



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



SARA BELEN TROYA  
CN=sa.izenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZURITAPEN 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: 07E900299B2700Q7R7Q7Z0W0X2

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: 07E90029711500W5W3L7W3R4H4





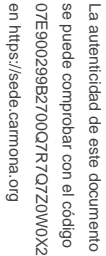
## II. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL .....23

1.	SINGULARIDAD DEL TERRITORIO Y DISTRIBUCIÓN DEMOGRÁFICA .....	24
2.	SOBRE LAS PERSONAS Y LOS HOGARES: ANÁLISIS DE POBLACIÓN .....	24
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
3.	SOBRE LA VIVIENDA Y LA CIUDAD: ANÁLISIS DEL PARQUE RESIDENCIAL .....	46
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
4.	SOBRE LAS SITUACIONES ANÓMALAS DEL USO RESIDENCIAL .....	56
4.1.	LA DESHABITACIÓN .....	57
4.2.	LOS ALQUILERES DE CORTA DURACIÓN PARA USO TURÍSTICO .....	59
4.3.	LA INFRAVIVIENDA .....	61
5.	CARACTERIZACIÓN DE LA OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA EXISTENTE .....	62
6.	ANÁLISIS DE LOS RECURSOS DISPONIBLES AL SERVICIO DEL PMVS .....	64
6.1.	RECURSOS INTEGRANTES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO Y SOLARES PÚBLICOS Y PRIVADOS .....	64

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

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
7.	<b>ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO EN EL PMVS.....</b>	<b>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
8.	<b>MAPEO DE RESULTADOS.....</b>	<b>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. GUADAJÓZ .....	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. GUADAJÓZ .....	76
8.3.	TITULARIDAD .....	77
-	AE1. CONJUNTO HISTÓRICO Y ARRABALES .....	77
-	AE2. ZONA URBANA SUR .....	77
-	AE3. ZONA URBANA NORTE.....	77
-	AE4. GUADAJÓZ .....	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. GUADAJÓZ .....	78





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

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

<b>1.</b>	<b>CONCLUSIONES .....</b>	<b>81</b>
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
<b>2.</b>	<b>ANÁLISIS DAFO.....</b>	<b>90</b>
2.1.	AMENAZAS .....	91
2.2.	DEBILIDADES.....	91
2.3.	FORTALEZAS.....	91
2.4.	OPORTUNIDADES .....	91

CSV: 07E90029711500W5W3L7W3R4H4







La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900299B2700C7R7Q7Z0W0X2 en <https://sede.cammona.org>



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



# I. INTRODUCCIÓN

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



ESPACIO COMÚN COOP  
CSV: 07E900299B2700C7R7Q7Z0W0X2  
Reg. S.F.O.C.A. 4660, Moja Nº 04660, Asiento Nº 1

CSV: 07E90029711500W5W3L7W3R4H4



## 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 al 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.**

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

### DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

#### I. INTRODUCCIÓN



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



## 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

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

### DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

#### I. INTRODUCCIÓN

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.

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

DOCUMENTO DIGITALMENTE FIRMADO

EXPEDIENTE :: 2025700000000192

Fecha: 30/09/2025

Hora: 00:00

Und. reg. REGISTRO GENERAL

SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AVUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025

CN=sa.izenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFIER=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. AYUNTAMIENTO PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 16 DE OCTUBRE DE 2025.

### 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

CSV: 07E90029711500W5W3L7W3R4H4

ESPACIO COMÚN COOP  
CSV: 07E90029711500W5W3L7W3R4H4 N° 04660, Asiento N° 1

Página 8 de 91  
(revisión 02 - 180601)





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.

CSV: 07E90029711500W5W3L7W3R4H4







La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900299B2700C7R7Q7Z0W0X2 en https://sede.camriona.org

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE

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

EXPEDIENTE - FECHA

SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AVUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
CN=sa.izempe.com, ORGANIZACIONIDENTIFIER=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 YA SIENDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO  
PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 16 DE OCTUBRE DE 2025.



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.

ESPACIO COMÚN COOP

CSV: 07E900299B2700C7R7Q7Z0W0X2



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,





haciéndolos más transparentes, dándoles más legitimación, incluyendo más puntos de vista e información y restituyendo la confianza de los ciudadanos en sus instituciones. Los mecanismos participativos tienen para los representantes electos sólo una función recomendatoria y no anulan los procedimientos de toma de decisión existentes pero sí aportan más puntos de vista y muchas veces nuevos e innovadores aspectos.

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

**Exposición Pública del contenido del Plan para recoger alegaciones y sugerencias.** Se expondrán los contenidos de forma accesible de manera que pueda recabarse opiniones y sugerencias de la ciudadanía. En el marco de estas exposiciones podrá llevarse a cabo unas jornadas de difusión acerca de los contenidos del PMVS, donde puedan participar todos los agentes que ya han sido enumerados.

5.5. ESQUEMA DEL PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

- FASE 1: DIAGNÓSTICO
- FASE 2: ESTRATEGIAS
- A) ESTADO DE TRAMITACIÓN: EN REDACCIÓN
- B) ESTADO DE TRAMITACIÓN: APROBACIÓN INICIAL
- 1.1. Exposición Pública del Contenido del Plan / Jornadas difusión
- C) ESTADO DE TRAMITACIÓN: APROBACIÓN DEFINITIVA

FASE 3: SEGUIMIENTO



6. EL SIG COMO ESTRUCTURA DEL PMVS

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

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

Este soporte tiene por objeto la consulta de los datos, metadatos, servicios e información geográfica que se produce en el Ayuntamiento de Carmona, y otras Infraestructuras de Datos Espaciales de distintos ámbitos territoriales, a través de su interconexión para su posible explotación a demanda.

La administración local abarca funciones con una gran componente territorial ya sea de tipo técnico, administrativo o de planificación. Las funciones técnicas han utilizado tradicionalmente el CAD para el diseño y control de la ciudad. Las funciones de administración, fiscales y legales como el Catastro, a veces han iniciado la implementación de SIG. Pero las funciones de planificación, que son las que demandan una mayor componente analítica, son las que mejor encaje encuentran con los resultados que aportan estos Sistemas de Información Geográfica.

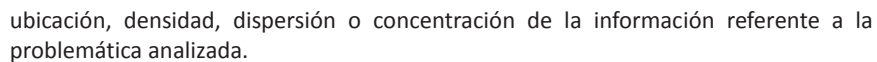
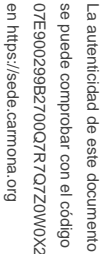
El potencial de análisis de la información georreferenciada que tienen los SIG se convierte, por tanto, en una herramienta fundamental a efectos de planificación, y es por ello que va abriendo nuevos campos de aplicación, se sustenta en aplicaciones cada vez más manejables, permite elaborar diferentes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

Es por lo expuesto que utilizaremos esta herramienta como soporte para la realización del PMVS, pudiendo llegar a servir, en su caso, para la difusión de los contenidos del mismo.

CSV: 07E900299B2700Q7R7Q7Z0W0X2







**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: 07E90029711500W5W3L7W3R4H4

## ESPACIO COMÚN COOP

CSV: 0150-0028B-2700Q46620Moja Nº 04660, Asiento Nº 1

Página 16 de 91  
(revisión 02 - 180601)







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,						Planeamiento de Desarrollo Urbanístico
	SODECAR	Datos Demandantes de Vivienda Protegida, RPMDVP		Área de Hacienda	Impuesto sobre Bienes Inmuebles			

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

CSV: 07E90029711500W5W3L7W3R4H4





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





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 Autonomico	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 Autonomico			
					Actuaciones en materia de rehabilitación e infravivienda			
			Consejería de Economía y Conocimiento	Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, IECA	Datos Espaciales de Referencia de Andalucía	Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio	Secretaría General de Ordenación del Territorio y Sostenibilidad Urbana	Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía
					Callejero Digital de Andalucía Unificado			
					Gestión de Entidades Territoriales de Andalucía			Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla
					Gestor de Direcciones Postales GDP			

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





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



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-AYUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
CN=sa.izenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZURITAPEN 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.

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

CSV: 07E90029711500W5W3L7W3R4H4







## 8. ABREVIATURAS EMPLEADAS

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

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

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

### DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

#### I. INTRODUCCIÓN



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



<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
<b>RITPH</b>	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>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

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

<b>TRLSRU</b>	Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales
<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; PÚBL: 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)

CSV: 07E90029711500W5W3L7W3R4H4





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

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



ESPACIO COMÚN COOP  
CSV: 07E900299B2700Q7R7Q7Z0W0X2  
Reg. S.º 04660, Moja Nº 04660, Asiento Nº 1

CSV: 07E90029711500W5W3L7W3R4H4

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90029B2700C7R7Q7Z0W0X2 en https://sede.carmona.org

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE

SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AVUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025 CN=sa.izenpe.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 16 DE OCTUBRE DE 2025.

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

# 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 ello 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 encuentra 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 analizaran 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

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

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." 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

ESPACIO COMÚN COOP  
CSV: 07E90029B2700C7R7Q7Z0W0X2

Página 24 de 91  
(revisión 02 - 180601)







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



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



## 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 norte. (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.

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

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.

CSV: 07E90029711500W5W3L7W3R4H4





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

CSV: 07E90029711500W5W3L7W3R4H4







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			

## ESPACIO COMÚN COOP

CSV: 01500283-2700-QR4662-Moja Nº 04660, Asiento Nº 1





**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)
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			





## 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

CSV: 07E90029711500W5W3L7W3R4H4





## 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

CSV: 07E90029711500W5W3L7W3R4H4



## 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

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

- 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







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

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

cuestionario.

En segundo lugar se registra, desde 1.999, la presencia en el hogar del cónyuge o pareja de cada informante, su padre y su madre. De este modo es posible construir todas las relaciones de parentesco de primer grado, 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
		MONO PARENTALES
HOGARES NO FAMILIARES	DOS O MÁS NÚCLEOS	DOS O MÁS NÚCLEOS
	SIN NÚCLEO	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







La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900299B2700C7R7Q7Z0W0X2 en https://sede.camriona.org

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE

SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AYUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025 CN=saizenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZURITAPEN 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 YA SIENDO 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

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.

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

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

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	POB	HOG	% HOG	POB	HOG	% HOG	POB	HOG	% HOG	POB	HOG	% HOG	POB	HOG	% HOG
PAREJAS CON HIJOS	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%
PAREJAS SIN HIJOS	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%
MONOPARENTALES	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%
DOS O MÁS NÚCLEOS	1.581	283	3%	1.581	283	3%	1.581	283	3%	1.579	283	3%	1.581	284	3%	1.583	285	3%
UNIPERSONALES	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%
PLURIPERSONALES	614	265	2%	616	266	2%	618	266	2%	616	267	2%	619	268	2%	617	268	2%
TOTAL TM CARMONA	28.770	10.993		28.742	11.046		28.717	11.106		28.688	11.150		28.666	11.213		28.638	11.253	

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

CSV: 07E90029711500W5W3L7W3R4H4

ESPACIO COMÚN COOP  
CSV: 07E90029711500W5W3L7W3R4H4  
Nº 04660, Asiento Nº 1

Página 37 de 91  
(revisión 02 - 180601)



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900299B2700C7R7Q7Z0W0X2 en https://sede.carmona.org

EXPEDIENTE :: 2025/0000000000192

Fecha: 30/09/2025

Hora: 00:00

Und. reg. REGISTRO GENERAL

SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AYUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025

CN=sa.izenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFICACION=VATES-A01337260, O=ZURITAPEN 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 YA SIENDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 16 DE OCTUBRE DE 2025.

FIRMANTE - FECHA


EXPEDIENTE :: 2025/0000000000192

Fecha: 30/09/2025

Hora: 00:00

Und. reg. REGISTRO GENERAL

DOCUMENTO DIGITALMENTE FIRMADO



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900299B2700C7R7Q7Z0W0X2 en https://sede.carmona.org

EXPEDIENTE :: 2025/0000000000192

Fecha: 30/09/2025

Hora: 00:00

Und. reg. REGISTRO GENERAL

SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AYUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025

CN=sa.izenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFICACION=VATES-A01337260, O=ZURITAPEN 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 YA SIENDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 16 DE OCTUBRE DE 2025.

FIRMANTE - FECHA


EXPEDIENTE :: 2025/0000000000192

Fecha: 30/09/2025

Hora: 00:00

Und. reg. REGISTRO GENERAL

DOCUMENTO DIGITALMENTE FIRMADO





## 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



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



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*

ESPACIO COMÚN COOP

CSV: 07E900299B2700C7R7Q7Z0W0X2





**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DEL TM CARMONA 2018-2023**  
**DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO**  
**II. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS 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 estuviere ya inscrito como demandante de una vivienda protegida, sea a título individual o formando parte de una unidad familiar o de convivencia distinta. En este caso se tramitará la solicitud sólo cuando la persona ya inscrita cancele su inscripción en el primer asiento, que continuará vigente para los restantes inscritos, 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

CSV: 07E00020741E0001E1W377W304E1





*obtenido del mismo durante el periodo entre sorteos.*

*El sorteo se realizará por cupos y el número de viviendas destinadas a cada cupo lo decidirá la Sociedad Municipal Sodectar, 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 número 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 víctimas 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 solicitará 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 Viviendas la comunicará al promotor solicitante y a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.









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

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

2. Los Registros Públicos Municipales tienen como finalidad:

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

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

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.

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.

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.

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



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

2.5. COMPOSICIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA

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

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

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

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

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

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

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





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90029B2700C7R7Q7Z0W0X2 en https://sede.cammona.org

EXPEDIENTE :: 2025700000000192

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=sa.izenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZURITAPEN 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.



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.

