



DOCUMENTO:

**MODIFICADO 01**

**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA, SUELO Y REHABILITACIÓN  
DEL TM SEVILLA 2018-2023**

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:

**EMVISESA**

EQUIPO REDACTOR:

**ESPACIO COMÚN COOP**

FECHA:

**MAYO 2022**





## ÍNDICE DE CONTENIDOS

<b>1 ANTECEDENTES .....</b>	<b>3</b>
<b>2 JUSTIFICACIÓN.....</b>	<b>4</b>
<b>3 OBJETO.....</b>	<b>7</b>
<b>4 CONTENIDOS DE LA MODIFICACIÓN.....</b>	<b>8</b>
4.1 SOBRE LA INNOVACIÓN EN EL DESTINO DE DETERMINADAS PARCELAS PARA EL PROGRAMA DE OBRA NUEVA Y REHABILITACIÓN PARA PROMOCIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA .....	8
4.2 SOBRE EL PROGRAMA DE ALOJAMIENTOS COLABORATIVOS DE PROTECCIÓN MUNICIPAL.....	9
<b>5 BASES REGULADORAS PARA EL DESARROLLO DEL PROGRAMA DE ALOJAMIENTOS COLABORATIVOS DE PROTECCIÓN MUNICIPAL (TIPO COLIVING).....</b>	<b>9</b>
5.1 INTRODUCCIÓN .....	9
5.2 DEFINICIÓN .....	10
5.3 BENEFICIARIOS.....	10
5.4 PERSONAS PROMOTORAS.....	10
5.5 OBLIGACIONES DEL PROMOTOR.....	10
5.6 PRECIO MÁXIMO DE RENTA .....	10
5.7 PLAZO.....	11
5.8 DESTINO Y USO .....	11
5.9 CONTRATOS DE COLIVING.....	11
5.10 DURACIÓN DEL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN .....	11
5.11 CALIFICACIÓN DE PROTECCIÓN MUNICIPAL .....	11
5.12 BENEFICIOS A LOS QUE PUEDEN ACOGERSE LAS ACTUACIONES DE ALOJAMIENTOS COLABORATIVOS.....	11

### Dirección de los trabajos

Felipe Castro Bermúdez-Coronel. Director Gerente de [EMVISESA](#)

### Coordinación y Redacción

#### [Espacio Común COOP](#)

Mario Estivill Baena

Antonio Ibáñez Pielfort

Luis Estivill Baena

### Otras intervenciones

#### Ayuntamiento de Sevilla:

Gerencia de Urbanismo

Otros Servicios Técnicos Municipales

En Sevilla, mayo 2022



## 1 ANTECEDENTES

El vigente Plan Municipal de Vivienda, Suelo y Rehabilitación del Término Municipal de Sevilla 2018-2023 se redacta bajo la vigencia de la actual Ley 1/2010 reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía y del Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020. Este último ha sido derogado mediante el Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana 2020-2030, que fue publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía el 3 de julio de 2020, entrando en vigor el 4 de julio de 2020.

De lo establecido en el Plan Vive en Andalucía se desprende que los Ayuntamientos deben redactar sus Planes, revisarlos o realizar las adaptaciones puntuales del mismo para adecuarlos a las determinaciones de un nuevo Plan Autonómico como consecuencia de su entrada en vigor. En este sentido, por tanto, dado que el Plan Municipal de Vivienda de Sevilla se encuentra aprobado y en vigor desde el 28 de diciembre de 2018, siendo su plazo de vigencia hasta el año 2023 y no existiendo ninguna causa que motive su revisión, se procede la adaptación puntual del PMVS de Sevilla 2018-2023 al Plan autonómico de vivienda al objeto de armonizar los contenidos del mismo desde el punto de vista de la nomenclatura, objetivos y nuevos requisitos de programas en los términos referidos. La aprobación de la mencionada adaptación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo del término municipal de Sevilla 2018/2023 se produce por acuerdo de la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión celebrada el 8 de mayo de 2021, de conformidad con la propuesta aprobada el 9 de marzo de 2021 por la Comisión Ejecutiva del Consejo de Administración EMVISESA y es publicada en el Boletín Oficial de la provincia de Sevilla número 182, de 7 de agosto de 2021.

Por otro lado, las recientes modificaciones introducidas por las medidas urgentes adoptadas por el Consejo de Ministros para amortiguar el impacto económico y social de la crisis sanitaria producida por el COVID-19 incluyen en el Real Decreto-ley 26/2020, de 7 de julio, de medidas de reactivación económica para hacer frente al impacto del COVID-19 en los ámbitos de transportes y vivienda, un conjunto de medidas orientadas a garantizar la protección de las familias y de colectivos vulnerables en el ámbito de la vivienda.

