165	17
<b>TOTAL TM CARMONA</b>	<b>10.500</b>	<b>7.562</b>	<b>78</b>	<b>2.127</b>	<b>22</b>

CARACTERIZACIÓN DEL TOTAL HOGARES POR TIPO DE TENENCIA Y AAE DEL TM CARMONA; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE LOS DATOS DEL CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2011 Y DATOS DEL CATASTRO INMOBILIARIO 2017

En cuanto a los precios, 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 2.016 y un notable incremento del +4,2% en el 2.017. La variación del valor medio en Andalucía supuso también un incremento de más del doble nacional en 2.016, un +2%, que se mantiene en 2.017, +2.1%, lo que supone en este intervalo la mitad de la media nacional.

Respecto a la provincia de Sevilla, la variación recogida en 2.016 supone una disminución del precio medio del -1.0% en 2.016 a la que prosigue un incremento de casi 5 puntos en 2.017, esto es +3.7%, todo ello según el informe nº 23 del Observatorio de la Vivienda del Ministerio de Fomento.

El Ministerio de Fomento aporta los datos correspondientes al número de transacciones de compraventa a nivel municipal en el período comprendido entre 2.007-2.017. Se aprecia cómo el repunte de operaciones del último año, el mayor de la tendencia alcista acumulada en los últimos años (desde 2013), se corresponde con operaciones inmobiliarias de viviendas de segunda mano y de obra nueva en cantidades similares, si bien para el caso de la obra nueva se incrementa el 120% el número de operaciones del año anterior y para el caso de la segunda mano sólo se incrementa en el 10%.

CSV: 07E90029711500W5M5L700R08

SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AVUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
 CN=isa izenpe.com, ORANIZACIONIDENTIFICACION=VATES-A01337260, O=ZURITAPEN ETIA ZERBITZU  
 ENPRE-SA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05  
 DIGIGENCA - PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AVUNTAMIENTO  
 PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 16 DE OCTUBRE DE 2025.

FIRMANTE - FECHA

EXPEDIENTE : 2025/00000000192  
 Fecha: 30/09/2025  
 Hora: 00:00  
 Und. reg. REGISTRO  
 GENERAL





**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DEL TM CARMONA 2018-2023**  
**DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO**  
 II. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



COMPRAVENTA VIVIENDAS (Nº)	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
LIBRE	256	155	315	182	122	148	118	128	152	161	184
PROTEGIDA	8	14	22	83	9	21	4	9	2	8	17
NUEVA	53	68	235	147	41	83	22	22	13	14	31
2ª MANO	221	101	102	118	90	86	100	115	141	155	170
TM CARMONA	274	169	337	265	131	169	122	137	154	169	201

EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE OPERACIONES INMOBILIARIAS DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA NUEVA-DE SEGUNDA MANO Y LIBRE-PROTEGIDA; 2007-2017 EN EL TM CARMONA.  
 FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE INFORMACIÓN ESTADÍSTICA DEL MINISTERIO DE FOMENTO

En cuanto al mercado de alquiler, 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.

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%.

AÑO	PROP (%)	ALQ PRECIO MERCADO (%)	ALQ INFERIOR MERCADO (%)	CESIÓN 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
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
2.015	77,3	13,1	2,5	7,1
2.016	77,1	13,8	2,5	6,5

EVOLUCIÓN DEL RÉGIMEN DE TENENCIA 2005-2016; FUENTE: ENCUESTA DE CONDICIONES DE VIDA DEL INE 2016 (PUBLICACIÓN ABRIL DE 2017)

CSV: 07E90029711500C7R7Q7Z0W0X2

**FIRMANTE - FECHA**  
 SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AVUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
 CN=saizenpa.com, ORGANIZACIONIDENTIFICACION=VATES-A01337260, O=ZURTAPEN ETIA ZERBITZU  
 ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05  
 DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AVUNTAMIENTO  
 PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 16 DE OCTUBRE DE 2025.

**EXPEDIENTE ::**  
 2025/00000000192  
 Fecha: 30/09/2025  
 Hora: 00:00  
 Und. reg. REGISTRO  
 GENERAL





## 6. ANÁLISIS DE LOS RECURSOS DISPONIBLES AL SERVICIO DEL PMVS

### 6.1. RECURSOS INTEGRANTES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO Y SOLARES PÚBLICOS Y PRIVADOS

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, así como de otros recursos disponibles. 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 derivan 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 público de suelo.

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.

En el cuadro de más abajo se recogen los recursos disponibles para llevar a cabo las medidas de política de vivienda, algunos de los cuales son de titularidad municipal, otros de titularidad autonómica y otros de promotores privados.

Dentro de las parcelas de titularidad municipal, hay algunas que son de titularidad del propio Ayuntamiento de Carmona y otras que pertenecen a SODECAR. Sobre estos solares se llevarán a cabo actuaciones protegidas en materia de vivienda o de alojamientos, de conformidad con la programación según la disponibilidad a corto, medio plazo de los solares.

Sin embargo las parcelas de titularidad municipal del Plan Parcial San Francisco serán enajenadas y esos ingresos destinados al PMS para el desarrollo de actuaciones contempladas en el Plan de Vivienda, toda vez que se considera que las mismas no son adecuadas para actuaciones protegidas.

También existe un inmueble titularidad de AVRA el cual se espera que se desarrolle por dicho ente público durante el periodo de vigencia del Plan.

Igualmente existen una serie de solares donde deberán desarrollarse actuaciones protegidas por parte de promotores privados.

En Calle Lentisco y Avenida de Portugal se prevé la realización de alojamientos protegidos.

**SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AYUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025**  
 CN=saizenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFICACION=VATES-A01337260, O=ZURIPEN ETA ZERBITZU ENPRE-SA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05  
 DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 16 DE OCTUBRE DE 2025.

**IRMANTE - FECHA**  
 EXPEDIENTE : 2025/000000000192  
 Fecha: 30/09/2025  
 Hora: 00:00  
 Und. reg. REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90029711500W51E17R73R-44





**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DEL TM CARMONA 2018-2023**  
**DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO**  
**II. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL**



ÁREA ESTADÍSTICA	DENOMINACIÓN ACTUACIÓN	CLASE DE SUELO	VPR	ESTADO	TITULAR
AE1. Carmona. CON HIS	CALLE DOLORES QUINTANILLA 43 B	SUC	10	CORTO PLAZO	AVRA
AE1. Carmona. CON HIS	CALLE DOLORES QUINTANILLA 43 B	SUC	10	CORTO PLAZO	AVRA
AE1. Carmona. CON HIS	COOPERATIVA OLIVARERA	SUC	34	CORTO PLAZO	SODECAR
AE1. Carmona. CON HIS	CTRA BRENES	SUC	36	MEDIO PLAZO	AYTO CARMONA
AE1. Carmona. CON HIS	AVDA PORTUGAL 14, 16 Y 18	SUNC ASISTEMÁTICO	40	MEDIO PLAZO	AYTO-PRIVADOS
AE2. Carmona. URB SUR	SUNC-UN-7 ED VISTA ALEGRE	SUNC	8	MEDIO PLAZO	AYTO CARMONA
AE2. Carmona. URB SUR	SUNC-UN-8 PUERTO MATAHACAS LOS VILLA	SUC	19	CORTO PLAZO	AYTO CARMONA
AE2. Carmona. URB SUR	PUERTO MATAHACAS LOS VILLA	SUC	21	MEDIO PLAZO	PROMOTOR PRIVADO
AE3. Carmona. URB NOR	SUNC-UN-3B ED HUERTO RUIZ	SUNC	10	CORTO PLAZO	AYTO CARMONA
AE3. Carmona. URB NOR	PP SAN FRANCISCO FASE F	SUC	0	A MONETARIZAR	AYTO CARMONA
AE4. Guadajoz	GUADAJOZ	SUC	14	CORTO PLAZO	AYTO-SODECAR
<b>TOTAL TM CARMONA</b>			<b>202</b>		

RELACION DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (VPR) QUE INTEGRAN EL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO (PMS) Y OTROS RECURSOS IDENTIFICADAS POR EL ÁREA ESTADÍSTICA EN QUE SE INTEGRA, LA DENOMINACIÓN DE LA ACTUACIÓN A LA QUE PERTENECEN, LA CLASE DE SUELO, EL ESTADO TEMPORAL Y EL TITULAR DE LAS MISMAS; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DE SODECAR DEL AYUNTAMIENTO DE CARMONA

CSV: 07E90029711500W5M5L7W3R4H4

**FIRMANTE - FECHA**  
 SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AYUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
 CN=sa.izempe.com, ORGANIZACIONIDENTIFICAD=VATES-A01337260, O=ZURTAPEN ETA ZERBITZU  
 ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05  
 DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO  
 PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 16 DE OCTUBRE DE 2025.

**EXPEDIENTE ::**  
 2025/00000000192  
 Fecha: 30/09/2025  
 Hora: 00:00  
 Und. reg: REGISTRO  
 GENERAL





## 6.2. VIVIENDAS DE TITULARIDAD MUNICIPAL

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, imprescriptibles 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 y que son titularidad del Ayuntamiento de Carmona o de la sociedad municipal SODECAR.

Según los datos del Padrón del Impuesto de Bienes Inmuebles existen en la localidad de Carmona 193 viviendas de titularidad municipal, que se concentran en la AE1 Conjunto Histórico y en la AE2 URB SUR.

## 6.3. 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 la legislación urbanística andaluza la referencia al Registro Municipal de Solares se encuentra en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), que en su artículo 150 dice:

*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.*

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 Carmona 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 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.

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.

No obstante el Ayuntamiento de Carmona no cuenta con Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas por tanto no es posible realizar el diagnóstico de

SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AYUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
 CN=isaizenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFICACION=VATES-A01337260, O=ZURIPENETA ZERBITZU  
 ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05  
 DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO  
 PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 08 DE OCTUBRE DE 2025.

FIRMANTE - FECHA

EXPEDIENTE : 2025/00000000192  
 Fecha: 30/09/2025  
 Hora: 00:00  
 Und. reg. REGISTRO GENERAL

CSV: 07E900299B270007R7Q7Z0W0X2





bienes integrados en dicho Registro.

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.

#### 6.4. 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.

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 existen hasta un total de 396 viviendas en la localidad de Carmona, cuya titularidad recae en otra administración pública distinta de la local, de las cuales 324 son titularidad de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, dependiente de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía.

SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AVUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025 CN=sa izenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05 ENIPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05 DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO YA SIENDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AVUNTAMIENTO PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 09 DE OCTUBRE DE 2025.	FIRMANTE: FECHA EXPEDIENTE: 2025/00000000192 Fecha: 30/09/2025 Hora: 00:00 Lind. reg. REGISTRO GENERAL
---	--







La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900299B27000C7R7Q7Z0W0X2 en <https://sede.carmona.org>



Dichos terrenos en la actualidad se encuentran recogidos en el documento de aprobación provisional del PGOU de septiembre de 2.012 como Suelo urbanizable no sectorizado, SUNS-01 R8 Residencial POTAS, sin que hasta la fecha por tanto hayan sido desarrollados.



**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DEL TM CARMONA 2018-2023**  
**DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO**  
**II. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL**



<b>FIRMANTE - FECHA</b>	
SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AYUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025 CN=sa izenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05 <small>DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 19 DE OCTUBRE DE 2025.</small>	EXPEDIENTE :: 2025/00000000192 Fecha: 30/09/2025 Hora: 00:00 Und. reg. REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90029711500W5M5L7W3R4H4





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DEL TM CARMONA 2018-2023  
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO  
II. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



	MUNICIPIO	ACTUACIÓN	VIVIENDAS	% MÍN VP	VIV PROTEGIDAS
R1	ALCALÁ DE GUADAIRA	EL ZACATÍN	4500	50	2250
R2	ALCALÁ DE GUADAIRA	GUADAIRA SUR	3500	60	2100
R3	ALCALÁ DEL RIO	R ALCALÁ DEL RIO	1000	60	600
R4	LA ALGABA	EL ARAL	2000	60	1200
R5	ALMENSILLA	ZONA OPORTUNIDAD	1000	60	600
R6	BENACAZÓN	R CERCANÍA	400	60	240
R7	BORMUJOS	R ARCO NORTE	1800	60	1080
<b>R8</b>	<b>CARMONA</b>	<b>ZONA OPORTUNIDAD</b>	<b>1200</b>	<b>60</b>	<b>720</b>
R9	CORIA DEL RIO	ZONA OPORTUNIDAD	1000	60	600
R10	DOS HERMANAS	R DOS HERMANAS	12000	60	7200
R11	GERENA	R GERENA	700	60	420
R12	GUILLENA	EL MOLINILLO	1250	60	750
R13	HUEVAR DEL ALJARAFE	R HUEVAR	500	60	300
R14	MAIRENA DEL ALJARAFE	R MAIRENA	1200	60	720
R15	LOS PALACIOS	R LOS PALACIOS	1500	60	900
R16	PALOMARES DEL RIO	R PALOMARES	1000	60	600
R17	LA RINCONADA	PAGO EN MEDIO	4500	60	2700
R18	SALTERAS	TIERRAS BLANCAS	1200	60	720
R19	SANLUCAR LA MAYOR	R SANLUCAR	800	60	480
R20	SEVILLA/DOS HERMANAS	CORTIJO EL CUARTO	6000	50	3000
R21	UMBRETE	R UMBRETE	1000	60	600
R22	MAIRENA/EL VISO ALCOR	R MAIRENA/EL VISO	1000	60	600
		<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>49050</b>		<b>PROTEGIDAS 28380</b>

TABLA RESUMEN DE ÁREAS DE OPORTUNIDAD RESIDENCIAL DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE LOS DATOS CONTENIDOS EN EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

CSV: 07E90029711500W5M5L7W3R4H4

**FIRMANTE - FECHA**  
SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AVUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
CN=saizenpe.com, ORGANIZATIIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZURITAPENETA ZERBITZU  
ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A.-CES - 17/10/2025 14:18:05  
DILENCA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AVUNTAMIENTO  
PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 09 DE OCTUBRE DE 2025.

**EXPEDIENTE ::**  
2025/00000000192  
Fecha: 30/09/2025  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO  
GENERAL





**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DEL TM CARMONA 2018-2023**  
**DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO**  
 II. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



Dichas áreas residenciales han tenido un desarrollo desigual, pero en líneas generales podemos afirmar que la mayoría o bien no se han desarrollado, como es el caso de Carmona, o se han desarrollado sólo en parte por lo que de un lado no se ha cumplido los objetivos marcados por el POTAUS y por otro sigue existiendo esa oferta o posibilidad de desarrollo de esos suelos residenciales en el entorno metropolitano.

viviendas, y tampoco tiene en cuenta la ocupación de las viviendas en el suelo urbano existente. Es decir, obvia la capacidad que tiene la propia ciudad con sus viviendas disponibles y sus solares edificables y considera únicamente la construcción de nuevas viviendas en el suelo urbanizable.

En cualquier caso ponen de manifiesto la existencia de una gran disponibilidad de suelo a nivel metropolitano para la construcción de viviendas de las cuales más de la mitad son viviendas protegidas.

Dicho método no resulta adecuado, y por tanto no será considerado para el cálculo de los crecimientos necesarios.

En cuanto a la población, la tendencia de la misma según ya indicaba el POTAUS es a la disminución en el área de la ciudad central (Sevilla) y al aumento en la corona metropolitana, de hecho la población de Sevilla disminuye entre 2.006 (704.414 habitantes) y 2.016 (698.944 habitantes). La población en la ciudad de Carmona tiende al descenso aunque de una forma muy moderada.

La Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, aprobado mediante Decreto 206/2006 de 28 de noviembre, establece una serie de límites formales al crecimiento de los municipios, basado en que estos no pueden crecer más allá de la proyección de población prevista y en todo caso no podrán incrementar su superficie en un 40% al suelo urbano existente ni suponer un incremento de población teórica superior al 30%. Merece destacar este aspecto, toda vez que se ha desarrollado una técnica en el ámbito de los Planes Urbanísticos, y que se ha concretado en distintas instrucciones de la Consejería de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, la última de ellas de 2014, para estimar el cálculo de las viviendas asociadas a los crecimientos urbanísticos.

En lo que se refiere a las áreas de oportunidad contempladas en el POTAUS ha de señalarse que las mismas (superficie y número de viviendas) no computan a efectos del cálculo de crecimientos establecidos en dicha norma.

En cualquier caso, la norma 45 del POTA establece únicamente un límite teórico, asignando una media de números de personas por vivienda, y no alberga ninguna intención (al no ser esa su finalidad) de que deba realizarse el cálculo de las viviendas que serían necesarias, ya que tampoco distingue si se tratan de viviendas principales o secundarias.

Dicho método obvia también los desarrollos urbanísticos del suelo urbano, consolidado o no, al no tener en cuenta que algún día esos solares se convertirán en

<b>FIRMANTE - FECHA</b>	
SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AVUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025 CN=sa izenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFICADORA=VATES-A01337260, O=ZURIPAPENETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05	EXPEDIENTE : 2025/00000000192 Fecha: 30/09/2025 Hora: 00:00 Und. reg. REGISTRO GENERAL

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AVUNTAMIENTO PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 16 DE OCTUBRE DE 2025.

CSV: 07E90029711500W5M5L7W3R4H4





PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
IDENTIFICACIÓN	R8. Zona de Oportunidad Residencial
MUNICIPIO	Carmona
SUPERFICIE	30 hectáreas
PLANEAMIENTO	Normas Subsidiarias. 1984. Suelo no urbanizable.
TIPO DE ÁREA	Residencial.
JUSTIFICACIÓN	
En este sector de la aglomeración urbana se detecta una carencia de promociones residenciales con destino a vivienda protegida, por lo que resulta conveniente identificar suelos con este fin, dotados de buena accesibilidad desde la A-4 y vinculados al desarrollo de nuevos suelos productivos (Parque Empresarial Autovía E9).	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- El planeamiento general delimitará con precisión los suelos destinados a uso residencial, clasificando un sector con capacidad para 1200 viviendas aproximadamente, de las cuales el 60 - 70 % serán viviendas protegidas.</li> <li>- El planeamiento general municipal deberá justificar la viabilidad de la propuesta en relación con la infraestructura viaria supramunicipal en la que se apoya, aportando el correspondiente estudio de movilidad en el marco del Plan de Transporte Metropolitano de Sevilla y la conformidad de los organismos responsables de las carreteras afectadas y de la gestión del transporte público. Así mismo, la ordenación incorporará las determinaciones para la protección del viario (Zona de Cautela) establecida por este Plan.</li> <li>- El planeamiento general municipal sectorizará y programará los terrenos de forma que se garantice el crecimiento ordenado de la ciudad, acreditando la ejecución previa de las infraestructuras de conexión con la ciudad consolidada.</li> <li>- La ordenación del Área incorporará la red de drenaje existente al sistema de Espacios Libres y establecerá medidas para la protección de la vegetación de ribera existente.</li> </ul>	



'DELIMITACIÓN' DEL ÁREA DE OPORTUNIDAD RESIDENCIAL R8 DE CARMONA RECOGIDA EN EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA, JUNIO 2.009; FUENTE: CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, JUNTA DE ANDALUCÍA

CSV: 07E9002971150075M5

FIRMANTE - FECHA  
SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AYUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
CN=saizenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZURIPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05  
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 09 DE OCTUBRE DE 2025.