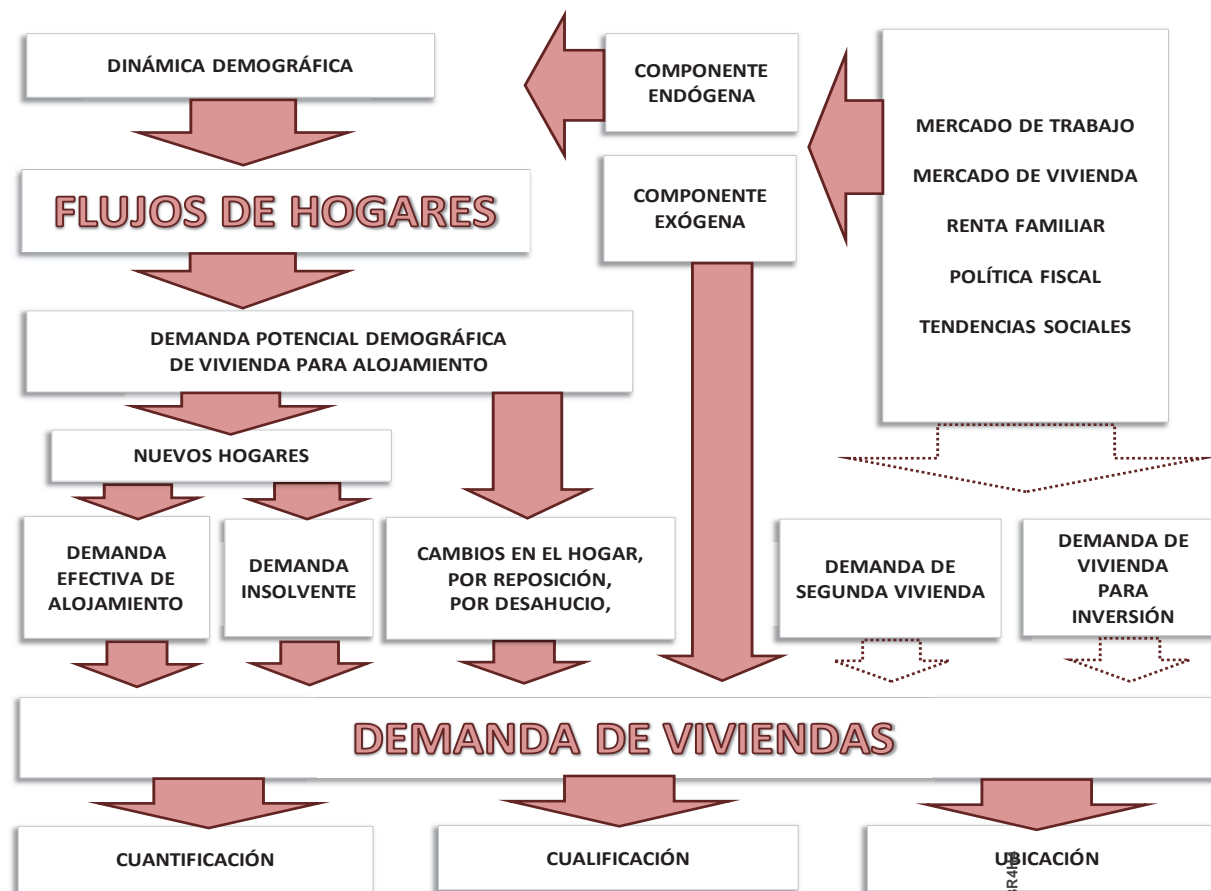
Podemos sintetizar, según gráfico adjunto, que la demanda de vivienda se compone de necesidad de vivienda (suma de exógena, por cambio reposición o desahucio, demanda demográfica solvente económicamente y demanda demográfica insolvente); y de otro tipo de demanda, existente pero que no constituye necesidad (de segunda vivienda, de inversión o similar).

CSV: 07E90029711500W5W3L7W3R4H4





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



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

CSV: 07E900298B70007R7Q7Z0W0X2



### 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).





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900298B2700C7R7Q7Z0W0X2 en <https://sede.cammona.org>



### 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.



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

### DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

#### II. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



FIRMANTE - FECHA	
SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AYUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025 CN=saizenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZURITAPEN 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 15 DE OCTUBRE DE 2025.	EXPEDIENTE :: 2025/00000000192 Fecha: 30/09/2025 Hora: 00:00 Und. reg. REGISTRO GENERAL



ESPACIO COMÚN COOP  
CSV: 07E900298B2700C7R7Q7Z0W0X2  
Nº 04660, Asiento Nº 1

CSV: 07E900298B2700C7R7Q7Z0W0X2



### 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.

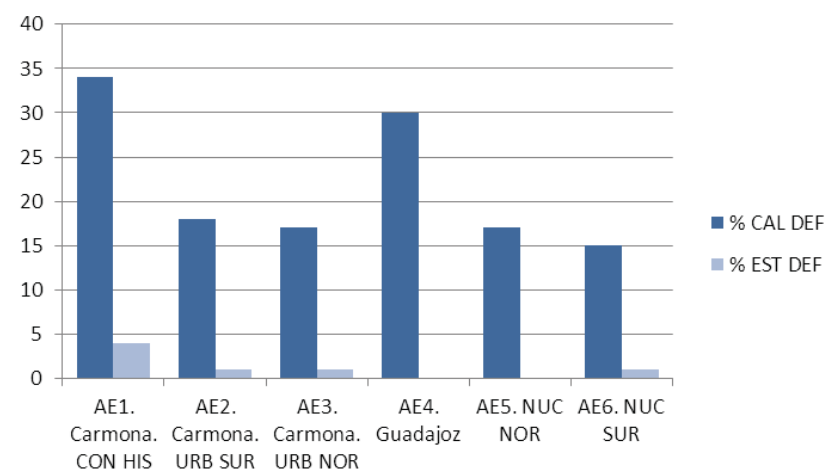
En la zona del conjunto histórico y arrabales coincide la mayor antigüedad y la mayor proporción de viviendas en edificios de calidad deficiente y mal estado de conservación.

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

## DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

## II. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL

AE	VF	ANT	CAL DEF	%	EST DEF	%
AE1. Carmona. CON HIS	2.916	1.971	995	34	125	4
AE2. Carmona. URB SUR	3.484	1.979	617	18	20	1
AE3. Carmona. URB NOR	2.269	1.990	382	17	18	1
AE4. Guadajoz	466	1.972	141	30	0	0
AE5. NUC NOR	2.415	1.986	416	17	8	0
AE6. NUC SUR	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 IMOBILIARIO 2017





### 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.

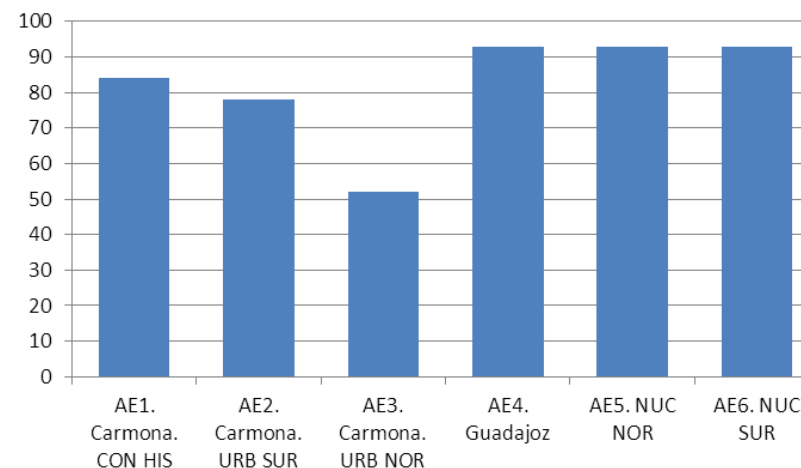
## PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DEL TM CARMONA 2018-2023

## DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

## II. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL

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

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: 07E90029711500W5W3L7W3R4H4







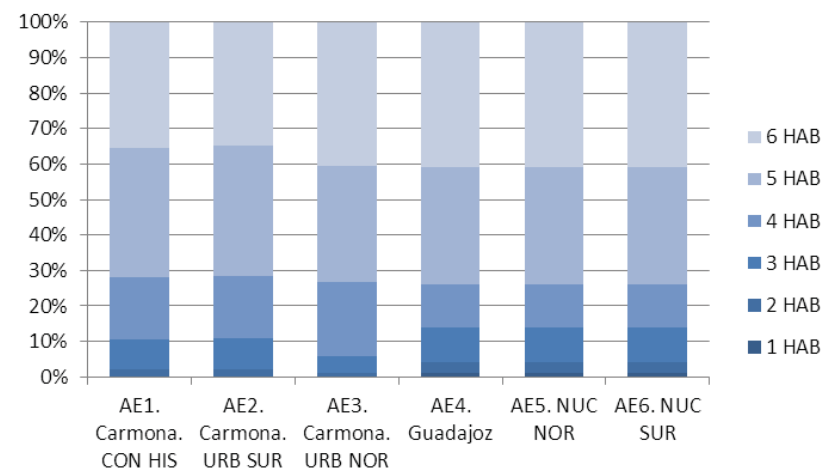
### 3.1.3. NÚMERO DE HABITACIONES

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



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 CATÁSTRO INMOBILIARIO 2017







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: 07E90029711500W5W3L7W3R4H4



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

## DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

## II. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL

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.

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
TOTAL ESPAÑA	38,90	32,90	7,20	78,90	13,50	2,40	5,20	21,10

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

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

CSV: 07E90029711500W5W3L7W3R4H4

## ESPACIO COMÚN COOP

CSV: [https://datos.bancomundial.org/indicadores/SH.SVS.SRVS.VS.DQ?locations=GB](#) No 04660, Asiento No 1

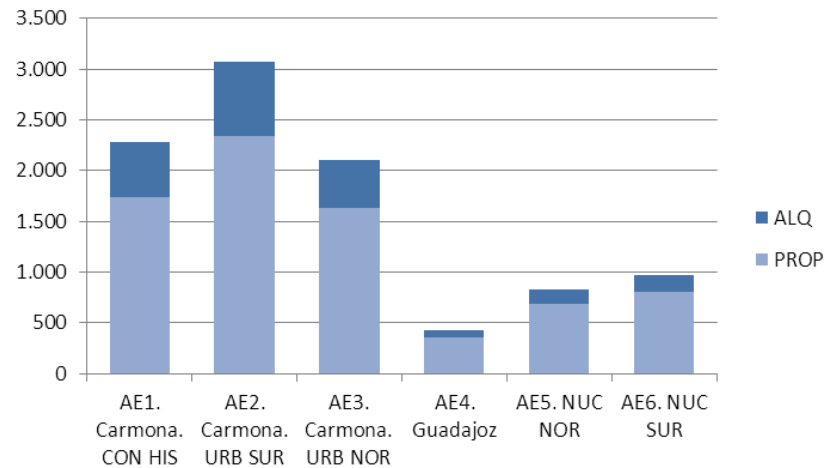




**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DEL TM CARMONA 2018-2023**  
**DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO**  
**II. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL**



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
TOTAL TM CARMONA	10.500	4.079	2.870	613	7.562	78	863	483	781	2.127	22



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







### 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,



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

## DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

## II. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



recibos y liquidaciones.

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

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









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

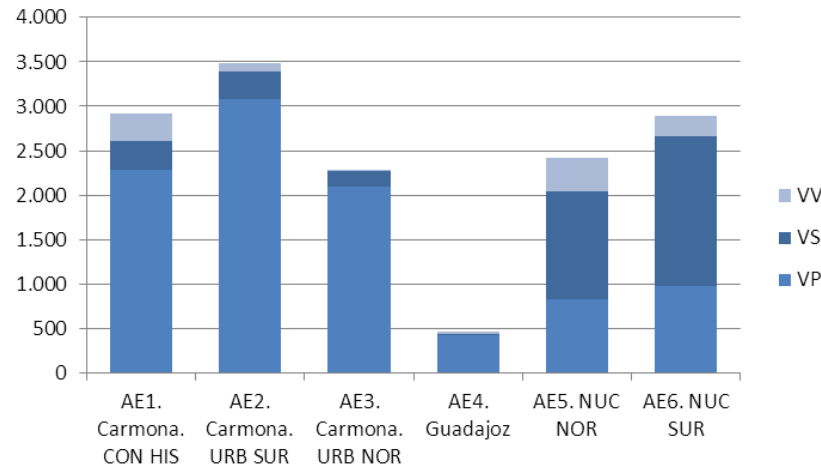
- El casi estancamiento tanto de la población municipal como de la actividad inmobiliaria en los últimos 7 años, hace mantenerse el porcentaje de viviendas principales, VP, en la ratio del total viviendas familiares, VF, del TM.
- Parte de la vivienda vacía se ha movilizado a vivienda secundaria, donde 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.

CSV: 07E90029711500W5W3L7W3R4H4



ÁREA ESTADÍSTICAS	HOG	OH	%	VF	VP	%	VS	%	VV	%
AE1. CARMONA. CON HIS	2.568	289	11	2.916	2.279	78	336	12	301	13
AE2. CARMONA. URB SUR	3.277	202	6	3.484	3.075	88	318	9	91	3
AE3. CARMONA. URB NOR	2.346	257	11	2.269	2.089	92	176	8	4	0
AE4. GUADAJOZ	425	1	0	466	424	91	5	1	37	9
AE5. NUC NOR	880	51	6	2.415	829	34	1.218	50	368	44
AE6. NUC SUR	1.004	35	3	2.895	969	33	1.699	59	227	23
TOTAL TM CARMONA	10.500	835	8	14.445	9.665	67%	3.752	26%	1.028	7%

CLASIFICACIÓN DE VIVIENDA FAMILIAR POR TIPO (PRINCIPAL, SECUNDARIA Y VACÍA); FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES 1T 2017, DATOS DEL CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2011 Y DATOS DEL PADRÓN DEL IBI DEL ÁREA TRIBUTARIA DEL AYUNTAMIENTO DE CARMONA



## 4.2. LOS ALQUILERES DE CORTA DURACIÓN PARA USO TURÍSTICO

Para el inicio de la prestación del servicio de alojamiento en la vivienda con fines turísticos, VFT, y según el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines

turísticos, la persona o entidad que explota este servicio, tendrá que formalizar la correspondiente declaración responsable ante la Consejería competente en materia de turismo, en la que manifieste el cumplimiento de los requisitos establecidos en dicho Decreto, pudiendo publicarse a partir de este momento como vivienda con







fines turísticos. El contenido mínimo será el siguiente:

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

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

Por tanto, con carácter general y salvo error u omisión de la Consejería de Turismo que es la obligada a la inscripción de las VFT, toda vivienda que esté 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

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



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







## 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
TOTAL TM CARMONA	10.500	7.562	78	2.127	22

CARACTERIZACIÓN DEL TOTAL HOGARES POR TIPO DE TENENCIA Y AAEE 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%.





**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)

CSFV: 07E00020741500WVW01 7W/2D41H4

## ESPACIO COMÚN COOP

CSV: [https://datos.bancomundial.org/indicadores/SH.SRVS.SRVSVS.NQ?locations=ZA](#) No 04660, Asiento No 1





## 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.

ESPACIO COMÚN COOP

CSV: 07E900299B2700C7R7Q7Z0W0X2 N° 04660, Asiento N° 1

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



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.

CSV: 07E900299B2700C7R7Q7Z0W0X2 N° 04660, Asiento N° 1







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

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900299B2700C7R7Q7Z0W0X2 en https://sede.camriona.org

DOCUMENTO DIGITAL  
FIRMADO  
AUTÉNTICO

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

EXPEDIENTE  
FIRMANTE - FECHA  
SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AVUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
CN=sara izenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZURITAPEN 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 VUNTAMIENTO  
PLENO EN SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DIA 16 DE OCTUBRE DE 2025.

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

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

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.

CSV: 07E90029711500W5W3L7W3R4H4

ESPACIO COMÚN COOP  
CSV: 07E90029711500W5W3L7W3R4H4  
Nº 04660, Asiento Nº 1

Página 67 de 91  
(revisión 02 - 180601)





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900298B2700Q7R7Q7Z0W0X2 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



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



ESPACIO COMÚN COOP  
CSV: 07E900298B2700Q7R7Q7Z0W0X2  
Reg. S.º 04660, Moja Nº 04660, Asiento Nº 1

CSV: 07E90029711500W5W3L7W3R4H4





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900299B2700C7R7Q7Z0W0X2 en https://sede.camriona.org

DOCUMENTO DIGITALMENTE FIRMADO



EXPEDIENTE :: 2025/00000000192  
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=sa.izenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZURITAPEN 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.

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.

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.

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

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.