El 21 de julio de 2020 el Consejo Europeo acordó un instrumento excepcional de recuperación temporal, conocido como Next Generation EU (Próxima Generación UE),

por un importe de 750.000 millones de euros que garantiza una respuesta europea coordinada con los Estados miembros para hacer frente a las consecuencias económicas y sociales de la pandemia. Las comunidades autónomas gestionarán el 55% de los 19.000 millones de euros del fondo Next Generation que la UE concederá a España en 2021, un porcentaje equivalente a unos 10.500 millones de euros.

También a nivel estatal, más recientemente, superada la vigencia del Plan estatal de Vivienda 2018/2021 se establece el nuevo marco definido en el Plan Estatal para el Acceso a la Vivienda 2022/2025 mediante la aprobación del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero.

Por otro lado, el PMVS de Sevilla se redacta y aprueba bajo la vigencia de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, la cual ha sido derogada recientemente por la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, (LISTA) que entró en vigor el 23 de diciembre de 2021.

El artículo 61.2. f) de la LISTA, determina que la ordenación urbanística deberá adscribir los suelos dotacionales necesarios para la dotación pública de viviendas sometidas a algún régimen de protección, con destino exclusivo al alquiler, en los supuestos en que así se determine por la legislación aplicable.

El artículo 13.2.c) de la Ley 1/2010 reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, (LDVA) incorpora como contenido mínimo de los Planes Municipales de Vivienda la inclusión de los alojamientos transitorios que se consideren necesarios, así como las determinaciones de los equipamientos que se deben reservar a tal fin.

Por tanto, serán estos Planes de Vivienda los que incorporarán entre sus determinaciones la relación de suelos de carácter dotacional que deberán destinarse a este tipo de equipamientos, debiendo ser incorporados en la ordenación urbanística, tal y como preceptúa el artículo citado de la LISTA, y reitera el último párrafo del apartado 3 del artículo 13 de la LDVA.

Estos suelos, de conformidad con lo establecido en el artículo 61.2. f) de la LISTA, podrán destinarse a alojamientos en régimen de alquiler cuya finalidad sea atender necesidades de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda, debiendo ajustarse los perfiles a lo establecido en el artículo 5 del Plan Vive en Andalucía, que establece los colectivos de personas consideradas de especial protección.

Dichos alojamientos, de conformidad con lo establecido en el artículo 14.6 del Plan

autonómico de vivienda deberán calificarse en régimen de alquiler en las categorías de régimen especial, general o precio tasado, manteniendo la calificación de vivienda protegida mientras se mantenga su condición de equipamiento en el planeamiento urbanístico.

Este nuevo contexto normativo, junto a la aparición de nuevas fuentes de financiación autonómicas y ayudas estatales directas, favorecen la presente modificación del Plan Municipal de Vivienda, Suelo y Rehabilitación del Término Municipal de Sevilla 2018-2023 que principalmente consiste en la innovación a aplicar en determinados suelos a desarrollar al amparo del **Programa de obra nueva y rehabilitación para promoción de vivienda pública**, que se previeron para desarrollos en Venta y que ahora podrán ser soportados en Alquiler o para incluir parcelas para nuevos desarrollos; así como para la definición de nuevas actuaciones protegidas integradas a través de un nuevo **Programa de alojamientos colaborativos de protección municipal**. También se incorporan aquellos suelos de equipamientos necesarios para alojamientos de carácter transitorio.

**MODIFICADO 01**

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA, SUELO Y REHABILITACIÓN DEL TM SEVILLA 2018-2023  
MAYO 2022



## 2 JUSTIFICACIÓN

El programa de actuación del vigente Plan Municipal de Vivienda y suelo cuenta con una batería de 20 programas diferenciados donde quedan recogidas las acciones necesarias para alcanzar los objetivos fijados en el mismo. Su contenido y la estructura documental define, entre otros extremos, 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 relación de programas previstos es la siguiente:

ID	PROGRAMA
1	ALQUILER ASEQUIBLE
2	PROGRAMA DE AYUDAS PARA EL ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA
3	<b>OBRA NUEVA Y REHABILITACIÓN PARA PROMOCIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA</b>
4	PERMUTA DE VIVIENDAS
5	PERMUTA DE PARCELAS MUNICIPALES PARA AMPLIACIÓN DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA
6	CAPTACIÓN DE VIVIENDAS VACÍAS EN VENTA
7	CAPTACIÓN DE VIVIENDAS VACÍAS EN ALQUILER
8	RECUPERACIÓN DE VIVIENDA VACÍA PÚBLICA
9	REHABILITACIÓN DEL PARQUE PÚBLICO
10	REHABILITACIÓN PRIVADA CONCERTADA
11	SERVICIO DE GESTIÓN DE AYUDAS AL ALQUILER DE LA CFV PLAN ALQUILA
12	FOMENTO DE LA VIVIENDA COOPERATIVA
13	CESIÓN DE VIVIENDAS A ENTIDADES SIN ÁNIMO DE LUCRO
14	PROGRAMA PARA LA GESTIÓN DE APROVECHAMIENTOS EN DESARROLLOS URBANÍSTICOS
15	SERVICIO DE PREVENCIÓN, MEDIACIÓN Y PROTECCIÓN (OMDV)
16	PROTOCOLO DE CONVIVENCIA Y SERVICIO DE MEDIACIÓN Y RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS
17	PROGRAMA DE PRESTACIONES COMPLEMENTARIAS (PPC) EN MATERIA DE VIVIENDA
18	BONIFICACIONES FISCALES MUNICIPALES
19	TRANSPARENCIA Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA
20	PROGRAMA DE COMUNICACIÓN Y DIFUSIÓN DE LA ACCIÓN EMVISESA

