

# PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE EL PALMAR DE TROYA





## INDICE.

### MEMORIA.

#### - INTRODUCCIÓN.

**Presentación. Antecedentes. Marco legislativo.** Plan de vivienda (estatal, andaluz y municipal). **Objeto y Estructura.** Bases Metodológicas. **Contenido.** Objetivos iniciales PMVS (modelo municipal).

#### - INFORMACIÓN-DIAGNÓSTICO.

**1. Análisis socio-demográfico. Análisis de la población** (información previa y datos estadísticos, proyecciones de población y hogares). **Análisis de demanda residencial y necesidades actuales y futuras de vivienda** (RMDVP. Cuantificación de actuaciones libres y protegidas a promover e intervenciones públicas (vivienda protegida y social). Situaciones especiales. Alojamientos transitorios (exclusión social, personas sin hogar, desahucios, ...).

**2. Análisis del parque de viviendas del municipio, oferta y mercado de vivienda** (características físicas del parque de viviendas y detección de situaciones de infravivienda, régimen de tenencia, titularidad y uso de las viviendas, situaciones anómalas de uso, viviendas deshabitadas, vivienda pública, oferta y mercado de vivienda, densidades, grado de conservación y obsolescencia, antigüedad, grado de instalaciones y servicios, áreas susceptibles de rehabilitación integral, ...).

**3. Análisis de la incidencia del planeamiento territorial y urbanístico en el sector residencial** (antecedentes, análisis del planeamiento vigente general y del conjunto histórico, en su caso, estrategias, programación temporal y grado de desarrollo, proyecciones de población y necesidades de vivienda, capacidad residencial (cesión de aprovechamiento urbanístico, reservas de suelo destinado a vivienda protegida, incidencia en satisfacción derecho a vivienda, conclusiones). Cuadros-resumen.

**4. Descripción de los recursos e instrumentos municipales al servicio de las políticas de vivienda. Descripción del Patrimonio Municipal de Vivienda y Suelo** (patrimonio municipal de viviendas, patrimonio municipal de suelo). Previsión de 10 % de cesión de AU. Reserva VPO. Cuadros. Plazos de ejecución. **Relación de inmuebles inscritos en el Registro Municipal de solares y Edificaciones ruinosas y previsiones de edificación / rehabilitación.**

#### - PROPUESTA.

**1. Definición de objetivos y estrategias. Programa del conjunto de actuaciones previstas y su coordinación con otras estrategias sociales, económicas y medioambientales. Cuantificación y localización. Bases para los procedimientos de adjudicación (vivienda protegida y de promoción pública).**

- **Estrategias de acceso a la vivienda** (Estrategias en relación con el uso adecuado y función social de las viviendas, Estrategias relacionadas con la promoción de viviendas, Estrategias relacionadas con el patrimonio público y gestión de suelo, Estrategias relacionadas con el planeamiento y gestión urbanísticos). Bases de adjudicación (RMDVP).

- **Estrategias para el uso, conservación, mantenimiento, rehabilitación y adecuación del parque residencial** (estrategias relacionadas con medidas para el mejor uso, conservación y mantenimiento del parque de viviendas existente, estrategias relacionadas con medidas para la eliminación de la infravivienda, estrategias para fomentar la rehabilitación residencial, estrategias para la rehabilitación urbana sostenible). Áreas de rehabilitación.



- **Estrategias para la información y asistencia a la ciudadanía** (estrategias en relación a la implantación de servicios de información y asistencia a la ciudadanía en materia de vivienda, estrategias en relación al apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y rehabilitación, estrategias en relación a recursos, organización y conocimiento).

## 2. Programa de actuación.

### - Memoria

(Justificativa y descriptiva del conjunto de actuaciones previstas y coordinación con otras estrategias sociales, económicas y medioambientales / Índice de actuaciones previstas agrupadas por programas y subprogramas, fichas de las actuaciones previstas).

- . Vivienda (acceso y uso eficiente del parque residencial existente, fomento del alquiler, promoción de vivienda / alojamiento, suelo).
- . Rehabilitación (actuaciones para la eliminación de la infravivienda, rehabilitación, conservación y mejora del parque residencial, mejora de la ciudad existente).
- . Otras actuaciones para garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada.

### - Programación temporal de actuaciones.

### - Vigencia y revisión del PMVS.

### - Evaluación económico-financiera y de sostenibilidad económica del Plan.

- **Gestión y evaluación del PMVS (indicadores de gestión a nivel temporal, indicadores de resultado o impacto del nivel de desempeño de los objetivos). Comisión de seguimiento del Plan.**

## 3. Plan de intervención social (parque residencial para unidades familiares vulnerables).

- Actuaciones de fomento de la igualdad de género, accesibilidad universal, búsqueda de integralidad, perspectiva multidisciplinar, trabajo en red, justicia social, labores pedagógicas, generación de empleo, cohesión social y urbana, sostenibilidad y respecto medioambiental.

- Niveles de intervención: vivienda familiar, comunidades de vecinos, entornos urbanos (programa autonómico de espacios públicos, accesibilidad universal, ...).

### - **PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA (COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN PÚBLICA).**

- Objetivos, propuestas y acciones.

- Programa de participación (agentes económicos y sociales, asociaciones profesionales y vecinales, consumidores, colectivos sociales, sectores de la Administración Pública y demandantes de vivienda protegida).

- Resultado de exposición y proceso de participación públicos.

- Resultado de la remisión al órgano territorial provincial de la Consejería de competente en materia de vivienda.

- Previsión de seguimiento y evaluación de la participación ciudadana y del PMVS.



---

- **ANEXOS.**

I.-Cuadros-resumen de población y vivienda

I.1 Población y demanda residencial.

I.2 Parque de viviendas, oferta y mercado.

II.- Programa de Actuación

III.-Acuerdos suscritos con otros entes públicos y privados en materia de vivienda.

IV.-Otros

- **SÍNTESIS-RESUMEN EJECUTIVO.**



---

## **MEMORIA**



---

## INTRODUCCIÓN



---

## PRESENTACIÓN

El Plan Municipal de la Vivienda y Suelo que se presenta, desarrolla la política de vivienda y suelo en El Palmar de Troya.

Principalmente, programa una oferta de vivienda realista y factible a la demanda expresada por la ciudadanía, que parte de una situación de crisis económica que ha afectado sensiblemente al sector de la construcción y a la promoción inmobiliaria, tanto en el ámbito de la promoción pública como en la promoción privada, por la restricción de la necesaria financiación.

El sector inmobiliario en España ha sido uno de los más afectados por la pandemia. El impacto de la crisis provocada por la COVID-19 ha dejado cambios de contextos importantes, marcados por la incertidumbre. No obstante, la respuesta del Gobierno con la promulgación de diversos Reales Decretos en los que se adoptaron medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico, incidieron muy especialmente en materia de protección de la vivienda habitual de los sectores más vulnerables de la población.

Asimismo, el sector inmobiliario ha demostrado una gran capacidad de recuperación, dinamismo y rapidez en la respuesta. Se espera, por tanto, que la actividad residencial de la construcción sea relevante en los próximos años. No hay que olvidar que a esta previsión de nueva construcción hay que añadir la rehabilitación que irá en aumento a medida que se vaya recibiendo la financiación derivada de los Fondos Europeos.

Sin duda, existen ciertos riesgos para que el sector sea capaz de responder con agilidad al aumento de la demanda de vivienda nueva o de rehabilitación: la falta de capital humano en ciertos oficios de la construcción, el elevado precio de las materias primas y de la energía, que puede elevar los costes de las empresas, a los que hay que añadir los habituales “cuello de botella” para la aprobación de proyectos, cambios de uso de suelo, etc., que afectan a las empresas y que retrasan la apuesta en marcha de nuevas viviendas o de su rehabilitación. Pero lo que es muy importante es que los precios no impidan el acceso a la vivienda de ciertos colectivos sociales.

Ante esta situación, es prioritario que el Ayuntamiento de El Palmar de Troya ofrezca una respuesta adecuada a la población del municipio que necesita una vivienda, interviniendo desde la iniciativa pública en el mercado, ajustando precios, tipologías, regímenes de tenencia, adaptando la oferta de vivienda a los nuevos hogares y unidades de convivencia y familia, en un modelo de pueblo compacto.

En consecuencia, el Plan Municipal de la Vivienda y Suelo de El Palmar de Troya es un documento que participa de las características propias de los instrumentos de planificación de las Administraciones Públicas, y que tiene como finalidad básica la de concretar la política de vivienda en el ámbito municipal para promover, en coherencia con el planeamiento urbanístico, el desarrollo de las actuaciones que permitan satisfacer las necesidades de acceso a una vivienda digna y adecuada además de crear las condiciones que permitan hacer efectivo el ejercicio del derecho a una vivienda protegida a aquellas personas que cumplan los requisitos establecidos.



## ANTECEDENTES.

El Ayuntamiento de El Palmar de Troya toma la decisión de proceder a la redacción de un Plan Municipal de Vivienda y Suelo (en adelante PMVS), para lo que solicita asistencia técnica a la Diputación de Sevilla.

Por mandato de ejecución directa, del Área de Concertación de la Diputación de Sevilla, se le encomienda a Sevilla Activa MP SA la elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de El Palmar de Troya (**Resolución nº 1492/2022 de 30 de marzo**).

## MARCO LEGISLATIVO. PLAN DE VIVIENDA (ESTATAL, ANDALUZ Y MUNICIPAL).

El bloque normativo constitucional compuesto por los artículos 45 a 47 de la Constitución Española, condicionan directamente la acción pública en materia de suelo y vivienda que, con el objetivo de garantizar la calidad de vida de la ciudadanía, contribuye a asegurar el derecho a una vivienda digna sobre la base de un uso racional de los recursos naturales, como el suelo, y de los recursos culturales, como el patrimonio urbano y el arquitectónico.

En el ejercicio de las competencias del Estado, por el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, se ha aprobado el **Plan Estatal para el Acceso a la Vivienda 2022-2025**, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025<sup>1</sup>.

Por su parte, en el ejercicio de las competencias que el artículo 13.8 del Estatuto de Autonomía de Andalucía atribuye a la Comunidad Autónoma Andaluza en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, se aprobó la **Ley 13/2005**, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, donde se aborda **con rango de ley el régimen jurídico de la vivienda protegida** con el fin de reforzar la acción pública para garantizar su función social, estableciendo medidas específicas para la producción de suelo con destino a vivienda protegida y otros fines de interés social, así como el control y prevención del fraude en materia de vivienda protegida y suelo.

**Asimismo, por la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía**, se desarrolla en el marco autonómico andaluz el artículo 47 de la Constitución Española, en el que se reconoce, como mencionamos anteriormente, el acceso a una vivienda digna, como derecho y principio rector de la política social y económica y requiere, en ese sentido, de la actuación positiva de los poderes públicos con competencia en materia de vivienda, al amparo de los artículos 25 y 56 del Estatuto de Andalucía.

La mencionada ley fija como titulares del derecho a una vivienda digna y adecuada, en propiedad o en alquiler a todas las personas que reúnan los siguientes requisitos:

- Carecer de ingresos económicos para acceder a una vivienda en el mercado libre, tope que se concreta actualmente en las rentas inferiores a 5,5 veces el IPREM.
- Tener vecindad administrativa en algún municipio andaluz.
- No ser titular ni tener derecho de disfrute sobre una vivienda ya existente.

<sup>1</sup> Véase en este sentido los programas del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. <https://www.mitma.gob.es/vivienda/plan-estatal-de-vivienda/plan-2022-2025/programas>



- Estar inscrito en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida (RPMDVP).

Con estos requisitos la Ley viene a dar cobertura a todas aquellas personas, especialmente a los/las jóvenes, a quienes la dinámica especulativa ha expulsado del mercado de la vivienda, definiendo por primera vez, qué se entiende por vivienda digna y adecuada en base a tres criterios: **habitabilidad, accesibilidad y calidad**, poniendo límite al esfuerzo que la ciudadanía debe realizar para acceder a una vivienda, por lo que las ayudas públicas deben dirigirse a garantizar que el endeudamiento de la unidad familiar no supere el tercio de su renta, cuando se trate de viviendas en alquiler.

Respecto al mercado de la vivienda libre, se establece que las Administraciones Públicas deben de posibilitar, a través de planeamiento urbanístico, el acceso a la vivienda de promoción libre para aquellas personas que tengan recursos suficientes para ello.