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

CSV: 07E90029711500W5W3L7W3R4H4

ESPACIO COMÚN COOP  
CSV: 07E90029711500W5W3L7W3R4H4  
Nº 04660, Asiento Nº 1

Página 71 de 91  
(revisión 02 - 180601)

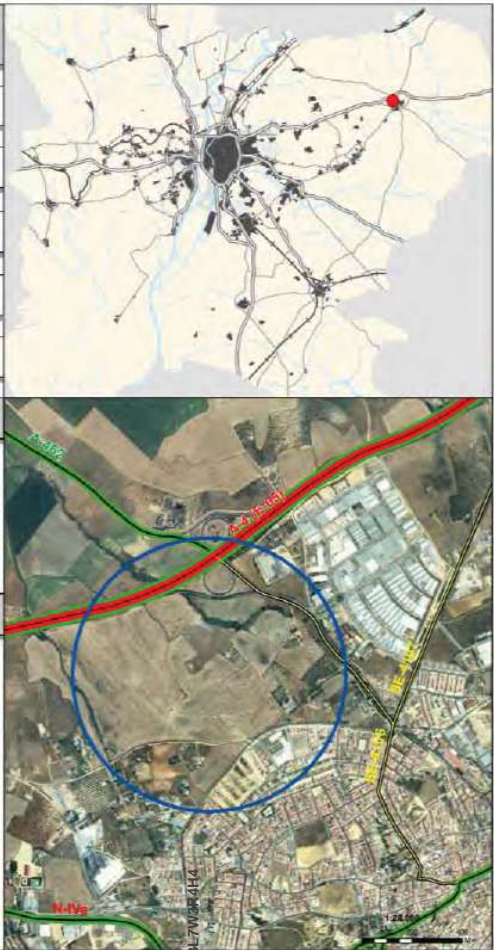


PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DEL TM CARMONA 2018-2023  
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO  
II. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



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: 07E900297115000055W17W0347H1



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900299B2700C7R7Q7Z0W0X2 en https://sede.camriona.org

EXPEDIENTE :: 2025700000000192

Fecha: 30/09/2025

Horas: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900299B2700C7R7Q7Z0W0X2 en https://sede.camriona.org

SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AYUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025

CN=sa.izempe.com, ORGANIZACIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZURIPAPEN ET A 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.

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 SANCHÁ	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	GUADAJÓZ	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: 07E90029711500W5W3L7W3R4H4

ESPACIO COMÚN COOP  
CSV: 07E90029711500W5W3L7W3R4H4 N° 04660, Asiento N° 1

Página 74 de 91  
(revisión 02 - 180601)





## 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



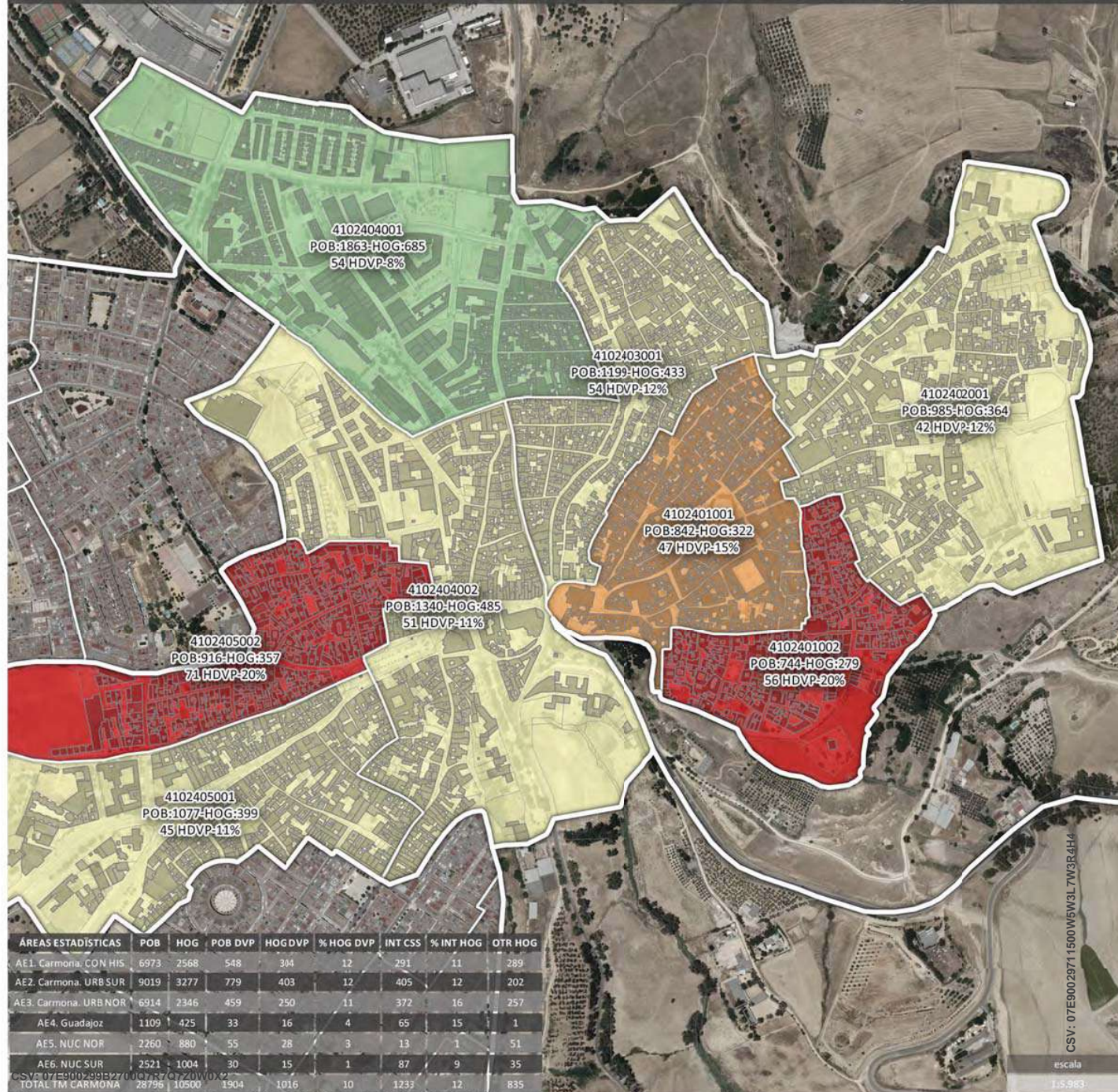
PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DEL TM CARMONA 2018-2023  
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO  
II. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL



CSV: 07E90029711500W5W3L7W3R4H4



## PERSONAS, HOGARES Y DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA | AE 1. CONJUNTO HISTÓRICO Y ARRABALES



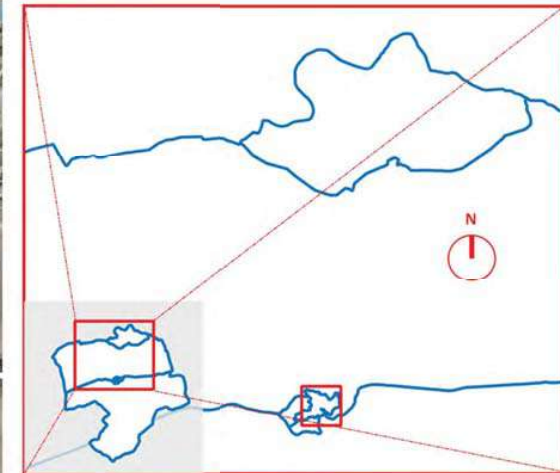
## PERSONAS, HOGARES Y DEMANDANTES

### 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 (HDPV) · PROPORCIÓN DE HOGARES  
 DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA RESPECTO AL TOTAL HOGARES DEL ÁMBITO  
 CONSIDERADO (%)



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

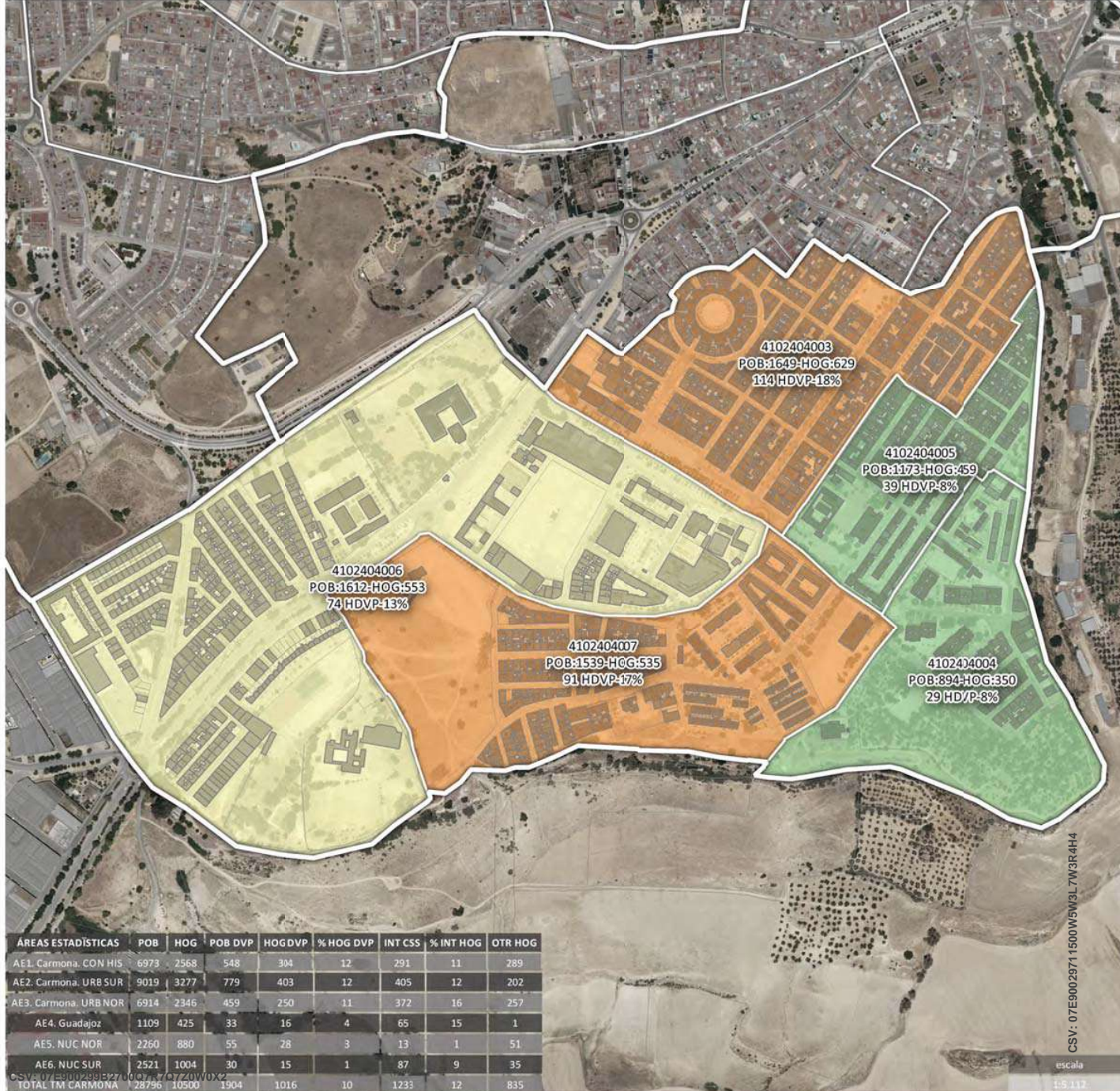
**DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO**  
**II. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL**  
 PROMOTOR: SODECAR - AYUNTAMIENTO DE CARMONA  
 EQUIPO REDACTOR ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | JUNIO 2018







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



AREAS ESTADÍSTICAS	POB	HOG	POB DVP	HOG DVP	% HOG DVP	INT CSS	% INT HOG	OTR HOG
AE1. Carmona. CON HIS	6973	2568	548	394	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	28750	10500	1904	1016	10	1233	12	835

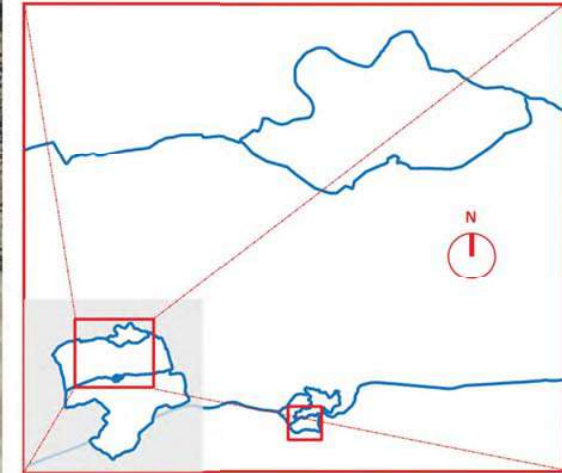
## PERSONAS, HOGARES Y DEMANDANTES

### 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

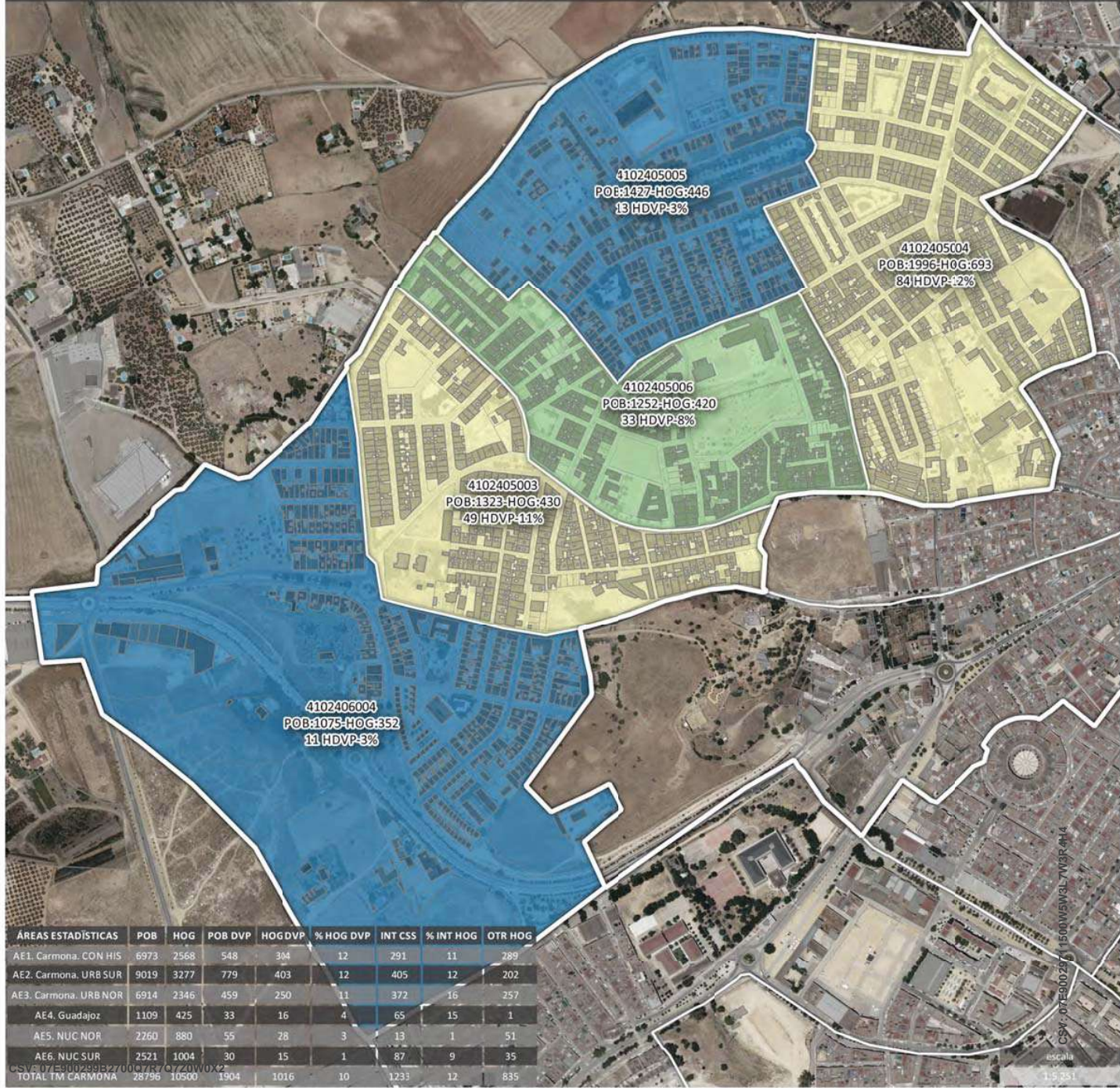
PROMOTOR: SODECAR - AYUNTAMIENTO DE CARMONA  
EQUIPO REDACTOR ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | JUNIO 2018