La totalidad de los programas definidos se encuentran en desarrollo y cuentan con un grado de ejecución desigual pero amplio.

Para dar cumplimiento a los cometidos que se prevén en el programa identificado en la tabla resumen anterior como **3. PROGRAMA DE OBRA NUEVA Y REHABILITACIÓN PARA PROMOCIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA**, EMVISESA, durante el proceso de formulación del referido instrumento de planificación, solicita la cesión gratuita de diversos inmuebles para su destino a la construcción de viviendas protegidas en régimen de venta, alquiler o cesión de uso, al amparo de lo previsto en el entonces vigente artículo 76.b) LOUA sobre la disposición de los bienes de los patrimonios públicos de suelo. De ahí que en el mencionado proceso de solicitud se proponga que el programa de vivienda protegida al que se vincularán los suelos cedidos quedará definido y programado en el propio Plan Municipal de Vivienda o, en su caso, en la norma vigente de aplicación en el momento de la solicitud de la licencia de obras y/o de calificación provisional.

Entre los objetivos previstos en el mismo se prevén una serie de actuaciones que se agrupan en dos tipologías, en función del grado de desarrollo de cada uno de los expedientes en ese momento: actuaciones programadas (PRO) para los desarrollos más avanzados; y actuaciones previstas (PRE) para tramitaciones iniciadas, por tanto, con un grado menor de concreción, y aún pendientes de confirmación de la disponibilidad de los suelos por parte del titular de los mismos.

Se adjunta extracto de la tabla resumen de las actuaciones previstas en este programa en la que figuran subrayadas las que procede revisar según se describe:

**MODIFICADO 01**

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA, SUELO Y REHABILITACIÓN DEL TM SEVILLA 2018-2023  
MAYO 2022



CÓD.	DIRECCIÓN	VIV.	TIPO DE ACTUACIÓN	RÉGIMEN
<b>01PRO</b>	Parcela E2 de la UE2 Este del PERI SU 7	24	VENTA	PRECIO LIMITADO
<b>02PRO</b>	Parcela Av./ San Juan de la Salle 5	5	ALQUILER/CESIÓN DE USO	RÉGIMEN GENERAL
<b>03PRO</b>	Manzana RP-1 del SUS-DE-09	218	ALQUILER/CESIÓN DE USO	RÉGIMEN GENERAL
<b>04PRO</b>	C/ Juan de Oñate 12 (Villa Encarnita)	12	ALQUILER/CESIÓN DE USO	RÉGIMEN GENERAL
<b>05PRO</b>	C/ García Ramos 23 (SIPS)	21	ALQUILER/CESIÓN DE USO	RÉGIMEN GENERAL
<b>06PRO</b>	Parcela RP-1 del API-DE-03 (SUNP-TO-2)	14	VENTA	RÉGIMEN GENERAL
<b>07PRO</b>	Parcela RP-2 del API-DE-03 (SUNP-TO-2)	14	ALQUILER/CESIÓN DE USO	RÉGIMEN GENERAL
<b>08PRO</b>	Parcela PUR-4a de la UE-2 del API-DMN-02	83	VENTA	PRECIO LIMITADO
<b>09PRO</b>	Parcela G 7 manzana G del SUS-DBP-07	125	VENTA	PRECIO LIMITADO
<b>10PRO</b>	Parcela C/ Sol 117	3	ALQUILER/CESIÓN DE USO	RÉGIMEN GENERAL
<b>11PRO</b>	Parcela C/ la María S/N	16	VENTA	RÉGIMEN GENERAL
<b>12PRO</b>	Parcela C/ Vereda de Poco Aceite (SIPS)	135	ALQUILER/CESIÓN DE USO	RÉGIMEN GENERAL
<b>13PRE</b>	Parcela esquina C/ Jardines del Cister 2	42	ALQUILER/CESIÓN DE USO	RÉGIMEN GENERAL
<b>14PRE</b>	Parcela esquina C/ Tarso	92	VENTA	RÉGIMEN GENERAL
<b>15PRE</b>	Parcela en Avda. Kansas City Norte R1	144	ALQUILER/CESIÓN DE USO	RÉGIMEN GENERAL
<b>16PRE</b>	Parcela en Avda. Kansas City Norte R2	108	VENTA	RÉGIMEN GENERAL
<b>17PRE</b>	Parcela M2 ED ARI-DT4 Parcela Tejares	24	ALQUILER/CESIÓN DE USO	RÉGIMEN GENERAL