EXPEDIENTE ::  
2025/000000000192  
Fecha: 30/09/2025  
Hora: 00:00  
Und. reg. REGISTRO GENERAL







**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DEL TM CARMONA 2018-2023**  
**DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO**  
 II. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



ACTUACION	DENOMINACION	CLASE DE SUELO	VIVIENDAS LIBRES	VIVIENDAS PROTEGIDAS	TOTAL VIVIENDAS	ESTADO
AR-c-01	ALCAZAR DE ARRIBA-PUERTA DE CÓRDOBA	SUNC	17	8	25	MEDIO PLAZO
AR-c-02	CRISTO DE LA SEDÍA-SANTA ANA	SUNC	51	26	77	MEDIO PLAZO
AR-c-06	JORGE BONSOR-ANFITEATRO	SUNC	44	27	71	MEDIO PLAZO
AR-c-07	JORGE BONSOR-ADRIANO	SUNC	43	24	67	MEDIO PLAZO
AR-c-08	JORGE BONSOR-NECRÓPOLIS	SUNC	16	8	24	MEDIO PLAZO
AR-c-10	ALAMEDA	SUNC	59	31	90	MEDIO PLAZO
AR-c-12	EL CERRILLO	SUNC	141	70	211	MEDIO PLAZO
AR-c-14	SAN FRANCISCO	SUNC	29	15	44	MEDIO PLAZO
AR-c-15	ALCANTARILLA	SUNC	60	31	91	MEDIO PLAZO
AR-c-16	SILO	SUNC	90	69	159	MEDIO PLAZO
AR-c-17	FERIA	SUNC	89	50	139	MEDIO PLAZO
AR-c-19	PUERTO DE MATAHACAS	SUNC	72	101	173	MEDIO PLAZO
AR-c-21	ZAYAS	SUNC	45	31	76	MEDIO PLAZO
AR-c-22	HUERTA SANCHA	SUNC	84	66	150	MEDIO PLAZO
AR-c-23	CARRETERA VIEJA	SUNC	36	21	57	MEDIO PLAZO
AR-c-24	FUENTE VIÑAS	SUNC	76	41	117	MEDIO PLAZO
AR-c-25	COOPERATIVA OLIVARERA FASE B	SUNC	121	71	192	MEDIO PLAZO
AR-g-01	GUADAJOZ	SUNC	42	20	62	MEDIO PLAZO
SUO-03	HUERTA NUEVA	SUO	505	653	1158	LARGO PLAZO
TOTAL TM CARMONA			1620	1363	2983	

PREVISIÓN DE NUEVAS VIVIENDAS EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PGOU DE CARMONA: PROTEGIDAS, LIBRES Y TOTALES; SOBRE CLASE DE SUELO Y ESTADO DEL PLANEAMIENTO; FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE LOS DATOS DE SODECAR DEL AYUNTAMIENTO DEL TM CARMONA 1T 2.018

CSV: 07E90029711500W5M5L7W3R4H4

**FIRMANTE - FECHA**  
 SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AYUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
 CN=sa izenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFICACION=VATES-A01337260, O=ZURITAPEN ETA ZERBITZU ENPRE-SA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05  
 DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 09 DE OCTUBRE DE 2025.

**EXPEDIENTE :**  
 2025/00000000192  
 Fecha: 30/09/2025  
 Hora: 00:00  
 Und. reg: REGISTRO GENERAL





## 8. MAPEO DE RESULTADOS

### 8.1. MAPA DE PERSONAS, HOGARES Y DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA

- AE1. CONJUNTO HISTÓRICO Y ARRABALES
- AE2. ZONA URBANA SUR
- AE3. ZONA URBANA NORTE
- AE4. GUADAJOZ

FIRMANTE - FECHA

SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AYUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
 CN=sa izenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFICACION=VATES-A01337260, O=ZURTAPEN ETA ZERBITZU  
 ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05  
 DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO  
 PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 16 DE OCTUBRE DE 2025.

EXPEDIENTE ::  
2025/00000000192

Fecha: 30/09/2025

Hora: 00:00

Lnd. reg. REGISTRO  
GENERAL

CSV: 07E90029711500W5W5L7W3R4H4





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900299B270007R7Q7Z0W0X2 en <https://sede.camarma.org>

SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AVANTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
 CN=sa.izempe.com, OR=ANIZACIONIDENTIFICACION-VATES-A01337260, O=ZURIPAPEN ETIA ZERBITZU  
 ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05  
 DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. A VANTAMIENTO  
 PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 16 DE OCTUBRE DE 2025.

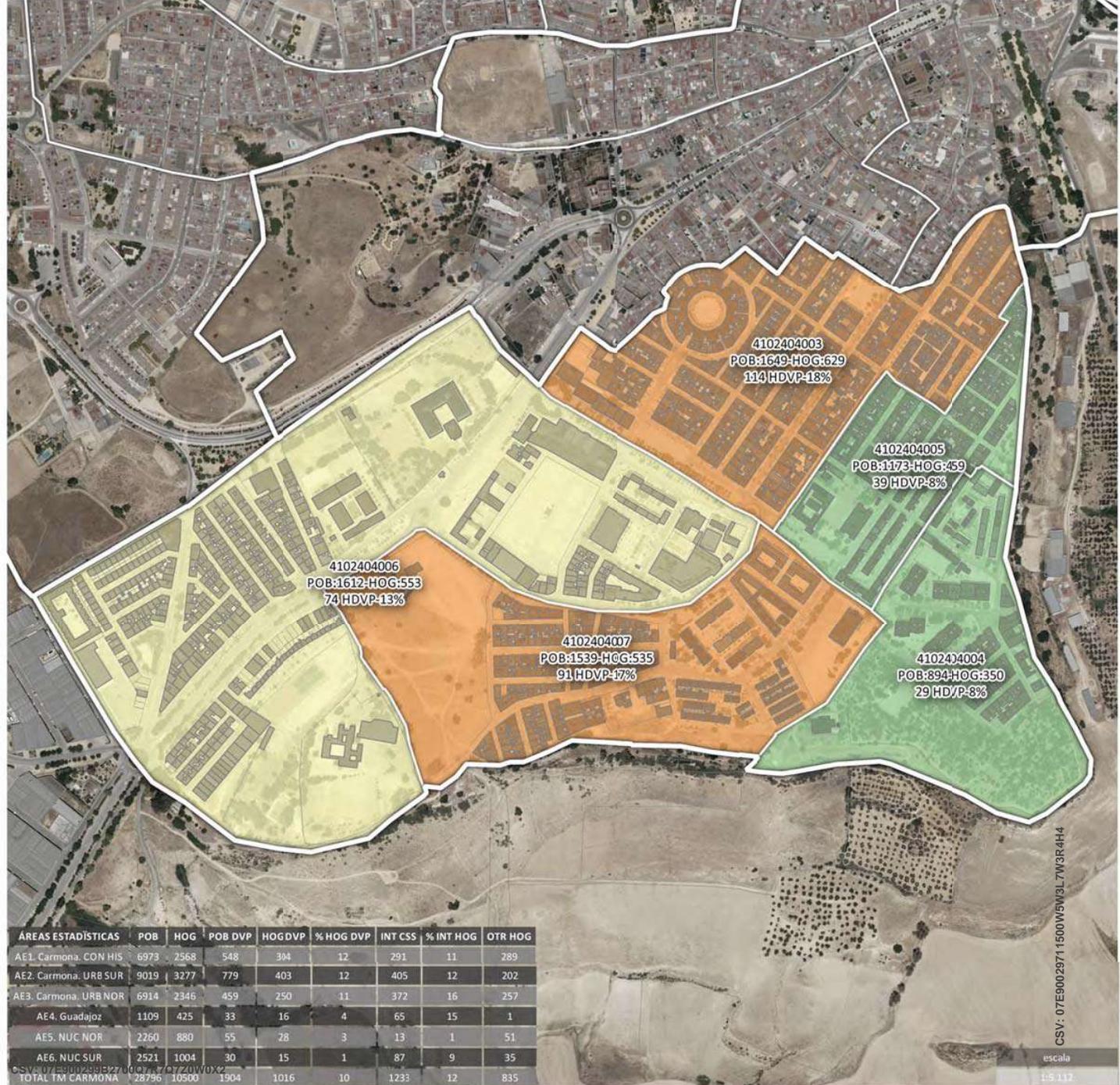
FIRMANTE - FECHA

EXPEDIENTE : 2025/00000000192

Fecha: 30/09/2025  
 Hora: 00:00  
 Und. reg. REGISTRO GENERAL



## PERSONAS, HOGARES Y DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA | AE 2. ZONA URBANA SUR



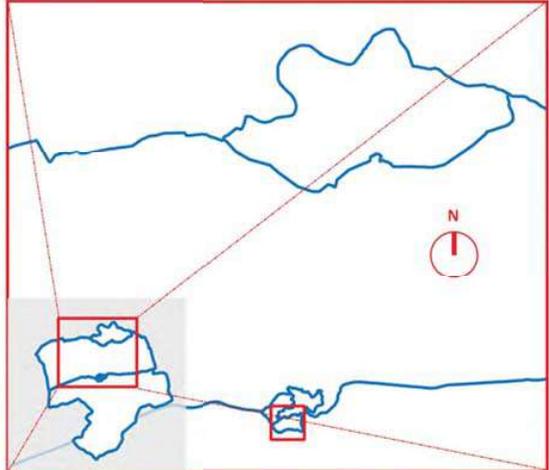
### PERSONAS, HOGARES Y DEMANDANTES

#### PROPORCIÓN DE HOGARES DEMANDANTES

- Inferior a 5 %
- Entre 5 - 10
- Entre 10 - 13
- Entre 13 - 18
- Superior a 18 %

TRAMA:  
 LA TRAMA DE COLOR REPRESENTA LA PROPORCIÓN DE HOGARES DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA RESIDENTES EN EL ÁMBITO CONSIDERADO

ETIQUETA (POR FILAS):  
 < CÓDIGO DE SECCIÓN CENSAL  
 < POB: POBLACIÓN RESIDENTE - HOGARES RESIDENTES  
 < HOGARES DEMANDANTES DE VP (HDVP) - PROPORCIÓN DE HOGARES DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA RESPECTO AL TOTAL HOGARES DEL ÁMBITO CONSIDERADO (%)



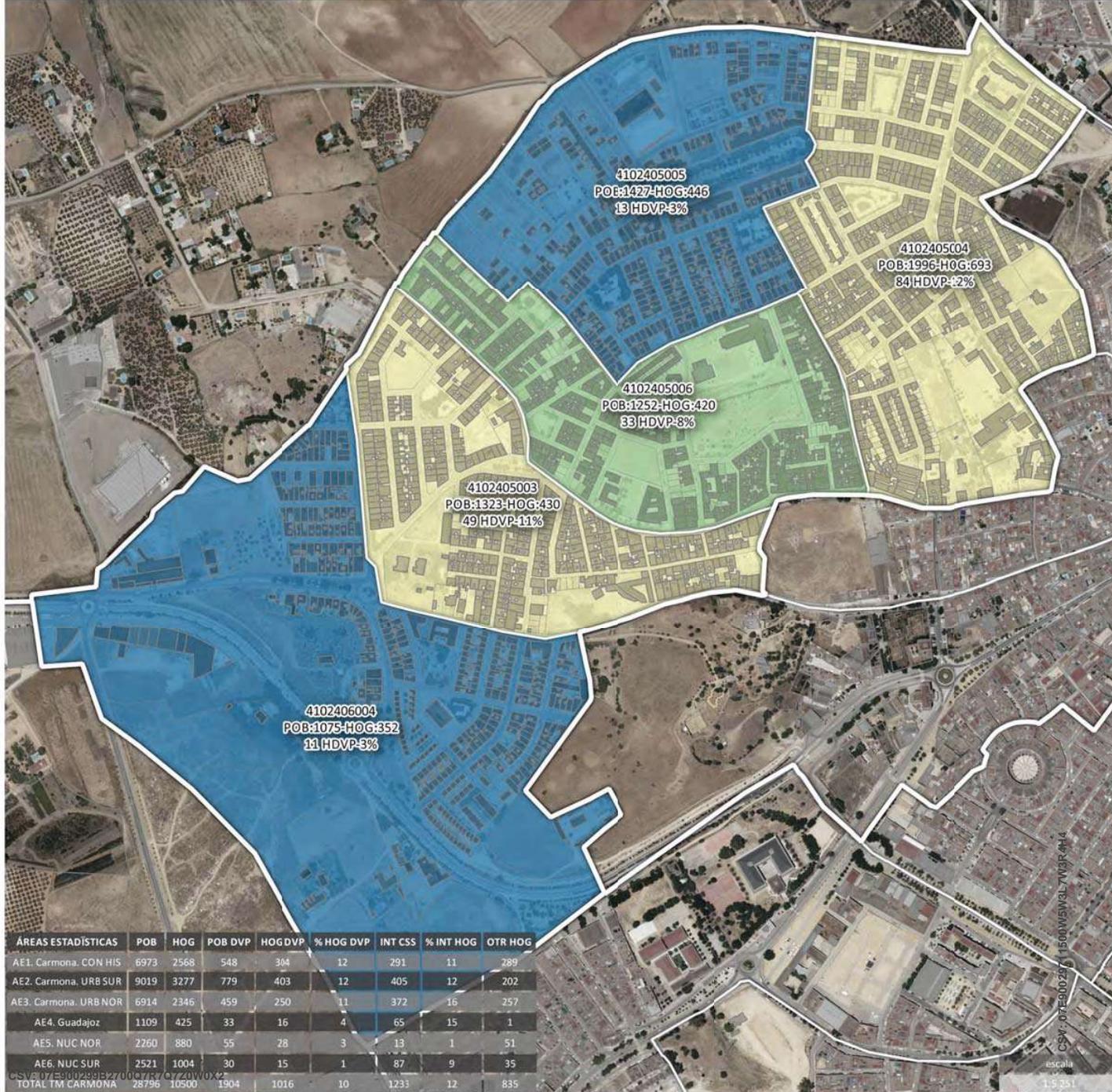
### PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO TM CARMONA 2018-2023

DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO  
 II. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL  
 PROMOTOR: IDECAR - AYUNTAMIENTO DE CARMONA  
 EQUIPO REDACTOR ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | JUNIO 2018





PERSONAS, HOGARES Y DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA | AE 3. ZONA URBANA NORTE



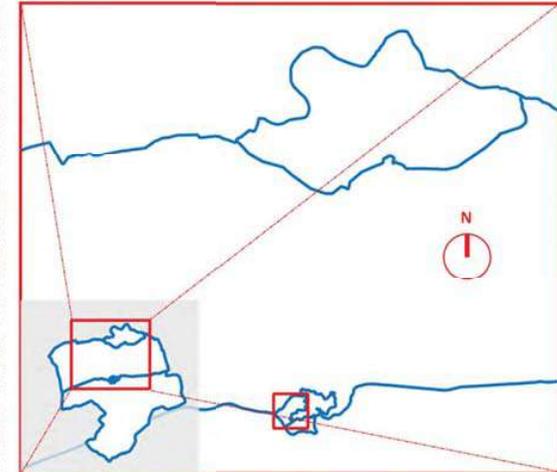
PERSONAS, HOGARES Y DEMANDANTES

PROPORCIÓN DE HOGARES DEMANDANTES

- Inferior a 5 %
- Entre 5 - 10
- Entre 10 - 13
- Entre 13 - 18
- Superior a 18 %

TRAMA:  
 LA TRAMA DE COLOR REPRESENTA LA PROPORCIÓN DE HOGARES DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA RESIDENTES EN EL ÁMBITO CONSIDERADO

ETIQUETA (POR FILAS):  
 < CÓDIGO DE SECCIÓN CENSAL  
 < POB: POBLACIÓN RESIDENTE - HOGARES RESIDENTES  
 < HOGARES DEMANDANTES DE VP (HDVP) - PROPORCIÓN DE HOGARES DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA RESPECTO AL TOTAL HOGARES DEL ÁMBITO CONSIDERADO (%)



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO  
 TM CARMONA 2018-2023

DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO  
 II. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL  
 PROMOTOR: DEDECAR - AYUNTAMIENTO DE CARMONA  
 EQUIPO REDACTOR ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | JUNIO 2018



PNB: 07E900299B270007R7Q7Z0W0X2  
 escala 1:5.251

PERSONAS, HOGARES Y DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA | AE 4. GUADAJOZ

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900299B27000C7R7Q7Z0W0X2 en <https://sede.carmona.org>

SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AYUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
 CN=sa.izenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFICACION=VATES-A01337260, O=ZURIPAPENETA ZERBITZU  
 ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05  
 DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 16 DE OCTUBRE DE 2025.