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



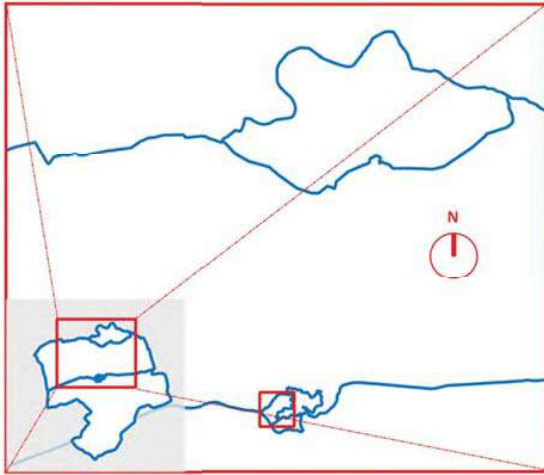
### PERSONAS, HOGARES Y DEMANDANTES

#### 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: SODECAR - AYUNTAMIENTO DE CARMONA

EQUIPO REDACTOR ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | JUNIO 2018





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



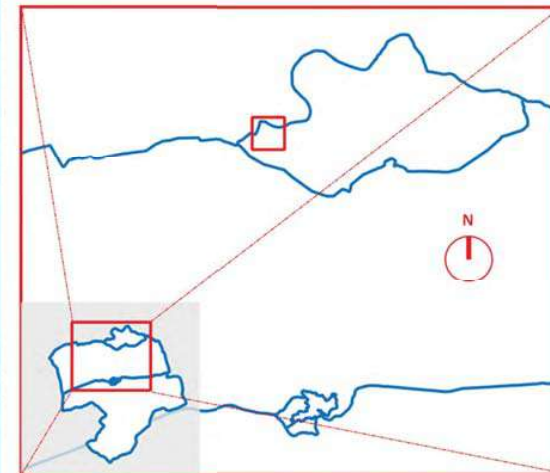
## PERSONAS, HOGARES Y DEMANDANTES

### 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





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



## 8.2. MAPA DE CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL PARQUE RESIDENCIAL

- 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

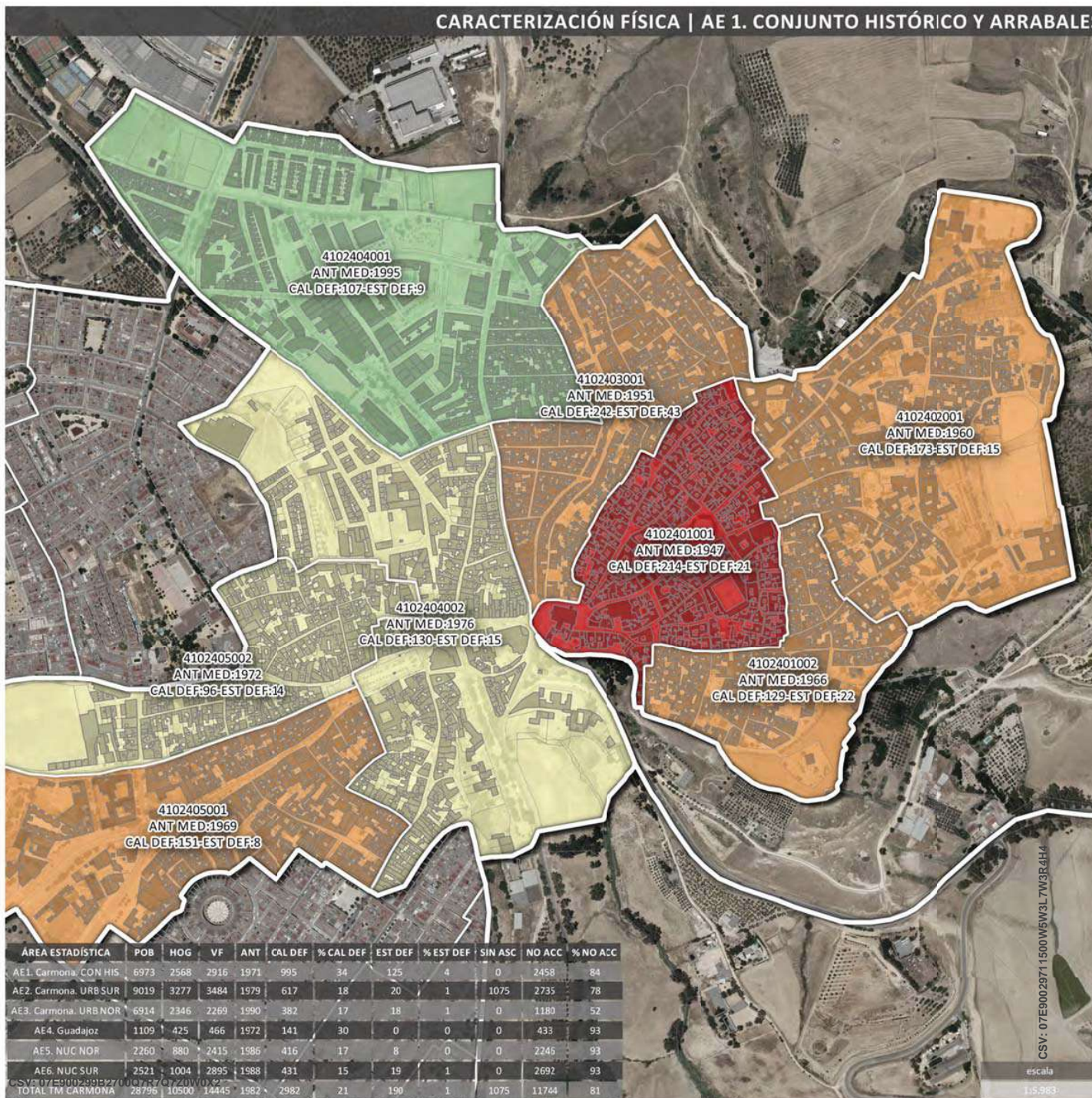


CSV: 07E90029711500W5W3L7W3R4H4





## CARACTERIZACIÓN FÍSICA | AE 1. CONJUNTO HISTÓRICO Y ARRABALES



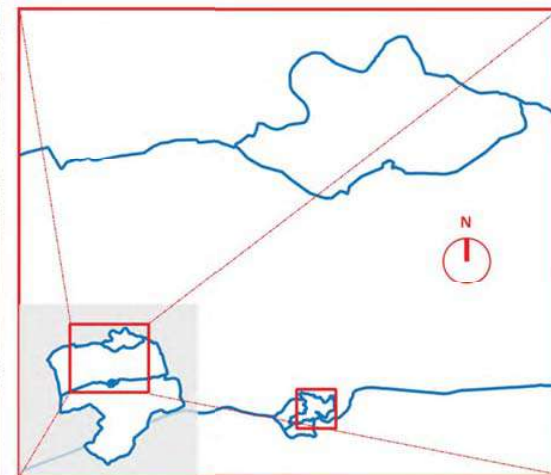
## CARACTERIZACIÓN FÍSICA

### 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.



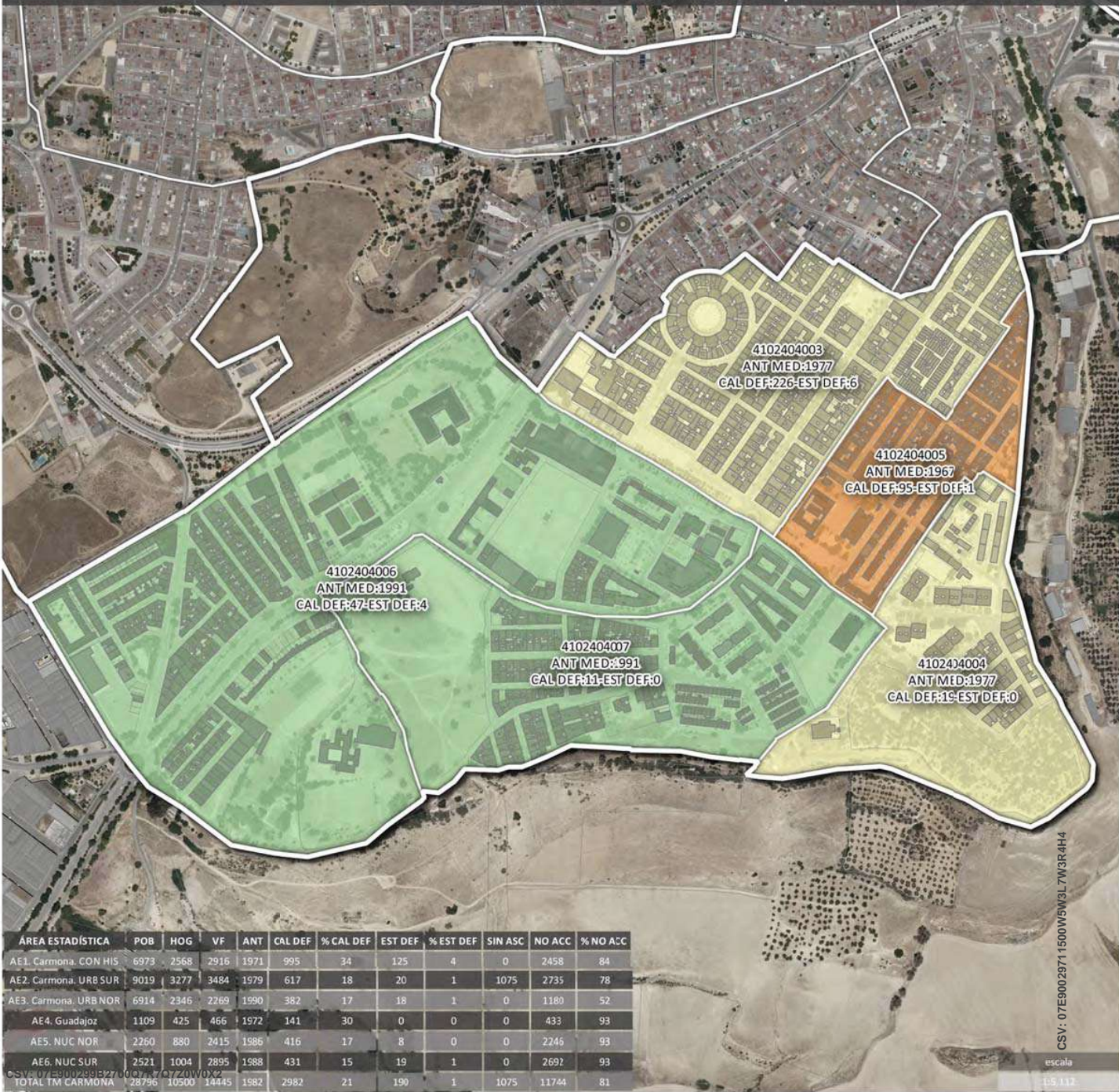
## PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO TM CARMONA 2018-2023