TABLA RESUMEN DE ACTUACIONES DEL PROGRAMA DE OBRA NUEVA Y REHABILITACIÓN PARA PROMOCIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA DEL PMVS DEL TM SEVILLA 2018-2023

En concreto, los suelos que soportan las actuaciones propuestas con los códigos **06PRO** y **11PRO**, resaltadas en la tabla superior, dado que proceden de la cesión del diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto a favor del municipio, al amparo de lo dispuesto en el entonces vigente artículo 54.2 de la LOUA, fue determinante la aplicación de lo preceptuado por el artículo 17.8 LOUA, en virtud del cual el Plan Municipal de Vivienda lo destinó a Régimen General, al que siguen adscritas. Pero dado que se programaron como actuaciones en venta, siendo ahora posible, tras la aparición de las nuevas fuentes de financiación y las directrices de planificación supramunicipal apuntadas, acometerlas en Alquiler, serán para este régimen de tenencia para el que finalmente se desarrollen. En ambos casos la promoción a realizar se llevará a cabo por EMVISESA.

De igual modo, las actuaciones **14PRE** y **16PRE**, una vez que se ha avanzado en la concreción de la viabilidad de las mismas, se propone el mantenimiento de su desarrollo en **VENTA** pero pasan de RÉGIMEN GENERAL a **PRECIO LIMITADO**.

Por otro lado, el diseño de la estrategia municipal de ejecución de las nuevas fuentes de financiación, así como la paulatina introducción en nuestro modelo de acceso a la vivienda de fórmulas que incorporan la innovación a través del empleo de determinados espacios y su usos de forma compartida y su mixtura justifica la incorporación al Plan de Vivienda vigente de un **Programa de alojamientos colaborativos de protección municipal** para dar cobertura a las actuaciones que en este sentido se pretenden ejecutar a través de EMVISESA del tipo coliving, cohousing y otras tipologías habitacionales similares. En este sentido las actuaciones **04PRO**, **05PRO** y **12PRO**, resaltadas en la tabla anterior, a desarrollar sobre suelo residencial la primera y sobre suelos dotacionales (SIPS) las otras dos, y originalmente previstas para ALQUILER/CESIÓN DE USO, se proponen en la presente modificación para que se desarrollen a través de este nuevo programa de alojamientos colaborativos de carácter transitorio. Es por ello que se incluya adjunto, como parte integrante de la presente modificación, la redacción del programa referido.

En cuanto a la actuación identificada como **13PRE** en la tabla resumen anterior, como Parcela esquina C/ Jardines del Cister 2, se ha comprobado que la inscripción obrante en PMS es de una cotitularidad por lo que, dada la existencia de un alto porcentaje de la finca cuya titularidad no es pública, no es posible intervenir sobre ella y aquí se relaciona su baja del programa que preveía un total de 42 viviendas.

En cuanto a la inclusión de suelo para nuevos desarrollos en el Programa, se

relacionan determinadas parcelas según quedan identificadas en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución del Sector 'SUS-DBP-02-PALMAS ALTAS SUR', de aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno el día 13 de octubre de 2010, procedentes de la cesión de aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento.

Se incorporan un total de 345 viviendas protegidas cuyas actuaciones se definen en la tabla resumen adjunta y que habrán de acogerse a alguno de los regímenes de protección igualmente definidos en la misma, que se determinarán en función de las directrices y estrategia municipal de vivienda, de las diferentes fuentes de financiación disponibles, así como de otros extremos que se requieran para su desarrollo: **137 viviendas de Régimen Especial, General o Precio Limitado para tenencia en VENTA**; y las restantes **208 de Régimen Especial o General para acceso en ALQUILER**.

CÓD.	DIRECCIÓN	VIV.	TIPO DE ACTUACIÓN	RÉGIMEN
18PRO	R1p-2 / VIAL 21 SUS-DBP-02	68	VENTA	PRECIO LIMITADO / RÉGIMEN GENERAL / RÉGIMEN ESPECIAL
19PRO	R3p-7 / VIAL 20 SUS-DBP-02	69		
20PRO	R3p-5 / VIAL 19 SUS-DBP-02	69	ALQUILER	RÉGIMEN GENERAL / RÉGIMEN ESPECIAL
21PRO	R3'p-5 / VIAL 20 SUS-DBP-02	69		
22PRO	R2p-1 / VIAL 20 SUS-DBP-02	70		