En resumen, y en concordancia con el dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía, la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía concreta lo que podemos definir como un derecho de tercera generación y lo hace sustentándolo sobre la siguiente base:

- No se garantiza la titularidad de una vivienda sino el derecho a ser titular.
- Las Administraciones quedan obligadas a favorecer el acceso a la vivienda mediante la promoción pública, la concesión de ayudas financieras y fiscales, a través de los Planes de Vivienda y la adopción de medidas urbanísticas.
- Se reconoce la garantía del derecho mediante la exigibilidad de las obligaciones propias de las Administraciones en su caso ante la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

Asimismo, la mencionada ley establece la necesidad de crear los **Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida**, con el objetivo de conocer las necesidades reales de vivienda protegida de Andalucía. La existencia de estos registros y su coordinación permite a los Ayuntamientos anticipar las previsiones de vivienda protegida en cada municipio, y ordenarlas en los correspondientes Planes Municipales de Vivienda y Suelo.

El citado **Plan Municipal de Vivienda y Suelo** es el instrumento que define las estrategias y las acciones que se deben llevar a cabo desde la Administración Pública en relación con el suelo y al techo residencial. Corresponde al Ayuntamiento de El Palmar de Troya, en el ámbito de sus competencias municipales, no solo la formulación del PMVS, de acuerdo con el art 13 de la citada Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la vivienda que regula el contenido mínimo del plan, sino también la puesta en marcha del mismo dentro de las posibilidades que permitan las actuales circunstancias económicas, así como adoptar las medidas necesarias que contribuyan eficazmente a la satisfacción cuantitativa y cualitativa de la demanda de vivienda protegida en el municipio de El Palmar de Troya.

Actualmente, las políticas de vivienda y rehabilitación en nuestra Comunidad Autónoma se concreta en el Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el **Plan Vive en Andalucía**,



---

**de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030<sup>2</sup>** para el referido periodo, previéndose su revisión una vez transcurridos 5 años de vigencia.

Los Plan Vive en Andalucía incorpora acciones y medidas destinadas a hacer real y efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada, dando preferencia a los colectivos más desfavorecidos<sup>3</sup>. Los ejes de actuación del mencionado Plan se dirigen a garantizar las ayudas necesarias para evitar la pérdida de vivienda por motivos económicos y la gestión de bolsas de viviendas destinadas al realojo de personas en situación de emergencia habitacional y a personas que hayan sido desahuciadas de sus viviendas, así como fomentar el acceso de los ciudadanos a la vivienda a un precio asequible, mediante la adopción de medidas dirigidas al incremento de la oferta del parque de viviendas en alquiler y en venta. El Plan Vive establece medidas necesarias para garantizar la accesibilidad en los edificios de viviendas, la eficiencia energética y la rehabilitación en su conjunto de edificios obsoletos, así como impulsa la regeneración urbana a través de programas que intervengan en la ciudad consolidada con la intención de rehabilitar áreas que han quedado especialmente degradadas en la ciudad, impulsando ciudades más sostenibles y humanas y la actuación sobre los edificios de interés arquitectónico.

A mayor abundamiento en el ejercicio de sus competencias, la Comunidad Autónoma andaluza con la **Ley 7/2021**, de 1 de diciembre, de **Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA)** integra en un mismo cuerpo normativo la regulación de la ordenación territorial y urbanística en Andalucía, hasta ahora contenidas en la LOUA y en la LOTA, las cuales han sido derogadas expresamente por su disposición derogatoria única.

Esta ley se fundamenta en el concepto de sostenibilidad como modelo territorial y urbanístico e incorpora los objetivos de desarrollo sostenible, recogidos en la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible de Naciones Unidas, en concreto los objetivos 11 y 13, que inciden con más intensidad en el urbanismo y en la ordenación del territorio, apostando por ciudades inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles, a través de la regeneración y rehabilitación urbana e implementando medidas para evitar los riesgos provocados por el cambio climático.

La LISTA asume un nuevo modelo energético en Andalucía en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, incorporando la economía circular en el ejercicio de estas competencias en la fase de ordenación, ejecución y en el establecimiento de criterios que fomenten la creación de ciudades y pueblos inteligentes y sostenibles, mejorando la calidad de vida y el bienestar de la ciudadanía.

Así pues, de acuerdo con el artículo 148.1. 3.<sup>a</sup> de la Constitución Española y el artículo 56, en sus apartados 3,5 y 6 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, la LISTA desarrolla las competencias que, en materia territorial, urbanística y de ordenación del litoral tiene atribuidas la Comunidad Autónoma andaluza.

Los objetivos principales de la LISTA son:

---

<sup>2</sup> Véase el Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030 en <https://www.juntadeandalucia.es/organismos/fomentoinfraestructurasyordenaciondelterritorio/areas/vivienda-rehabilitacion/planes-instrumentos/paginas/plan-vive-principal.html>

<sup>3</sup> Se consideran los jóvenes, las personas en riesgo de exclusión social, las personas mayores, las personas con discapacidad, las mujeres embarazadas sin recursos, las víctimas de violencia de género y de terrorismo, familias numerosas, las que se encuentren en riesgo de desahucio o de exclusión social y los jóvenes extutelados de la Junta de Andalucía.



- La inclusión del principio de sostenibilidad en la ordenación territorial y en la actividad urbanística.
- Configurar una norma sencilla, actualizada, sistematizada y coherente con la normativa sectorial que permitirá la agilización del proceso de tramitación, la aprobación de los instrumentos de ordenación y la implantación de actividades económicas
- Mejorar el contenido y el alcance de las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial.
- Simplificar los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.
- Potenciar el carácter de función pública de la ordenación del territorio y el urbanismo, tomando como base la defensa pública de una planificación y un urbanismo sostenibles.
- La Ley pretende un cambio en el modelo de gestión mediante la puesta en valor del urbanismo de obra pública.
- Aclarar y acotar la técnica del aprovechamiento medio.
- El reconocimiento pleno de las competencias locales en el planeamiento urbanístico, defendiendo la autonomía local en el marco establecido por la Ley 5/2010 de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.
- Transformar el espacio público urbano en lugares accesibles, confortables y habitables, con una vinculación entre la escala urbana y la escala humana

Las novedades más relevantes que presenta la LISTA son:

- Régimen de invalidez de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística -artículo 7.
- La clasificación del suelo -artículos 12 a 14- : suelo urbano y suelo rustico.
- Revisión de las categorías del suelo rústico dentro del marco de la legislación estatal básica – artículo 14.
- Actuaciones extraordinarias en suelo rústico -artículo 22.
- Las actuaciones de transformación urbanística. (Título II- arts.24 a 31)
- Introducción de la figura del **Plan Básico de Ordenación Municipal** (“PBOM”) – artículo 65.
- Simplificación de trámites urbanísticos -artículo 138.
- Disciplina territorial y urbanística. Régimen sancionador -artículo 160-
- Régimen transitorio

Así pues, la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía<sup>4</sup>, busca garantizar la viabilidad social, ambiental y económica en todas las actuaciones urbanísticas, y ayudar a la activación de la economía y la generación de empleo en el territorio andaluz para su recuperación, además de proteger y poner en valor sus principales recursos patrimoniales y culturales.

---

<sup>4</sup> Véase en este sentido las jornadas de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía en <https://www.juntadeandalucia.es/organismos/fomentoinfraestructurasyordenaciondelterritorio/areas/ordenacion/ley-sostenibilidad.html>



---

## **OBJETO Y ESTRUCTURA. BASES METODOLÓGICAS.**

Las Bases Metodológicas de este trabajo son las establecidas en la Guía Metodológica para la formulación de Planes Municipales de Vivienda y Suelo de la actual Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.

### **- EL ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA.**

La vivienda constituye el núcleo y principal razón de ser del municipio, ya que la primera dimensión de los asentamientos urbanos es la de “hábitat” de los seres humanos. Desde la perspectiva del desarrollo sostenible, la vivienda tiene dos grandes vertientes: la primera como soporte vital de la ciudadanía y pieza clave en la sostenibilidad social y la segunda como tejido urbanizado y construido, factor fundamental en la sostenibilidad global del modelo urbano.

Por ello, el objetivo es poder garantizar el acceso a una vivienda digna para todos como necesidad básica y como primer eslabón en la relación con el municipio.

La vivienda es el factor básico de la sostenibilidad social de los tejidos urbanos. En esta perspectiva confluyen dos aspectos complementarios:

- Derecho al alojamiento: además de una garantía constitucional, constituye una necesidad vital de primer orden, antes que un mero factor de consumo o intercambio.
- Derecho al acceso al municipio: la vivienda constituye una referencia vital y espacial que actúa como primer eslabón en la relación de la ciudadanía con el entramado urbano y en su percepción del mismo. Su adecuada inserción en la trama de servicios, equipamientos, zonas verdes y accesibilidad constituye un criterio elemental de integración social.

Es por ello que garantizar el acceso a una vivienda digna para toda la ciudadanía, sin distinción de grupo social o nivel adquisitivo, es una de las principales cuestiones a resolver en el seno del municipio, en condiciones adecuadas de cantidad, calidad y precio y, por tanto, uno de los principales retos de un planeamiento urbanístico sostenible.

## **CONTENIDO. OBJETIVOS INICIALES PMVS (MODELO MUNICIPAL).**

### **Carácter del PMVS. Planificación abierta**

El PMVS debe tener carácter de planificación abierta adaptada a la evolución sociodemográfica del pueblo y de las unidades familiares y, sobre todo, al mercado de suelo y vivienda de la localidad.

Coherentemente con lo anterior, en el PMVS se toman las siguientes medidas para asegurar la máxima flexibilidad y adaptabilidad de lo planificado:

- Se prioriza la planificación en un horizonte temporal a medio plazo (2022-2023-2024-2025-2026).
- Se ajustará la programación en los siguientes momentos:



- Anualmente, al Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
  - Al final de la primera y segunda fase del Plan.
  - Al modificarse el Plan Vive en Andalucía o el Plan Estatal de Vivienda.
  - Al modificarse el Planeamiento Urbanístico General.
- Según la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, en cualquier caso, a los cinco años de vigencia se redactará un nuevo PMVS o se revisará su contenido, pudiéndose prorrogar su vigencia.

### Objetivo central del PMVS

El PMVS de El Palmar de Troya tiene como objetivo central transformar en demanda efectivamente satisfecha, las necesidades de vivienda detectadas en la localidad, mediante la programación (en cantidad, precio, régimen de tenencia y tipología), de una ordenada oferta ajustada a los programas e instrumentos diseñados en el Decreto 91/2020, de 30 de Junio de 2020, por el que se regula el **Plan Vive en Andalucía**, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030 y en el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el actual **Plan Estatal para el Acceso a la Vivienda 2022-2025**.

Para lograr este objetivo central, el PMVS de El Palmar de Troya se aborda desde una triple perspectiva:

- **Analítica.** Información y diagnóstico de la problemática municipal en materia de vivienda y suelo. Se aborda el trabajo analítico de obtención de información para conocer las necesidades de vivienda y la oferta de las mismas existentes en el municipio y su estado de conservación, dicha tarea de toma de datos ha sido realizada por los técnicos municipales viendo las necesidades existentes, todo ello contando previamente con la información directa y la participación de la ciudadanía.
- **Estratégica.** Establecimiento de los objetivos y estrategias en estas materias. Se definen los objetivos y estrategias establecidos por el Ayuntamiento para satisfacer la demanda, apoyándose en el trabajo del propio Plan, en los objetivos de política general definidos en la legislación y normativa andaluza y estatal en materia de vivienda y en la propia capacidad de generación de propuestas que tiene el Ayuntamiento.
- **Programática.** Definición y programación de las actuaciones del Ayuntamiento a medio plazo (5 años) incluyendo financiación supeditada a los correspondientes convenios y órdenes de desarrollo del Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030. Se formula el Programa de Actuación del Plan, donde se recogen las distintas actuaciones a llevar a cabo.

El proceso de formulación y desarrollo del PMVS ha estado acompañado del Plan de Comunicación y Participación. En consecuencia, han colaborado distintas Áreas del Ayuntamiento, que han aportado los datos relativos necesarios para formular el cuadro de necesidades de vivienda, en función de las necesidades en sus diversas vertientes.



---

El PMVS de El Palmar de Troya, por tanto, se estructura en tres bloques:

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



---

**INFORMACIÓN-DIAGNÓSTICO.**



El municipio de El Palmar de Troya está situado entre los arroyos Salado de Morón y de Pájaras, en la margen izquierda de la carretera A-364 ÉCIJA-Jerez de la Frontera (antigua N-333 ÉCIJA-Jerez) a la Altura de los kilómetros 89-90 y a 14 kilómetros de Utrera.

Se encuentra a 21 metros de altitud sobre el nivel del mar, tiene una extensión de 33,16 Km<sup>2</sup> y una densidad de población 70,91 Personas por kilómetro cuadrado (Km<sup>2</sup>).