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





CARACTERIZACIÓN FÍSICA | AE 2. ZONA URBANA SUR



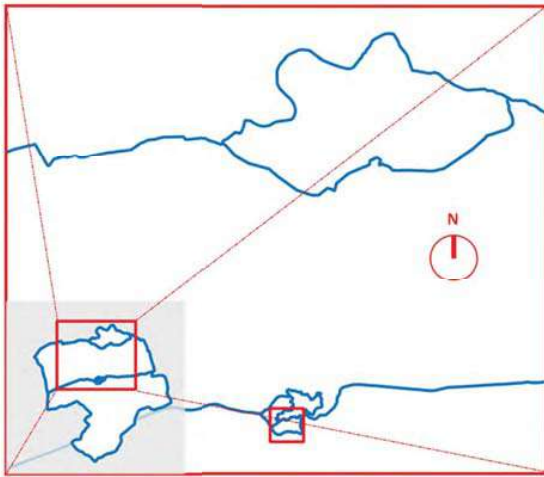
CARACTERIZACIÓN FÍSICA

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







## CARACTERIZACIÓN FÍSICA | AE 3. ZONA URBANA NORTE



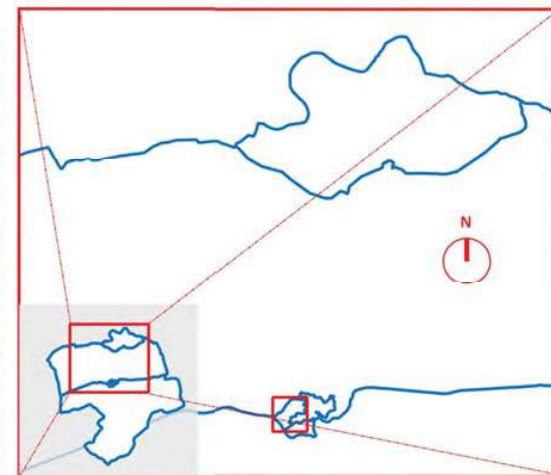
## CARACTERIZACIÓN FÍSICA

### 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

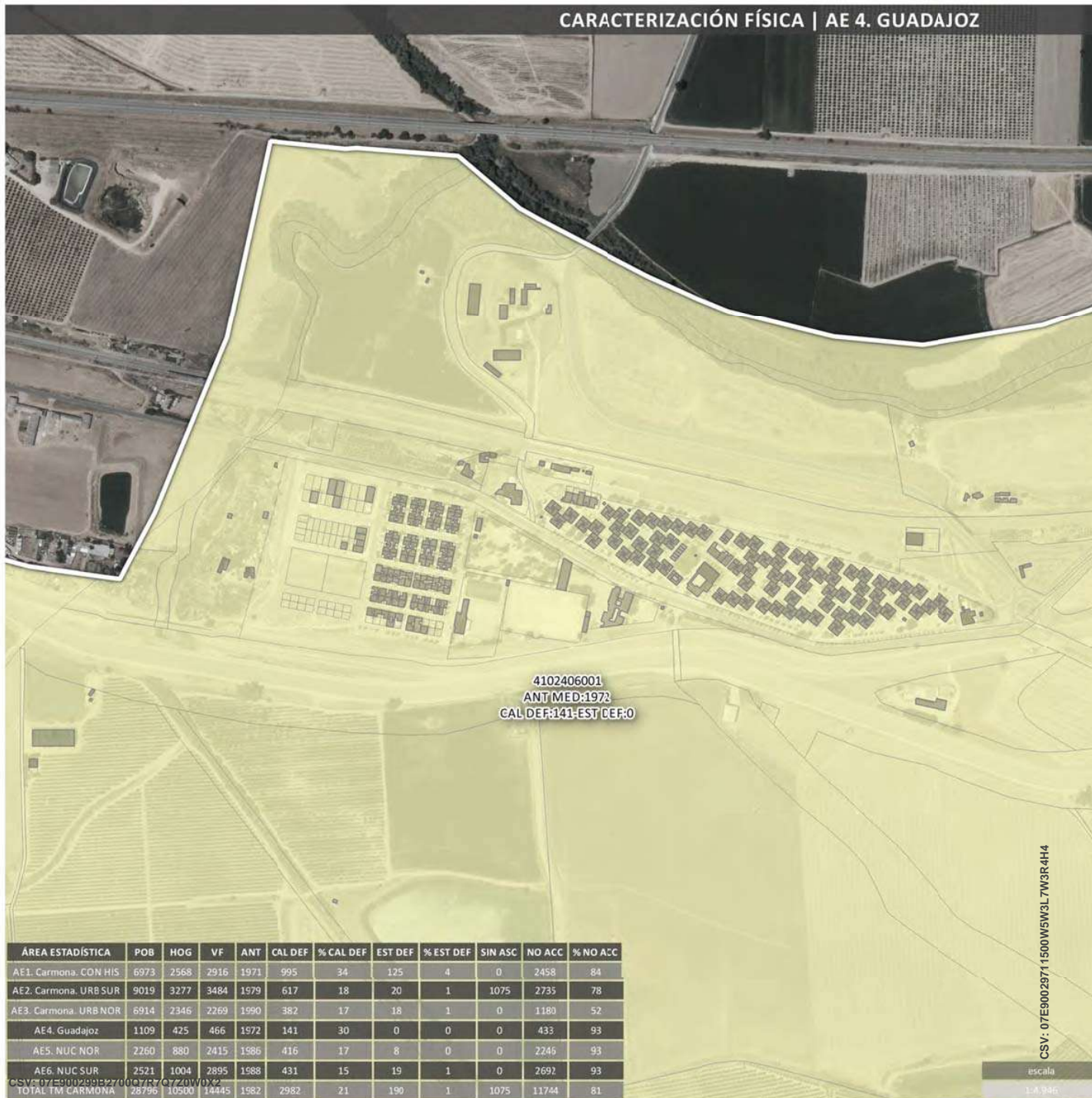


ÁREA ESTADÍSTICA	POB	HOG	VF	ANT	CAL DEF	% CAL DEF	EST DEF	% EST DEF	SIN ASC	NO ACC	% NO ACC
AE1. Carmona. CON HIS	6973	2568	2916	1971	995	34	125	4	0	2458	84
AE2. Carmona. URB SUR	9019	3277	3484	1979	617	18	20	1	1075	2735	78
AE3. Carmona. URB NOR	6914	2346	2269	1990	382	17	18	1	0	1180	52
AE4. Guadajoz	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





## 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

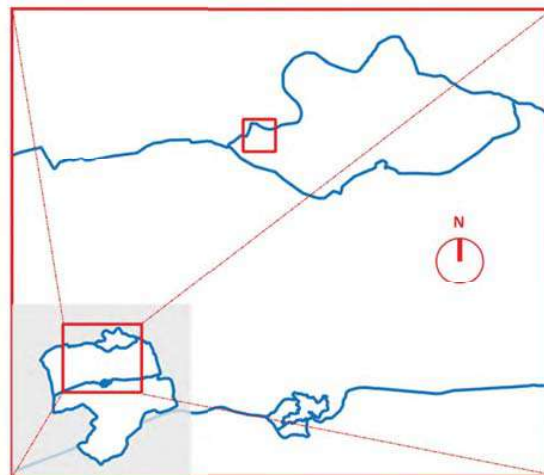
## CARACTERIZACIÓN FÍSICA

### 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







La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900299B2700C7R7Q7Z0W0X2 en <https://sede.camrón.org>



### 8.3. TITULARIDAD

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



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



FIRMANTE - FECHA	
SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AYUNTAMIENTO DE CAMRÓN-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025 CN=saizenpe.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 15 DE OCTUBRE DE 2025.	EXPEDIENTE :: 2025/00000000192 Fecha: 30/09/2025 Hora: 00:00 Und. reg. REGISTRO GENERAL



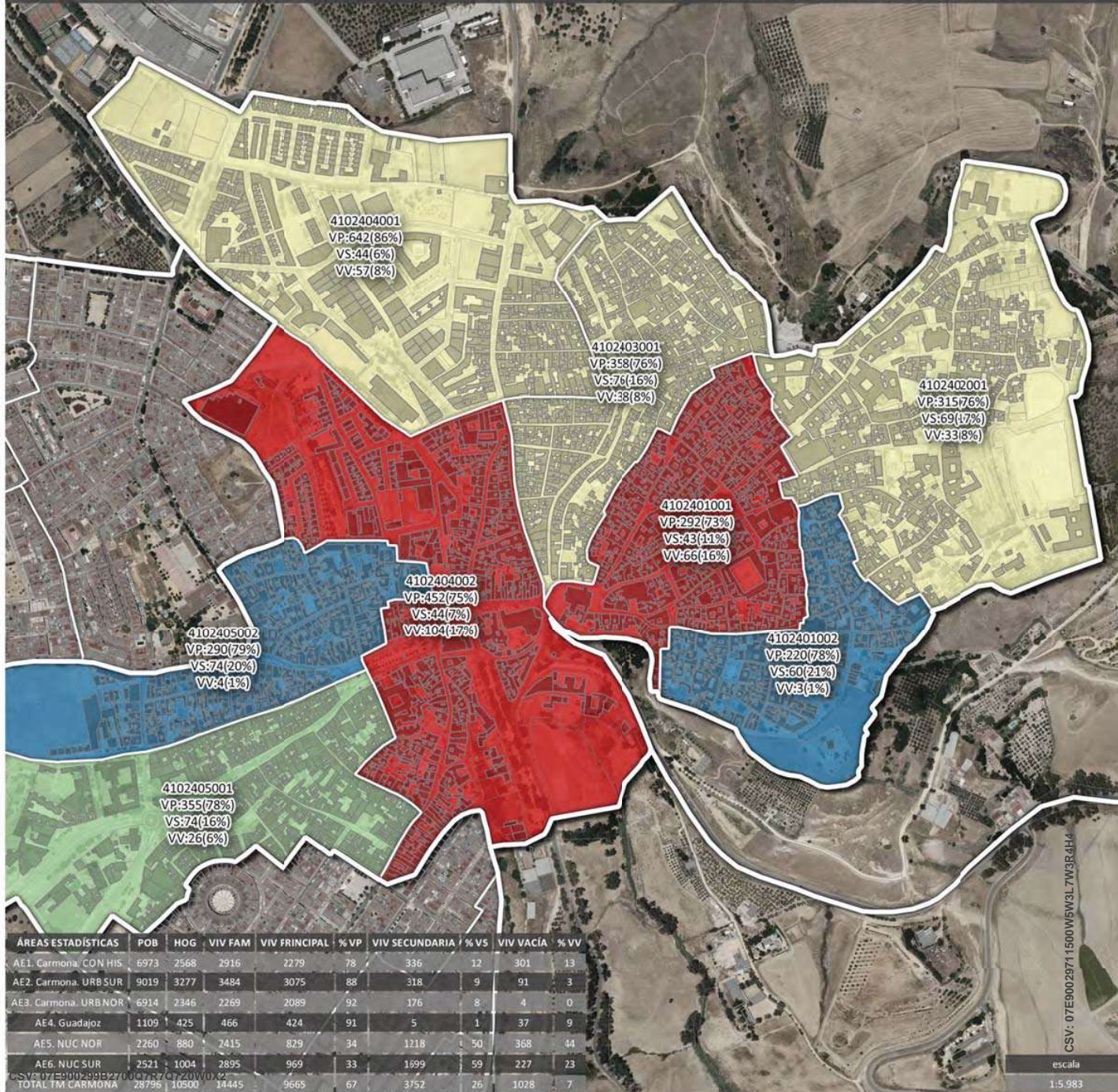
ESPACIO COMÚN COOP  
CSV: 07E900299B2700C7R7Q7Z0W0X2 N° 04660, Asiento N° 1

CSV: 07E90029711500W5W3L7W3R4H4





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



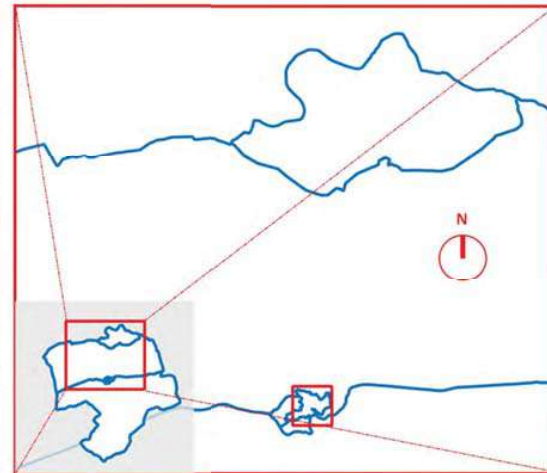
### VIVIENDA POR TIPO (VIVIENDA VACÍA)

#### 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: SODECAR - AYUNTAMIENTO DE CARMONA

EQUIPO REDACTOR ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | JUNIO 2018



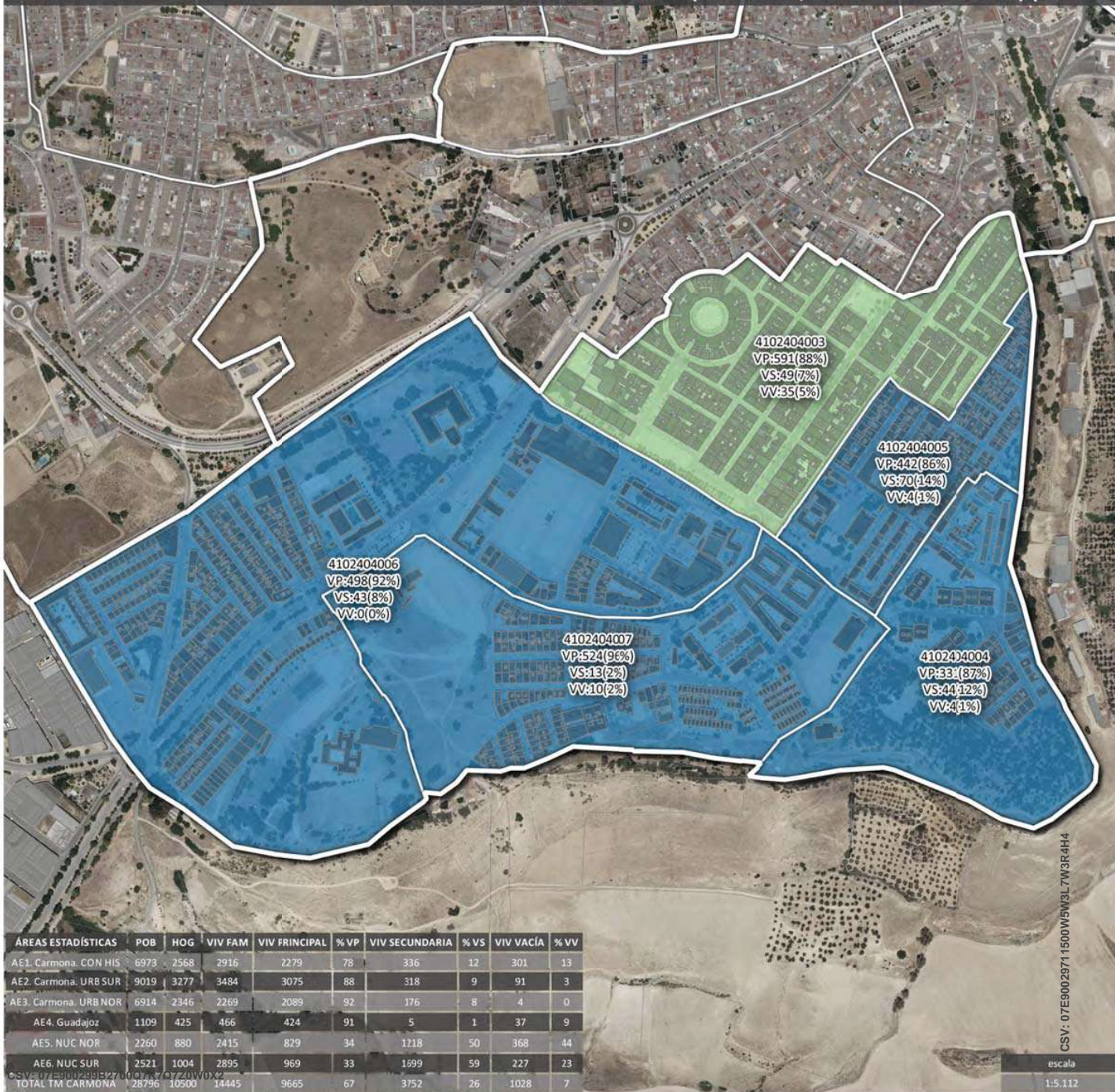
CSV: 07E90029B270007R7Q7Z0W0X2

escala  
1:5.983





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



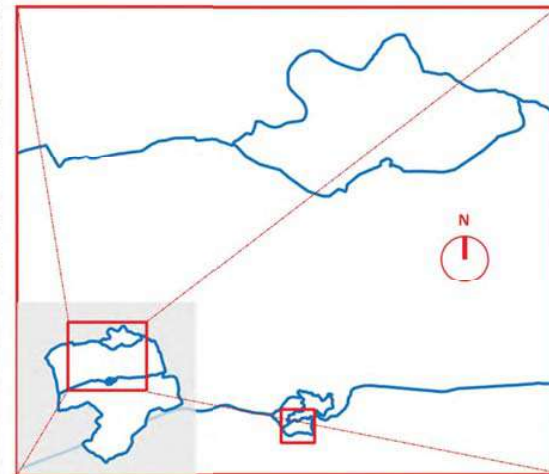
### VIVIENDA POR TIPO (VIVIENDA VACÍA)