TABLA RESUMEN DE PARCELAS DEL SECTOR 'SUS-DBP-02-PALMAS ALTAS SUR' PARA NUEVAS ACTUACIONES DEL PROGRAMA DE OBRA NUEVA Y REHABILITACIÓN PARA PROMOCIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA DEL PMVS DEL TM SEVILLA 2018-2023



EXTRACTO DEL PLANO '2.1 PARCELAS ADJUDICADAS' DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL SECTOR 'SUS-DBP-02-PALMAS ALTAS SUR'



También como nuevos desarrollos se incorporan 14 viviendas a través de sendas actuaciones adjuntas, en zonas urbanas muy consolidadas, pero de menor tamaño que las anteriores, una para 2 viviendas de obra nueva (C/ Pedro Madrid 16) y otra para rehabilitación de 12 viviendas (Frontón Betis). Ambas actuaciones están programadas para viviendas de Régimen General (podrán desarrollarse de Régimen Especial) para acceso en ALQUILER.

CÓD.	DIRECCIÓN	VIV.	TIPO DE ACTUACIÓN	RÉGIMEN
23PRO	C/Pedro Madrid 16	2	ALQUILER	RÉGIMEN GENERAL / RÉGIMEN ESPECIAL
24PRO	C/Gonzalo Díaz 1-3 (Frontón Betis)	12		

En último lugar, respecto a aquellos nuevos suelos de equipamientos necesarios para alojamientos de carácter transitorio que se incorporan al Plan Municipal de Vivienda se relacionan las siguientes parcelas:

CÓD.	DIRECCIÓN	ALOJ.	TIPO DE ACTUACIÓN	RÉGIMEN
25PRO	Avenida Maestranza Aérea (Venta pilín)	42	ALOJAMIENTOS COLABORATIVOS DE PROTECCIÓN MUNICIPAL (DE CARÁCTER TRANSITORIO EN RÉGIMEN DE ALQUILER)	RÉGIMEN GENERAL / RÉGIMEN ESPECIAL
26PRO	C/Torneo 31	3		
27PRO	Jesús del Gran Poder 34	7		
28PRO	Baltasar Gracián 17	10		
29PRO	Lumbreras 23 (Becas 13-15)	31		
30PRO	Espíritu Santo 18 (Enrique el Cojo 20)	9		
31PRO	Locales Tiro de Línea	43		
32PRO	S-1 del API-DMN-01 de San Jerónimo-Alamillo	48		

TABLA RESUMEN DE ACTUACIONES DEL NUEVO PROGRAMA DE ALOJAMIENTOS COLABORATIVOS DE PROTECCIÓN MUNICIPAL PMVS DEL TM SEVILLA 2018-2023

**MODIFICADO 01**

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA, SUELO Y REHABILITACIÓN DEL TM SEVILLA 2018-2023  
MAYO 2022



### 3 OBJETO

Como se ha adelantado, el objeto de la presente modificación del Plan Municipal de Vivienda, Suelo y Rehabilitación del Término Municipal de Sevilla 2018-2023 es doble:

1. Innovación en el destino de determinadas parcelas que se ceden a EMVISESA mediante convenio para el desarrollo del **Programa de obra nueva y rehabilitación para promoción de vivienda pública**, que como se ha expuesto afecta a modificaciones en el tipo de actuación de algunas actuaciones (no en el régimen de protección), así como incorporación en el programa de otras actuaciones nuevas y una actuación que causa baja.
2. Definición de un nuevo **Programa de alojamientos colaborativos de protección municipal**.
3. Incorporación de suelos de equipamiento para programas de alojamientos en régimen de alquiler.



## 4 CONTENIDOS DE LA MODIFICACIÓN

### 4.1 SOBRE LA INNOVACIÓN EN EL DESTINO DE DETERMINADAS PARCELAS PARA EL PROGRAMA DE OBRA NUEVA Y REHABILITACIÓN PARA PROMOCIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA

Como se ha justificado anteriormente, la innovación que provoca la modificación del Plan se centra en: dos actuaciones que pasarán de ser desarrolladas como Viviendas Protegidas de Régimen General en **VENTA** a Viviendas Protegidas de Régimen General en **ALQUILER** (06PRO y 07PRO); dos actuaciones que pasan de desarrollarse en RÉGIMEN GENERAL en **VENTA** a PRECIO LIMITADO (14PRE y 16PRE); otras tres actuaciones que pasarán de ser desarrolladas como Viviendas Protegidas de Régimen General en ALQUILER/CESIÓN DE USO a **ALOJAMIENTOS COLABORATIVOS DE PROTECCIÓN MUNICIPAL**, junto con las que se incorporan a este programa, según las Bases Reguladoras del mismo que se adjuntan en apartado posterior (04PRO, 05PRO y 12PRO, junto con las incorporaciones 25PRO, 26PRO, 27PRO, 28PRO, 29PRO, 30PRO, 31PRO y 32PRO); una actuación **CAUSA BAJA** del programa (13PRE); y siete nuevas actuaciones, dos de ellas para desarrollar Viviendas Protegidas de Régimen Especial, General o Precio Limitado en **VENTA** (18PRO y 19PRO) y las restantes cinco actuaciones para desarrollar Viviendas Protegidas de Régimen Especial o General en **ALQUILER** (20PRO, 21PRO, 22PRO, 23PRO y 24PRO).