IRMANTE - FECHA

EXPEDIENTE : 2025/0000000192

Fecha: 30/09/2025

Hora: 00:00

Und. reg. REGISTRO GENERAL



ÁREAS ESTADÍSTICAS	POB	HOG	POB DVP	HOGDVP	% HOG DVP	INT CSS	% INT HOG	OTR HOG
AE1. Carmona. CON HIS	6973	2568	548	304	12	291	11	289
AE2. Carmona. URB SUR	9019	3277	779	403	12	405	12	202
AE3. Carmona. URB NOR	6914	2346	459	250	11	372	16	257
AE4. Guadajoz	1109	425	33	16	4	65	15	1
AE5. NUC NOR	2260	880	55	28	3	13	1	51
AE6. NUC SUR	2521	1004	30	15	1	87	9	35
TOTAL TM CARMONA	28790	10500	1904	1016	10	1233	12	835

CSV: 07E90029711500W5W3L7W3R4H4

escala 1:4.946

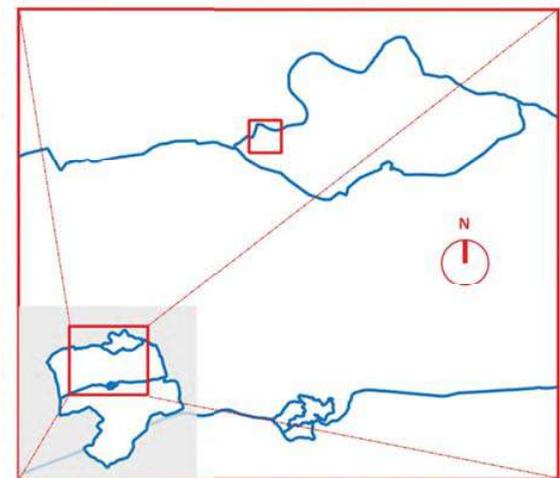
PERSONAS, HOGARES Y DEMANDANTES

PROPORCIÓN DE HOGARES DEMANDANTES

- Inferior a 5 %
- Entre 5 - 10
- Entre 10 - 13
- Entre 13 - 18
- Superior a 18 %

TRAMA:  
LA TRAMA DE COLOR REPRESENTA LA PROPORCIÓN DE HOGARES DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA RESIDENTES EN EL ÁMBITO CONSIDERADO

ETIQUETA (POR FILAS):  
 < CÓDIGO DE SECCIÓN CENSAL  
 < POB: POBLACIÓN RESIDENTE - HOGARES RESIDENTES  
 < HOGARES DEMANDANTES DE VP (HDVP) - PROPORCIÓN DE HOGARES DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA RESPECTO AL TOTAL HOGARES DEL ÁMBITO CONSIDERADO (%)



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO  
TM CARMONA 2018-2023

DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO  
 II. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL  
 PROMOTOR: SODECAR - AYUNTAMIENTO DE CARMONA  
 EQUIPO REDACTOR ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | JUNIO 2018



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900299B27000C7R7Q7Z0W0X2 en <https://sede.cammona.org>



## 8.2. MAPA DE CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL PARQUE RESIDENCIAL

- AE1. CONJUNTO HISTÓRICO Y ARRABALES
- AE2. ZONA URBANA SUR
- AE3. ZONA URBANA NORTE
- AE4. GUADAJOZ

**FIRMANTE - FECHA**

SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AYUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
 CN=sa izenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZURTAPEN ETA ZERBITZU  
 ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05  
 DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO  
 PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 16 DE OCTUBRE DE 2025.

**EXPEDIENTE ::**

2025700000000192  
 Fecha: 30/09/2025  
 Hora: 00:00  
 Und. reg: REGISTRO  
 GENERAL

CSV: 07E90029711500W5W5L7W3R4H4





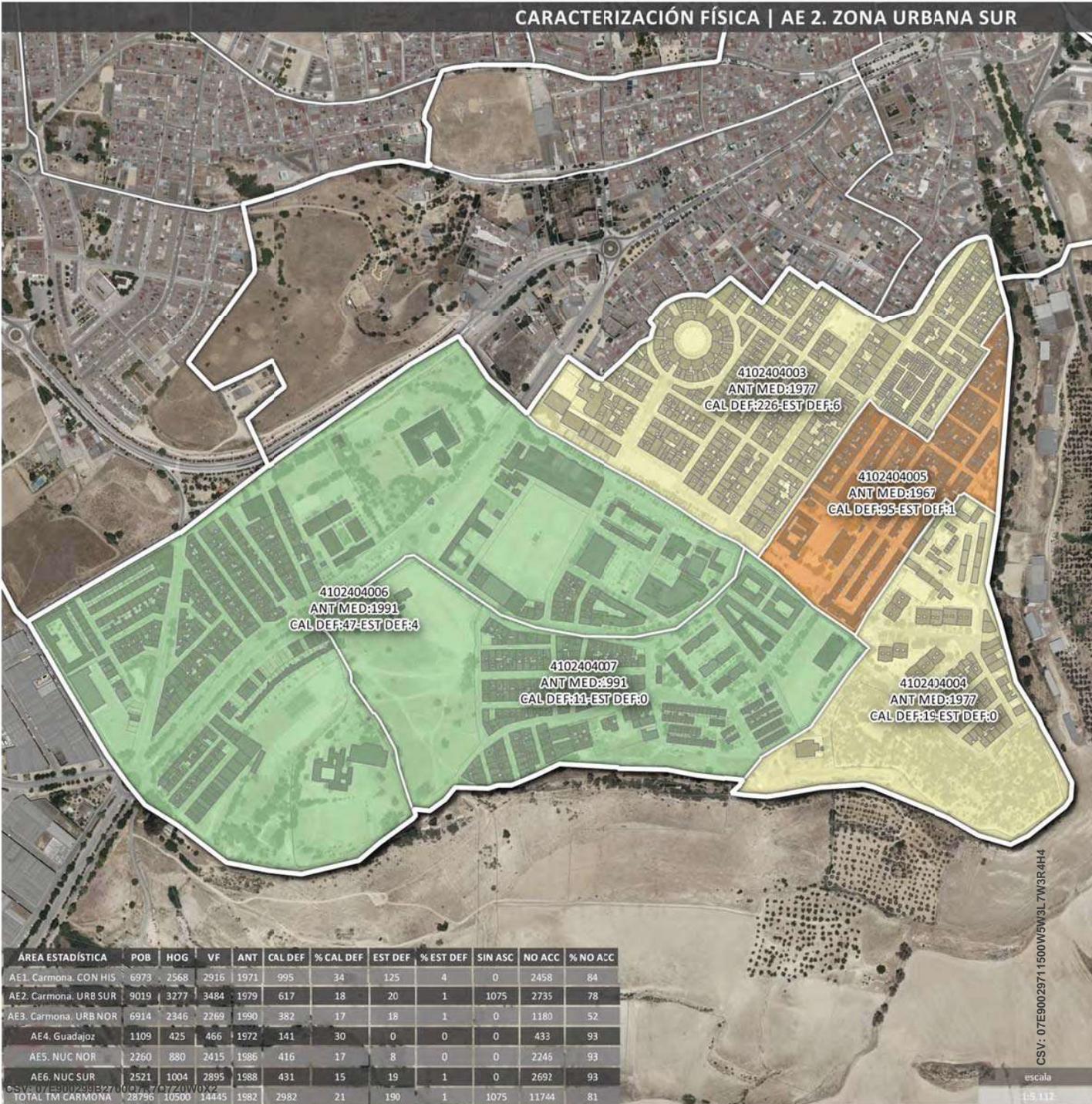
# CARACTERIZACIÓN FÍSICA | AE 2. ZONA URBANA SUR

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900299B270007R7Q7Z0W0X2 en <https://sede.carmona.org>

SARA BELLEN TROYA JIMENEZ-AYUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
 CN=sa.izempe.com, ORGANIZACIONIDENTIFICACION=VATES-A01337260, O=ZURIPAPEN ETIA ZERBITZU  
 ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05  
 DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PARA SU USO APROPIADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 16 DE OCTUBRE DE 2025.

FIRMANTE: FECHA

EXPEDIENTE: 2025/00000000192  
 Fecha: 30/09/2025  
 Hora: 00:00  
 Und. REG. REGISTRO GENERAL



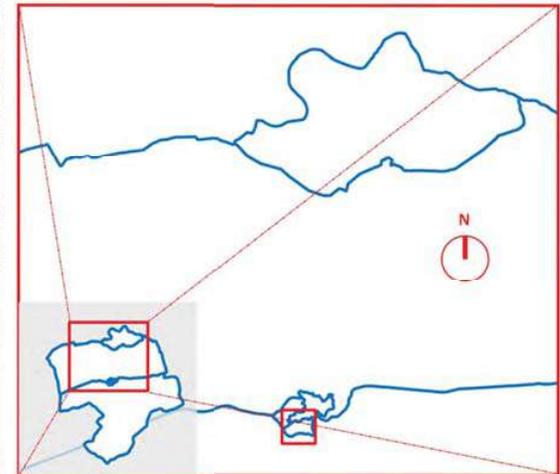
## CARACTERIZACIÓN FÍSICA

### ANTIGÜEDAD MEDIA

- Anterior a 1950
- Entre 1950 - 1970
- Entre 1970 - 1980
- Entre 1980 - 2000
- Posterior a 2000

**TRAMA:**  
 LA TRAMA DE COLOR REPRESENTA LA ANTIGÜEDAD MEDIA DEL PARQUE RESIDENCIAL DEL ÁMBITO CONSIDERADO (MEDIA DE LA DE LOS INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL DEL ÁMBITO CONSIDERADO, CLAVE DE USO 'V', REFERIDAS AL AÑO DE FINALIZACIÓN DE LA OBRA DE CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE O A LA DE REALIZACIÓN DE RECONSTRUCCIÓN O REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL INMUEBLE, NO REFORMA, NO RECONSTRUCCIÓN O REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL INMUEBLE, NO REFORMA, INSCRITA EN EL CATASTRO INMOBILIARIO.

**ETIQUETA (POR FILAS):**  
 < CÓDIGO DE SECCIÓN CENSAL.  
 < ANT MED: ANTIGÜEDAD MEDIA DEL ÁMBITO.  
 < CAL DEF: NÚMERO DE INMUEBLES 'V' QUE FIGURAN EN EL CATASTRO INMOBILIARIO CON CALIDAD CONSTRUCTIVA INFERIOR A LA MEDIA (7, 8 Y 9) EN EL ÁMBITO CONSIDERADO - EST DEF: NÚMERO DE INMUEBLES 'V' QUE EN EL CATASTRO INMOBILIARIO FIGURA QUE PRECISAN REPARACIÓN IMPORTANTE O SON MANIFIESTAMENTE INHABITABLES EN EL ÁMBITO CONSIDERADO.



## PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO TM CARMONA 2018-2023

DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO  
 II. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL  
 PROMOTOR: SODECAR - AYUNTAMIENTO DE CARMONA  
 EQUIPO REDACTOR ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | JUNIO 2018



CSV: 07E900297115000W5M5L7M3R4H4

escala 1:5.112

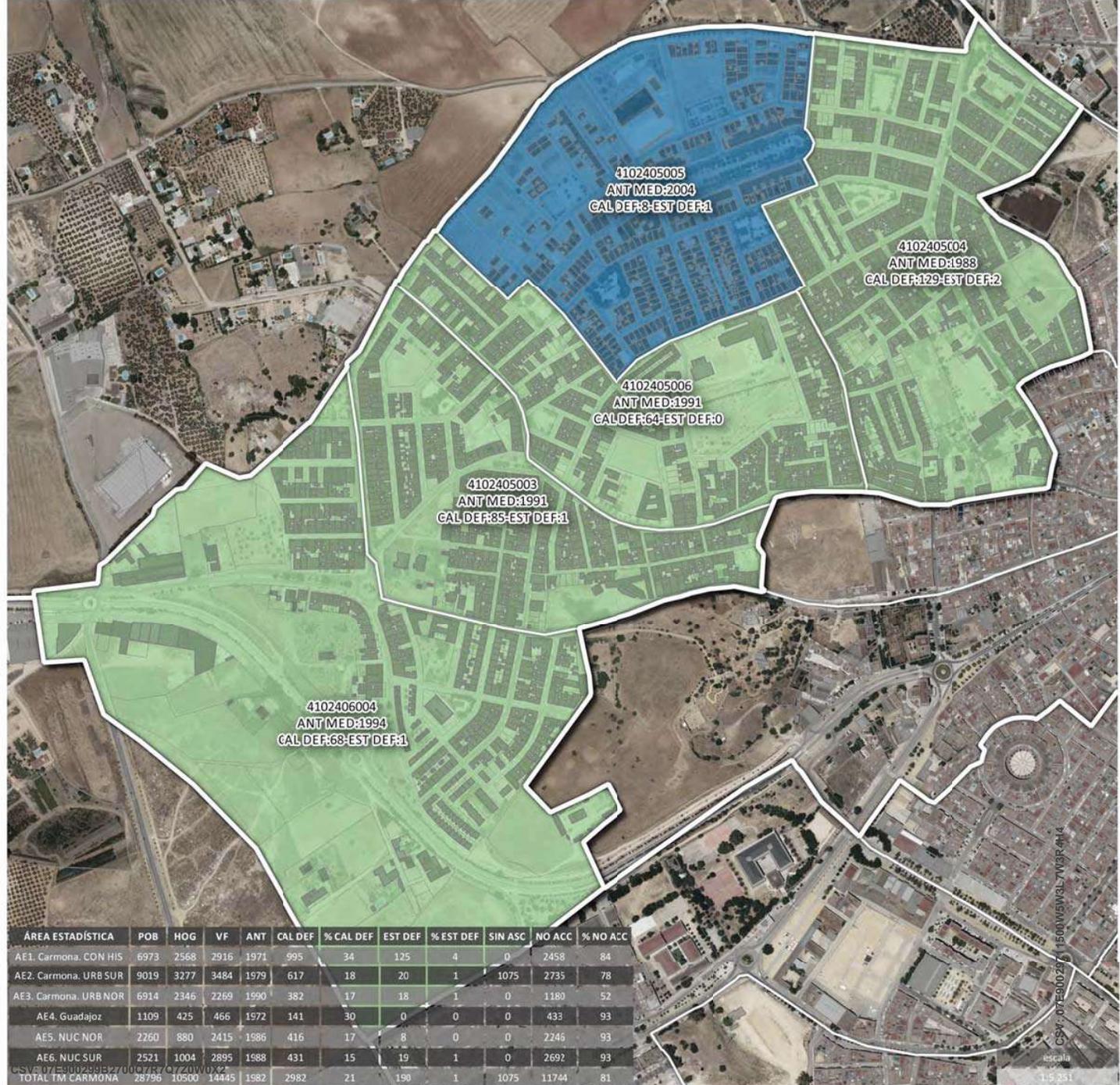
CARACTERIZACIÓN FÍSICA | AE 3. ZONA URBANA NORTE

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900299B270007R7Q7Z0W0X2 en <https://sede.cammona.org>

SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AYUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
 CN=sa.izempe.com, ORGANIZACIONIDENTIFICACION=VATES-A01337260, O=ZURIPAPENETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05  
 DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 09 DE OCTUBRE DE 2025.

FIRMANTE: FECHA

EXPEDIENTE: 2025/0000000192  
 Fecha: 30/09/2025  
 Hora: 00:00  
 Und. reg. REGISTRO GENERAL



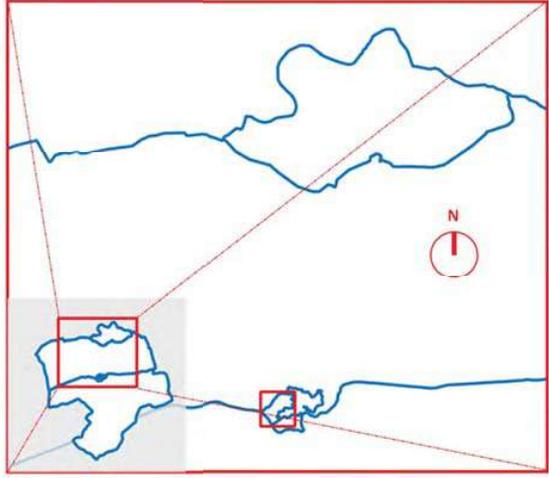
CARACTERIZACIÓN FÍSICA

ANTIGÜEDAD MEDIA

- Anterior a 1950
- Entre 1950 - 1970
- Entre 1970 - 1980
- Entre 1980 - 2000
- Posterior a 2000

TRAMA:  
 LA TRAMA DE COLOR REPRESENTA LA ANTIGÜEDAD MEDIA DEL PARQUE RESIDENCIAL DEL ÁMBITO CONSIDERADO (MEDIA DE LA DE LOS INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL DEL ÁMBITO CONSIDERADO, CLAVE DE USO 'V', REFERIDAS AL AÑO DE FINALIZACIÓN DE LA OBRA DE CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE O A LA DE REALIZACIÓN DE RECONSTRUCCIÓN O REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL INMUEBLE, NO REFORMA, INSCRITA EN EL CATASTRO INMOBILIARIO.

ETIQUETA (POR FILAS):  
 < CÓDIGO DE SECCIÓN CENSAL.  
 < ANT MED: ANTIGÜEDAD MEDIA DEL ÁMBITO.  
 < CAL DEF: NÚMERO DE INMUEBLES 'V' QUE FIGURAN EN EL CATASTRO INMOBILIARIO CON CALIDAD CONSTRUCTIVA INFERIOR A LA MEDIA (7, 8 Y 9) EN EL ÁMBITO CONSIDERADO - EST DEF: NÚMERO DE INMUEBLES 'V' QUE EN EL CATASTRO INMOBILIARIO FIGURA QUE PRECISAN REPARACIÓN IMPORTANTE O SON MANIFIESTAMENTE INHABITABLES EN EL ÁMBITO CONSIDERADO.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO  
 TM CARMONA 2018-2023

DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO  
 II. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL  
 PROMOTOR: SODECAR - AYUNTAMIENTO DE CARMONA  
 EQUIPO REDACTOR ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | JUNIO 2018



ÁREA ESTADÍSTICA	POB	HOG	VF	ANT	CAL DEF	% CAL DEF	EST DEF	% EST DEF	SIN ASC	NO ACC	% NO ACC
AE1. Carmona. CON HIS	6973	2568	2916	1971	995	34	125	4	0	2458	84
AE2. Carmona. URB SUR	9019	3277	3484	1979	617	18	20	1	1075	2735	78
AE3. Carmona. URB NOR	6914	2346	2269	1990	382	17	18	1	0	1180	52
AE4. Guadajoz	1109	425	466	1972	141	30	0	0	0	433	93
AE5. NUC NOR	2260	880	2415	1986	416	17	8	0	0	2246	93
AE6. NUC SUR	2521	1004	2895	1988	431	15	19	1	0	2692	93
TOTAL TM CARMONA	28796	10500	14445	1982	2982	21	190	1	1075	11744	81

CSV: 07E900299B270007R7Q7Z0W0X2

escala 1:5.251



## CARACTERIZACIÓN FÍSICA | AE 4. GUADAJOZ



ÁREA ESTADÍSTICA	POB	HOG	VF	ANT	CAL DEF	% CAL DEF	EST DEF	% EST DEF	SIN ASC	NO ACC	% NO ACC
AE1. Carmona. CON HIS	6973	2568	2916	1971	995	34	125	4	0	2458	84
AE2. Carmona. URB SUR	9019	3277	3484	1979	617	18	20	1	1075	2735	78
AE3. Carmona. URB NOR	6914	2346	2269	1990	382	17	18	1	0	1180	52
AE4. Guadajoz	1109	425	466	1972	141	30	0	0	0	433	93
AE5. NUC NOR	2260	880	2415	1986	416	17	8	0	0	2246	93
AE6. NUC SUR	2521	1004	2895	1988	431	15	19	1	0	2692	93
TOTAL TM CARMONA	28790	10500	14445	1982	2982	21	190	1	1075	11744	81

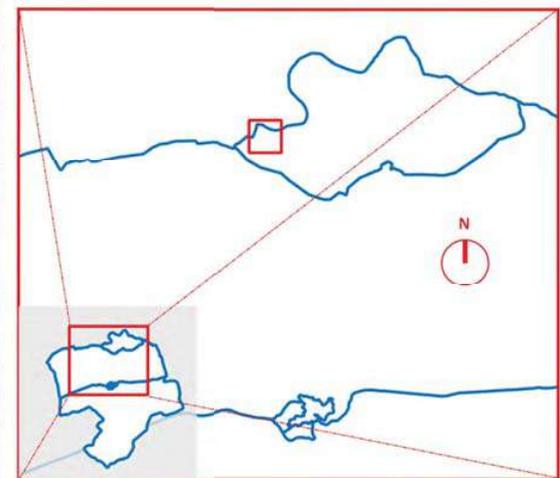
### CARACTERIZACIÓN FÍSICA

#### ANTIGÜEDAD MEDIA

- Anterior a 1950
- Entre 1950 - 1970
- Entre 1970 - 1980
- Entre 1980 - 2000
- Posterior a 2000

**TRAMA:**  
 LA TRAMA DE COLOR REPRESENTA LA ANTIGÜEDAD MEDIA DEL PARQUE RESIDENCIAL DEL ÁMBITO CONSIDERADO (MEDIA DE LA DE LOS INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL DEL ÁMBITO CONSIDERADO, CLAVE DE USO 'V', REFERIDAS AL AÑO DE FINALIZACIÓN DE LA OBRA DE CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE O A LA DE REALIZACIÓN DE RECONSTRUCCIÓN O REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL INMUEBLE, NO REFORMA, INSCRITA EN EL CATASTRO INMOBILIARIO.