#### 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

CSV: 07E90029711500W5W5V3R7W3R4H4

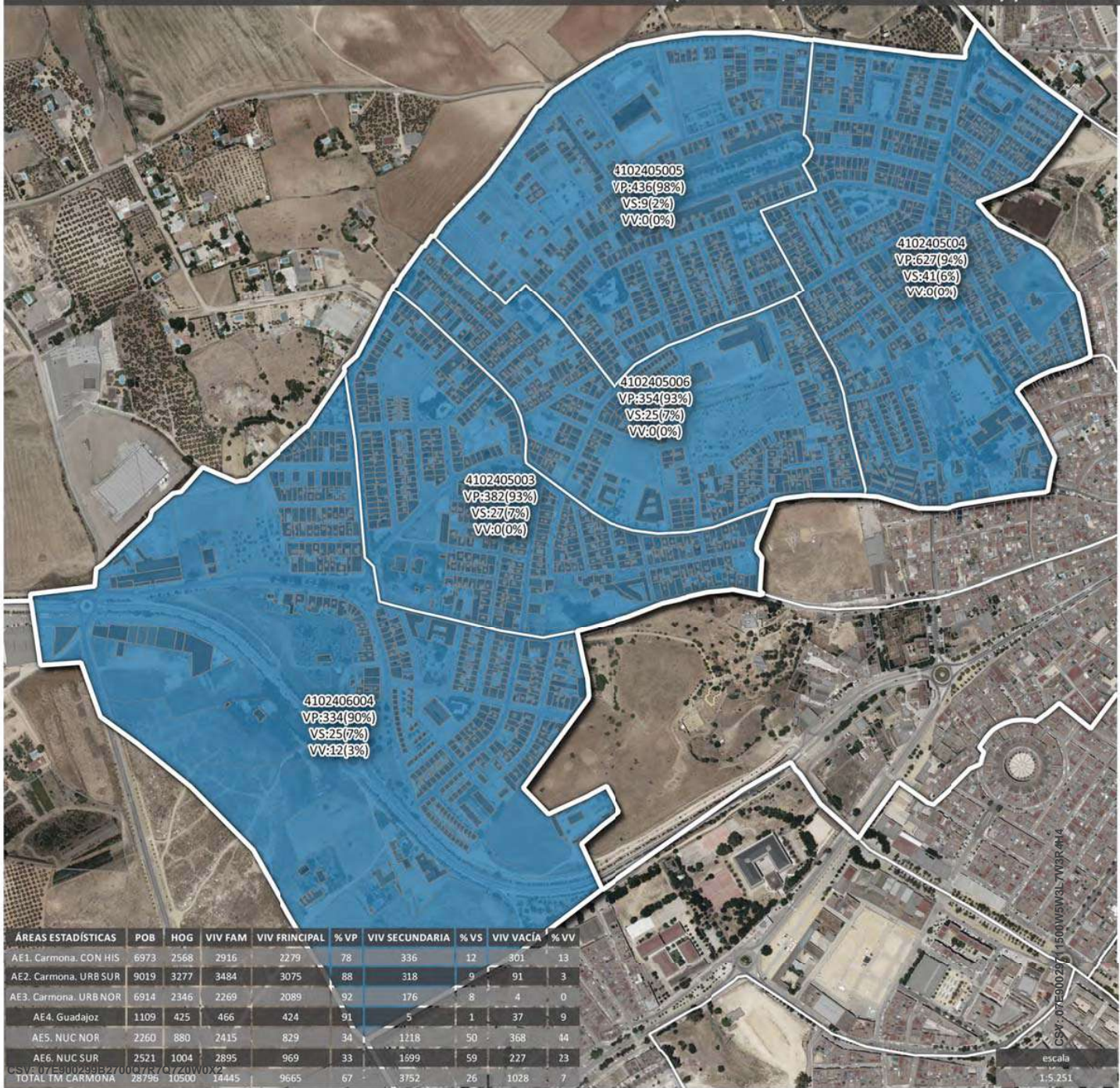
escala

1:5.112





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



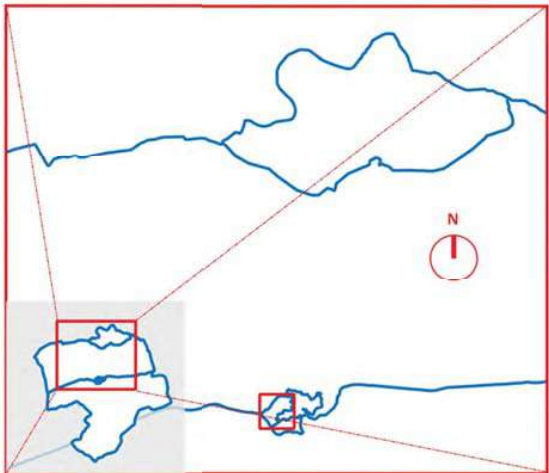
VIVIENDA POR TIPO (VIVIENDA VACÍA)

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







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



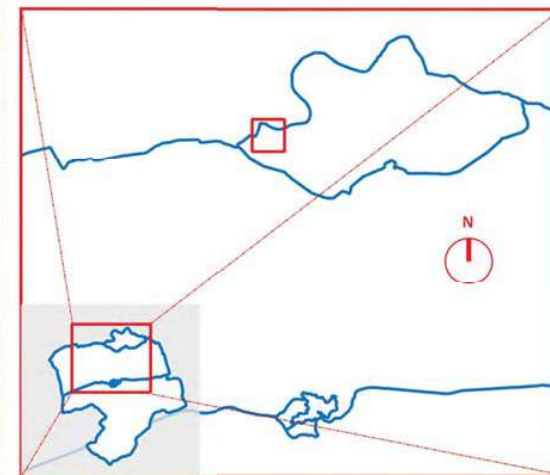
### VIVIENDA POR TIPO (VIVIENDA VACÍA)

#### 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







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

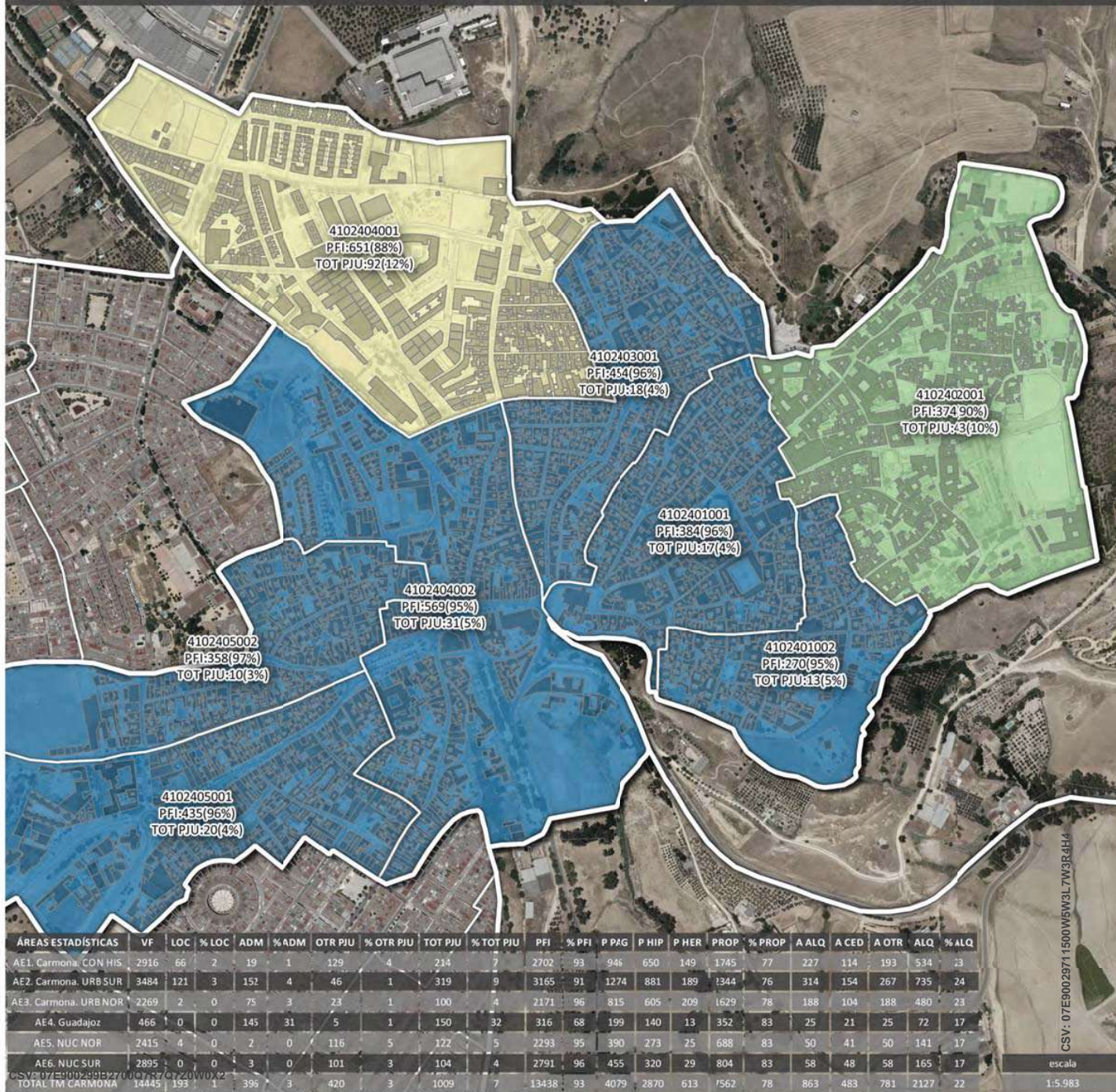
CSV: 07E90029711500W5W3L7W3R4H4

Página 78 de 91  
(revisión 02 - 180601)





## TITULARIDAD | AE 1. CONJUNTO HISTÓRICO Y ARRABALES



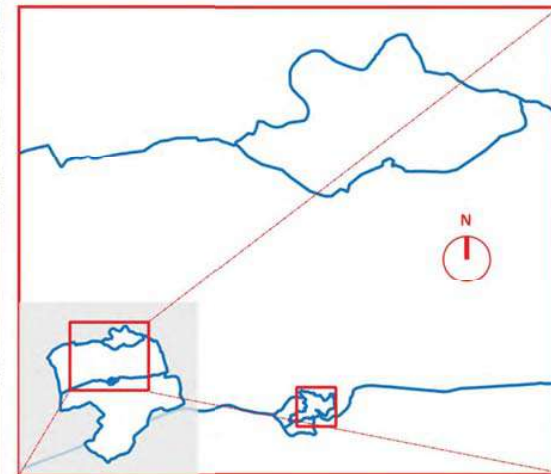
## TITULARIDAD

### 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

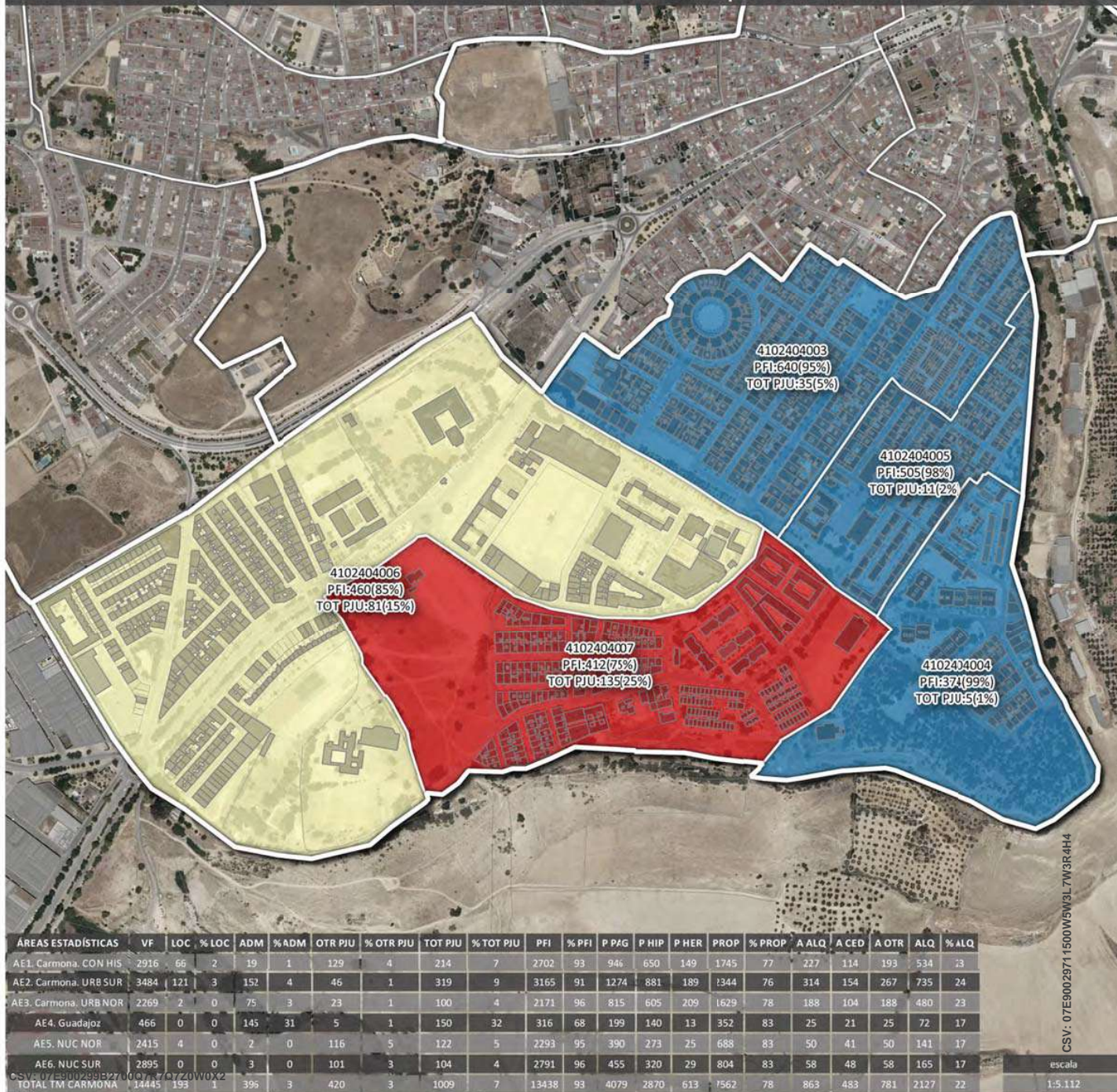
DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO  
II. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL  
PROMOTOR: SODECAR - AYUNTAMIENTO DE CARMONA  
EQUIPO REDACTOR ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | JUNIO 2018







## TITULARIDAD | AE 2. ZONA URBANA SUR



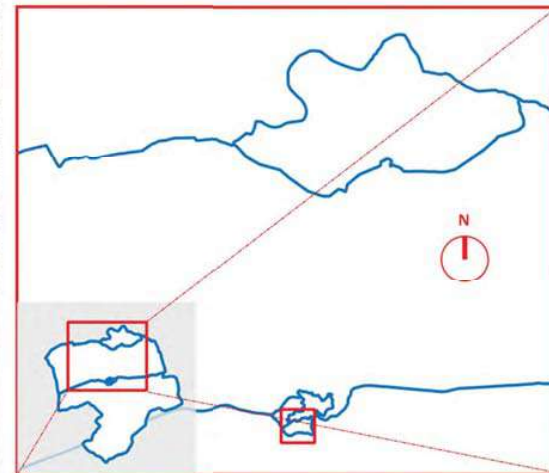
## TITULARIDAD

### 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 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	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	193	1	395	3	420	3	1009	7	13438	93	4079	2870	613	7562	78	863	483	781	2127	22