Sus coordenadas GPS son:

x=-5.803862

y = 37.061115

El Palmar de Troya accedió al estatuto de Entidad Local Autónoma el 4 de marzo de 2003, al existir constancia de que cumplía con los requisitos exigidos por la Ley de Demarcación Municipal de Andalucía y que esta situación no significaba perjuicio para el Municipio de Utrera.

Como municipio El Palmar de Troya se crea con el Decreto 183/2018, de 2 de octubre, por el que se aprueba la creación del municipio de El Palmar de Troya por segregación del término municipal de Utrera (Sevilla).

La denominación El Palmar de Troya viene de las numerosas matas de palmitos que crecen en sus campos y del nombre del cercano Cortijo de Troya. Su población actual descende de los jornaleros que allí se asentaron como trabajadores del campo originarios de los poblados alrededores, y, más en particular, de los numerosos presos de la Guerra Civil que participaron en la construcción del Pantano Torre del Águila que permitió la puesta en riego de la comarca.

Destacar el Cortijo de Troya y su entorno, en el que se incluyen yacimientos arqueológicos, arquitectónicos de carácter monumental como la torre de Troya (declarada Bien de Interés Cultural).

Desde el punto de vista paisajístico el territorio se encuadre en el Área Paisajística denominado llano y lomas del entorno de Utrera.

Contando con diversos elementos de interés medioambientales, destacando las propias vías pecuarias y cauces que la dibuja, humedales artificiales como el embalse de Torre del Águila, de origen natural que permanece como Zarracatín, Haciendas y cortijos centenarios de valor arquitectónico, arqueológico y etnográfico, así como diferentes tipos de asentamientos asociados a lo colonización agraria y el desarrollo de la zona regable del salado.

Su economía se basa fundamentalmente en la agricultura, cultivo de algodón, girasol, remolacha y olivos. También la población se dedica a la pequeña y mediana empresa industrial y comercio, pero hay que destacar en los últimos años una emergente económica derivada de la actividad en el sector servicios como son los catering en ferias.



## 1. ANÁLISIS SOCIO-DEMOGRÁFICO.

En este apartado del documento del Plan Municipal de Vivienda y Suelo tenemos la intención de realizar una primera aproximación al estado actual y a los problemas existentes relacionados con la vivienda en el municipio, que puedan justificar las actuaciones propuestas.

La determinación de las necesidades y tipología de vivienda de las familias residentes en el municipio se ha realizado a partir del análisis demográfico y de la información obtenida por parte de los Servicios Sociales municipales y del trabajo de campo realizado por parte del equipo redactor del PMVS.

Hemos realizado una recopilación de información, un análisis previo y un diagnóstico extendido a la totalidad de la población, su situación actual y las tendencias en la localidad de El Palmar de Troya.

### ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN

#### **DATOS PRINCIPALES SOBRE POBLACIÓN**

La población de El Palmar de Troya forma parte de la comarca de Bajo Guadalquivir de la provincia de Sevilla y cuenta con una población de 2343 habitantes a 1 de enero de 2020, según los datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE) en el Avance de la Explotación Estadística del Padrón Continuo (1.169 hombres y 1.1174 mujeres) de los cuales 2.281 se encuentran en el núcleo principal y 62 en diseminados.

El municipio de El Palmar de Troya, hasta el 2 de octubre de 2018 formaba parte del municipio de Utrera, fecha en la que se constituyó como municipio y a partir de la cual se inició el registro de datos estadísticos propios en el resto de Las administraciones públicas. En estos dos años la población se ha mantenido en una media de 2342 habitantes, con un ritmo de crecimiento del 0,13%. Este incremento demográfico del municipio se muestra inferior al del conjunto de la Provincia sin la capital, cuya variación anual para 2020 ha alcanzado la cifra de 0,40%.

*Evolución población de derecho Municipio y Provincia sin capital. Período 2005-2019.*

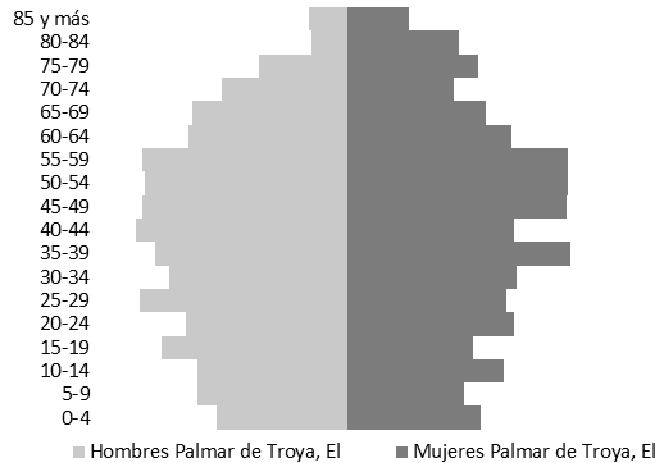
Año	El Palmar de Troya		Provincia	
	Población	Variac. Anual	Población	Variac. Anual
2019	2.340		1.253.797	0,21%
2020	2.343	0,13%	1.258.824	0,40%

*Fuente: Avance de la Explotación Estadística del Padrón Continuo INE. Prodetur SAU.*

Respecto a la distribución de la población por género se observa que la tasa de masculinidad, indicador de ruralidad de un territorio, en 2020 se sitúa en el 99,57% por debajo del 100%, lo que supone un saldo a favor de la población femenina. Entre 2019 y 2020 la población masculina ha registrado una variación positiva (0,34%), mientras la población femenina muestra un descenso (-0,09%) respecto al año anterior.



**Pirámide de Población de El Palmar de Troya. Año 2020**



Fuente: Avance de la Explotación Estadística del Padrón Continuo INE. Prodetur SAU.

Estas medidas contempladas como escudo social en materia de vivienda han sido ampliadas por el Gobierno hasta el 28 de febrero de 2022.

En este sentido, se amplía la suspensión de los desahucios y lanzamientos de la vivienda habitual de hogares vulnerables económica y socialmente, en los casos ya previstos por la actual normativa. También, la posibilidad de solicitar la moratoria o condonación parcial de la renta del alquiler de vivienda, cuando el arrendador sea un gran tenedor o entidad pública. Se extenderán hasta esa misma fecha los contratos que pueden acogerse a la prórroga extraordinaria de seis meses de los alquileres de vivienda, en los mismos términos y condiciones del contrato en vigor.

Igualmente, se extiende el plazo para que los arrendadores y titulares de vivienda afectados por la suspensión extraordinaria prevista en el Real Decreto-ley 11/2020, presenten la solicitud de compensación prevista en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 37/2020, quedando fijado hasta el 31 de marzo.

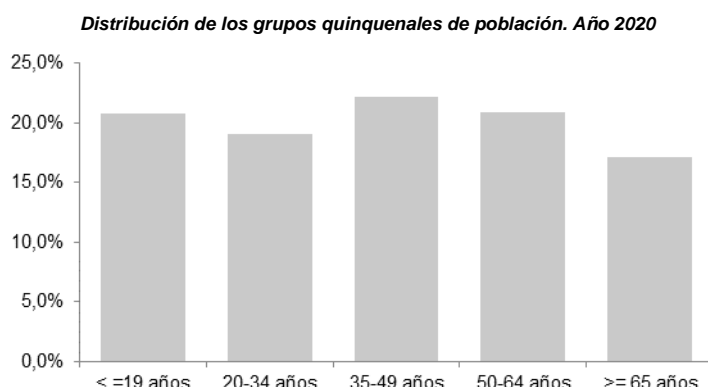
Estas medidas, que estaban vigentes hasta el 31 de octubre, se prorrogarán hasta el 28 de febrero de 2022, tienen carácter urgente y se complementan con el conjunto de medidas de carácter estructural que se están llevando a cabo para garantizar el ejercicio del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada.

Ante esta situación, es prioritario dar una respuesta adecuada a la población que necesita una vivienda, interviniendo desde la iniciativa pública en el mercado, ajustando precios, tipologías, regímenes de tenencia, adaptando la oferta de vivienda a los nuevos hogares y unidades de convivencia y familia, en un modelo de pueblo compacto.

En consecuencia, el Plan Municipal de la Vivienda y Suelo es un documento que participa de las características propias de los instrumentos de planificación de las Administraciones Públicas, y que tiene como finalidad básica la de concretar la política de vivienda en el ámbito municipal para promover, en coherencia con el planteamiento urbanístico, el desarrollo de las actuaciones que permitan satisfacer las necesidades de acceso a una vivienda digna y adecuada además de crear



las condiciones que permitan hacer efectivo el ejercicio del derecho a una vivienda protegida a aquellas personas que cumplan los requisitos establecidos



Fuente: Avance de la Explotación Estadística del Padrón Continuo INE. Prodetur SAU.

La población extranjera, según los últimos datos disponibles supone en el municipio un 6,96% del total de población, un porcentaje superior al de extranjeros empadronados en la Provincia sin la capital, un 2,89%. En su distribución por géneros, se da una presencia superior de población femenina (61%) sobre la masculina (39%), y por procedencia destacan los extranjeros de Europa (73%).

Respecto a la caracterización poblacional de El Palmar de Troya, los indicadores demográficos presentan un perfil del municipio más envejecido y dependiente que el territorio provincial sin la capital para el año 2.020. En este sentido, el indicador de juventud se sitúa en el 15,02%, un valor inferior al dado en la provincia sin la capital, que representa un 17,16%. En cuanto al indicador de senilidad alcanza un valor de 17,80% del total, lo que implica una cifra inferior a la tasa del territorio provincial sin capital (15,21%). Por último, el indicador de dependencia definido como la proporción de población dependiente por ser infantil o de avanzada edad, muestra que el municipio de El Palmar de Troya soporta una carga familiar y social del 48,86% de su población, un valor superior al presentado por el territorio provincial sin la capital (47,86%).

**Evolución de Indicadores Demográficos. Período 2019-2020.**

	Ind. Juventud	Ind. Senilidad	Ind. Dependencia
<b>2019</b>	15,34%	17,14%	48,10%
<b>2020</b>	15,02%	17,80%	48,86%

Fuente: Avance de la Explotación Estadística del Padrón Continuo INE. Prodetur SAU.

## PROYECCIONES DE POBLACIÓN

La existencia de datos propios a partir de 2019, por la constitución como municipio el 2 de octubre de 2018 ha impedido disponer de una larga serie de datos desagregados del municipio para la elaboración de proyecciones de población de El Palmar de Troya. En ese sentido, se muestran los datos ofrecidos por indicadores demográficos, como orientaciones de la población en los próximos años. Así mismo, el posible impacto por la pandemia de Covid19 sobre la población de este municipio sigue siendo difícil de prever dadas especiales circunstancias de control de dicha



enfermedad<sup>5</sup>. Con todo ello, en 2020 el municipio de El Palmar de Troya contaba con una población de 2343 habitantes y con un crecimiento anual positivo (0,13%).

La evolución futura de la población de este territorio se mostrará en base a los siguientes indicadores demográficos: tasa de reposición, indicador de renovación de la población activa e indicador de tendencia de nacimientos.

La tasa de reposición con una cifra de 84,41%, un valor inferior al 100%, muestra que la población menor de 15 años es inferior al volumen de la población mayor de 64 años. Esto supondría que la población registrada a los niveles actuales no se podría garantizar, ni aun cuando la población menor de 15 años se mantuviera en el futuro viviendo en el municipio.

*Evolución de Indicadores Demográficos. Período 2019-2020.*

	Ind. Reposición	Ind. Tendencia Nacimientos	Ind. Renov. Pobl. Activa
<b>2019</b>	89,53%	95,54%	91,45%
<b>2020</b>	84,41%	99,11%	85,40%

*Fuente: Avance de la Explotación Estadística del Padrón Continuo INE. Prodetur SAU.*

Por otro lado, la renovación de la población activa, que relaciona el tamaño de los grupos de edad que se incorporan a la actividad productiva con aquellos grupos de edad que salen del mercado laboral, mide la capacidad de un territorio de sustituir a la población que se va jubilando. Según los datos disponibles para El Palmar de Troya, la renovación de la población activa se situaría en un 86,56%, lo que mostraría que, en caso de mantenerse la actual población, los futuros activos para renovar la población activa no alcanzarían los niveles de la actual estructura laboral.

Por último, el indicador de tendencia de nacimientos, que relaciona la evolución del crecimiento demográfico y el envejecimiento al comparar la población de 0 a 4 años respecto a la población de 5 a 9 años, que para El Palmar de Troya presenta un valor de 99,11%. Este valor del indicador próximo al 100%, lo que indicaría una tendencia estable de nacimientos en la evolución futura del municipio.

Por tanto, los tres indicadores demográficos dado el caso de que se mantuvieran las actuales circunstancias del municipio, presentan señales de mantener la población en niveles ligeramente decrecientes.