**ETIQUETA (POR FILAS):**  
 < CÓDIGO DE SECCIÓN CENSAL.  
 < ANT MED: ANTIGÜEDAD MEDIA DEL ÁMBITO.  
 < CAL DEF: NÚMERO DE INMUEBLES 'V' QUE FIGURAN EN EL CATASTRO INMOBILIARIO CON CALIDAD CONSTRUCTIVA INFERIOR A LA MEDIA (7, 8 Y 9) EN EL ÁMBITO CONSIDERADO - EST DEF: NÚMERO DE INMUEBLES 'V' QUE EN EL CATASTRO INMOBILIARIO FIGURA QUE PRECISAN REPARACIÓN IMPORTANTE O SON MANIFIESTAMENTE INHABITABLES EN EL ÁMBITO CONSIDERADO.



### PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO TM CARMONA 2018-2023

DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO  
 II. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL  
 PROMOTOR: SODECAR - AYUNTAMIENTO DE CARMONA  
 EQUIPO REDACTOR ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | JUNIO 2018



CSV: 07E90029711500W5M5L7W3R4H4

escala  
 1:4.946

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900299B270007R7Q7Z0W0X2 en <https://sede.cammona.org>



### 8.3. TITULARIDAD

- AE1. CONJUNTO HISTÓRICO Y ARRABALES
- AE2. ZONA URBANA SUR
- AE3. ZONA URBANA NORTE
- AE4. GUADAJOZ



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DEL TM CARMONA 2018-2023  
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO  
II. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



<b>FIRMANTE - FECHA</b>	<b>EXPEDIENTE ::</b>
SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AYUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025 CN=sa izenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05	2025/00000000/192 Fecha: 30/09/2025 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL



ESPACIO COMÚN COOP  
CSV: 07E900299B270007R7Q7Z0W0X2 N° 04660, Asiento N° 1

4H4R4R4H4  
CSV: 07E90029711500W5M5L7N3R4H4

# CLASIFICACIÓN DE LA VIVIENDA POR TIPO (PRINCIPAL, SECUNDARIA Y VACÍA) | AE 1. CONJUNTO HISTÓRICO Y ARRABALES

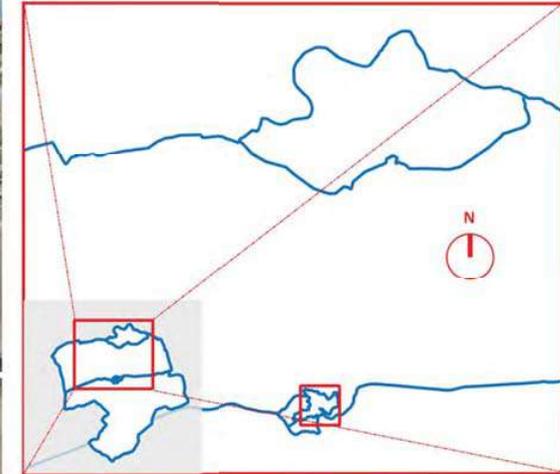
## VIVIENDA POR TIPO (VIVIENDA VACÍA)

### DESHABITACIÓN

- Inferior a 3 %
- Entre 3 - 6 %
- Entre 6 - 8 %
- Entre 8 - 10 %
- Superior a 10 %

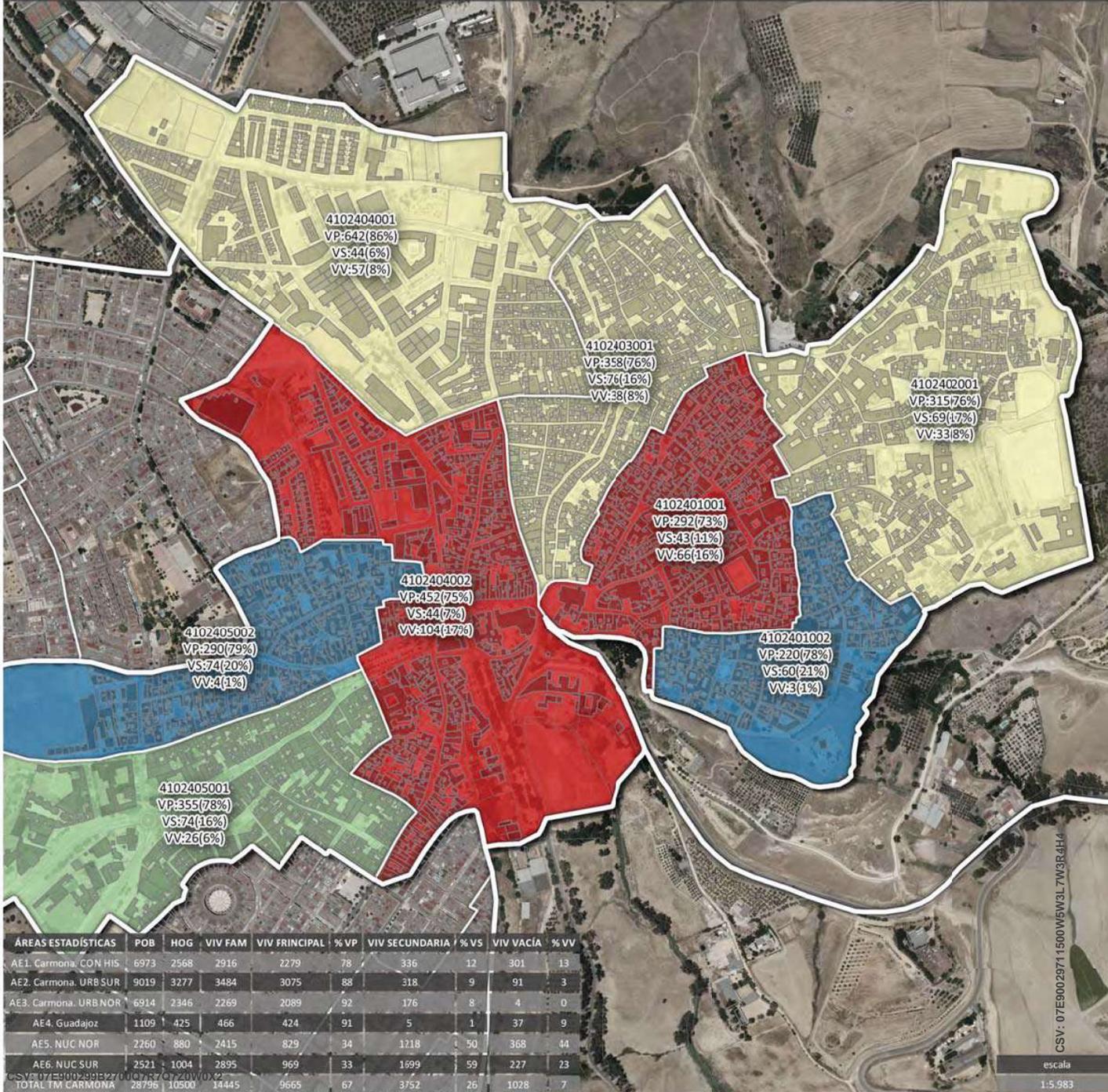
**TRAMA:**  
LA TRAMA DE COLOR REPRESENTA EL ÍNDICE DE DESHABITACIÓN ENTENDIDO COMO LA PROPORCIÓN DE VIVIENDAS VACÍAS RESPECTO AL TOTAL VIVIENDAS FAMILIARES DEL ÁMBITO CONSIDERADO.

**ETIQUETA (POR FILAS):**  
< CÓDIGO DE SECCIÓN CENSAL.  
< VP: NÚMERO Y PROPORCIÓN DE VIVIENDAS PRINCIPALES EN EL ÁMBITO CONSIDERADO RESPECTO AL TOTAL VIVIENDAS FAMILIARES.  
< VS: NÚMERO Y PROPORCIÓN DE VIVIENDAS SECUNDARIAS.  
< VV: NÚMERO Y PROPORCIÓN DE VIVIENDAS VACÍAS.



## PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO TM CARMONA 2018-2023

DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO  
II. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL  
PROMOTOR: DECAR - AYUNTAMIENTO DE CARMONA  
EQUIPO REDACTOR ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | JUNIO 2018



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900299B270007R7Q7Z0W0X2 en <https://sede.carmona.org>

SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AVANTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
 CN=isa izemp@carmona.es, O=AYUNTAMIENTO DE CARMONA, OU=SERVICIO DE INFORMACIÓN Y SERVICIOS AL CIUDADANO, C=ES  
 EMPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZEMPE S.A. - C.E.S. - 17/10/2025 14:18:05  
 DIGITADA POR: SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AVANTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
 PLANO EN VERSION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 18 DE OCTUBRE DE 2025.

FIRMANTE: FECHA

EXPEDIENTE: 2025/00000000192  
 Fecha: 30/09/2025  
 Hora: 00:00  
 Und. REG. REGISTRO GENERAL



CSV: 07E90029711500W5W5W3L7W3R4H4  
 escala  
 1:5.983

CLASIFICACIÓN DE LA VIVIENDA POR TIPO (PRINCIPAL, SECUNDARIA Y VACÍA) | AE 2. ZONA URBANA SUR

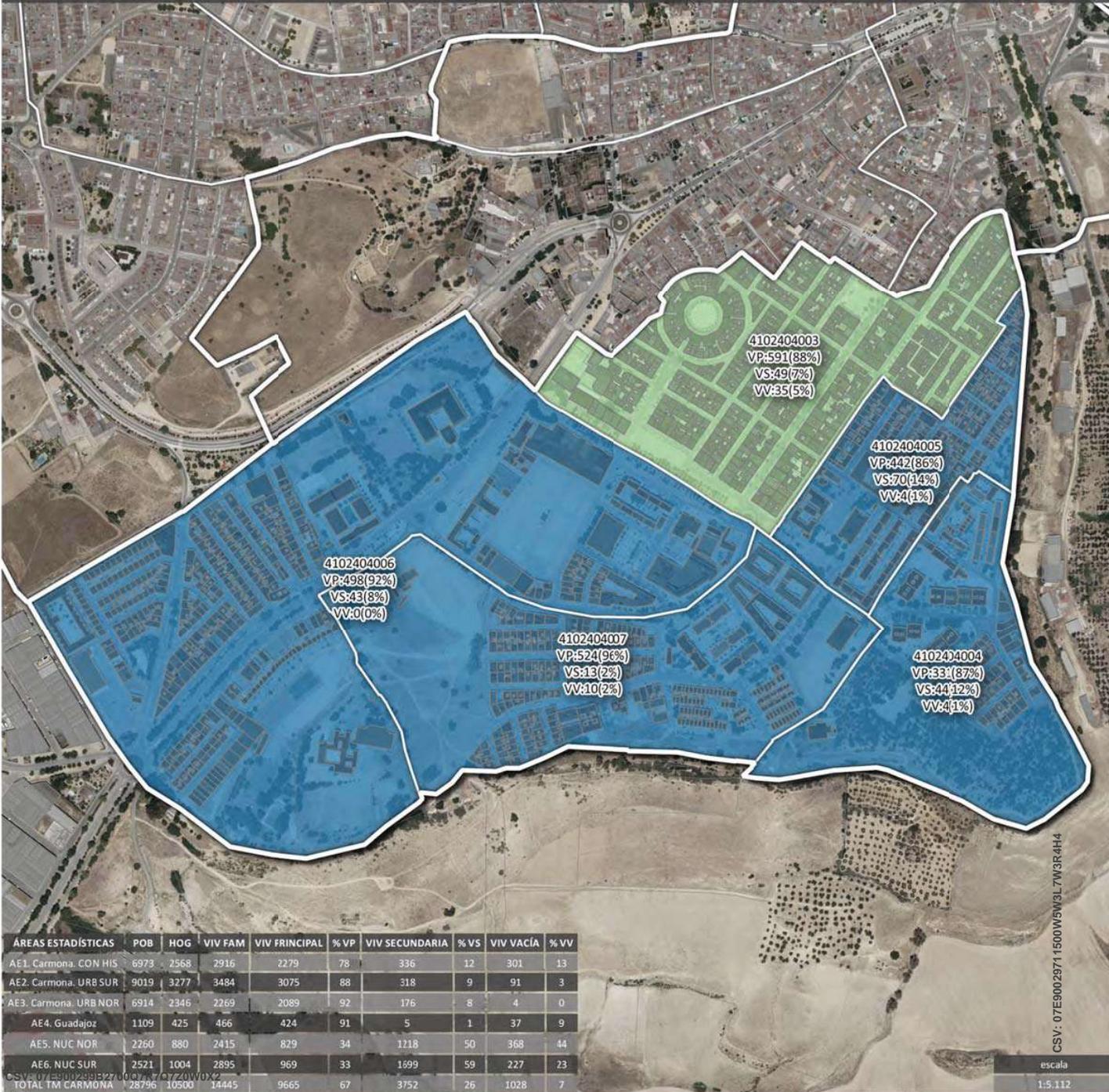
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000299B27000C7R7Q7Z0W0X2 en <https://sede.carmونا.org>

SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AVUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
 CN=saizenpa.com, ORGANIZACIONIDENTIFICACION=VATES-A01337260, O=ZURIPAPEN ETIA ZERBITZU  
 ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05  
 DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO TIENE SU ORIGEN EN EL PLAN GENERAL DE VIVIENDAS Y SUELO DE CARMONA Y SU OBJETO ES EL DE OTORGAR LA VIVIENDA VACIA EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE DEL AYUNTAMIENTO DE CARMONA DEL DIA 18 DE OCTUBRE DE 2025.

FIRMANTE: FECHA

EXPEDIENTE: 2025/0000000192  
 Fecha: 30/09/2025

Horas: 00:00  
 Und. reg. REGISTRO GENERAL

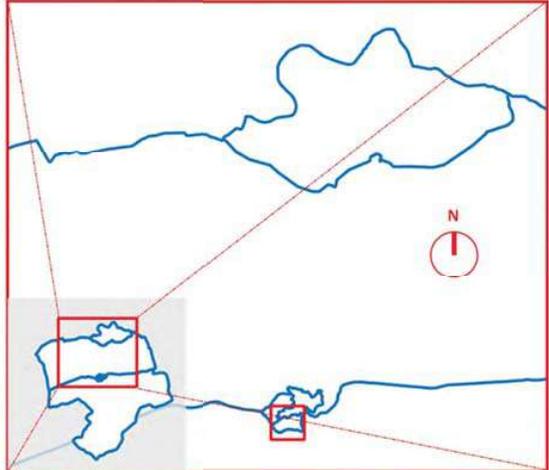


VIVIENDA POR TIPO (VIVIENDA VACÍA)

- DESINHABITACIÓN
- Inferior a 3 %
  - Entre 3 - 6 %
  - Entre 6 - 8 %
  - Entre 8 - 10 %
  - Superior a 10 %

TRAMA: LA TRAMA DE COLOR REPRESENTA EL ÍNDICE DE DESINHABITACIÓN ENTENDIDO COMO LA PROPORCIÓN DE VIVIENDAS VACÍAS RESPECTO AL TOTAL VIVIENDAS FAMILIARES DEL ÁMBITO CONSIDERADO.

ETIQUETA (POR FILAS):  
 < CÓDIGO DE SECCIÓN CENSAL.  
 < VP: NÚMERO Y PROPORCIÓN DE VIVIENDAS PRINCIPALES EN EL ÁMBITO CONSIDERADO RESPECTO AL TOTAL VIVIENDAS FAMILIARES.  
 < VS: NÚMERO Y PROPORCIÓN DE VIVIENDAS SECUNDARIAS.  
 < VV: NÚMERO Y PROPORCIÓN DE VIVIENDAS VACÍAS.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO  
 TM CARMONA 2018-2023

DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO  
 II. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL  
 PROMOTOR: DEDECAR - AYUNTAMIENTO DE CARMONA  
 EQUIPO REDACTOR ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | JUNIO 2018



CSV: 07E9000299B27000C7R7Q7Z0W0X2

escala  
 1:5.112

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900299B270007R7Q720W0X2 en <https://sede.carmona.org>

SARA BELLEN TROYA JIMENEZ-AYUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
 CN=sa.izempa.com, ORGANIZACIONIDENTIFICACION=VATES-A01337260, O=ZURIPAPEN ETIA ZERBITZU  
 ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05  
 DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PARA SU USO APROPIADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 16 DE OCTUBRE DE 2025.