CÓD.	DIRECCIÓN	VIV.	TIPO DE ACTUACIÓN	RÉGIMEN
01PRO	Parcela E2 de la UE2 Este del PERI SU 7	24	VENTA	PRECIO LIMITADO
02PRO	Parcela Av./ San Juan de la Salle 5	5	ALQUILER/ CESIÓN DE USO	RÉGIMEN GENERAL
03PRO	Manzana RP-1 del SUS-DE-09	218	ALQUILER	RÉGIMEN GENERAL
06PRO	Parcela RP-1 del API-DE-03 (SUNP-TO-2)	14	ALQUILER/CESIÓN DE USO	RÉGIMEN GENERAL
07PRO	Parcela RP-2 del API-DE-03 (SUNP-TO-2)	14	VENTA	PRECIO LIMITADO
08PRO	Parcela PUR-4a de la UE-2 del API-DMN-02	83	ALQUILER/ CESIÓN DE USO	RÉGIMEN GENERAL
09PRO	Parcela G 7 manzana G del SUS-DBP-07	125	VENTA	PRECIO LIMITADO
10PRO	Parcela C/ Sol 117	3	ALQUILER/ CESIÓN DE USO	RÉGIMEN GENERAL
11PRO	Parcela C/ la María S/N	16	ALQUILER	RÉGIMEN GENERAL
14PRE	Parcela esquina C/ Tarso	92	VENTA	PRECIO LIMITADO
15PRE	Parcela en Avda. Kansas City Norte R1	144	ALQUILER/CESIÓN DE USO	RÉGIMEN GENERAL
16PRE	Parcela en Avda. Kansas City Norte R2	108	VENTA	PRECIO LIMITADO
17PRE	Parcela M2 ED ARI-DT4 Parcela Tejares	24	ALQUILER/ CESIÓN DE USO	RÉGIMEN GENERAL
18PRO	R1p-2 / VIAL 21 SUS-DBP-02	68	VENTA	PRECIO LIMITADO / RÉGIMEN GENERAL / RÉGIMEN ESPECIAL
19PRO	R3p-7 / VIAL 20 SUS-DBP-02	69	ALQUILER	RÉGIMEN GENERAL / RÉGIMEN ESPECIAL
20PRO	R3p-5 / VIAL 19 SUS-DBP-02	69	ALQUILER	RÉGIMEN GENERAL / RÉGIMEN ESPECIAL
21PRO	R3'p-5 / VIAL 20 SUS-DBP-02	69	ALQUILER	RÉGIMEN GENERAL / RÉGIMEN ESPECIAL
22PRO	R2p-1 / VIAL 20 SUS-DBP-02	70	ALQUILER	RÉGIMEN GENERAL / RÉGIMEN ESPECIAL
23PRO	C/Pedro Madrid 16	2	ALQUILER	RÉGIMEN GENERAL / RÉGIMEN ESPECIAL
24PRO	C/Gonzalo Díaz 1-3 (Frontón Betis)	12	ALQUILER	RÉGIMEN GENERAL / RÉGIMEN ESPECIAL

NUEVA TABLA RESUMEN DE ACTUACIONES DEL PROGRAMA DE OBRA NUEVA Y REHABILITACIÓN PARA PROMOCIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA DEL MODIFICADO 01 DEL PMVS DEL TM SEVILLA 2018-2023





## 4.2 SOBRE EL PROGRAMA DE ALOJAMIENTOS COLABORATIVOS DE PROTECCIÓN MUNICIPAL

Al objeto de dar cobertura a las actuaciones acogidas el referido programa de protección municipal, PROGRAMA DE ALOJAMIENTOS COLABORATIVOS DE PROTECCIÓN MUNICIPAL (TIPO COLIVING), como ya se ha apuntado, se adjuntan tabla resumen de actuaciones, así como las bases reguladoras del mismo.

En la tabla resumen, las actuaciones que se previeron en alquiler y pasan a ser alojamientos transitorios llevan actualizado el número de unidades que dejan de ser viviendas y pasan a ser alojamientos con su propio criterio de cómputo.