## PROYECCIONES DE HOGARES

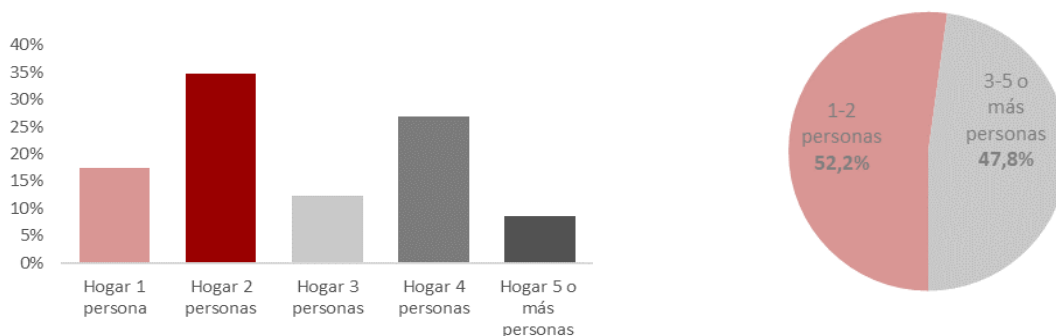
A las especiales circunstancias de registro de datos del municipio de El Palmar de Troya, se une la dificultad de estimar la proyección de hogares para niveles inferiores al nivel provincial, lo que supone que analizar la evolución futura de hogares y sus tamaños se vea muy limitada a la información disponible. En este sentido, se recoge la estructura de hogares recogida en el Censo Demográfico de 2011, así como las últimas orientaciones generales ofrecidas por el INE como tendencias de futuro de los hogares.

<sup>5</sup> A fecha de 4 de noviembre de 2021 en el municipio de El Palmar de Troya han registrado 0 contagios en los últimos 14 días, un total de 333 confirmados y 8 fallecidos desde el inicio de la pandemia, según la página de la Junta de Andalucía. (<https://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/salud/static/index.html5>)



El censo demográfico en el apartado de hogares mostraba para el municipio, que el tamaño medio de hogar alcanzaba las 2,77 personas por hogar. Ello suponía que el 52,2% de la población residían en hogares de una a dos personas, siendo el resto de la población el 47,8% los registrados en hogares de más de 3 personas. A nivel más detallado, eran los hogares de más de 2 personas el tamaño de hogar más frecuente, con el 34,8% de los hogares, le seguirían los hogares de 4 miembros con el 26,8%. Con menor proporción de viviendas, situarían los hogares con una sola persona (17,4%), los de tres personas (12,3%) y los hogares de cinco o más miembros (8,7%).

*Estructura de Hogares Censo Demográfico 2011.*



*Fuente: Censo de Población y Hogares 2011.INE.sde el Instituto*

Desde el Instituto Nacional de Estadística en su nota de prensa “Proyecciones de hogares 2020-2035”<sup>6</sup>, publicada el 6 de octubre de 2020, muestran como a nivel nacional se produciría un crecimiento de los hogares en un 5,9% a lo largo del período analizado, asociado a un crecimiento de población del 2,0%. Como principal conclusión se destaca “la reducción del número de personas que viven en cada hogar”, implicando una reducción del tamaño medio de hogar que a nivel nacional pasaría de 2,51 del año 2020 a las 2,41 personas por hogar en 2035.

Ello mostraría que los hogares de menor dimensión, de una o dos personas, aumentarían su proporción en el futuro, disminuyendo los hogares de mayor dimensión, de tres o más personas.

A nivel de Andalucía, se mantendrían las mismas tendencias de futuro recogidas para el total del país. De ese modo, el tamaño medio pasaría de 2,59 actuales a 2,42 personas por hogar en 2035. Así mismo el volumen de hogares unipersonales aumentaría desde el 24% en 2020, hasta el 27,7% al final del período analizado.

Por otro lado, dada la actual situación de pandemia por el Covid19, no se pueden descartar posibles efectos de esta emergencia sanitaria sobre la evolución futura de la configuración de los hogares del municipio.

<sup>6</sup> Nota de prensa “Proyección de hogares 2020-2035”. INE. [https://www.ine.es/prensa/ph\\_2020\\_2035.pdf](https://www.ine.es/prensa/ph_2020_2035.pdf)



---

## - Análisis de demanda residencial y necesidades actuales y futuras de vivienda.

### **Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida**

El Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del Ayuntamiento de El Palmar de Troya (en adelante RPMDVP) se puso en marcha en 2019 a través de la ordenanza municipal reguladora del mismo, Dicha ordenanza se aprobó, mediante acuerdo plenario de fecha 25 de febrero de 2019, aprobándose definitivamente el 15 de abril de 2019, publicándose en el BOP nº 90 de 25 de abril de 2019.

Así pues, desde esa fecha permanece abierto el RPMDVP de El Palmar de Troya encontrándose ubicado actualmente en la sede del Ayuntamiento de El Palmar de Troya sita en calle Geranio s/n donde los interesados pueden acudir a inscribirse.

En cuanto al número de inscripciones formalizadas, según los datos estadísticos suministrados en la web de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del territorio a fecha diciembre de 2021, existen 12 inscripciones activas.

A pesar de ser muchos los interesados en obtener información para apuntarse en el registro, son muchos los vecinos que no terminan de formalizar dicha inscripción al no aportar la documentación necesaria para ello.

Por otra parte, se prevé que el número de inscripciones aumente cuando se le dé difusión al Plan Municipal de Vivienda y Suelo ya que es objetivo del mismo fomentar la inscripción en el RPMDVP como una de las vías para expresar a la Administración dichas necesidades respecto a la vivienda protegida.

### **Criterios de adjudicación en el RPMDVP.**

Establecimiento de cupos.

1. El Registro, de acuerdo con los Planes Municipales de Vivienda y las características de la demanda derivadas del propio Registro, determinará para cada promoción de viviendas protegidas, el porcentaje de viviendas asignado a cada uno de los cupos, atendiendo a los grupos de inscripción establecidos, y en su caso, el orden de prioridad entre los mismos, sin perjuicio de lo que pueda derivarse de la concreta solicitud del Promotor:

- a) Jóvenes, menores de 35 años.
- b) Cupo especial de viviendas adaptadas a personas discapacitadas con movilidad reducida que les obligue a trasladarse habitualmente en sillas de ruedas o con la ayuda de cualquier otro medio técnico.
- c) Cupo de familias numerosas.
- d) Cupo de situaciones específicas.
- e) Cupo General.

### **Forma de adjudicación:**

Por sorteo.



El orden de prelación en la adjudicación de las viviendas se establecerá mediante sorteo que el Registro realizará de la siguiente forma:

- a) El sorteo se realizará ante fedatario público, que será el Secretario del Ayuntamiento o persona en quien delegue, preferentemente por medios telemáticos.
- b) El sorteo incluirá a todos los inscritos en la fecha establecida en la convocatoria del sorteo. Previamente se publicará la lista de todos los participantes con el número asignado para participar en el sorteo.
- c) Una vez realizado el sorteo, el Registro expondrá una lista completa de todos los inscritos en el orden establecido por el de El Palmar de Troya dentro de los seis años inmediatamente anteriores a la fecha del sorteo.
- d) La periodicidad de los sorteos será por cada promoción de viviendas, de los demandantes inscritos en la fecha establecida en la convocatoria del sorteo.

#### Análisis del RPMDVP

Dado el escaso número de solicitudes, no se puede realizar un análisis más detallado de la información contenida en el RPMDVP del Palmar de Troya, sólo indicar que de las inscripciones, la mayoría corresponden a demandantes menores de 35 años con ingresos inferiores a 1 vez el IPREM .

Aunque el régimen solicitado por la mayoría es la venta, considerando los escasos ingresos de los demandantes, sería más factible el acceder a una vivienda en régimen de alquiler u opción de compra.

La mayoría de unidades familiares solicitantes tienen de 1 a 3 miembros por lo que precisarían de una vivienda mediana de 2 o 3 dormitorios.

#### **Situaciones especiales. Necesidad de alojamientos transitorios (exclusión social, personas sin hogar, desahucios ....)**

La necesidad de los colectivos que presentan mayores problemas de vulnerabilidad o exclusión residencial, deben ser objeto de una atención especial. Para realizar un correcto análisis social tomamos como referencia la encuesta de "Condiciones de vida del Instituto Nacional de Estadística" del año 2020, publicada el 15 de julio de 2021 con los últimos datos oficiales en relación a este tema:

- El riesgo de pobreza es un indicador relativo que mide desigualdad. No mide pobreza absoluta, sino cuántas personas tienen ingresos bajos en relación al conjunto de la población. En 2020 (teniendo en cuenta los ingresos de 2019) el porcentaje de población con ingresos por debajo del umbral de riesgo de pobreza (la llamada tasa de riesgo de pobreza) se situó en el 21,0% de la población residente en España, frente al 20,7% del año anterior. Por grupo de edad, la tasa de riesgo de pobreza aumentó 4,3 puntos para los mayores de 65 años y 0,5 puntos para los menores de 16 años. Por el contrario, bajó 0,9 puntos para el grupo de edad de 16 a 64 años. - En 2020 el umbral de riesgo de pobreza para los hogares de una persona (calculado con los datos de ingresos de 2019) se situó en 9.626 euros, un 6,8% más que el estimado en el año anterior. En hogares compuestos por dos adultos y dos menores de 14 años, dicho umbral fue de 20.215 euros.



- Población en situación de carencia material severa: Se considera que una persona está en situación de carencia material severa si vive en un hogar que declara tener carencia en al menos cuatro elementos de los nueve de la lista siguiente que se preguntan en la encuesta:

1. No puede permitirse ir de vacaciones al menos una semana al año.
2. No puede permitirse una comida de carne, pollo o pescado al menos cada dos días.
3. No puede permitirse mantener la vivienda con una temperatura adecuada.
4. No tiene capacidad para afrontar gastos imprevistos (de 750 euros).
5. Ha tenido retrasos en el pago de gastos relacionados con la vivienda principal (hipoteca o alquiler, recibos de gas, comunidad...) o en compras a plazos en los últimos 12 meses.
6. No puede permitirse disponer de un automóvil.
7. No puede permitirse disponer de teléfono.
8. No puede permitirse disponer de un televisor.
9. No puede permitirse disponer de una lavadora. El porcentaje de población en situación de carencia material severa en 2020 se situó en el 7,0%, frente al 4,7% del año anterior.

Según los datos aportados por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía la renta media declarada en el municipio de El Palmar de Troya en la anualidad 2019 fue de 7.284 € anuales. En los últimos años, el número de personas desempleadas ha aumentado considerablemente, motivado por la crisis que ha padecido España, y ha tenido mayor incidencia en los municipios pequeños, como sucede en el municipio de El Palmar de Troya, al existir menos oportunidad de empleo y mayor distancia a las zonas industriales.

Esta crisis, se ha visto incrementada este año por con la crisis sanitaria derivada del COVID-19, que ha traído consigo una importante crisis económica y laboral con la pérdida de numerosos empleos; ello ha originado el aumento de familias en situación de exclusión o en riesgo de estarlo.

Por ello, se ha detectado un aumento del número de personas usuarias que acuden a los Servicios Sociales del municipio y la vivienda es una de las necesidades básicas de toda persona y por tanto un recurso demandado por los usuarios y usuarias de los Servicios Sociales del municipio.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de El Palmar de Troya pretende detectar la demanda de vivienda de aquellos sectores sociales con especiales dificultades de acceso a la vivienda en el mercado libre, colectivos vulnerables en situación o riesgo de exclusión social. Se consideran grupos con mayor riesgo de exclusión social los siguientes:

- **Familias monoparentales.**

Nos encontramos con familias adolescentes y de edades comprendidas entre los 30 y 45 años con hijos a cargo, que han abandonado sus viviendas y han vuelto a casa de sus padres al no poder hacer frente al pago del alquiler o hipoteca. Así mismo las familias que perciben algún tipo de contribución social la suelen destinar en su mayoría al pago del alquiler o hipoteca y acuden a los Servicios Sociales del ayuntamiento para solicitar ayuda para el pago de suministros, impuestos, alimentos y medicamentos.

- **Familias con progenitores en desempleo.**

Se trata de familias con escasos recursos económicos y con serias dificultades de acceso a la oferta de vivienda. El paro registrado en 2021 según el SIMA fue de 108 mujeres, 129 hombres y 10 extranjeros (tasa municipal desempleo 29,4).



---

- **Inmigrantes.**

La tendencia receptora de población inmigrante de El Palmar de Troya es escasa, con 163 extranjeros según Padrón en el año 2021. Dichos extranjeros provienen principalmente de Alemania y no suelen ser usuarios de servicios sociales.