FIRMANTE: FECHA

EXPEDIENTE: 2025/00000000192  
 Fecha: 30/09/2025  
 Hora: 00:00  
 Und. reg. REGISTRO GENERAL



## CLASIFICACIÓN DE LA VIVIENDA POR TIPO (PRINCIPAL, SECUNDARIA Y VACÍA) | AE 3. ZONA URBANA NORTE



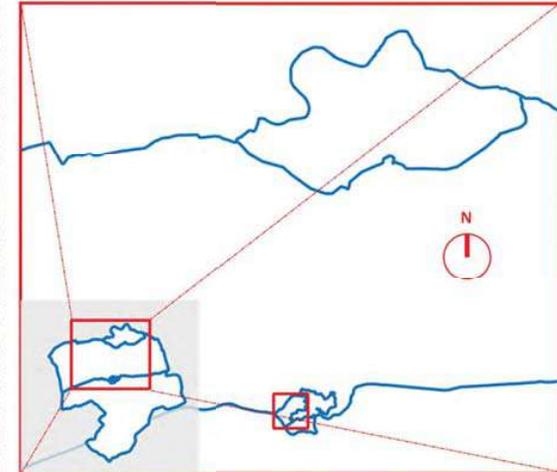
### VIVIENDA POR TIPO (VIVIENDA VACÍA)

#### DESHABITACIÓN

- Inferior a 3 %
- Entre 3 - 6 %
- Entre 6 - 8 %
- Entre 8 - 10 %
- Superior a 10 %

**TRAMA:**  
 LA TRAMA DE COLOR REPRESENTA EL ÍNDICE DE DESHABITACIÓN ENTENDIDO COMO LA PROPORCIÓN DE VIVIENDAS VACÍAS RESPECTO AL TOTAL VIVIENDAS FAMILIARES DEL ÁMBITO CONSIDERADO.

**ETIQUETA (POR FILAS):**  
 < CÓDIGO DE SECCIÓN CENSAL.  
 < VP: NÚMERO Y PROPORCIÓN DE VIVIENDAS PRINCIPALES EN EL ÁMBITO CONSIDERADO RESPECTO AL TOTAL VIVIENDAS FAMILIARES.  
 < VS: NÚMERO Y PROPORCIÓN DE VIVIENDAS SECUNDARIAS.  
 < VV: NÚMERO Y PROPORCIÓN DE VIVIENDAS VACÍAS.



### PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO TM CARMONA 2018-2023

DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO  
 II. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL  
 PROMOTOR: SODECAR - AYUNTAMIENTO DE CARMONA  
 EQUIPO REDACTOR ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | JUNIO 2018



ÁREAS ESTADÍSTICAS	POB	HOG	VIV FAM	VIV PRINCIPAL	% VP	VIV SECUNDARIA	% VS	VIV VACÍA	% VV
AE1. Carmona. CON HIS	6973	2568	2916	2279	78	336	12	301	13
AE2. Carmona. URB SUR	9019	3277	3484	3075	88	318	9	91	3
AE3. Carmona. URB NOR	6914	2346	2269	2089	92	176	8	4	0
AE4. Guadajoz	1109	425	466	424	91	5	1	37	9
AE5. NUC NOR	2260	880	2415	829	34	1218	50	368	44
AE6. NUC SUR	2521	1004	2895	969	33	1699	59	227	23
TOTAL TM CARMONA	28796	10500	14445	9665	67	3752	26	1028	7

CSVE: 07E900299B270007R7Q720W0X2  
 escala 1:5.251



## CLASIFICACIÓN DE LA VIVIENDA POR TIPO (PRINCIPAL, SECUNDARIA Y VACÍA) | AE 4. GUADAJOZ



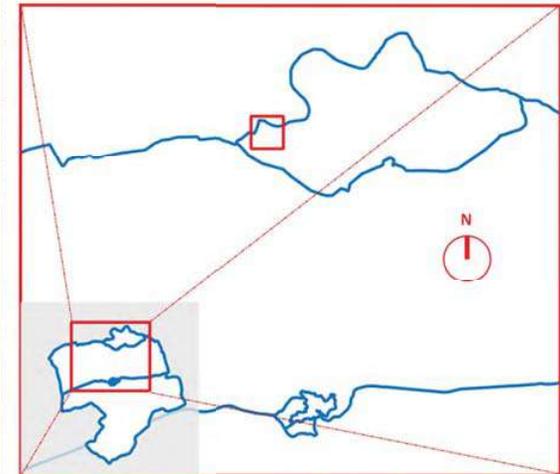
### VIVIENDA POR TIPO (VIVIENDA VACÍA)

#### DESHABITACIÓN

- Inferior a 3 %
- Entre 3 - 6 %
- Entre 6 - 8 %
- Entre 8 - 10 %
- Superior a 10 %

**TRAMA:**  
 LA TRAMA DE COLOR REPRESENTA EL ÍNDICE DE DESHABITACIÓN ENTENDIDO COMO LA PROPORCIÓN DE VIVIENDAS VACÍAS RESPECTO AL TOTAL VIVIENDAS FAMILIARES DEL ÁMBITO CONSIDERADO.

**ETIQUETA (POR FILAS):**  
 < CÓDIGO DE SECCIÓN CENSAL.  
 < VP: NÚMERO Y PROPORCIÓN DE VIVIENDAS PRINCIPALES EN EL ÁMBITO CONSIDERADO RESPECTO AL TOTAL VIVIENDAS FAMILIARES.  
 < VS: NÚMERO Y PROPORCIÓN DE VIVIENDAS SECUNDARIAS.  
 < VV: NÚMERO Y PROPORCIÓN DE VIVIENDAS VACÍAS.



### PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO TM CARMONA 2018-2023

**DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO**  
 II. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL  
 PROMOTOR: SODECAR - AYUNTAMIENTO DE CARMONA  
 EQUIPO REDACTOR ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | JUNIO 2018



ÁREAS ESTADÍSTICAS	POB	HOG	VIV FAM	VIV PRINCIPAL	% VP	VIV SECUNDARIA	% VS	VIV VACÍA	% VV
AE1. Carmona. CON HIS	6973	2568	2916	2279	78	336	12	301	13
AE2. Carmona. URB SUR	9019	3277	3484	3075	88	318	9	91	3
AE3. Carmona. URB NOR	6914	2346	2269	2089	92	176	8	4	0
AE4. Guadajoz	1109	425	466	424	91	5	1	37	9
AE5. NUC NOR	2260	880	2415	829	34	1218	50	368	44
AE6. NUC SUR	2521	1004	2895	969	33	1699	59	227	23
<b>TOTAL TM CARMONA</b>	<b>28790</b>	<b>10500</b>	<b>14445</b>	<b>9665</b>	<b>67</b>	<b>3752</b>	<b>26</b>	<b>1028</b>	<b>7</b>

CSV: 07E900299B27000C7R7Q7Z0W0X2

escala  
 1:4.946

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900299B27000C7R7Q7Z0W0X2 en <https://sede.camrona.org>



#### 8.4. CLASIFICACIÓN DE LA VIVIENDA POR TIPO (PRINCIPAL, SECUNDARIA Y VACÍA)

- AE1. CONJUNTO HISTÓRICO Y ARRABALES
- AE2. ZONA URBANA SUR
- AE3. ZONA URBANA NORTE
- AE4. GUADAJOZ

**FIRMANTE - FECHA**

SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AYUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
 CN=sa izenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZURTAPEN ETA ZERBITZU  
 ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05  
 DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO  
 PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 16 DE OCTUBRE DE 2025.

**EXPEDIENTE ::**

2025700000000192  
 Fecha: 30/09/2025  
 Hora: 00:00  
 Und. reg: REGISTRO  
 GENERAL

CSV: 07E90029711500W5M5L7W3R4H4





LA AUTENTICIDAD DE ESTE DOCUMENTO SE PUEDE COMPROBAR CON EL CÓDIGO 07E9000299B27000C7R7Q7Z0W0X2 EN <https://sede.camarma.org>

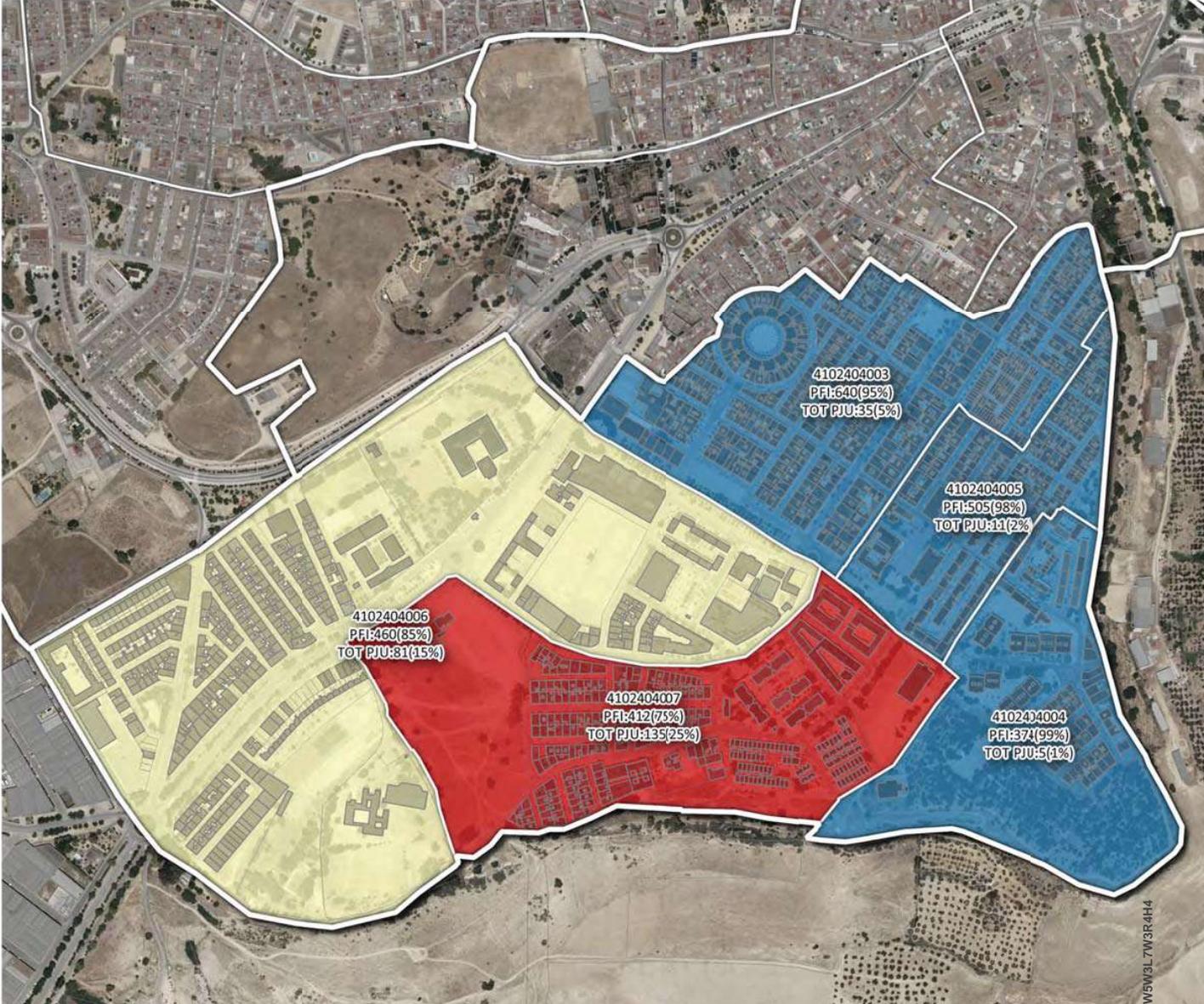
SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AVANTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
 CN=sa.izempe.com, ORGANIZACIONIDENTIFICACION=VATES-A01337260, O=ZURIPAPEN ETIA ZERBITZU  
 ENPRE-SA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C-ES - 17/10/2025 14:18:05  
 DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO SE APROBÓ DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 16 DE OCTUBRE DE 2025.

FIRMANTE: FECHA

EXPEDIENTE: 2025/00000000192  
 Fecha: 30/09/2025  
 Hora: 00:00  
 Und. REG. REGISTRO GENERAL



TITULARIDAD | AE 2. ZONA URBANA SUR



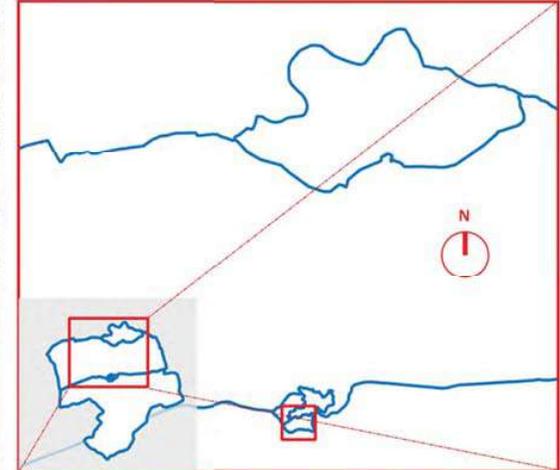
TITULARIDAD

TITULARIDAD DE PERSONAS JURÍDICAS

- Inferior a 5 %
- Entre 5 - 10 %
- Entre 10 - 15 %
- Entre 15 - 20 %
- Superior a 20 %

TRAMA: LA TRAMA DE COLOR REPRESENTA LA PROPORCIÓN DE INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL (CLAVE DE USO 'V') CUYA TITULARIDAD DEL PLENO DOMINIO CORRESPONDE A PERSONAS JURÍDICAS (SUMA DE PÚBLICAS Y PRIVADAS).

ETIQUETA (POR FILAS):  
 < CÓDIGO DE SECCIÓN CENSAL.  
 < PFI: NÚMERO Y PROPORCIÓN DE INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL, CLAVE DE USO 'V', PERTENECIENTES A PERSONAS FÍSICAS RESPECTO AL TOTAL DEL ÁMBITO CONSIDERADO.  
 < TOT PJU: NÚMERO Y PROPORCIÓN DEL TOTAL INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL PERTENECIENTES A PERSONAS JURÍDICAS (PÚBLICAS Y PRIVADAS) RESPECTO AL TOTAL DEL ÁMBITO CONSIDERADO.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO  
 TM CARMONA 2018-2023

DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO  
 II. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL  
 PROMOTOR: SODECAR - AYUNTAMIENTO DE CARMONA  
 EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | JUNIO 2018



ÁREAS ESTADÍSTICAS	VF	LOC	% LOC	ADM	% ADM	OTR PJU	% OTR PJU	TOT PJU	% TOT PJU	PFI	% PFI	P PAG	P HIP	P HER	PROP	% PROP	A ALQ	A CED	A OTR	ALQ	% ALQ
AE1. Carmona. CON HIS	2916	66	2	19	1	129	4	214	7	2702	93	94	650	149	1745	77	227	114	193	534	23
AE2. Carmona. URB SUR	3484	121	3	152	4	46	1	319	9	3165	91	1274	881	189	1344	76	314	154	267	735	24
AE3. Carmona. URB NOR	2269	2	0	75	3	23	1	100	4	2171	96	815	605	209	1629	78	188	104	188	480	23
AE4. Guadajoz	466	0	0	145	31	5	1	150	32	316	68	199	140	13	352	83	25	21	25	72	17
AE5. NUC NOR	2415	4	0	2	0	116	5	122	5	2293	95	390	273	25	688	83	50	41	50	141	17
AE6. NUC SUR	2895	0	0	3	0	101	3	104	4	2791	96	455	320	29	804	83	58	48	58	165	17
TOTAL TM CARMONA	14443	153	1	395	3	420	3	1009	7	13438	93	4079	2870	613	7562	78	863	483	781	2127	22

CSV: 07E90029711500W5W5L7W3R4H4

escala 1:5.112

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900299B270007R7Q7Z0W0X2 en <https://sede.cammona.org>

SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AVUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
 CN=saizenpa.com, ORGANIZACIONIDENTIFICACION=VATES-A01337260, O=ZURIPENETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05  
 DILEGADUA: PARRA HAZER COPIAKETA QUE EL PRESENTE DOCUMENTU PARRA SIOA APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXKMO. AVUNTAMIENTO PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 16 DE OCTUBRE DE 2025.

FIRMANTE - FECHA

EXPEDIENTE : 2025/00000000192

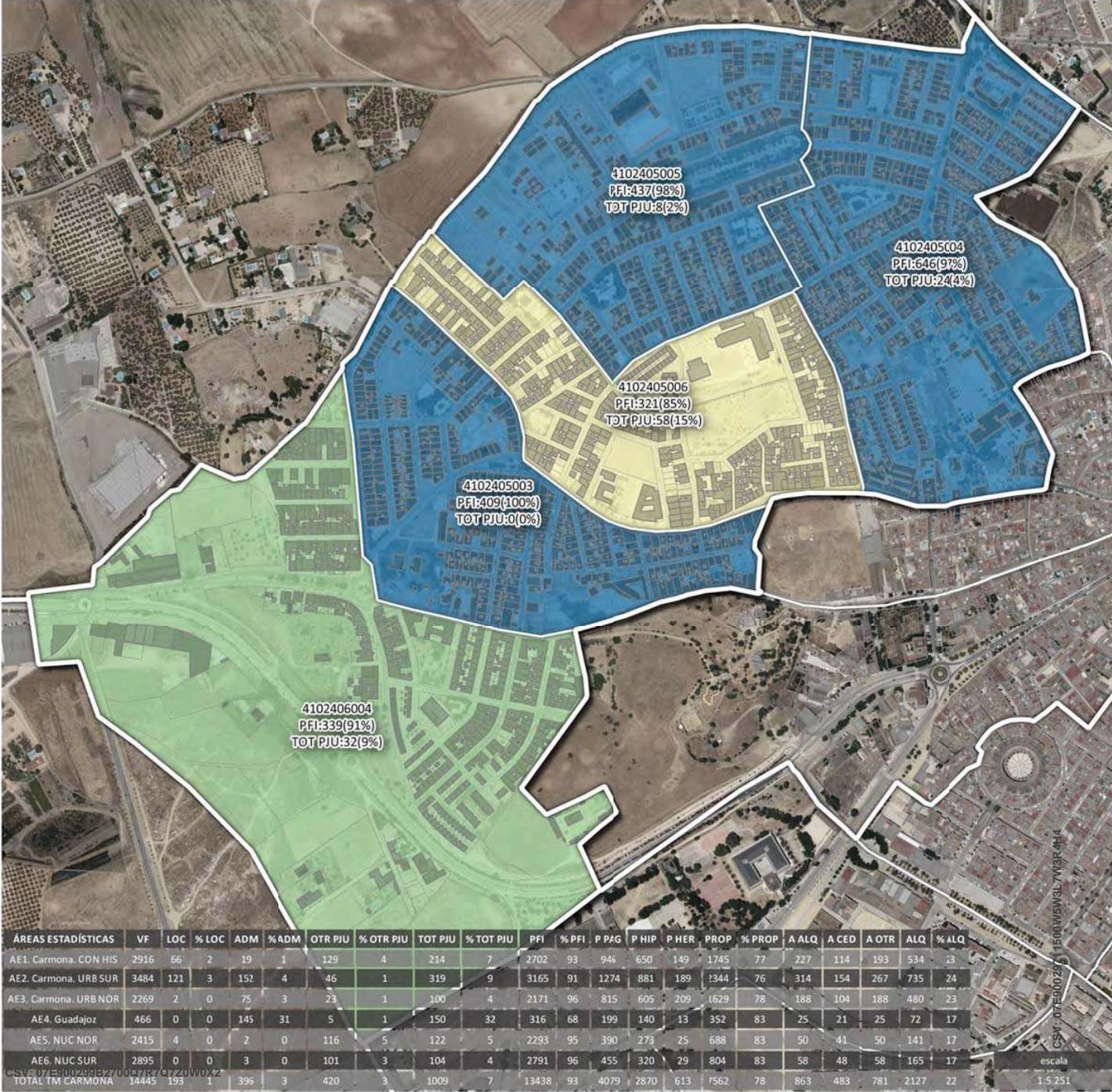
Fecha: 30/09/2025

Hora: 00:00

Und. reg. REGISTRO GENERAL



TITULARIDAD | AE 3. ZONA URBANA NORTE



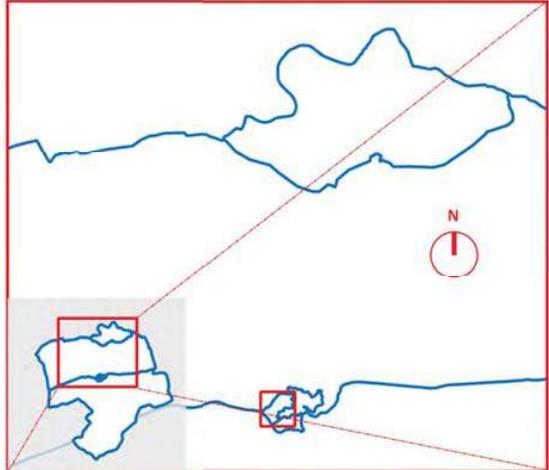
TITULARIDAD

TITULARIDAD DE PERSONAS JURÍDICAS

- Inferior a 5 %
- Entre 5 - 10 %
- Entre 10 - 15 %
- Entre 15 - 20 %
- Superior a 20 %

TRAMA: LA TRAMA DE COLOR REPRESENTA LA PROPORCIÓN DE INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL (CLAVE DE USO 'V') CUYA TITULARIDAD DEL PLENO DOMINIO CORRESPONDE A PERSONAS JURÍDICAS (SUMA DE PÚBLICAS Y PRIVADAS).