CÓD.	DIRECCIÓN	ALOJAMIENTOS	TIPO DE ACTUACIÓN	RÉGIMEN
04PRO	C/ Juan de Oñate 12 (Villa Encarnita)	3	ALOJAMIENTOS COLABORATIVOS DE PROTECCIÓN MUNICIPAL (DE CARÁCTER TRANSITORIO EN RÉGIMEN DE ALQUILER)	RÉGIMEN GENERAL / RÉGIMEN ESPECIAL
05PRO	C/ García Ramos 23 (SIPS)	11		
12PRO	Parcela C/ Vereda de Poco Aceite (SIPS)	92		
25PRO	Venta Pilín	42		
26PRO	C/Torneo 31	3		
27PRO	Jesús del Gran Poder 34	7		
28PRO	Baltasar Gracián 17	10		
29PRO	Lumbreras 23 (Becas 13-15)	31		
30PRO	Espíritu Santo 18 (Enrique el Cojo 20)	9		
31PRO	Locales Tiro de Línea	43		
32PRO	S-1 del API-DMN-01 de San Jerónimo-Alamillo	48		

TABLA RESUMEN DE ACTUACIONES DEL NUEVO PROGRAMA DE ALOJAMIENTOS COLABORATIVOS DE PROTECCIÓN MUNICIPAL PMVS DEL TM SEVILLA 2018-2023

## 5 BASES REGULADORAS PARA EL DESARROLLO DEL PROGRAMA DE ALOJAMIENTOS COLABORATIVOS DE PROTECCIÓN MUNICIPAL (TIPO COLIVING)

### 5.1 INTRODUCCIÓN

El establecimiento de alojamientos colaborativos hace referencia a un modelo habitacional protegido, de promoción y titularidad municipal en el que los usuarios adjudicatarios hacen uso del servicio por duración determinada.

Se pretende desarrollar sobre diferentes promociones de alojamientos a implantar sobre suelos de titularidad municipal distribuidos por la ciudad, a modo de red, y en los que los usuarios provienen de un proceso público de selección que les permite dar cobertura a su necesidad de alojamiento de forma asequible. Una vez resultan adjudicatarios disfrutarán, a título individual, de su propio alojamiento y adicionalmente podrán compartir espacios y zonas comunes en los que desarrollar y potenciar sus relaciones personales, con especial atención a las relaciones de tipo intergeneracional.

Entre los servicios o actividades asociados a los alojamientos pueden preverse espacios libres exteriores, instalaciones deportivas, salas de estar, comedores colectivos, bibliotecas, servicio de limpieza y otros servicios profesionales, etc., para permitir desarrollar y potenciar relaciones interpersonales y experiencias de modo compartido.

Resulta de especial interés para personas jóvenes con recursos limitados que pretenden mejorar en sus condiciones económicas pero no renuncian entre tanto a su independencia, y demandan primera emancipación; para trabajadores egresados o que requieren un alojamiento temporal en tanto toman una decisión más a medio-largo plazo; para hogares unipersonales, con o sin hijos a cargo, que puedan proceder de escisiones familiares anteriores (divorcios, separaciones, etc.) y requieren de este tipo de alojamientos colaborativos de forma temporal para obtener la estabilidad necesaria para recomponer determinados procesos vitales; para el alojamiento de personas mayores, en pareja o individualmente, que prefieren estar acompañados y compartir actividades cotidianas con personas jóvenes o con otras personas mayores; o para cualquier persona u hogar que requiera cobertura, temporal pero estable, para su necesidad de alojamiento de forma económicamente asequible y sin otras ataduras o cargas adicionales.

Se trata de un modelo híbrido entre el alquiler convencional y el piso compartido con el valor añadido del uso y disfrute colectivo de una serie de servicios adicionales que son asumibles por sus usuarios por el hecho de estar compartidos.

Estos alojamientos de tipo COLIVING se caracterizan, por tanto, por fomentar un régimen colaborativo en el que grupos heterogéneos comparten espacios de trabajo, estudio y ocio en un equipamiento construido y gestionado por EMVISESA.

## 5.2 DEFINICIÓN

Mediante el presente programa se regulan los alojamientos colaborativos protegidos, que serán de promoción, titularidad y gestión municipal, y se desarrollarán sobre suelos de titularidad pública calificados como SIPS. Se orientan, por tiempo determinado y de forma transitoria a personas usuarias con recursos limitados que serán elegidos mediante proceso de selección de carácter público.

El objetivo es generar una red municipal de alojamientos colaborativos que incorpore la cadena de valor propia de la puesta en común del funcionamiento individualizado de los diferentes equipamientos, servicios y actividades asociados a estos alojamientos, tanto para los propios usuarios de los alojamientos como para los residentes y vecinos del tejido urbano en el que se insertan.

El fomento de la colaboración entre las personas usuarias de los mencionados alojamientos se establecerá mediante la definición de determinados cupos que fomenten la diversidad generacional y laboral, así como mediante las actividades que se planteen de convivencia en los espacios que a tal fin se dispongan.