El análisis de los grupos con mayor riesgo de exclusión social es importante para conocer el grupo de población que representa y evaluar las necesidades residenciales más urgentes que se deben abordar en el PMVS de El Palmar de Troya.



## **2. ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS DEL MUNICIPIO, OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA.**

En este apartado tratamos de analizar el estado actual del parque de viviendas del municipio. Se ha realizado un diagnóstico a partir de la información facilitada, extendido a la totalidad del parque de viviendas de El Palmar de Troya. Se describe la estructura urbana residencial con información y diagnóstico del parque de viviendas existentes en el municipio, incluyendo el análisis sobre su grado de obsolescencia, reflejando el régimen de tenencia, así como las viviendas vacías o en desuso, segundas residencias y las situaciones de viviendas inadecuadas e infraviviendas.

Se analiza, la capacidad residencial del parque de viviendas actual del municipio y a esta capacidad residencial podremos sumar la ocupación de las viviendas deshabitadas y la mejora del parque residencial existente.

Por último, se analiza el mercado de vivienda protegida, pública y privada en la localidad así como los programas públicos que en atención a la vivienda, se han gestionado desde el Ayuntamiento de El Palmar de Troya.

Sobre el estudio de la situación actual se fundamentará las actuaciones a proponer.

### **CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PARQUE DE VIVIENDAS Y DETECCIÓN DE SITUACIONES DE INFRAVIVIENDA.**

De la recopilación de la información facilitada por el área de Urbanismo del Ayuntamiento, podemos elaborar un primer diagnóstico del mismo.

El parque de viviendas de El Palmar de Troya presenta un estado aceptable dado que las edificaciones mayoritariamente se construyeron a partir de los años sesenta y setenta, quedando viviendas más antiguas en la zona central del casco urbano.

No se disponen de datos desagregados para realizar un estudio adecuado del parque de viviendas del Municipio, sólo podemos destacar lo siguiente:

#### **- Tipología constructiva**

Las viviendas de uso residencial que se localizan en el núcleo urbano son en su mayoría viviendas unifamiliares en línea o manzana cerrada.

#### **- Densidad de viviendas**

La densidad de población en El Palmar de Troya es de 70,91 Personas por kilómetro cuadrado concentrándose 2.281 habitantes en el núcleo urbano y 62 habitantes en diseminado. El parque de vivienda así como la población, se centra en el núcleo urbano.



Municipio	Unidad Poblacional	Población total
El Palmar de Troya	EL PALMAR DE TROYA nucleo	2.281
El Palmar de Troya	Diseminado de EL PALMAR DE TROYA	62

Fuente: IECA. Nomenclátor: Población del Padrón Continuo por Unidad Poblacional.

Consultado el último banco de datos del SIMA 2021 a través del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA), nos encontramos los siguientes datos referidos al año 2019:

Solares	Parcelas edificadas	Total
90	929	1019

En el año 2019 se concedieron 2 licencias de primera ocupación de viviendas y 18 licencias de obras de vivienda, en el año 2020 se concedieron 2 licencias de primera ocupación y 38 licencias de obras, en el año 2021 se concedieron hasta junio, 8 licencias de primera ocupación y 43 licencias de obra, por lo que la actividad constructiva e inmobiliaria en el municipio se está reactivando debiendo ser el PMVS un revulsivo para la activación del sector inmobiliario, principalmente en el sector de la rehabilitación edificatoria y urbana y para regímenes de alquiler.

En cuanto a los datos de servicios de los que disponen las viviendas, no se tiene datos desagregados a nivel local.

Es de destacar en los últimos años un incremento muy importante en los hogares del equipamiento y uso de las tecnologías de la información y comunicación, así según el INE en el año 2020 un 91,5 % de niños de 10 a 15 años tienen ordenador, un 94% disponen de acceso a internet y un 64% disponen de teléfono móvil.

Por otro lado, la actual situación derivada de la crisis sanitaria del covid-19 ha disparado el teletrabajo, la pandemia ha sido un catalizador importante en el nuevo modelo de trabajo, dejando de ser una excepción para convertirse en poco tiempo en una normalidad, lo que ha supuesto un cambio en el uso de las tecnologías de la información y comunicación en los hogares.

Según los últimos datos publicados por el INE en Andalucía:

- El 92,4% de la población de 16 a 74 años ha usado Internet en los tres últimos meses.
- El 84 % de la población navega a diario.
- El 50,3 % de las personas de 16 a 74 años ha comprado en la red en los tres últimos meses

En términos generales, a mayor población del municipio de residencia y a mayores ingresos, más equipamiento de TIC en los hogares (ordenadores, teléfono fijo o móvil).

**En relación a la accesibilidad de** los inmuebles de edificios destinados principalmente a vivienda presentan barrera de accesibilidad, esto se debe a que tradicionalmente, la forma de



construcción de las edificaciones destinadas a uso residencial en la localidad de El Palmar de Troya presenta un umbral o escalón de acceso a las mismas.

#### - Infravivienda

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

- Graves deficiencias en sus dotaciones sanitarias básicas, en las instalaciones de suministro de agua, gas, electricidad o saneamiento o en su iluminación y ventilación natural.
- Condiciones de la edificación por debajo de los requerimientos mínimos de seguridad estructural y constructiva.
- Hacinamiento de sus ocupantes.

En el municipio de El Palmar de Troya no se ha detectado **ningún caso de infravivienda**, de la información recabada, estableciéndose la referencia a la detección de infravivienda, para cuando se detecten casos de este tipo.

#### MERCADO DE VIVIENDA. VIVIENDAS DESHABITADAS

El mercado inmobiliario continúa describiendo una tendencia de crecimiento. Tras el intervalo de crisis inmobiliaria comprendido entre los años 2008 y 2014, el sector no ha dejado de crecer en los últimos ejercicios. Un avance que tan solo ha sido interrumpido en 2020, la etapa más dura de la pandemia sanitaria que todavía está afectando a la economía mundial.

El sector inmobiliario en España ha sido uno de los más afectados por la pandemia. El impacto de la crisis provocada por la COVID-19 ha dejado cambios de contextos importantes en las variaciones de la valoración de los activos. Los factores que han determinado estas variaciones ha sido las renegociaciones con los inquilinos, la rentabilidad o el acceso a la financiación. Las compañías del sector bajaron los precios para los locales comerciales y las oficinas no así para la vivienda nueva.

En un contexto marcado por la incertidumbre, el sector inmobiliario ha demostrado una gran capacidad de recuperación, dinamismo y rapidez en la respuesta. Las empresas inmobiliarias no ven que exista riesgo de que se produzca una burbuja inmobiliaria en los próximos tres años y prevén que el alquiler siga teniendo una tendencia alcista frente a la adquisición de vivienda.

Así mismo, se ha puesto de manifiesto que el confinamiento y la pandemia han podido dar lugar a un cambio en las preferencias de los hogares, haciendo que la demanda esté ahora más dirigida hacia viviendas más grandes o con espacios abiertos como terrazas o jardines.

El crecimiento del parque residencial depende positivamente del número de viviendas por hogar y de la población e, inversamente, del tamaño de los hogares.

El número de viviendas por hogar tiene un impacto positivo porque a mayor demanda de segundas residencias o por criterios de inversión, el parque residencial aumentará.

Un incremento de la población, todo lo demás constante, requerirá una mayor cantidad de viviendas.



Por último, con la población estable, la formación de hogares unipersonales o de menor tamaño implica una mayor demanda de vivienda.

El número de viviendas por hogar no ha dejado de contraerse desde finales del pasado siglo, cuando se situaba en 1,5. Pese a todo, España continúa siendo una de las economías en las que esta ratio alcanza mayor valor: 1,38 en 2020. España oferta segundas residencias o viviendas de retiro a extranjeros. La compra de viviendas por parte de ciudadanos foráneos ha llegado a suponer en algunos años más de un 20% del total de las transacciones. Recientemente se han situado en torno al 16-17%.

Además, las familias españolas son más proclives a contar con una segunda residencia donde pasar periodos vacacionales.

Asimismo, el crecimiento poblacional ha sido una pieza clave en la demanda de vivienda en el país, siendo un gran impulsor en los primeros años del presente siglo, hasta 2008, debido, sobre todo, a la llegada de inmigrantes que permitió un incremento demográfico medio anual del 1,7%. Por el contrario, entre 2013 y 2015 la población en España se redujo, para dar lugar a nuevos incrementos desde 2016, más moderados en 2020 como consecuencia del impacto de la pandemia sanitaria.

En el tamaño medio de los hogares españoles también se aprecia un descenso gradual desde 1996, pasando de una media de 3,1 personas por hogar a alrededor de 2,5 en 2020 que se explica por la situación económica del país y también por las cuestiones sociológicas: el arraigo familiar en España es intenso, donde los jóvenes españoles se emancipan más tarde. Trabajar en mejorar la situación laboral de los jóvenes y en incrementar el parque de vivienda social favorecería la emancipación de los jóvenes españoles. Por otro lado, la proliferación de hogares monoparentales y el aumento de los divorcios también juegan a favor de la reducción del tamaño medio del hogar.

Se espera, que la actividad de residencial de la construcción sea relevante en los próximos años. No hay que olvidar que a esta previsión de nueva construcción hay que añadir la rehabilitación que irá en aumento a medida que se vaya recibiendo la financiación derivada de los fondos europeos.

No obstante, existen ciertos riesgos para que el sector sea capaz de responder con agilidad al aumento de la demanda de vivienda nueva o de rehabilitación: la falta de capital humano en ciertos oficios de la construcción, el elevado precio de las materias primas y de la energía, que puede elevar los costes de las empresa, a los que hay que añadir los habituales “cuello de botella” para la aprobación de proyectos, cambios de uso de suelo, etc.. que afectan a las empresas y que retrasan la apuesta en marcha de nuevas viviendas o de su rehabilitación. Pero lo que es muy importante es que los precios no impidan el acceso a la vivienda de ciertos colectivos sociales.

En cuanto a los préstamos hipotecarios para viviendas según el INE registraron incrementos dinámicos durante los años 2017 y 2018, tendencia que también se mantiene en el año 2019, no obstante, en el año 2020 se observó una ligera importante en el número de hipotecas derivada de la crisis sanitaria y económica sufrida.

Por otra parte, según los últimos datos facilitados por el INE en su informe de noviembre de 2021, el número de hipotecas sobre viviendas inscritas en los registros de la propiedad es de 36.220, un 24,1% más en tasa anual. El importe medio de dichas hipotecas aumenta un 1,5% y se sitúa en 138.189 euros.

Siendo Andalucía una de las comunidades con mayor número de hipotecas constituidas sobre viviendas en noviembre de 2021 (7.583) junto con Cataluña (6.222) y la Comunidad de Madrid (5.682).



No disponemos de estos datos desagregados para el municipio de El Palmar de Troya.

En cuanto al precio de las viviendas según los datos del informe de TINSA el precio medio de la vivienda nueva y usada en España registró en enero de 2022 un crecimiento del 6,2 %. La evolución del mercado residencial refleja que la demanda se mantiene activa de manera generalizada en el país. Todos los grupos analizados han incrementado sus valores medios respecto al mes de diciembre, exceptuando la costa mediterránea, que se mantuvo estable en enero tras los crecimientos experimentados en los meses previos.

El precio medio en España se ha revalorizado un 27,4 % desde el mínimo registrado durante la crisis financiera y acumula un descenso del 24,3 % desde los máximos de 2007.

En cuanto a la Provincia de Sevilla según los datos de TINSA el precio medio de la vivienda en la provincia de Sevilla revela que el precio de venta de la vivienda nueva y usada se ha incrementado más en la provincia que en la capital un 9,3% frente a un 7,7%.

#### ANALISIS DEL MERCADO DE VIVIENDA PROTEGIDA

En el año 2020 se concedieron un total de 785 calificaciones definitivas de vivienda protegida. En el tercer trimestre de 2021 se han concedido 943 calificaciones definitivas de vivienda protegida.

El origen de las políticas públicas de vivienda protegida, se dirigía a personas y familias con bajos recursos económicos, pero, debido al incremento de los precios de la vivienda en los años de expansión económica, personas con rentas medias perdieron también la posibilidad de acceder al mercado de vivienda libre, de forma que mediante la introducción de diversos tipos de promoción con grados de protección variable, se les empezó a dar cabida.