ETIQUETA (POR FILAS):  
 < CÓDIGO DE SECCIÓN CENSAL.  
 < PFI: NÚMERO Y PROPORCIÓN DE INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL, CLAVE DE USO 'V', PERTENECIENTES A PERSONAS FÍSICAS RESPECTO AL TOTAL DEL ÁMBITO CONSIDERADO.  
 < TOT PJI: NÚMERO Y PROPORCIÓN DEL TOTAL INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL PERTENECIENTES A PERSONAS JURÍDICAS (PÚBLICAS Y PRIVADAS) RESPECTO AL TOTAL DEL ÁMBITO CONSIDERADO.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO  
 TM CARMONA 2018-2023

DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO  
 II. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL  
 PROMOTOR: SODECAR - AYUNTAMIENTO DE CARMONA  
 EQUIPO REDACTOR ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | JUNIO 2018



CSV: 07E900299B270007R7Q7Z0W0X2  
 escala 1:5.251

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900299B27000C7R7Q7Z0W0X2 en <https://sede.cammona.org>

SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AVUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
 CN=saizemp@cammona.org, ORGANIZACIONIDENTIFICACION=VATES-A01337260, O=ZURIPEN EN ETAPA ZERBITZU  
 ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05  
 DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO OFICINAMENTE POR EL EXCMO. A VUNTAMIENTO  
 PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 08 DE OCTUBRE DE 2025.

IRMANTE - FECHA

EXPEDIENTE : 2025/00000000192

Fecha: 30/09/2025

Hora: 00:00

Und. reg. REGISTRO GENERAL



TITULARIDAD | AE 4. GUADAJOZ



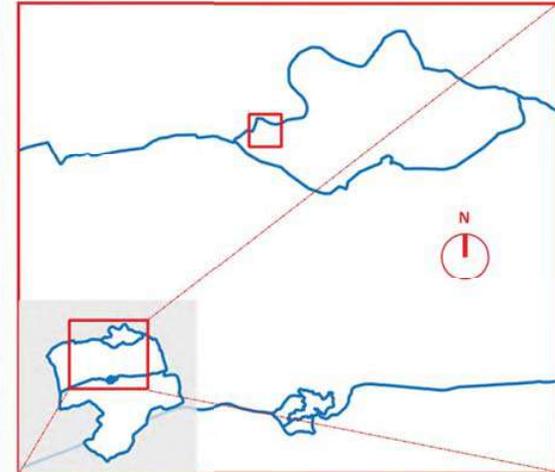
TITULARIDAD

TITULARIDAD DE PERSONAS JURÍDICAS

- Inferior a 5 %
- Entre 5 - 10 %
- Entre 10 - 15 %
- Entre 15 - 20 %
- Superior a 20 %

TRAMA: LA TRAMA DE COLOR REPRESENTA LA PROPORCIÓN DE INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL (CLAVE DE USO 'V') CUYA TITULARIDAD DEL PLENO DOMINIO CORRESPONDE A PERSONAS JURÍDICAS (SUMA DE PÚBLICAS Y PRIVADAS).

ETIQUETA (POR FILAS):  
 < CÓDIGO DE SECCIÓN CENSAL.  
 < NÚMERO Y PROPORCIÓN DE INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL, CLAVE DE USO 'V', PERTENECIENTES A PERSONAS FÍSICAS RESPECTO AL TOTAL DEL ÁMBITO CONSIDERADO.  
 < TOT PJI: NÚMERO Y PROPORCIÓN DEL TOTAL INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL PERTENECIENTES A PERSONAS JURÍDICAS (PÚBLICAS Y PRIVADAS) RESPECTO AL TOTAL DEL ÁMBITO CONSIDERADO.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO  
 TM CARMONA 2018-2023

DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO  
 II. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL  
 PROMOTOR: SODECAR - AYUNTAMIENTO DE CARMONA  
 EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | JUNIO 2018



ÁREAS ESTADÍSTICAS	VF	LOC	% LOC	ADM	% ADM	OTR PJI	% OTR PJI	TOT PJI	% TOT PJI	PFI	% PFI	P PAG	P HIP	P HER	PROP	% PROP	A ALQ	A CED	A OTR	ALQ	% ALQ
AE1. Carmona. CON HIS	2916	66	2	19	1	129	4	214	7	2702	93	946	650	149	1745	77	227	114	193	534	23
AE2. Carmona. URB SUR	3484	121	3	152	4	46	1	319	9	3165	91	1274	881	189	1344	76	314	154	267	735	24
AE3. Carmona. URB NOR	2269	2	0	75	3	23	1	100	4	2171	96	815	605	209	1629	78	188	104	188	480	23
AE4. Guadajoz	466	0	0	145	31	5	1	150	32	316	68	199	140	13	352	83	25	21	25	72	17
AE5. NUC NOR	2415	4	0	2	0	116	5	122	5	2293	95	390	273	25	688	83	50	41	50	141	17
AE6. NUC SUR	2895	0	0	3	0	101	3	104	4	2791	96	455	320	29	804	83	58	48	58	165	17
TOTAL TM CARMONA	14445	193	1	395	3	420	3	1009	7	13438	93	4079	2870	613	1562	78	863	483	781	2127	22

PFI: 07E900299B27000C7R7Q7Z0W0X2

escala 1:4.946

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900299B270007R7Q7Z0W0X2 en <https://sede.carmona.org>



### 8.5. RECURSOS DISPONIBLES

- AE1. CONJUNTO HISTÓRICO Y ARRABALES
- AE2. ZONA URBANA SUR
- AE3. ZONA URBANA NORTE
- AE4. GUADAJOZ



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DEL TM CARMONA 2018-2023  
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO  
II. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



<b>FIRMANTE - FECHA</b>	<b>EXPEDIENTE ::</b>
SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AYUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025 CN=sa izenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05	2025/00000000/192 Fecha: 30/09/2025 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL

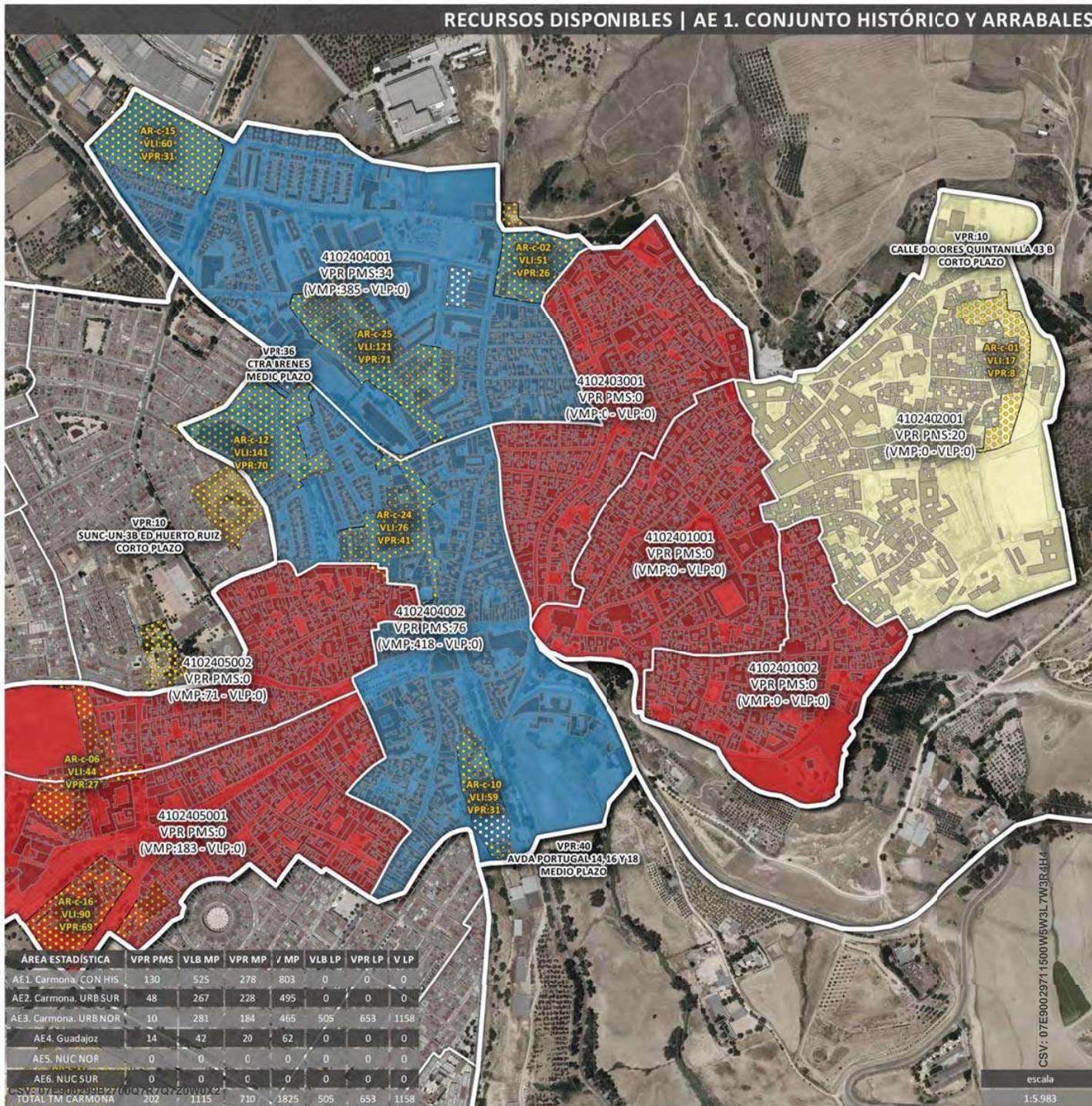
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 16 DE OCTUBRE DE 2025.

CSV: 07E90029711500W5M5L7N3R4H4





# RECURSOS DISPONIBLES | AE 1. CONJUNTO HISTÓRICO Y ARRABALES



ÁREA ESTADÍSTICA	VPR PMS	VLB MP	VPR MP	V MP	VLB LP	VPR LP	V LP
AE1. Carmona. CON HIS	130	525	278	803	0	0	0
AE2. Carmona. URB SUR	48	267	228	495	0	0	0
AE3. Carmona. URB NOR	10	281	184	465	505	653	1158
AE4. Guadajoz	14	42	20	62	0	0	0
AE5. NUC NOR	0	0	0	0	0	0	0
AE6. NUC SUR	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL TM CARMONA	202	1115	710	1825	505	653	1158

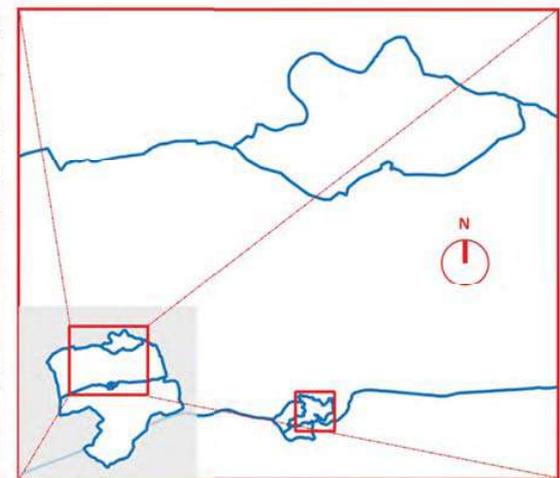
## RECURSOS DISPONIBLES

- VIVIENDA PROTEGIDA EN PMS**
- Menos de 15
  - Entre 15 - 30
  - Más de 30
- OTROS RECURSOS:**
- VIV. PROTEGIDA EN PMS Y OTROS RECURSOS
  - VIVIENDAS PREVISTAS EN PLANEAMIENTO MEDIO PLAZO
  - VIVIENDAS PREVISTAS EN PLANEAMIENTO LARGO PLAZO

(LAS TRAMAS DE PUNTOS RECOGIDAS ARRIBA SE ETIQUETAN CON LOS CÓDIGOS DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y CON LAS VIVIENDAS LIBRES Y PROTEGIDAS PREVISTAS, SEGÚN CADA CASO).

**TRAMA:**  
 LA TRAMA DE COLOR REPRESENTA EL NÚMERO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS PERTENECIENTES AL PMS U OTROS RECURSOS AL SERVICIO DEL PMVS.

**ETIQUETA (SECCIÓN CENSAL POR FILAS):**  
 < CÓDIGO DE SECCIÓN CENSAL.  
 < NÚMERO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS. PERTENECIENTES AL PMS U OTROS RECURSOS AL SERVICIO DEL PMVS.  
 < PREVISTAS A MEDIO PLAZO (MP) - PREVISTAS A LARGO PLAZO (LP).  
 (LIBRES, VLB; PROTEGIDAS, VPR).



## PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO TM CARMONA 2018-2023

DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO  
 II. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL  
 PROMOTOR: DEDECAR - AYUNTAMIENTO DE CARMONA  
 EQUIPO REDACTOR ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | JUNIO 2018



CSV: 07E90029711500W5W5W3R  
 escala  
 1:5.983

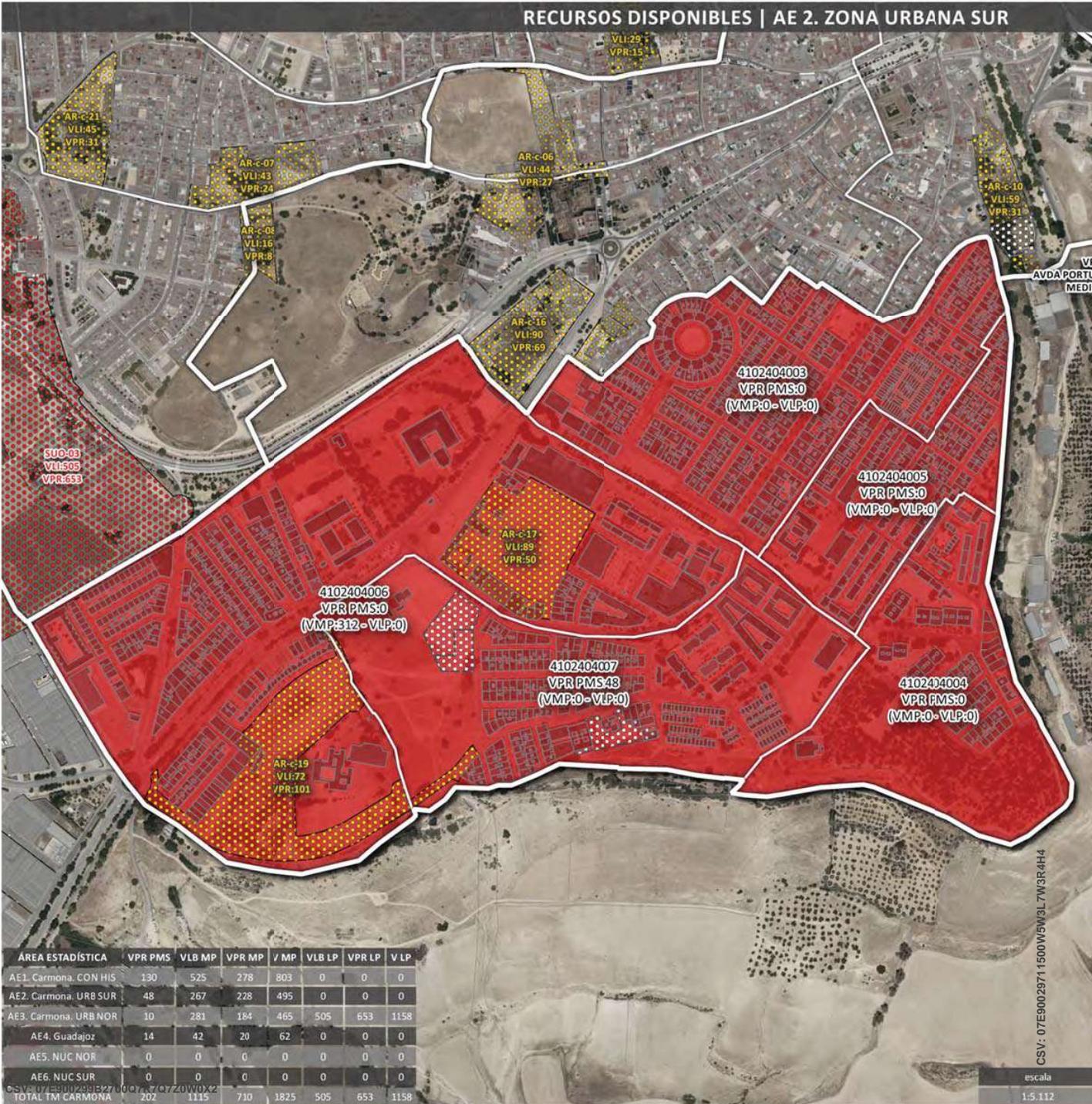
## RECURSOS DISPONIBLES | AE 2. ZONA URBANA SUR

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900299B270007R7Q7Z0W0X2 en <https://sede.carmona.org>

SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AVANTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
 CN=saizenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFICACION=VATES-A01337260, O=ZURIPAPEN ETIA ZERBITZU  
 ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C-ES - 17/10/2025 14:18:05  
 DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 08 DE OCTUBRE DE 2025.