## 5.3 BENEFICIARIOS

Serán personas beneficiarias aquellas que acrediten la pertenencia a alguno de los grupos de personas de especial protección definidas en los planes autonómicos de vivienda, en la actualidad las definidas en el 'Artículo 5. Personas de especial protección beneficiarias' del Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía.

Los cupos que se establezcan deberán ser compatibles con la naturaleza de los mencionados alojamientos.

También podrán ser personas beneficiarias todas otras aquellas personas que, resultandos compatibles y no quedando recogidas en el apartado anterior, se relacionen expresamente en las diferentes convocatorias públicas que se realicen al

### MODIFICADO 01

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA, SUELO Y REHABILITACIÓN DEL TM SEVILLA 2018-2023  
MAYO 2022



efecto, como:

- Personas pertenecientes a la comunidad investigadora, educativa o deportiva.
- Personas que desean permutar su vivienda en la modalidad de realojo simultáneo, según el protocolo de permutas del Ayuntamiento
- Personas que lo requieran para formalizar su adscripción a alguno de los programas de vivienda, o medidas, contemplados en la estrategia municipal de vivienda, etc.

El proceso de selección se realizará mediante convocatoria pública a través del Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida.

En los casos en que se den condiciones de excepcionalidad se podrán realizar adjudicaciones directas por parte de la administración municipal competente, de conformidad con los procedimientos establecidos a tal efecto.

## 5.4 PERSONAS PROMOTORAS

La promoción de los alojamientos colaborativos será pública a través de EMVISESA, si bien, podrán llevarse a cabo colaboraciones público-privadas a través de procedimientos de licitación promovidos por el propio Ayuntamiento de Sevilla.

El Ayuntamiento podrá ampliar la red pública de alojamientos colaborativos con equipamientos o solares para equipamientos aportados por terceros.

## 5.5 OBLIGACIONES DEL PROMOTOR

Las derivadas del programa y del resto de condiciones establecidas en la normativa de vivienda protegida que le sea de aplicación.

## 5.6 PRECIO MÁXIMO DE RENTA

Las rentas mensuales de los alojamientos serán determinadas por EMVISESA en cada convocatoria y con carácter general deberán ser inferiores al 0,70 del valor del Índice de Precio de Referencia del Alquiler de Sevilla (IPRA) establecido para el barrio en el que se encuentre cada promoción, pudiendo modificarse o exceptuarse este requisito por el órgano competente y de forma motivada si concurren circunstancias que aconsejen dicho cambio por motivos de viabilidad.

A estos precios, deberá sumarse el importe por la limpieza de repaso diario de los

alojamientos, conforme al contrato que se establezca, así como lo de los servicios de aparcamiento de coche y moto, en su caso.

### **5.7 PLAZO**

Dado que se trata de instalaciones adecuadas para satisfacer puntuales necesidades habitacionales de personas y familias de forma provisoria o transitoria, el arrendamiento podrá renovarse anualmente en tanto se sigan cumpliendo los requisitos que dan origen a la situación de transitoriedad.

### **5.8 DESTINO Y USO**

La utilización del inmueble por parte de las personas usuarias se realizará exclusivamente por los períodos de duración pactados fundamentado en la necesidad de facilitar un recurso habitación transitorio y provisorio, por lo que el destino de los alojamientos será el de alojamiento temporal compartido.

### **5.9 CONTRATOS DE COLIVING**

Los contratos de COLIVING, se ajustarán a las condiciones y determinaciones de las presentes bases.

### **5.10 DURACIÓN DEL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN**

La duración del régimen de protección de los alojamientos colaborativos será de carácter indefinido.

### **5.11 CALIFICACIÓN DE PROTECCIÓN MUNICIPAL**

Las actuaciones protegidas objeto del presente programa se calificarán como alojamientos y se someterán al procedimiento establecido para dicha calificación en los términos que resultan de la normativa de aplicación, debiendo recabarse por tanto, una calificación provisional y una calificación definitiva.

Dichos alojamientos, de conformidad con lo establecido en el Plan autonómico de vivienda deberán calificarse en régimen de alquiler en las categorías de régimen especial, general o precio tasado, manteniendo la calificación de vivienda protegida mientras se mantenga su condición de equipamiento en el planeamiento urbanístico.

#### **MODIFICADO 01**

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA, SUELO Y REHABILITACIÓN DEL TM SEVILLA 2018-2023  
MAYO 2022



### **5.12 BENEFICIOS A LOS QUE PUEDEN ACOGERSE LAS ACTUACIONES DE ALOJAMIENTOS COLABORATIVOS**

Las actuaciones incardinadas en la modalidad de alojamientos colaborativos de protección municipal podrán acogerse a todas aquellas ayudas contempladas en los planes estatales y autonómicos de vivienda, así como a las bonificaciones fiscales municipales que pudieran serle de aplicación.