CSV: 07E90029711500V5W3L7W3R4H4

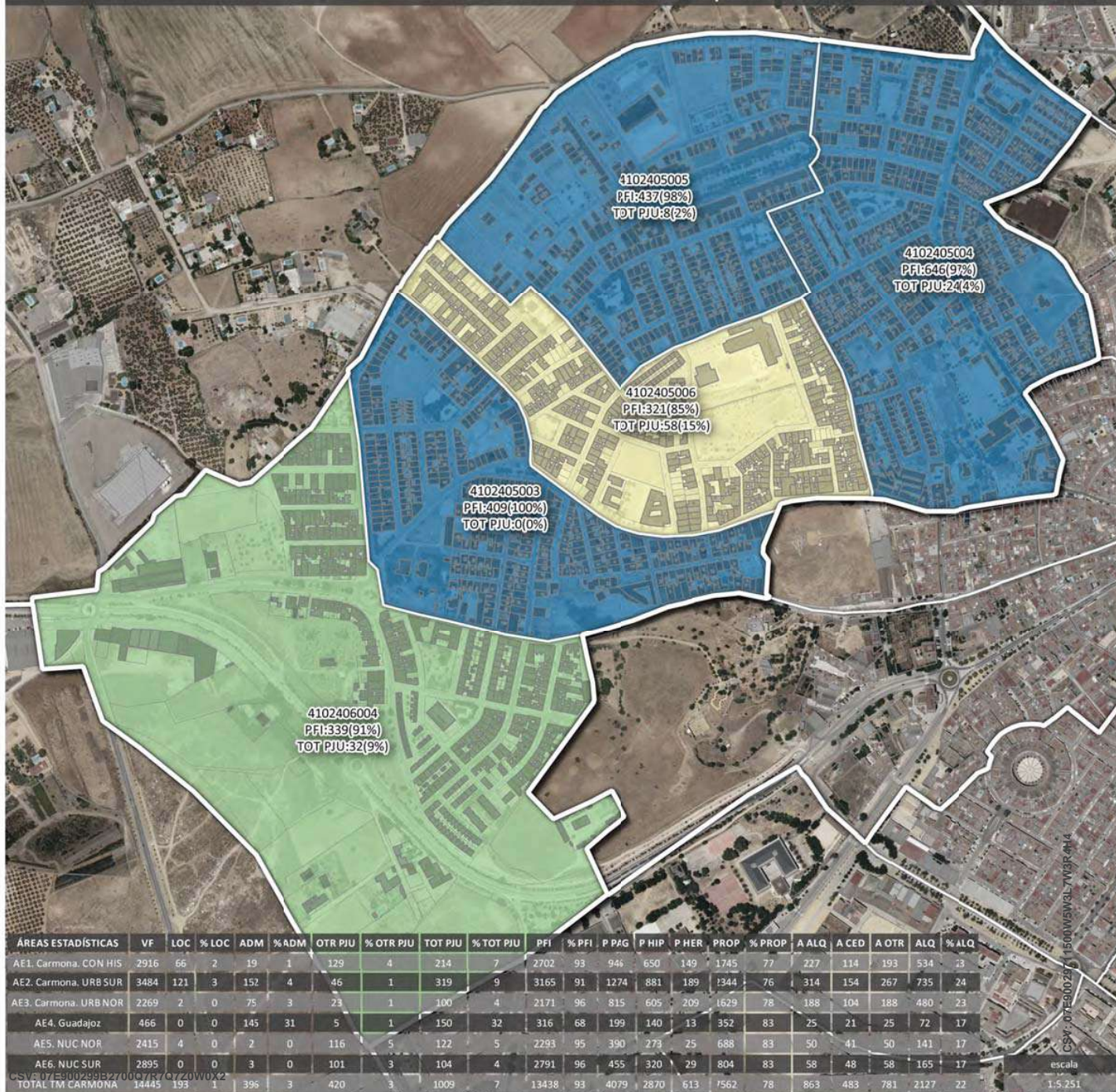
escala

1:5.112





## TITULARIDAD | AE 3. ZONA URBANA NORTE



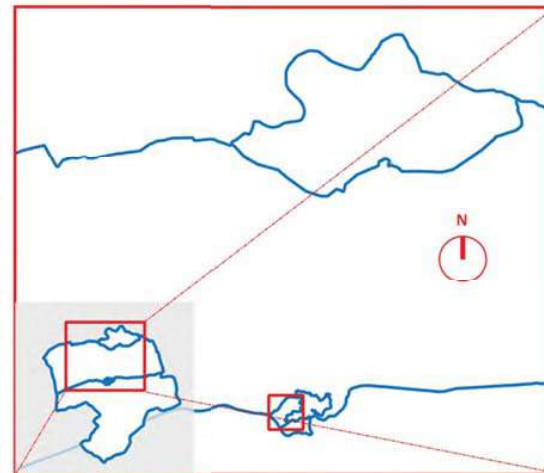
## TITULARIDAD

### 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

ECUO REDACTOR ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | JUNIO 2018





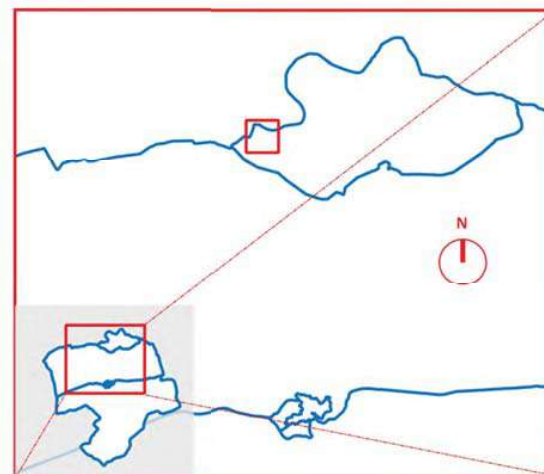
## TITULARIDAD

## TITULARIDAD DE PERSONAS JURÍDICAS



**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 PUJ: 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 PUJ	% OTR PUJ	TOT PUJ	% TOT PUJ	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	7562	78	863	483	781	2127	23

escala  
1-4 DAC



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



## 8.5. RECURSOS DISPONIBLES

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

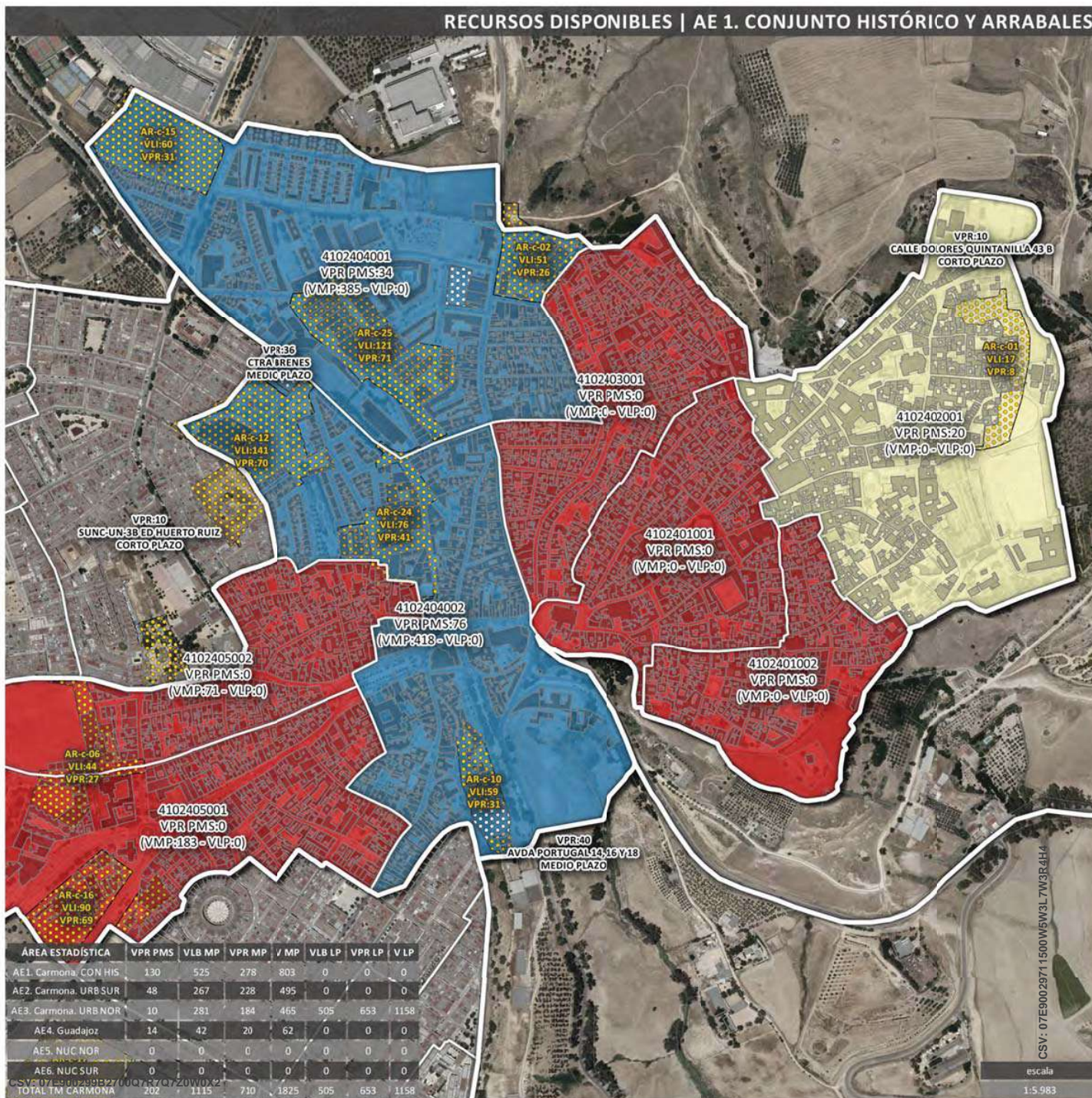


CSV: 07E90029711500W5W3L7W3R4H4





## RECURSOS DISPONIBLES | AE 1. CONJUNTO HISTÓRICO Y ARRABALES



## RECURSOS DISPONIBLES

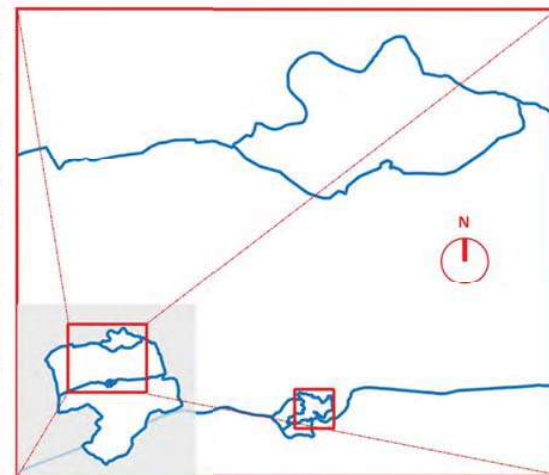
### VIVIENDA PROTEGIDA EN PMS

- 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).



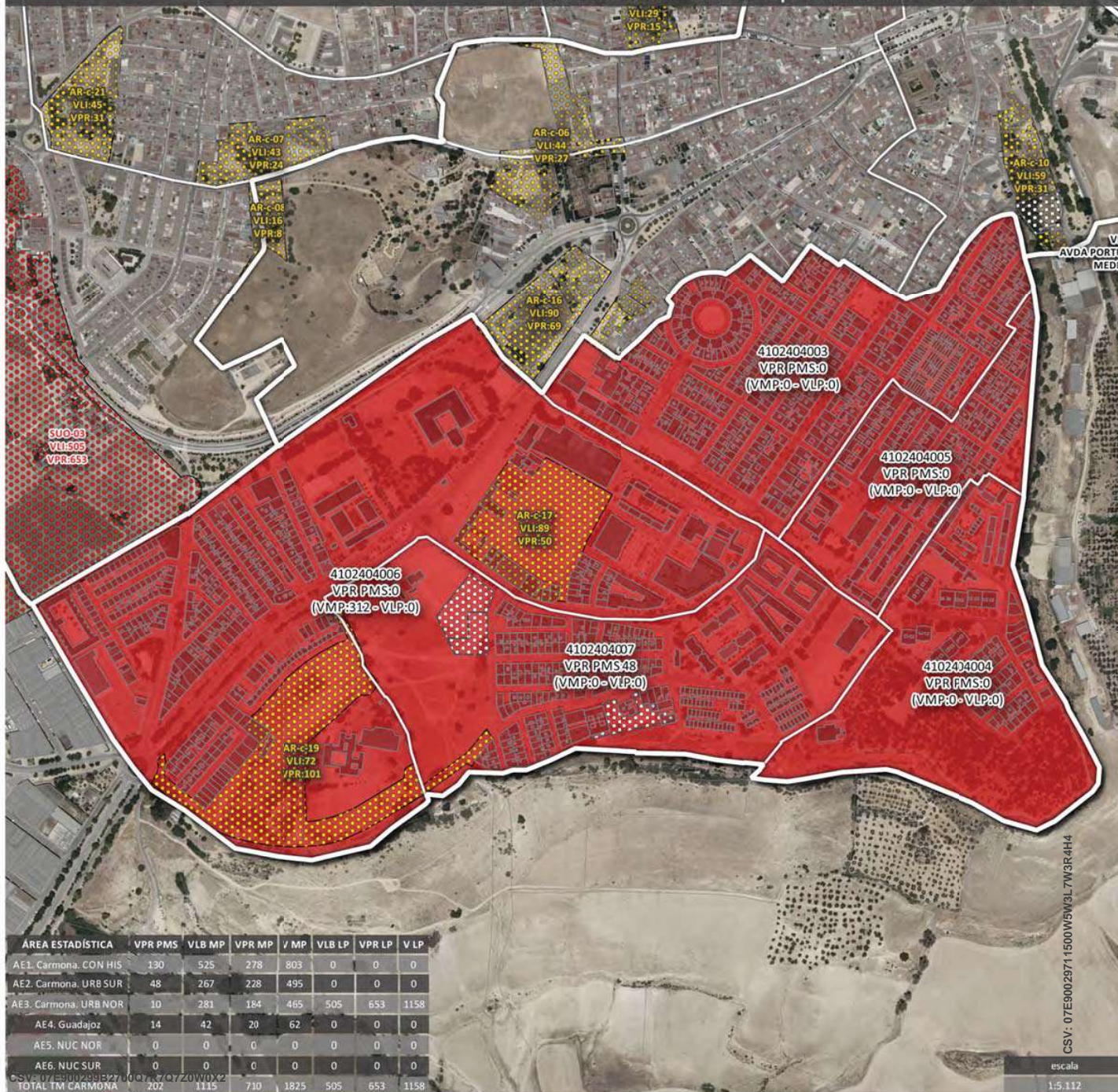
## PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO TM CARMONA 2018-2023

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





## RECURSOS DISPONIBLES | AE 2. ZONA URBANA SUR



## RECURSOS DISPONIBLES

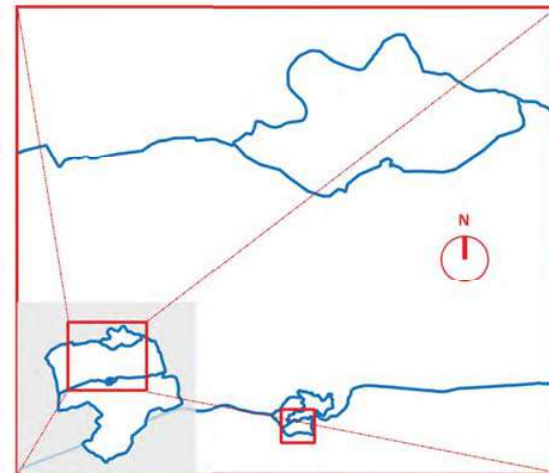
### VIVIENDA PROTEGIDA EN PMS

- 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



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



VIVIENDA PROTEGIDA EN PMS

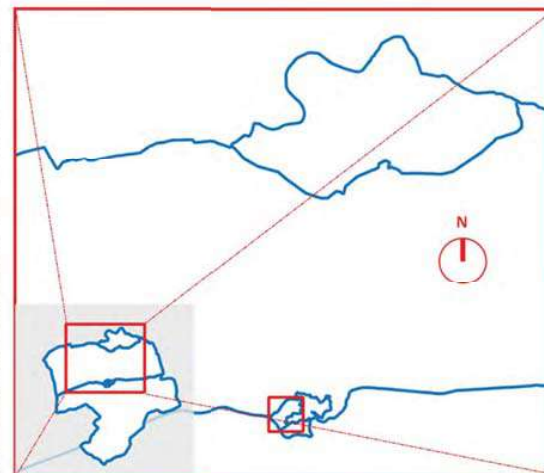
-  Menos de 15  
 Entre 15 - 30  
 Más de 30  
 VIV. PROTEGIDA EN PMS Y OTROS RECURSOS  
 VIVIENDAS PREVISTAS EN PLANEAMIENTO MEDIO PLAZO  
 VIVIENDAS PREVISTAS EN PLANEAMIENTO LARGO PLAZO

(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):**

< 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).