FIRMANTE: FECHA

EXPEDIENTE: 2025/0000000192  
 Fecha: 30/09/2025  
 Hora: 00:00  
 Und. reg. REGISTRO GENERAL



ÁREA ESTADÍSTICA	VPR PMS	VLB MP	VPR MP	V MP	VLB LP	VPR LP	V LP
AE1. Carmona. CON HIS	130	525	278	803	0	0	0
AE2. Carmona. URB SUR	48	267	228	495	0	0	0
AE3. Carmona. URB NOR	10	281	184	465	505	653	1158
AE4. Guadajoz	14	42	20	62	0	0	0
AE5. NUC NOR	0	0	0	0	0	0	0
AE6. NUC SUR	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL TM CARMONA	202	1115	710	1825	505	653	1158

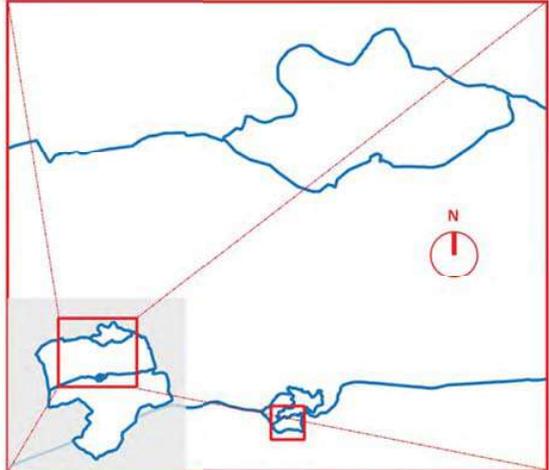
## RECURSOS DISPONIBLES

- VIVIENDA PROTEGIDA EN PMS**
- Menos de 15
  - Entre 15 - 30
  - Más de 30
- VIV. PROTEGIDA EN PMS Y OTROS RECURSOS**
- VIVIENDAS PREVISTAS EN PLANEAMIENTO MEDIO PLAZO**
- VIVIENDAS PREVISTAS EN PLANEAMIENTO LARGO PLAZO**

(LAS TRAMAS DE PUNTOS RECOGIDAS ARRIBA SE ETIQUETAN CON LOS CÓDIGOS DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y CON LAS VIVIENDAS LIBRES Y PROTEGIDAS PREVISTAS, SEGÚN CADA CASO).

TRAMA: LA TRAMA DE COLOR REPRESENTA EL NÚMERO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS PERTENECIENTES AL PMS U OTROS RECURSOS AL SERVICIO DEL PMVS.

ETIQUETA (SECCIÓN CENSAL POR FILAS):  
 < CÓDIGO DE SECCIÓN CENSAL.  
 < NÚMERO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS. PERTENECIENTES AL PMS U OTROS RECURSOS AL SERVICIO DEL PMVS.  
 < PREVISTAS A MEDIO PLAZO (MP) - PREVISTAS A LARGO PLAZO (LP).  
 (LIBRES, VLB; PROTEGIDAS, VPR).



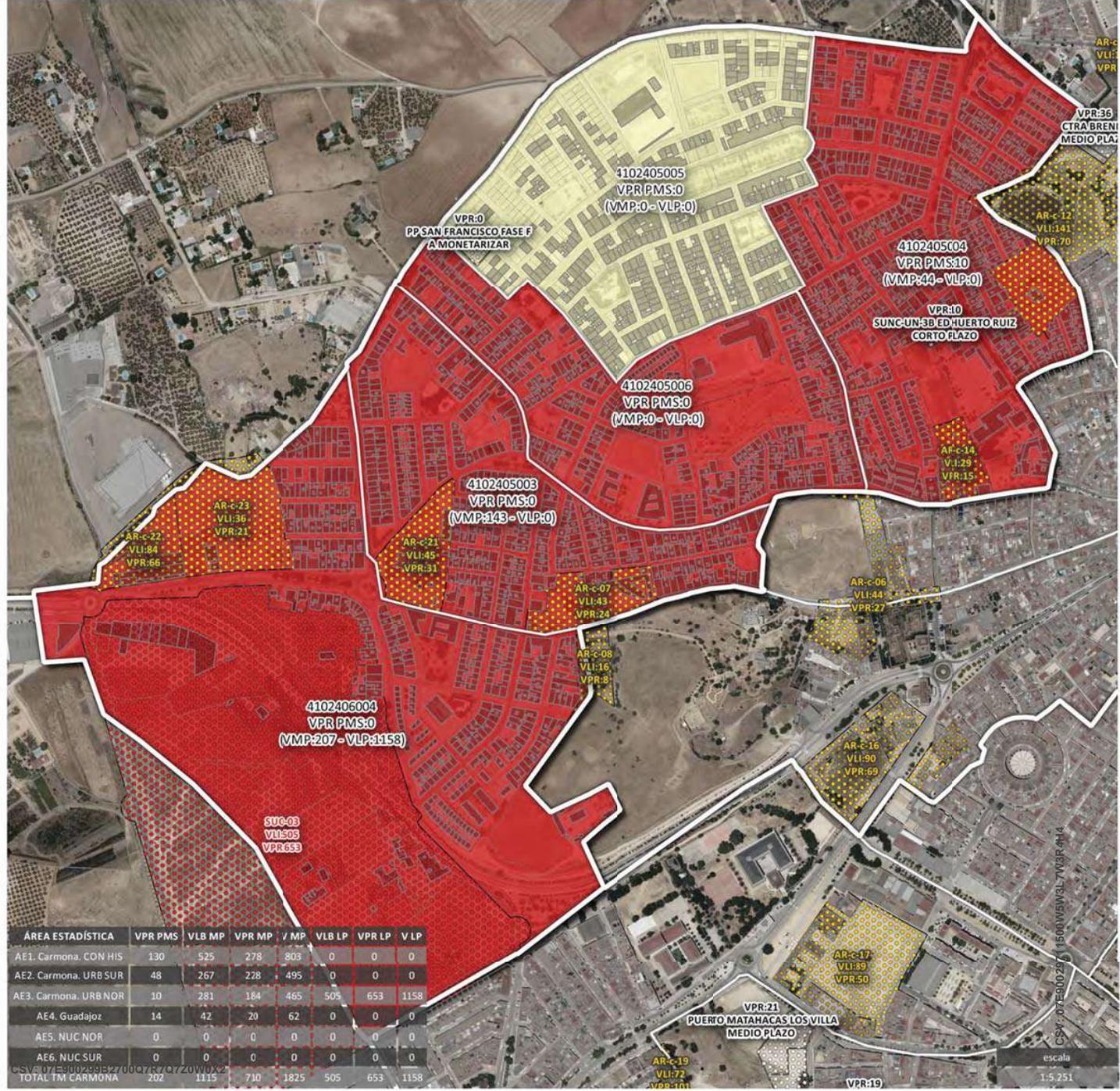
## PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO TM CARMONA 2018-2023

DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO  
 II. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL  
 PROMOTOR: DEDECAR - AYUNTAMIENTO DE CARMONA  
 EQUIPO REDACTOR ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | JUNIO 2018





## RECURSOS DISPONIBLES | AE 3. ZONA URBANA NORTE



### RECURSOS DISPONIBLES

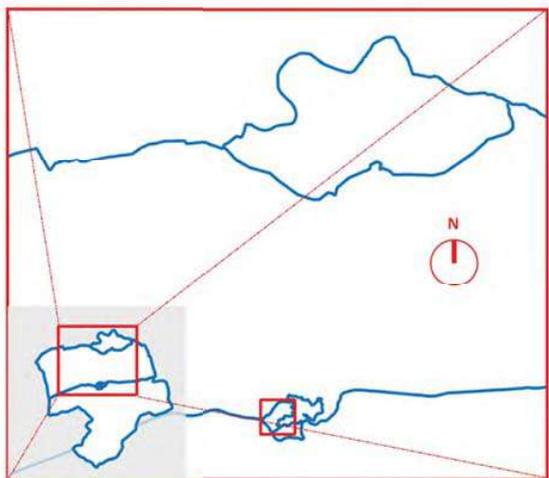
- VIVIENDA PROTEGIDA EN PMS**
- Menos de 15
  - Entre 15 - 30
  - Más de 30
- OTROS RECURSOS:**
- VIV. PROTEGIDA EN PMS Y OTROS RECURSOS
  - VIVIENDAS PREVISTAS EN PLANEAMIENTO MEDIO PLAZO
  - VIVIENDAS PREVISTAS EN PLANEAMIENTO LARGO PLAZO

(LAS TRAMAS DE PUNTOS RECOGIDAS ARRIBA SE ETIQUETAN CON LOS CÓDIGOS DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y CON LAS VIVIENDAS LIBRES Y PROTEGIDAS PREVISTAS, SEGÚN CADA CASO).

**TRAMA:**  
 LA TRAMA DE COLOR REPRESENTA EL NÚMERO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS PERTENECIENTES AL PMS U OTROS RECURSOS AL SERVICIO DEL PMVS.

**ETIQUETA (SECCIÓN CENSAL POR FILAS):**

- < CÓDIGO DE SECCIÓN CENSAL.
- < NÚMERO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS. PERTENECIENTES AL PMS U OTROS RECURSOS AL SERVICIO DEL PMVS.
- < PREVISTAS A MEDIO PLAZO (MP) - PREVISTAS A LARGO PLAZO (LP).
- (LIBRES, VLB; PROTEGIDAS, VPR).



### PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO TM CARMONA 2018-2023

DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO  
 II. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL  
 PROMOTOR: DEDECAR - AYUNTAMIENTO DE CARMONA  
 EQUIPO REDACTOR ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | JUNIO 2018



ÁREA ESTADÍSTICA	VPR PMS	VLB MP	VPR MP	V MP	VLB LP	VPR LP	V LP
AE1. Carmona. CON HIS	130	525	278	803	0	0	0
AE2. Carmona. URB SUR	48	257	228	495	0	0	0
AE3. Carmona. URB NOR	10	281	184	465	505	653	1158
AE4. Guadajoz	14	42	20	62	0	0	0
AE5. NUC NOR	0	0	0	0	0	0	0
AE6. NUC SUR	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL TM CARMONA</b>	<b>202</b>	<b>1115</b>	<b>710</b>	<b>1825</b>	<b>505</b>	<b>653</b>	<b>1158</b>

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900299B27000C7R7Q7Z0W0X2 en <https://sede.carmona.org>

SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AYUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
 CN=sa.izempe.com, ORGANIZACIONIDENTIFICACION=VATES-A01337260, O=ZURIPAPEN ETIA ZERBITZU  
 ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES, - 17/10/2025 14:18:05  
 DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 16 DE OCTUBRE DE 2025.

IRMANTE - FECHA

EXPEDIENTE : 2025/0000000192

Fecha: 30/09/2025  
 Hora: 00:00  
 Und. reg. REGISTRO GENERAL



## RECURSOS DISPONIBLES | AE 4. GUADAJOZ



ÁREA ESTADÍSTICA	VPR PMS	VLB MP	VPR MP	V MP	VLB LP	VPR LP	V LP
AE1. Carmona. CON HIS	130	525	278	803	0	0	0
AE2. Carmona. URB SUR	48	267	228	495	0	0	0
AE3. Carmona. URB NOR	10	281	184	465	505	653	1158
AE4. Guadajoz	14	42	20	62	0	0	0
AE5. NUC NOR	0	0	0	0	0	0	0
AE6. NUC SUR	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL TM CARMONA	202	1115	710	1825	505	653	1158

## RECURSOS DISPONIBLES

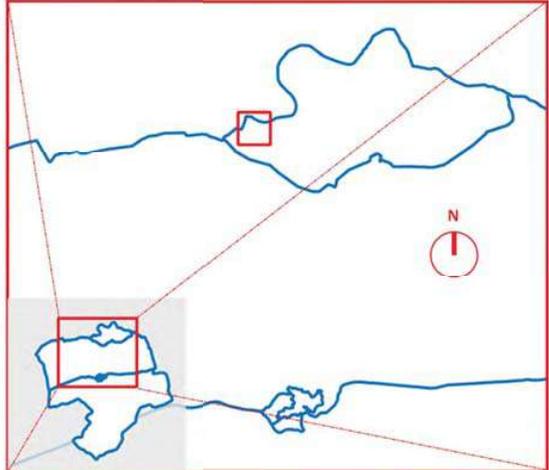
### VIVIENDA PROTEGIDA EN PMS

- Menos de 15
- Entre 15 - 30
- Más de 30
- VIV. PROTEGIDA EN PMS Y OTROS RECURSOS
- VIVIENDAS PREVISTAS EN PLANEAMIENTO MEDIO PLAZO
- VIVIENDAS PREVISTAS EN PLANEAMIENTO LARGO PLAZO

(LAS TRAMAS DE PUNTOS RECOGIDAS ARRIBA SE ETIQUETAN CON LOS CÓDIGOS DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y CON LAS VIVIENDAS LIBRES Y PROTEGIDAS PREVISTAS, SEGÚN CADA CASO).

TRAMA:  
 LA TRAMA DE COLOR REPRESENTA EL NÚMERO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS PERTENECIENTES AL PMS U OTROS RECURSOS AL SERVICIO DEL PMVS.

ETIQUETA (SECCIÓN CENSAL POR FILAS):  
 < CÓDIGO DE SECCIÓN CENSAL.  
 < NÚMERO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS. PERTENECIENTES AL PMS U OTROS RECURSOS AL SERVICIO DEL PMVS.  
 < PREVISTAS A MEDIO PLAZO (MP) - PREVISTAS A LARGO PLAZO (LP).  
 (LIBRES, VLB; PROTEGIDAS, VPR).



## PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO TM CARMONA 2018-2023

DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO  
 II. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL  
 PROMOTOR: SODECAR - AYUNTAMIENTO DE CARMONA  
 EQUIPO REDACTOR ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | JUNIO 2018



CSV: 07E90029711500W5W5M5L7W3R4H4

escala  
 1:4.946



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900299B270007R7Q7Z0W0X2 en <https://sede.cammona.org>



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DEL TM CARMONA 2018-2023  
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO  
III. CONCLUSIONES Y DIAGNÓSTICO



# III. CONCLUSIONES Y DIAGNÓSTICO

<b>FIRMANTE - FECHA</b>	
SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AYUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025 CN=sa izenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05 <small>DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 16 DE OCTUBRE DE 2025.</small>	<b>EXPEDIENTE ::</b> 2025/00000000/192 Fecha: 30/09/2025 Hora: 00:00 Und. reg. REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90029711500W5W5L7W3R4H4





## 1. CONCLUSIONES

### 1.1. EL CONDICIONANTE DE LA PERTENENCIA TERRITORIAL Y ADMINISTRATIVA AL ÁREA METROPOLITANA DE SEVILLA

La pertenencia al Área Metropolitana de Sevilla condiciona el desarrollo urbanístico del municipio de Carmona y en consecuencia incide directamente sobre las políticas de vivienda. Y ello no sólo desde un punto de vista del funcionamiento del territorio y de los flujos de población condicionados por esa pertenencia, sino también porque la ubicación en ese ámbito territorial determina la inclusión en el POT AUS, elemento este que afecta a las condiciones del crecimiento según el planeamiento en el ámbito del Área de oportunidad residencial que se incluye en dicho instrumento de planificación territorial.

La pertenencia al área metropolitana de Sevilla se valora en términos de oportunidad pero también puede constituir una amenaza. Esta amenaza deriva del hecho de no poder preverse los impactos del desbordamiento del área central en los municipios del resto del área, aunque la localización de Carmona en la segunda corona, mantiene a la ciudad más retirada o alejada que otros municipios, y por tanto a priori menos expuesta a estos flujos de población. No obstante no podemos olvidar que pueden preverse los movimientos o cuantificar los hogares que vayan a demandar una vivienda pero no donde van a establecerse los mismos. Aunque por otro lado también hemos podido comprobar como la población de Carmona ha ido evolucionando al alza hasta los años 2012 y 2013 donde alcanza los mayores niveles de población, encontrándose actualmente bastante estable el dato del crecimiento poblacional, descendiendo la población de forma poco significativa cada año.

Dentro de un marco teórico, existe una demanda de vivienda exógena procedente de la inmigración dentro del área metropolitana que podría aumentar el crecimiento de la población, aunque ya hemos comprobado que el crecimiento de la población aunque se mantiene estable.

La alteración del equilibrio entre la oferta de viviendas y la satisfacción de la demanda puede suponer la posibilidad de fracaso de la política de vivienda, bien por exceso o por defecto. Un exceso de viviendas disponibles que no son puestas en el mercado en el tiempo previsto supone una ineficiencia en el uso de los recursos que

se vuelven insostenibles, con los efectos indeseables de las cargas financieras vinculadas a la construcción y promoción y generación de un stock de vivienda nueva en desuso.

Por otro lado, una oferta insuficiente unida a un movimiento brusco de población hacia el municipio de Carmona, puede suponer un descenso de la oferta de viviendas, que junto con el incremento de la demanda, puede tener como consecuencia un aumento de los precios de la vivienda.

Por tanto, habría que buscar un equilibrio que posibilitara el desarrollo urbanístico y de construcción de viviendas previstos de forma racional y sostenible a la vez que se le da respuesta a la demanda, tanto endógena (población residentes en la actualidad) como a la demanda exógena o procedente de la inmigración del área metropolitana.

El propio POT AUS incluye un área de oportunidad residencial en el municipio de Carmona que, precisamente, por tener una escala metropolitana y estar dirigida a la población de dicha área, se excluye de los cálculos de crecimiento establecidos en la Norma 45 del POT A. Por tanto, en coherencia con la situación propia del municipio situado en la primera corona del área metropolitana de Sevilla así como con el establecimiento de un área de oportunidad residencial en dicho Plan Territorial, el municipio de Carmona deberá dar respuesta a esa demanda en el marco de la actuación definida para tal fin en el mencionado Plan.