No obstante, la llegada de la crisis económica obligó a un replanteamiento en las políticas de vivienda pública. El número de viviendas cuya construcción se inició en este periodo disminuyó de un modo muy significativo: según datos del actual Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, las transacciones de viviendas protegidas cayeron desde las 68.007 en 2007 hasta las 23.482 en 2018. En el año 2019 el número total de transacciones inmobiliarias de vivienda protegida alcanzó las 16.964, en el año 2020 alcanzó las 19.515 transacciones y en el primer trimestre de 2021 se llegó a las 16.320 transacciones inmobiliarias de vivienda protegida. En consecuencia, durante este periodo, experimentaron una fuerte caída los ingresos de derecho público de las Administraciones competentes, así como los ligados al ciclo de desarrollo del suelo, dificultando la financiación ligada a las políticas de vivienda pública.

Dado que el precio de la vivienda libre se ha venido reduciendo durante los últimos años, se ha estrechado la diferencia que la separaba de los precios de la vivienda protegida.

Entre otros aspectos, la reducción del precio de la vivienda libre, introdujo grandes dudas sobre la posibilidad de comercialización de determinadas promociones de vivienda protegidas proyectadas, que vieron reducidas o eliminadas determinadas ayudas públicas.



Desde el año 2010, por la Ley de Autonomía Local de Andalucía se han delegado las competencias de calificación provisional y definitiva a los Ayuntamientos habiéndose otorgado según información suministrada por el Ayuntamiento 29 calificaciones de vivienda protegida.

A partir del año 2013, con la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local, la reforma de las competencias de los Ayuntamientos en materia de vivienda ha limitado sus actuaciones en la promoción de vivienda pública a aquellas que reúnan criterios de sostenibilidad financiera.

Los datos de viviendas de titularidad del Ayuntamiento en el Municipio de El Palmar de Troya han sido facilitados por el Ayuntamiento y se reflejan en el siguiente cuadro:

PROMOCIÓN	LOCALIZACIÓN	Nº VIVIENDAS	CALIFICACIÓN DEF.
AYUNTAMIENTO	C/ Alcalde Manuel Figueroa Gallardo	16	VPO
AYUNTAMIENTO	C/ Antonio Machado	5	VPO

Aparentemente el estado de conservación es bueno en líneas generales. Según información suministrada por el Ayuntamiento, un número reducido de inquilinos han solicitado la compra de la vivienda o está en trámite.

De la información suministrado por el técnico municipal no se han realizado promociones de vivienda protegida de promoción privada.

#### -AUTOCONSTRUCCIÓN

Asimismo, promovidas por el Ayuntamiento, existen promociones de Autoconstrucción, en buen estado de conservación de 21 viviendas respectivamente, de las que no se tiene constancia de que estén inscritas en el Registro de la Propiedad a nombre de los auto constructores . Son parcelas de VPO del Ayuntamiento pero de promoción privada.

#### RÉGIMEN DE TENENCIA. TITULARIDAD Y USO DE LAS VIVIENDAS

De acuerdo con la última publicación del **Observatorio de Housing Europe “Estado de la Vivienda en Europa 2021: Decodificando la realidad post-Covid 19”** (versión en español), que ha contado con el apoyo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, destacar que aunque la propiedad de la vivienda en España sigue siendo el régimen de tenencia predominante, la demanda de viviendas de alquiler ha aumentado en los últimos años, especialmente entre los jóvenes de las zonas urbanas. Sin embargo, la oferta de viviendas de alquiler no ha seguido el ritmo de la demanda, lo que refleja un bajísimo nivel histórico de gasto público dedicado a la protección social a través de la vivienda. Así, el parque de alquiler social cubre el 1,6% de los 18,6 millones de viviendas principales en España, lo que supone un claro déficit, sobre todo si se compara con otros países de la UE. Esto implica que actualmente España necesitaría aumentar significativamente el parque de viviendas sociales existente, para alinearse mejor con las “normas”



Europeas. La falta de viviendas de alquiler social en España también es alarmante si tenemos en cuenta que el 76% de los hogares con ingresos bajos que viven en el sector del alquiler privado gastan el 40% o más de su renta disponible en la vivienda por ello un porcentaje importante de estos hogares necesita una opción de vivienda más asequible. En resumen, España cuenta actualmente con menos de una vivienda social (0,9) por cada 100 habitantes. Los datos confirman por tanto la gran brecha que separa a España de los grandes países de la UE, que suelen tener una mayor cobertura de vivienda social.

En cuanto al Municipio de El Palmar de Troya, no disponemos de datos específicos sobre el régimen de tenencia sobre el precio de m<sup>2</sup> de vivienda nueva

Tampoco hemos podido estimar el número de viviendas en el municipio en poder de las Entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, entidades de gestión de activos y del SAREB.

En cuanto a las viviendas disponibles para el alquiler en el municipio de El Palmar de Troya, no hemos encontrado viviendas disponibles para su arrendamiento en distintos portales de internet, por otra parte, no tenemos constancia de que existan agentes inmobiliarios o corredores oficiales ni administradores de fincas legalmente establecidos en la localidad, lo que dificulta la obtención de esta información con lo que no podemos contar con un análisis de datos profesionalizados.

En cuanto a las viviendas disponibles para la venta en el Municipio de El Palmar de Troya, entre las principales web inmobiliarias del país se localizan en el mes de febrero de 2022, 2 viviendas en el portal Idealista.com con un precio medio de 742 euros/m<sup>2</sup>.

#### DEMANDAS EN MATERIA DE VIVIENDA ATENDIDAS POR LOS SERVICIOS SOCIALES. SITUACIONES ANÓMALAS DE USO

Desde los Servicios Sociales del Ayuntamiento de El Palmar de Troya, se han atendido las demandas planteadas, orientando y asesorando acerca de todos aquellos recursos relacionados con las viviendas existentes en cada momento.

Dentro de las demandas relacionadas en materia de vivienda atendidas por los Servicios Sociales del Ayuntamiento de El Palmar de Troya, podemos destacar varios tipos:

-Adecuación funcional de vivienda; para adaptación a las necesidades de sus propietarios/as o inquilinos/as que, por motivo de edad o discapacidad, necesitan para facilitarles la autonomía en su propio hábitat, entre ellas están: las demandas para ayudas de adecuación funcional del hogar (programa de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio), ayudas individuales para eliminación de barreras arquitectónicas de la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales.

- Solicitadas 3.
- Concedida 1.

Por otra parte, también se ha tramitado desde el departamento de Servicios Sociales otras ayudas relacionadas con la vivienda tales como:

- Plan Contigo. (Diputación de Sevilla).
- SAFARI (Diputación de Sevilla).



- Ayuda para Suministros Mínimos Vitales. Subvencionadas por la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales, destinadas a personas o unidades familiares que no puedan hacer frente a gastos como energía eléctrica y suministros de agua.
- Urgencia social ( Ayuntamiento).

### ÁREAS SUSCEPTIBLES DE REHABILITACIÓN INTEGRAL.

Se establecerán áreas susceptibles de rehabilitación integral en el núcleo urbano de El Palmar de Troya, resultantes del cruce de la antigüedad de la edificación y del estado de conservación, entre otros factores.

La Dirección General de Catastro aplica para cada inmueble los coeficientes del valor de las construcciones, clasificados según su uso principal y tipología constructiva que se establecieron según el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

En este sentido, se encuadrarán las viviendas según el estado de conservación.

### CONSERVACIÓN Y ADECUACIÓN A LA NORMATIVA TÉCNICA DE LA EDIFICACIÓN

La adecuación y conservación de edificaciones tendrá en cuenta, entre otros aspectos, el cumplimiento de la normativa técnica de la edificación.

#### **Conservación**

La conservación y mantenimiento de la edificación se controlará desde el Ayuntamiento, estableciendo las inspecciones necesarias y las órdenes de ejecución oportunas, y con la tramitación de las ayudas y subvenciones establecidas, tanto a nivel local, autonómico o estatal.



### **3. ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO EN EL SECTOR RESIDENCIAL.**

#### INTRODUCCIÓN

En este apartado se analiza la capacidad residencial derivada de la planificación territorial y urbanística y de su incidencia en la satisfacción del derecho a la vivienda, que incluye la promoción de nuevas viviendas, rehabilitación del caserío residencial existente y de alojamientos públicos.

El objetivo de este análisis es identificar los suelos residenciales vacantes, las previsiones de suelo destinado a vivienda protegida, las posibilidades de aumento de estas reservas de suelo, y la identificación de posibles suelos para alojamientos públicos, además de las posibles actuaciones de rehabilitación en los inmuebles del casco urbano residencial.

#### ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

El Planeamiento general de EL PALMAR DE TROYA está conformado por un PGOU (del municipio matriz de Utrera), adaptado a la Ley urbanística, aprobado definitivamente, el 09/10/2008, junto con diversas innovaciones posteriores tramitadas, y previéndose un nuevo PGOU.

El POTa fija una limitación al crecimiento del 40% en superficie para suelo urbanizable sobre el suelo urbano consolidado y del 50% del crecimiento poblacional. No obstante, actualmente hay previsión de un nuevo Plan General de Ordenación Urbanística.

El presente análisis se efectúa en base a la ordenación vigente, es decir, el PGOU adaptado a la Ley urbanística, así como aquellas modificaciones aprobadas definitivamente que forman ya parte del Planeamiento General.

El grado de cumplimiento del PGOU es medio, debido a la crisis económica que se ha producido, y se ha tramitado escaso planeamiento de desarrollo previsto en el PGOU y se ha ejecutado un porcentaje bajo del total de las viviendas previstas.

Como se detalla posteriormente, el análisis del planeamiento arroja que el municipio no posee suelo disponible para la ejecución de viviendas, habiéndose urbanizado y adjudicada la totalidad del suelo previsto en el ámbito de suelo urbanizable del PGOU.

#### PROYECCIONES DE POBLACIÓN Y NECESIDADES DE VIVIENDA

Tal como hemos visto en el apartado 1 del presente Plan, los datos estadísticos del 2020 muestran una población censada de 2.343 habitantes.

Respecto a la distribución de la población por género se observa que la tasa de masculinidad, indicador de ruralidad de un territorio, en 2020 se sitúa en el 99,57% por debajo del 100%, lo que supone un saldo a favor de la población femenina. Entre 2019 y 2020 la población masculina ha registrado una variación positiva (0,34%), mientras la población femenina muestra un descenso (-0,09%) respecto al año anterior.

El Palmar de Troya el grupo quinquenal de 35 a 49 años es el más numeroso, con un 22% del total. A continuación, la población entre 50 y 64 años y el tramo de población más joven (menores



de 19 años) con alrededor del 21% de los habitantes cada uno. El grupo de edades entre 20 y 34 años se sitúa en el 19% del total de la población. Y por último, el tramo de más de 65 años que en el municipio de El Palmar de Troya alcanzaría un 17%.

Respecto a la caracterización poblacional de El Palmar de Troya, los indicadores demográficos presentan un perfil del municipio más envejecido y dependiente que el territorio provincial sin la capital para el año 2.020. En este sentido, el indicador de juventud se sitúa en el 15,02%, un valor inferior al dado en la provincia sin la capital, que representa un 17,16%. En cuanto al indicador de senilidad alcanza un valor de 17,80% del total, lo que implica una cifra inferior a la tasa del territorio provincial sin capital (15,21%). Por último, el indicador de dependencia definido como la proporción de población dependiente por ser infantil o de avanzada edad, muestra que el municipio de El Palmar de Troya soporta una carga familiar y social del 48,86% de su población, un valor superior al presentado por el territorio provincial sin la capital (47,86%).

Por último, el indicador de tendencia de nacimientos, que relaciona la evolución del crecimiento demográfico y el envejecimiento al comparar la población de 0 a 4 años respecto a la población de 5 a 9 años, que para El Palmar de Troya presenta un valor de 99,11%. Este valor del indicador próximo al 100%, lo que indicaría una tendencia estable de nacimientos en la evolución futura del municipio.

## LA ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANÍSTICO DE EL PALMAR DE TROYA

Del estudio del Planeamiento General se estima que el municipio no dispone de suelo para nuevas viviendas.

La gestión urbanística prevista ha sido por iniciativa privada. La ejecución de las urbanizaciones en la gran mayoría de los casos se ha realizado con carácter previo y/o simultáneo a la edificación, a un ritmo pausado desde el inicio de la crisis inmobiliaria y ha venido decayendo el número de parcelas urbanizadas y edificadas a partir de entonces, observándose cierta recuperación últimamente.

Según los datos de los Servicios Técnicos Municipales, en los últimos años no se ha avanzado en nuevos crecimientos, sino más bien la continuación de la tramitación de desarrollo anteriormente iniciado, los cuales también se han paralizado ante la crisis inmobiliaria reciente.

## **CAPACIDAD RESIDENCIAL**

Según el PGOU vigente, el suelo disponible en el municipio de uso residencial se refiere al suelo urbano y al suelo urbanizable. Ambos se localizan tanto en actuaciones del núcleo de población y zonas perimetrales del casco urbano de EL PALMAR DE TROYA. En los siguientes cuadros expresamos en las distintas categorías de suelo, dentro de la clasificación de urbano y urbanizable, la superficie, edificabilidad-aprovechamiento y número de viviendas.