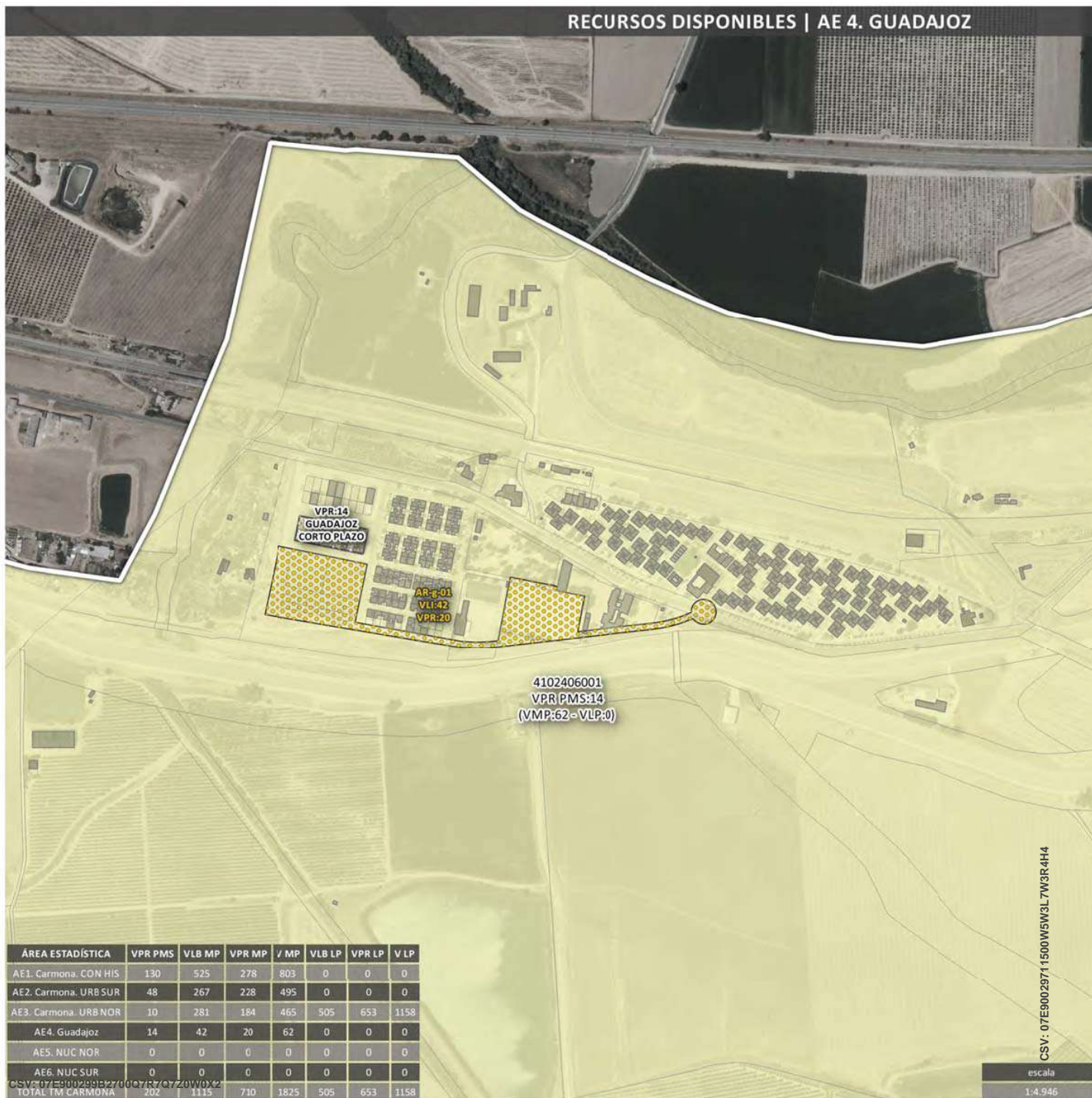
PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO  
TM CARMONA 2018-2023

**DOCUMENTO I: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO**  
**II. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS GENERAL**  
 PROMOTOR: SODECAR - AYUNTAMIENTO DE CARMONA  
 EQUIPO REDACTOR ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | JUNIO 2019



ÁREA ESTADÍSTICA	VPR PMS	VLB MP	VPR MP	VMP	VLB LP	VPR LP	VLP
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 T. CARMONA	202	1115	710	1825	505	653	1158



**RECURSOS DISPONIBLES | AE 4. GUADAJOZ**

## RECURSOS DISPONIBLES

## VIVIENDA PROTEGIDA EN PMS

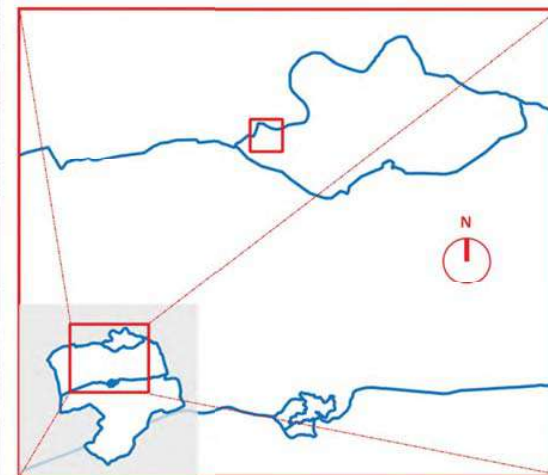
-  Menos de 15  
 Entre 15 - 30  
 Más de 30
-  VIV. PROTEGIDA EN PMS Y OTROS RECURSOS  
 VIVIENDAS PREVISTAS EN PLANEAMIENTO MEDIO PLAZO  
 VIVIENDAS PREVISTAS EN PLANEAMIENTO LARGO PLAZO

(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





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900299B2700Q7R7Q7Z0W0X2 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

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



ESPACIO COMÚN COOP  
CSV: 07E900299B2700Q7R7Q7Z0W0X2  
CSV: 07E900299B2700Q7R7Q7Z0W0X2

CSV: 07E900299B2700Q7R7Q7Z0W0X2



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900298B70007R7Q7Z0W0X2 en https://sede.camriona.org

DOCUMENTO DIGITALMENTE FIRMADO

SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AVUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025 CN=sa.izenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFIER=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. 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

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 POTAUS, 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

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

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 POTAUS 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 POTA. 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 POTAUS, deberá buscarse un equilibrio para que los ámbitos que actualmente se

ESPACIO COMÚN COOP  
CSV: 07E900298B70007R7Q7Z0W0X2  
Nº 04660, Asiento Nº 1

Página 81 de 91  
(revisión 02 - 180601)











## 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.

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



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.

Intimamente relacionado con este apartado tenemos la situación de las viviendas protegidas existentes, tanto de promoción pública como privada, que deben destinarse como residencia habitual y permanente de aquellas personas que hayan sido adjudicatarias de las mismas bien en régimen de propiedad o alquiler. Las viviendas protegidas tienen un régimen jurídico diferente a las viviendas libres, dado el carácter o su vinculación con la función social que las mismas tienen que cumplir, y estando sometidas a una serie de normas cuyo cumplimiento deben verificar las administraciones públicas competentes. Pero a fecha de hoy no es posible cuantificar ni territorializar estas viviendas en la ciudad de 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: 07E90029711500W5W3L7W3R4H4





## 1.7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PARQUE RESIDENCIAL

La determinación del parque residencial existente en una ciudad no es tarea fácil ya que no existe un registro administrativo al que se pueda recurrir. En el presente Plan hemos determinado ese parque a partir de la base de datos del catastro con la metodología que se describe en el correspondiente apartado del mismo, arrojando un número total de 14.445 viviendas familiares.

Aplicando la información de los hogares resultantes del PMH, obtenemos el dato de 9.665 viviendas principales y 4.780 secundarias o vacías.

Aplicando la metodología descrita en el correspondiente apartado obtenemos como resultado un total de 3.752 viviendas secundarias y 1.028 viviendas vacías. .

No obstante de ese número de viviendas vacías estimado hay 645 que se encuentran en las AAEE correspondientes a las urbanizaciones y parcelaciones. Al tratarse de ámbitos en los que en la mayoría de los casos dichos inmuebles ni siquiera pueden considerarse viviendas a efectos de lo prevenido en el artículo 25.1 de la LFSV, no serán tenidas en cuenta para cuantificar las viviendas vacías. En este sentido, sólo consideraremos viviendas vacías a efectos del diagnóstico del PMVS las del resto de áreas que se corresponden con el núcleo principal y Guadajoz.

Por tanto se estima un número total de viviendas vacías de 383 lo que supone algo más del 4% respecto del parque de viviendas familiares existentes en el núcleo principal y Guadajoz.

Si consideramos la necesidad inherente al mercado inmobiliario de disponer de un stock técnico de vivienda deshabitada, o en rotación, en torno al 4-5% para el óptimo funcionamiento del mismo, concluimos que el índice de deshabitación del TM de Carmona (algo más del 4%) no es en la actualidad una patología urbana reseñable desde el punto de vista de la planificación en materia de vivienda.

Las Viviendas con finalidad turística, suponen un número irrelevante desde el punto de vista cuantitativo no suponiendo por ello un elemento que tenga incidencia alguna en la política de vivienda, ni en la disponibilidad de vivienda ni en la alteración de los precios del alquiler.

En cuanto a la antigüedad media del parque residencial, la misma es de 1.981



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

Si atendemos a las áreas estadísticas correspondientes al núcleo principal esta este ámbito tiene una antigüedad media del año 1980, siendo en las urbanizaciones de 1987 y en Guadajoz de 1972

El 21% del parque residencial presenta una calidad constructiva deficiente, elevándose este porcentaje hasta casi un 35% en el conjunto histórico de la ciudad.

Igualmente un 1% de las viviendas familiares (190) precisan reparación importante o son manifiestamente inhabitables, elevándose este porcentaje hasta el 4% en el conjunto histórico de la ciudad

## 1.8. RÉGIMEN DE TENENCIA, TITULARIDAD Y USO

La distribución del régimen de tenencia ofrece una preferencia por la vivienda en régimen de compraventa (78%) frente al alquiler (22%)

En lo que se refiere a la compraventa de vivienda, que sigue siendo la modalidad de acceso mayoritaria, hay que tener en cuenta la evolución de las transacciones inmobiliarias, es decir el número de operaciones de compraventas de vivienda elevadas a escritura pública ante notario.

Según el boletín número 23 correspondiente al tercer trimestre de 2.017 del Observatorio de vivienda y suelo del Ministerio de Fomento, en el tercer trimestre de 2.017 ha continuado la tendencia de los anteriores, y concretamente las transacciones de vivienda escrituradas a nivel nacional ascendieron a 121.561, lo que representa un incremento del 16,7% con respecto al mismo trimestre del año anterior. Destaca el importante peso de las transacciones de vivienda usada, que multiplican por diez las de vivienda nueva.

Según los datos del Ministerio de Fomento, en lo que se refiere a las transacciones de vivienda entre 2.007 y 2.017, se observa una disminución de las mismas a partir de 2.011, que llega a su punto más bajo en dicho año y que se incrementa paulatinamente siendo 2017 el mejor de los últimos años.

Por tanto si atendemos a los datos así en general sacamos como conclusión que el mercado se recupera superando incluso los niveles de los primeros años de la crisis. Sin embargo si observamos la evolución de este fenómeno comparando la evolución de las transacciones de vivienda de primera y de segunda mano, las conclusiones







quedarán matizadas, ya que mientras que las transacciones de vivienda de segunda mano se incrementan desde 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

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



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 referida que haga imposible







### 1.11.SOLARES Y REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS

La oferta de vivienda no sólo deriva de la construcción de nuevos inmuebles vinculados a nuevos desarrollos urbanísticos, sino de la colmatación de la ciudad mediante la edificación de los solares vacantes así como la puesta en uso de los inmuebles que necesitan de obras de rehabilitación para ello.

Estos inmuebles, que podrán formar parte de la oferta residencial disponible en la medida en que se vayan edificando o rehabilitando, no se encuentran recogidos en ninguna fuente de información municipal, siendo necesario un estudio particularizado para determinar el alcance de los que se encontrarían en esta situación.

No disponemos, por tanto, de fuente de información municipal para el diagnóstico de los inmuebles ruinosos ni de los solares respecto de los cuales han finalizados los plazos máximos establecidos para su edificación conforme al planeamiento urbanístico.

Si contamos con la información del Catastro, que pone de manifiesto la existencia de 190 edificios en estado deficiente.

Para determinar las condiciones y circunstancias particulares de cada uno de estos edificios en aquellos ámbitos donde se manifiesta con más intensidad, se hace necesario un estudio pormenorizado en aquellos en los que se acusa esta situación.

Entendemos necesario un estudio particularizado de dichos inmuebles, preferiblemente a través del registro de solares y edificaciones ruinosas, que permita tener información de todos aquellos inmuebles que pueden ser rehabilitados o solares que pueden edificarse, de forma que puedan ponerse en marcha los mecanismos que se estimen para su movilización, tanto los de tipo coercitivo como los de fomento.



### 1.12.TITULARIDAD DEL PARQUE RESIDENCIAL EN CARMONA

Si clasificamos las viviendas en función de la naturaleza de las personas que son titulares de las mismas comprobamos que el 93% de las viviendas familiares existentes en la ciudad pertenecen a personas físicas y el resto pertenecen a personas jurídicas.

De las pertenecientes a personas jurídicas unas son de titularidad privada y otras de titularidad pública. Dentro de las viviendas de titularidad pública se encuentran las de titularidad municipal que suponen un 1% del parque total y las de otras administraciones que suponen un 3% del total.

Si atendemos a la distribución por naturaleza obtenemos que de las viviendas de titularidad de personas jurídicas, algo más del 80% son de titularidad pública y el resto de titularidad privada. Y dentro de las públicas algo más del 48% de titularidad municipal y el resto de otras administraciones, fundamentalmente de AVRA.

Otra clasificación que resulta de gran interés es la que distingue las viviendas libres de las protegidas, pudiendo haber sido estas últimas de promoción pública o promoción privada. Esta distinción tiene su importancia toda vez que las viviendas protegidas tienen un régimen jurídico diferente a las viviendas libres, dado el 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: 07E90029711500W5W3L7W3R4H4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900299B2700C7R7Q7Z0W0X2 en <https://sede.cammona.org>

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE

SARA BELEN TROYA JIMENEZ-AYUNTAMIENTO DE CARMONA-SECRETARIA GENERAL - 17/10/2025  
CN=saizenpe.com, ORGANIZACIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZURITAPEN 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

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

## 2. ANÁLISIS DAFO

Para abordar el contenido de las conclusiones del diagnóstico vamos a realizar un análisis DAFO que nos permitirá situar a nivel de esquema las conclusiones 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 conceptualizarlos 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: 07E90029711500W5W3L7W3R4H4

ESPACIO COMÚN COOP  
CSV: 07E90029711500W5W3L7W3R4H4 N° 04660, Asiento N° 1

Página 90 de 91  
(revisión 02 - 180601)