Por tanto, la existencia de un área de oportunidad residencial podría significar el compromiso del municipio con la satisfacción de esa posible demanda, siendo su contribución a tal fin, facilitar o impulsar el desarrollo urbanístico de la misma. Aunque actualmente dicha área se encuentra sin desarrollar urbanísticamente e incluiría un total de, aproximadamente, 1.200 viviendas, de las cuales entre el 60/70 % deberán ser viviendas protegidas. Al menos como concepto teórico este debe ser el punto de partida, lo que no significa que, en aras a no errar por exceso de viviendas disponibles, con los efectos indeseables descritos, no se deba o corregir el punto de partida sobre la base de las necesidades reales y la dinámica actual del mercado inmobiliario, máxime cuando aún quedan una gran cantidad de viviendas en el planeamiento urbanístico pendientes de desarrollo.

Dado el número de viviendas de la actuación del área de oportunidad residencial del POT AUS, deberá buscarse un equilibrio para que los ámbitos que actualmente se

SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AVUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
CN=saizenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFICACION=VATES-A01337260, O=ZURIPEN ET A ZERBITZU  
ENPRE-SA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05  
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. A VUNTAMIENTO  
PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 18 DE OCTUBRE DE 2025.

IRMANTE - FECHA

EXPEDIENTE: 2023/00000000192

Fecha: 30/09/2025

Hora: 00:00

Und. reg. REGISTRO GENERAL





encuentran sin desarrollar puedan ir avanzando, y en paralelo deberá ir empezando replanteándose que pasos a nivel urbanístico se deben ir dando en dicho sentido, de forma que los nuevos suelos puedan estar disponibles cuando se encuentren agotados los otros.

## 1.2. UNA CIUDAD SOMETIDA A TENSIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Ya hemos tenido ocasión de enumerar la problemática existente en el ámbito del suelo no urbanizable del TM de Carmona, respecto a las urbanizaciones y parcelaciones urbanísticas existentes. Aunque debe reseñarse que la mayoría de estos desarrollos urbanísticos se realizaron al amparo de Planes de Dotación de Infraestructuras y que la mayor parte de ellos se encuentran en suelos clasificados como suelo urbano no consolidado o urbanizable. Estas parcelaciones se encuentran en distintas fases del procedimiento que acabe con la ejecución de las obras de urbanización necesarias, y han quedado delimitadas en el inventario de asentamientos urbanísticos que ser recoge como anexo del PGOU.

No es objeto del PMVS entrar en la mayoría de las cuestiones que deben abordarse para ir resolviendo el problema que supone estos asentamientos urbanos, ya que las soluciones corresponden a la planificación y sobre todo, a la gestión urbanística.

Es más, la propia situación actual, hace que el propio PMVS pase de largo del análisis del parque residencial existente en dichos núcleos de población toda vez que la mayoría de ellas se encuentran si regularizar y por tanto no pueden ser objeto de las actuaciones y programas previstos en el Plan. Y aunque el PMVS no puede desconocer o ignorar esa realidad, el hecho de remitirse a una temporalidad máxima de 5 años en cuanto a su duración hacer que no actualmente no sea posible profundizar en el aspecto físico o residencial de dichos núcleos o parcelaciones.

Dichos núcleos tienen en su origen el uso de las parcelas como segunda residencia y pese a que paulatinamente ha ido aumentando el uso como residencia habitual y permanente, y por tanto incrementándose el número de viviendas principales existentes en los mismos, actualmente el número de viviendas principales existentes no superan el 35% de las viviendas familiares en las parcelaciones.

La población de dichos núcleos en parcelaciones o urbanizaciones supone algo más del 15% por ciento de la población total del municipio, y respecto a las viviendas

familiares existentes suponen más del 35% de las del municipio.

Como conclusión destacamos que estas parcelaciones se caracterizan por ser ámbitos mayoritariamente de segunda residencia, aunque dada la magnitud y extensión del fenómeno suponen un porcentaje de población significativo, y que será en el ámbito de la gestión y planificación urbanística donde en principio se tengan que buscar soluciones de cara a la regularización o normalización.

## 1.3. EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA EN CARMONA: POBLACIÓN ESTABLE Y AUMENTA LOS HOGARES

La ciudad de Carmona cuenta actualmente con una población de 28.796 personas, según datos del PMH vivo actual lo que supone algo menos del 2% de la población del área metropolitana provincia de Sevilla, y casi un 1,5 del total de la población de la provincia.

Si atendemos a la evolución de la misma, podemos comprobar que la tendencia demográfica en la provincia y en la ciudad de Sevilla camina hacia el descenso de población, y que en la ciudad de Carmona evoluciona también de forma descendente pero de una manera suave y estable, se pierde población de manera muy gradual. Se estima en este sentido una pérdida de población en periodo de vigencia del PMVS de aproximadamente 150 personas.

Aunque lo relevante desde el punto de vista de la necesidad de vivienda no es tanto el aumento o no de la población, sino el de los hogares que en definitiva son los que demandan o necesitan una vivienda para poder desarrollarse.

No obstante y pese a la disminución de la población se ha constatado, según las previsiones y estudios del IECA, que el número de hogares aumenta. Este aumento del número de hogares se justifica en que decrece progresivamente el tamaño de los hogares a mayor ritmo del que desciende la población. Por tanto, aunque haya menos habitantes al ser los hogares de menor tamaño da como resultado el aumento del número de estos. Este ritmo de crecimientos de hogares se estima en unos 54 al año, lo que supondrían 270 nuevos hogares en el periodo de vigencia del Plan.

CSV: 07E90029711500W5M51361





## 1.4. CARACTERÍSTICAS DE LA POBLACIÓN DE CARMONA

La población de Carmona se concentra de forma mayoritaria en el núcleo principal, de forma que casi el 80% de la población residen en el mismo. Por el contrario, como ya hemos indicado, algo más del 15% de la población reside en los núcleos dispersos que corresponden a las urbanizaciones y parcelaciones y casi un 4% en la pedanía de Guadajoz.

El área más poblada dentro de núcleo principal es la que hemos definido como AE2 CARMONA URB SUR, mientras que las otras dos mantienen una población prácticamente similar.

En cuanto a la vulnerabilidad urbana y residencial, también ha quedado recogido en el presente Plan, la inexistencia de población residente en barrios con alta vulnerabilidad o zonas caracterizadas por la existencia o concentración de infraviviendas.

En cuanto a las características de la población demandante de vivienda protegida esta supone aproximadamente el 10 % del total de los hogares residentes en el término municipal. Actualmente existen 1016 inscripciones que se corresponden con igual número de hogares demandantes de vivienda protegida, y que suman un total de 1904 personas.

En cuanto a la composición por edad de los demandantes de vivienda protegida, más del 50% tiene menos de 35 años. En cuanto a la distribución por preferencia un 50% optaría por alquiler con opción a compra, un 28% propiedad y un 22% alquiler. Dentro del alquiler las preferencias mayoritarias por el mismo son de personas mayores de 35 años (64%)

En cuanto al tipo de hogares el 11% son familias monoparentales, el 2% familias numerosas, el 3% personas con diversidad funcional y el 6% mayores de 65 años.

Los hogares demandantes de vivienda protegida en la ciudad de Carmona suponen, como hemos visto, aproximadamente un 10% de los hogares existentes en el municipio. La distribución de estos hogares en los núcleos que hemos definido es de un 9% aproximadamente en el núcleo principal y el resto en las otras áreas estadísticas definidas.

En las urbanizaciones y parcelaciones, aunque suponen un 15% de la población, sólo un 2% de los hogares existentes son demandantes de vivienda protegida.

## 1.5. NECESIDAD DE VIVIENDA EN EL TM CARMONA

Hemos visto que existe una previsión de crecimiento en el número de hogares, y que se estima en 270 nuevos hogares en el periodo de cinco 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..

Hemos visto, en cuanto a la necesidad de vivienda se refiere, que hay 1.016 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 incipientes 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 formarán 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 más de la mitad de esa demanda se consideran jóvenes. Con independencia de que los jóvenes sean considerados grupo de especial protección de conformidad con lo establecido en el PVRA hay que poner de manifiesto dos características propias o singularidades específicas de este 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

SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AVUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
 CN=sa izenpe.com, ORGANIZATIIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZURIPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05  
 DIGIGENCOA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO YA SIPOA APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. A VUNTAMIENTO PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 16 DE OCTUBRE DE 2025.  
 FIRMANTE: FECHA  
 EXPEDIENTE: 2025/00000000192  
 Fecha: 30/09/2025  
 Hora: 00:00  
 Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E900299B270007R7Q7Z0W0X2





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 tiene su incidencia dado el 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 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 RPMDVP 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 Carmona, vamos a sumar la demanda potencial geográfica (270) a la demanda de vivienda protegida (1016) lo que nos arrojaría un total de hogares necesitados de vivienda durante el periodo de vigencia del Plan de 1.286.

Aunque pudiera entenderse que la demanda potencial demográfica por creación de nuevos hogares, incluye a su contemporánea y correspondiente a vivienda protegida, entendemos que la demanda de vivienda protegida es una demanda que se encuentra insatisfecha y registrada actualmente, y por tanto se comporta de manera estática por lo que deberá sumarse a la demanda potencial demográfica que esta si incluirá la demanda de vivienda protegida a futuro.

En base a lo expuesto podemos hacer la aproximación a la necesidad de vivienda como adición de la demanda demográfica (270) más los hogares demandantes de vivienda protegida mencionados (1.016), obteniendo una cifra final de 1.286 en la ciudad de Carmona, durante el periodo de vigencia del Plan, debiendo interpretarse esta estimación de cuantificación de conformidad con todo lo expuesto anteriormente.

CSV: 07E90029711500W5M3L7W3R4H4

IRMANENTE - FECHA  
SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AVUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
CN=saizenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFICACION=VATES-A01337260, O=ZURIPAPENETA ZERBITZU  
EMPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05  
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AVUNTAMIENTO  
PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 08 DE OCTUBRE DE 2025.

EXPEDIENTE :  
2025700000000192  
Fecha: 30/09/2025  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO  
GENERAL





## 1.6. POLÍTICA DE VIVIENDA PROTEGIDA EN EL MUNICIPIO DE CARMONA

El Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla establece un Área de Oportunidad Residencial en el término municipal de Carmona con una previsión de 1.200 viviendas, de la cuales entre 720 y 840 deben ser viviendas protegidas. Sin embargo dicho ámbito aún se encuentra pendiente de desarrollo urbanístico.

El Plan Territorial concibe esta estrategia, pero es el Ayuntamiento de Carmona 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 aún no se ha producido., estando incluido dicho ámbito como un suelo urbanizable no sectorizado en el PGOU que actualmente se encuentra en tramitación, y por tanto no es previsible su desarrollo en el marco temporal del PMVS.

Aparte, existe previsión de desarrollo de viviendas protegidas en el planeamiento urbanístico, y en actuaciones cuya urbanización ya está ejecutada o en proceso de ejecución, como hemos tenido ocasión de analizar en el presente Plan.

La mayor dificultad para el desarrollo de actuaciones en materia de vivienda protegida radica en la inexistencia de financiación o ayudas.

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 Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, aprobado mediante Decreto 106/2018 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 para vivienda protegida mediante una Orden, aunque en la actualidad no se ha aprobado ninguna orden de estas características.

Es necesario, por tanto, poner en marcha estrategias que puedan dinamizar iniciativas tendentes a la construcción de viviendas de estas características por resultar necesarias para las personas residentes en la ciudad, aunque a nadie escapa la dificultad dada la inversión necesaria y la imposibilidad de financiar a través de los vigentes planes de viviendas estatal y autonómico.

En cualquier caso en la localidad de Carmona se constata que la vivienda protegida sigue teniendo cierta aceptación en el mercado inmobiliario. Esto se constata, por el hecho de que, aunque hayan disminuido el número de transacciones inmobiliarias de vivienda protegida, lo cierto es nunca han llegado a desaparecer. Es decir, incluso en los mayores momentos de receso de viviendas protegidas en Carmona se constatan transacciones de este tipo de viviendas.

Igualmente queda acreditada la necesidad o demanda de viviendas en alquiler y alojamientos protegidos.

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. 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 Carmona, 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.

CSV: 07E90029711500W5W5L7W3R4H4

IRMANANTE - FECHA  
SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AYUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
CN=saizenpa.com, ORGANIZACIONIDENTIFICACION=VATES-A01337260, O=AYUNTAMIENTO DE CARMONA  
ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A.-CES - 17/10/2025 14:18:05  
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARMONA EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 18 DE OCTUBRE DE 2025.

EXPEDIENTE : 2025/00000000192  
Fecha: 30/09/2025  
Hora: 00:00  
Und. reg. REGISTRO GENERAL







quedarán matizadas, ya que mientras que las transacciones de vivienda de segunda mano se incrementan desde 2013 en adelante, las de vivienda nueva han evolucionado a la baja en todos los años. con un cierto repunte en 2017.

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 2017 donde parece que comienza a recuperarse dicho número aunque aún por debajo de los niveles de los primeros años de la serie estudiada.

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 compraventa de vivienda protegida.

Según el Ministerio de Fomento, en su informe del tercer trimestre de 2.017 el precio de la vivienda libre usada retoma 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

Podemos concluir por tanto que, la vivienda de segunda mano sigue teniendo una mayor acogida en el mercado en los últimos años que la vivienda libre aunque parece que puede empezar a cambiar la tendencia con una pequeña recuperación de las transacciones de vivienda nueva.

De las distintas modalidades de tenencia, el mercado del alquiler 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 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% , siendo el de los municipios de entre 20.000 y 50.000 habitantes del 19,7.

Según los datos del Censo de población y vivienda de 2.011 el porcentaje de población residente en alquiler en la ciudad de Carmona asciende al 22% del total de viviendas principales, lo que sitúa a la ciudad de Carmona por encima de la media en cuanto a peso específico del alquiler, tanto de la media en general como respecto de los municipios de población similar.

En este sentido hay que añadir también el peso del alquiler público, ya que las viviendas de titularidad pública suponen el 30% del parque de viviendas en alquiler existentes.

El Boletín Oficial sobre alquiler residencial del Observatorio de Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento, ofrece datos en materia de alquiler de municipios de más de 25.000 habitantes 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, sin embargo para el municipio de Carmona no ha datos disponibles en las tablas de referencia.

### 1.9. 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 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 que haga imposible

<p>SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AVUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025                  CN=saizenpe.com, ORGANIZATIIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZURIPAPEN ETA ZERBITZU ENPRE-SA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05                  DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PARA LA SIDA APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AVUNTAMIENTO PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 18 DE OCTUBRE DE 2025.</p>	<p><b>EXPIRANTE: FECHA</b>                  2025/00000000/192                  Fecha: 30/09/2025                  Hora: 00:00                  Und. reg. REGISTRO GENERAL</p>
--	---





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.

Según el Censo de Población y Vivienda de 2011 en la ciudad de Carmona más del 80% de las viviendas son no accesibles. De entre ellas hay 1075 viviendas en edificios en cuarta planta sin ascensor 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 Carmona.

### 1.10.LA OFERTA DE VIVIENDA EN CARMONA: PREVISIONES DE CRECIMIENTO DEL PARQUE INMOBILIARIO

La oferta teórica de viviendas en la ciudad de Carmona 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.

Ya 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 encuentra 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 2.983 viviendas previstas en el planeamiento urbanístico de las cuales 1.620 son viviendas libres y 1.363 son viviendas protegidas. La estimación de este número de viviendas se ha realizado contando solamente aquellas que están en ámbitos de suelo urbano y suelo urbanizable ordenado, y por tanto considerando como posible su desarrollo en un periodo de cinco años, que es el periodo de vigencia del Plan.

Entendemos por tanto que la oferta existente con el crecimiento del parque inmobiliario previsto 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 Carmona. Hemos visto anteriormente como crecerán los hogares en los últimos años a la vez que la demanda existente inscrita en el RMDVP.

CSV: 07E90029711500W5M5W7M7R9

SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AVUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
CN=isaizenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFICACION=VATES-A01337260, O=ZURIPEN ETA ZERBITZU ENPRE-SA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05  
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AVUNTAMIENTO PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 18 DE OCTUBRE DE 2025.

FIRMANTE - FECHA

EXPEDIENTE :: 2025/0000000192

Fecha: 30/09/2025

Hora: 00:00

Lnd. 199 REGISTRO GENERAL





<p>SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AVUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025                  CN=sa izenpe.com, ORGANIZATSIONIDENTIFIKA=VATES-A01337260, O=ZURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRE-SA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 17/10/2025 14:18:05</p> <p>DILEGENDA: PARA HICER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AVUNTAMIENTO PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 16 DE OCTUBRE DE 2025.</p>	<p><b>FIRMANTE - FECHA</b></p> <p><b>EXPEDIENTE ::</b>                  2025700000000192                  Fecha: 30/09/2025                  Hora: 00:00                  Und. reg. REGISTRO GENERAL</p>
---	--



## 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 ventajas (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 plantear 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 autocríticas internas
- Amenazas: Todo lo que supone riesgos potenciales y que debiera 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 debieran aprovechar, presentes en el entorno o que estuvieran disponibles o pudieran movilizarse.

CSV: 07E90029711500W5M5L7W3R4H4





## 2.1. AMENAZAS

- [A.1] 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 muchos de 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.2] 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.3] Los precios de la vivienda en la ciudad de Carmona que continúan en aumento unidos

## 2.2. DEBILIDADES

- [D.1] La vigencia de las NNSS de 1983, que conlleva que cualquier desarrollo previsto en el PGOU actual que se encuentra en tramitación, necesite una modificación puntual de las mencionadas normas.
- [D.2] La inexistencia del Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas que podría ser una herramienta de utilidad en el desarrollo de las políticas de vivienda
- [D.3] 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

## 2.3. FORTALEZAS

- [F.1] El bajo porcentaje de vivienda vacía que pone de manifiesto la existencia de una ocupación eficiente del parque residencial edificado.
- [F.2] La cantidad de viviendas previstas en el planeamiento urbanístico son suficientes para satisfacer las necesidades de la demanda solvente
- [F.3] El Incremento de transacciones de compraventa de vivienda usada pone de manifiesto una creciente recuperación del mercado inmobiliario, así como el mantenimiento de parte del mercado de vivienda que sigue funcionando.

## 2.4. OPORTUNIDADES

- [O.1] La existencia de una empresa pública SODECAR en funcionamiento, con recursos humanos y que incluye en su objeto social el desarrollo de actuaciones en materia de vivienda.
- [O.2] El 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 pilotos
- [O.3] Las viviendas previstas en el planeamiento urbanístico, tienen un dimensionamiento suficiente para dar respuesta a la demanda de vivienda libre y protegida.

CSV: 07E90029711500W5M5MCL7W3R4H4