Así mismo también sería objeto de revisión del PMVS las modificaciones estructurales del Plan General que afectasen al número, régimen y tipologías de viviendas.

## **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

En el planeamiento vigente, Adaptación parcial a la Ley urbanística del PGOU de Utrera, está todo el suelo clasificado como urbano consolidado o suelo no urbanizable, no habiendo actuaciones de suelo urbano no consolidado residencial.



---

## **SUELO URBANIZABLE**

En el planeamiento vigente, Adaptación parcial a la Ley urbanística del PGOU de Utrera, está todo el suelo clasificado como urbano consolidado o suelo no urbanizable, no habiendo actuaciones de suelo urbanizable residencial.

## **RESERVA DE SUELO DESTINADO A VIVIENDA PROTEGIDA**

En este apartado analizaremos el suelo residencial disponible para Vivienda Protegida.

### **Coeficiente de ponderación del uso de vivienda protegida.**

El coeficiente de ponderación atribuido por el Plan General vigente al uso pormenorizado de vivienda protegida se determina a partir del uso global o característico que tiene asignado el sector, siendo de 0,50 - 0,75 para la vivienda protegida y de 1,00 para la vivienda libre.

### **Tipologías asignadas para la vivienda protegida.**

El PGOU no ha establecido una tipología específica asignada a la vivienda protegida, sino que cada sector o unidad de ejecución establecerá una tipología concreta, en relación a la normativa de VPO.

### **Cuantificación de las reservas de suelo para vivienda protegida.**

El PGOU, con relación a la LISTA y la Ley de vivienda protegida, exige reserva de suelo para el uso de vivienda protegida del 30 % de la edificabilidad que en cada ámbito se destine al uso pormenorizado de vivienda.

En el núcleo de El Palmar de Troya no hay ámbitos de planeamiento donde se localice vivienda protegida, habiéndose urbanizado los ámbitos previstos, y adjudicadas las parcelas municipales.

## **SUELOS DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**

El aprovechamiento lucrativo del 10% que corresponde al Ayuntamiento se recibió como cesión gratuita y obligatoria para el destino previsto por el planeamiento, y el Ayuntamiento finalmente ha enajenado estas parcelas.

## **CUADROS RESUMEN**

En el núcleo de población no hay ámbitos para ejecución de nuevas viviendas, siendo imperativo la redacción de un PGOU, ya que, al haberse independizado el núcleo de población del de Utrera, su ordenación urbanística es la contenida en el PGOU matriz.

Se prevé la actuación en parcelas para dotaciones, que se encuentren vacantes para la realización de una política adecuada de vivienda y de rehabilitación del parque residencial, a través de la implantación de alojamientos protegidos.



---

## **CONCLUSIONES**

Del análisis efectuado se pueden establecer las siguientes conclusiones:

Actualmente el planeamiento vigente en el municipio es un PGOU adaptado a la Ley urbanística de su municipio matriz. El análisis se ha efectuado en base a la ordenación vigente (PGOU de Utrera).

No hay previsión en el PGOU actual de ningún ámbito para nuevas viviendas, habiendo adjudicado el Ayuntamiento de El Palmar de Troya las parcelas que tenía en su patrimonio municipal de suelo, por lo que, salvo la posible actuación con alojamientos protegidos en parcelas de SIPS, el Ayuntamiento de El Cuervo necesita imperativamente la creación de oportunidades para la vivienda protegida.



---

#### **4. DESCRIPCIÓN DE LOS RECURSOS E INSTRUMENTOS MUNICIPALES AL SERVICIO DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA.**

##### DESCRIPCIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

En este apartado se realiza una descripción de los recursos e instrumentos municipales al servicio de las políticas de vivienda, los recursos que integran el Patrimonio Municipal del Suelo y la relación de Solares y Edificaciones Ruinosas registrados.

##### **- Patrimonio municipal de viviendas**

De la información recabada, el Ayuntamiento de EL PALMAR DE TROYA no es propietario de viviendas.

No existiendo además patrimonio de la Junta de Andalucía.

##### **- Patrimonio municipal de suelo**

El PMVS de EL PALMAR DE TROYA lo conforman los bienes que integran el Patrimonio Municipal de Suelo.

El Ayuntamiento de El Palmar de Troya no tiene suelos residenciales para vivienda protegida, estando a lo que se pudiera disponer como alojamientos protegidos en las parcelas dotacionales compatibles.

##### **- Plazos de ejecución**

Los plazos de ejecución se ajustarán a la programación temporal del PMVS, en su vigencia de 5 años.

##### **- Relación de inmuebles inscritos en el Registro Municipal de solares y edificaciones ruinosas y previsiones de edificación/rehabilitación**

En el municipio de EL PALMAR DE TROYA no existe un Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, como instrumento complementario de intervención eficaz en el municipio, de conformidad con la LISTA mediante “la ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación”, para actuar sobre inmuebles con declaración firme de ruina, o solares con dilatado tiempo sin edificar.



**PROPUESTA**



Se realiza un análisis-diagnóstico, en un cuadro DAFO, como base para la propuesta del PMVS.

DEBILIDADES	FORTALEZAS
Necesidades de vivienda protegida (VP) con renta económica baja o muy baja, registrados como demandantes de vivienda en el RPMDVP.	Ayudas económicas previstas para paliar situaciones de riesgo de exclusión social. Previsión de viviendas de alquiler social ante el incremento del número de personas demandantes a través de los Servicios Sociales. Previsión de nuevos modelos de alojamiento.
Oferta insuficiente de viviendas públicas en el municipio.	Suelo urbanizado y previsto, como reserva futura para VP, en el planeamiento urbanístico y solares y viviendas desocupadas susceptibles de rehabilitación.
No hay suficiente oferta de viviendas protegidas adecuada a la demanda existente.	Zona urbana compacta que favorece la dotación de equipamientos, espacios libres e infraestructuras y la movilidad y conectividad.
Salarios bajos, precios altos de viviendas (en relación con los salarios) y necesidades de vivienda no cubiertas en venta de renta baja. Desconfianza del propietario para alquilar su vivienda.	Previsión de Normativa para Evaluación de Edificios, así como de propuestas de rehabilitación y reurbanización.
Salarios bajos, precios altos de viviendas (en relación con los Salarios) y necesidades de vivienda no cubiertas en alquiler de renta baja.	Concienciación a la población hacia modalidades de transporte más sostenibles, menos contaminantes y eficientes.
Necesidad de adecuación del parque de viviendas existente, así como de los espacios públicos, en relación a las ayudas públicas previstas.	Creación de registros relativos a la gestión de vivienda y suelo e impulso de la participación ciudadana.



AMENAZAS	OPORTUNIDADES
Incremento de hogares, descompensado con la falta de oferta de alojamientos, nuevas viviendas, (régimenes de alquiler y venta).	Desarrollo agroindustrial y de servicios de la zona para el desarrollo socioeconómico.
Aumento del número de personas en riesgo de exclusión social.	Situar en el mercado viviendas en venta y alquiler en el horizonte del PMVS, así como la gestión de ayudas de alquiler de vivienda para personas con pocos recursos.
Falta de crédito hipotecario para promotores y adquirentes y paralización de la actividad inmobiliaria.	Generar recursos a partir del PMVS y las cesiones obligatorias de suelo para la promoción de VP pública que complete la oferta de la promoción privada.
Envejecimiento de la población y dificultades, de los jóvenes sin empleo, para acceder a las viviendas existentes o previstas.	Existencia de suelo municipal encuadrable en el programa público de vivienda a través de la gestión de programas tales como cooperativas, autoconstrucción u otras actuaciones de interés público.
Déficit de calidad ambiental de algunos espacios públicos y deterioro parcial del parque de viviendas y existencia de viviendas inadaptadas.	Propuesta de un Plan de rehabilitación y reurbanización, así como programas de rehabilitación, regeneración urbana.
Desilusión de la población por las soluciones actuales a la problemática de la vivienda.	Impulso de la participación ciudadana y de las asociaciones sectoriales y vecinales.
Aumento del uso de viviendas inadecuadas ante la paralización de la actividad inmobiliaria.	Redacción de Revisión o Modificación del PGOU para ámbitos residenciales (densidad media y tipología adecuada) para complejión del crecimiento y creación de nuevas áreas de centralidad.
Situación de crisis económica agravada con la falta de creación y diversidad en el empleo.	Concienciación de la población hacia modalidades de transporte más sostenibles. Acciones previstas de Movilidad Sostenible en la AGENDA 21 LOCAL.
Uso masivo del vehículo privado en detrimento de los posibles transportes públicos, por falta de estos medios.	
Déficit transitorio para la dotación de subvenciones públicas para fomentar el alquiler, la autoconstrucción, la rehabilitación y la eficiencia energética.	Ayudas europeas, estatales, autonómicas y municipales.



## 1. DEFINICIÓN DE OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS.

### **Programa del conjunto de actuaciones previstas y su coordinación con otras estrategias sociales, económicas y medioambientales. Cuantificación y localización.**

Tras el estudio de la población y sus necesidades en materia de vivienda, el parque de viviendas existente y su estado de conservación y los suelos disponibles, procede la definición de los objetivos y estrategias por la Administración Local, para poder elaborar el Programa de Actuación.

Se establece el programa del conjunto de actuaciones previstas y su coordinación con otras estrategias sociales, económicas y medioambientales, así como su cuantificación y localización y las bases para los procedimientos de adjudicación.

### OBJETIVOS

Como objetivos fundamentales se establecen los siguientes:

- Hacer efectivo el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades, en unas condiciones económicas proporcionales a los ingresos del hogar.
- Determinar la demanda de vivienda no satisfecha y/o el potencial de demanda, clasificándola por niveles de renta, y la capacidad de respuesta con las viviendas disponibles en el municipio.
- Eliminar situaciones de ocupación anómala de viviendas: importante número de viviendas deshabitadas existentes en el municipio que puedan incluirse en el mercado del alquiler (fundamentalmente en urbanizaciones periféricas del núcleo de población).
- Facilitar el cambio o permuta de vivienda a aquellas familias que posean una inadecuada a sus necesidades personales o familiares.
- En el caso de no poder cubrirse la necesidad de vivienda con las existentes o previstas en el municipio, establecer una oferta de vivienda protegida de nueva construcción en alquiler que satisfaga la demanda en el marco temporal pertinente, apoyándose en los programas que se regulen en los Planes Estatal y Autonómico de Vivienda y en el propio Plan Municipal. En su caso, se reorientará la propuesta al alquiler con opción a compra.
- Promover la cohesión social en materia de vivienda y evitar y prevenir los fenómenos de discriminación, exclusión, segregación o acoso sobre los colectivos más vulnerables, así como la pérdida de su vivienda, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler (fundamentalmente viviendas de entidades bancarias con procesos de ocupación irregular de dichos inmuebles).
- Impulsar las medidas suficientes para la rehabilitación, conservación y adecuación funcional y de ahorro energético de las viviendas y edificios, así como la eliminación de la infravivienda existente en el municipio (viviendas sin las mínimas condiciones de habitabilidad).
- En caso de ser necesario, se cubrirán las necesidades de suelo para completar la oferta residencial, cuantitativa y cualitativamente, y diseñando e implementando en su caso, los instrumentos urbanísticos para su localización, clasificación, ordenación, gestión y ejecución.



---

## ESTRATEGIAS

Las Estrategias propuestas a continuación, se refieren a los objetivos señalados y presentan un nivel de definición general y contemplan a largo plazo, a diferencia del Programa de Actuación, en el que se definirán de manera detallada.

Las estrategias para la consecución de estos objetivos se agrupan para su mejor organización en varios grupos:

### **- Estrategias de acceso a la vivienda**

#### Estrategias en relación con el uso adecuado y cumplimiento de la función social de las viviendas.

Se establece la definición estratégica de actuaciones favorecedoras de la utilización y la ocupación del parque de viviendas existente:

En relación a las viviendas deshabitadas, se prevé lo siguiente:

- Bonificación municipal y ayudas supramunicipales para las actuaciones de rehabilitación, dentro de lo posible, por la adhesión al Plan de ajuste municipal.
- Actuaciones en relación a las viviendas deshabitadas para incentivar el mercado de alquiler, en relación a los demandantes del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, en relación a los posibles desahucios también.
- El Ayuntamiento de EL PALMAR DE TROYA cuenta con Registro de Demandantes de Vivienda, registro que en la actualidad se encuentra operativo.

En relación a las viviendas en construcción:

- No se prevé actuación alguna, dado que con la crisis inmobiliaria no hay promociones de viviendas de construcción en el municipio, ni públicas ni privadas, solo actuaciones de construcción de viviendas unifamiliares por autopromotores.
- Se podrán prever actuaciones futuras de obra nueva vinculadas a cooperativas o autoconstrucción.

En relación a los programas que establece el Plan Estatal y Autonómico, se prevé:

- El fomento de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y urbana, alquiler con opción a compra y alquiler, autoconstrucción, eliminación de infravivienda (vivienda que no reúne las suficientes condiciones de habitabilidad), apoyadas en las ayudas de los Planes Estatal y andaluz de vivienda.
- El asesoramiento a los ciudadanos y promotores privados para la tramitación y obtención de ayudas para las edificaciones existentes, unifamiliares y plurifamiliares, en relación a las actuaciones sostenibles.
- La tramitación de ayudas para rehabilitación de inmuebles de más de 50 años, para su rehabilitación eficiente y edificatoria, en la zona central del casco urbano.

En relación a las actuaciones protegidas que puedan regularse en el propio Plan Municipal, tendríamos:



- En los equipamientos SIPS, se prevé la actuación para la localización de alojamientos protegidos en planta primera, manteniendo el uso dotacional en planta baja.
- A estas se sumarían las resultantes de la cesión del 10 % de aprovechamiento de los ámbitos de desarrollo del planeamiento vigente, realizándose una política de vivienda derivada de las viviendas protegidas resultantes de la ejecución del planeamiento vigente, previa urbanización y edificación.

#### Estrategias relacionadas con la promoción de viviendas.

En el municipio se pretenden implantar modalidades de promoción de viviendas protegidas para el alquiler con opción a compra y promoción de viviendas y alojamientos protegidos, de inserción o de otras viviendas destinadas a los colectivos más desfavorecidos, en parcelas municipales, o fruto de la rehabilitación de inmuebles en el casco urbano, para su puesta en alquiler.

Respecto a las promociones de viviendas supramunicipales, no se han realizado promociones de viviendas públicas en el municipio.

A la vista de los estudios realizados se hace especialmente conveniente:

- Impulsar modalidades de promoción de viviendas protegidas para el alquiler y promoción de viviendas destinadas a los colectivos más desfavorecidos, en el suelo público, teniendo en cuenta las capacidades de promoción directa del Ayuntamiento o Junta de Andalucía y/o las posibles concertaciones con otros promotores sociales públicos o privados:
  - Concertar con la Consejería de Fomento y Vivienda alguna promoción pública de viviendas sociales en terrenos de propiedad municipal.
  - Reajuste de los criterios baremables en la adjudicación de viviendas sociales como alojamiento urgente a familias en riesgo de exclusión social.
  - Aprobación de la ordenanza fiscal y reguladora de calificación de vivienda protegida.
- Favorecer la adquisición de viviendas, al resto de demandantes:
  - Cuantificar una partida municipal de ayudas en materia para posibilitar el acceso a personas con mayores dificultades económicas. Fijar y garantizar para un periodo de cinco años una Dotación de Ayudas al pago de alquiler.
- Impulsar la promoción de diferentes tipos de vivienda para realización en régimen de cooperativa, así como la disponibilidad de viviendas vacías hacia un alquiler asequible, y el impulso de nuevos modelos de uso, con el fin de mejorar la accesibilidad de la ciudadanía a la vivienda:
  - Impulsar la autoconstrucción, preferentemente mediante la constitución de cooperativas de viviendas.
  - Fomentar la inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida en general y en particular para aquellos interesados en acceder a una vivienda en régimen de cooperativa.



### Estrategias relacionadas con el patrimonio público y gestión de suelo.

Como estrategias relacionadas con el patrimonio público de suelo y su gestión, se prevén las cesiones futuras de aprovechamiento al Ayuntamiento, y actuaciones en las parcelas dotacionales, compatibles con los equipamientos previstos, junto con el patrimonio público de suelo existente.

La utilización y gestión del patrimonio municipal de suelo y vivienda y del fondo económico a él vinculado existente, se pondrán al servicio de las actuaciones programadas, para completar las actuaciones y necesidades de vivienda, en régimen de alquiler y alquiler con opción a compra más urgentes.

No hay definición de posibles áreas de ejercicio del derecho de tanteo y retracto, de la información recabada.

Sobre la gestión de patrimonio municipal de vivienda y suelo (PMVS) se propone adoptar las siguientes determinaciones:

El destino de las cesiones correspondientes al 10% de aprovechamiento lucrativo residencial que corresponden al Ayuntamiento, en ejecución del planeamiento, deberán vincularse a vivienda protegida, hasta cubrir las necesidades detectadas en el horizonte temporal.

La utilización y gestión del patrimonio municipal de suelo y vivienda y del fondo económico a él vinculado, se deberá poner al servicio de las actuaciones programadas por el PMVS:

- Se mejorará el Registro del Patrimonio Municipal de Suelo para poder contar con sus bienes y recursos.
- Destinar el 50% de las viviendas sobre los suelos procedentes del 10% de cesión en aprovechamiento municipal al régimen especial o a cooperativas.

Dentro de las estrategias relacionadas con el PMVS se consideran también necesarias las siguientes:

- Adquisición, ampliación y cesión del PMS para la puesta a disposición de los terrenos a los agentes públicos y privados que hayan de asumir la promoción de las viviendas protegidas:
  - Cesiones obligatorias por la LISTA.
  - Creación del Registro Municipal de Solares y Edificaciones ruinosas e impulsar la redacción de su ordenanza reguladora.
- De aquellos terrenos del PMVS no aptos o compatibles para la promoción de viviendas protegidas:
  - Búsqueda de programas de interés público con objeto de la mejora del municipio, para dotaciones y para alojamientos compatibles.
- Localización de zonas de intervención en la edificación, el uso del suelo y el mercado de vivienda definidos por la legislación urbanística y de vivienda:
  - Formular un Plan Especial de Protección de zonas de especial necesidad, principalmente sobre aquellas zonas con problemática detectada (zonas de infravivienda o marginales del casco urbano).



### Estrategias relacionadas con el planeamiento y gestión urbanísticos.

En relación a estas estrategias, se prevén las siguientes actuaciones en el planeamiento urbanístico, tanto de sus determinaciones de ordenación como de las de gestión y programación, a fin de adecuarlo a las necesidades de vivienda detectadas, y a la programación prevista, en el sentido de fomentar el planeamiento y gestión y urbanización de los ámbitos previstos en el planeamiento vigente, para la obtención de parcelas para vivienda protegida. Se prevén las actuaciones contenidas en el planeamiento vigente del municipio, orientadas a la colmatación del suelo urbano no consolidado, y del suelo previsto urbanizable residencial en el planeamiento vigente.

Sobre el Planeamiento y Gestión Urbanística existentes o previstos se podrán plantear algunos posibles ajustes, tanto de sus determinaciones de ordenación como de las de gestión y programación, a fin de adecuarlo a las necesidades de vivienda detectadas. Entre ellos:

- Modificación o revisión parcial de aquellos ámbitos residenciales, para el uso pormenorizado de vivienda protegida, en sus determinaciones de ordenación (densidad, tipología edificatoria) como de las de gestión y programación, a fin de adecuarlo a las necesidades de vivienda detectadas y, si fuera necesario, su incremento o disminución, de forma justificada:
    - Adecuar la programación temporal de sectores residencial con uso de vivienda protegida cuando haya una urgente necesidad de acceso a la vivienda estableciendo distintas fases de la urbanización y la edificación.
  - Medidas que aseguren el desarrollo, gestión y ejecución de las actuaciones urbanísticas de iniciativa privada y la edificación de los solares destinados a vivienda protegida de modo que se garantice que los propietarios las ejecuten en los plazos previstos:
    - Asesoramiento a los promotores privados.
    - Intermediación de posibles conflictos entre propietarios, para la gestión urbanística eficaz de la urbanización y la edificación, garantizando las cesiones públicas de suelo residencial y dotaciones.
    - Adecuación de las futuras promociones protegidas a los niveles de renta de la población demandante.
- Estrategias para el uso, conservación, mantenimiento, rehabilitación y adecuación del parque residencial.**

De manera general, las estrategias en materia de rehabilitación residencial incluyen actuaciones que van desde la escala urbana a la rehabilitación de edificios y viviendas, contemplado la mejora de su habitabilidad y de su eficiencia energética, así como de la calidad medioambiental y la sostenibilidad de las ciudades, primando, a su vez, el cuidado del entorno frente al crecimiento desmedido.

Especialmente se establecen los criterios que facilitan la gestión para el uso, conservación y mantenimiento del patrimonio existente, ya sea público o privado, en régimen de propiedad y en alquiler.

Asimismo, en atención a la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda:

- Definición de acciones favorecedoras de la utilización y ocupación del parque de viviendas existente, tanto de las viviendas deshabitadas, de las viviendas construidas sin licencia de utilización, de las viviendas procedentes de embargo bancario, así como



de desahucios y del “stock” de viviendas sin vender ni alquilar, con el objetivo de su incorporación al mercado local de vivienda.

- Concienciar a los vecinos y vecinas del municipio hacia un uso adecuado del parque residencial y espacios públicos correspondientes, para la conservación y adecuación del entorno.
- Aplicación de medidas de fomento según la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda, de los programas del Plan Estatal y Autonómico y las actuaciones protegidas que se regulen en el Plan Municipal:
  - Puesta en marcha de los distintos programas de la Administración pública conforme aprobación de órdenes reguladoras y convocatorias.

Respecto a todas estas estrategias, tenemos:

Estrategias relacionadas con medidas para el mejor uso, conservación y mantenimiento del parque de viviendas existente.

En relación a estas estrategias, y el conocimiento de la situación del parque existente, ya sea público o privado, en la información y diagnóstico previo, y teniendo en cuenta la forma de gestión para llevar a cabo las labores necesarias para ello, así como su forma de financiación, se establecen las siguientes:

- Fomento de bonificaciones municipales para fomentar la conservación y el mantenimiento del parque de viviendas existente, y para su puesta en alquiler.
- Coordinar y asesorar a los ciudadanos para la canalización de las ayudas establecidas en los planes de vivienda estatal y autonómico.
- Fomento de la rehabilitación edificatoria y urbana del municipio, con campañas específicas municipales al efecto.

Dado el conocimiento de la situación del parque existente, público y privado, se deberá articular la forma de gestión para llevar a cabo las labores necesarias para su conservación, así como su forma de financiación, con ayudas adicionales en algunos casos de carácter municipal:

- Fomento de programas de rehabilitación energética y reducción de tasas e impuestos en el ICIO y el IBI.
- Actuación sobre viviendas sociales sobreocupadas a fin de adecuar a la normativa de uso y evitar hacinamiento, priorizando en la adjudicación de viviendas sociales vacantes que sean adecuadas a la composición familiar.

Estrategias relacionadas con medidas para la eliminación de la infravivienda.

Profundizando en el conocimiento de la situación de la infravivienda (vivienda que no reúne las condiciones mínimas de habitabilidad) del municipio, principalmente viviendas desocupadas en las zonas más antiguas del casco urbano, y reforzando los instrumentos de colaboración entre las distintas Administraciones, realizamos las siguientes propuestas:

- Fomento de la rehabilitación de los inmuebles y mejora y puesta en uso adecuado, para destinarlo al alquiler en relación a los demandantes del RMDVP.
- Gestión de ayudas y bonificaciones para fomentar la rehabilitación de los inmuebles.



La continuación de las medidas para la eliminación de la situación de infravivienda se deberá realizar intensificando las inspecciones y acciones municipales, pero sobre todo reforzando los instrumentos de colaboración entre las distintas administraciones para garantizar la adaptación funcional básica de aquellos colectivos con escasos recursos, personas mayores y personas con discapacidad:

- Procedimiento específico municipal donde se impliquen las áreas de Urbanismo, Policía Municipal y Servicios Sociales del Ayuntamiento para la detección de infravivienda.
- Información y publicidad de las posibles ayudas para la rehabilitación vigentes.

#### Estrategias para fomentar la rehabilitación residencial.

Se prevé la inclusión de programas de actuaciones que inciden, de forma general, en mejorar el estado de conservación y las condiciones de accesibilidad, y de su rehabilitación energética, como estrategia para impulsar la reconversión del sector de la construcción y la generación de nuevos yacimientos de empleo en el municipio, tales como:

- En base a las bonificaciones municipales y ayudas autonómicas y estatales, se prevé la reconversión del sector de la construcción para la generación de nuevos empleos a través de la rehabilitación y mejora energética de los inmuebles y comunidades de propietarios.
- En el ámbito público, el Ayuntamiento apuesta por la rehabilitación y mejora sostenible de sus edificios, generando también la rehabilitación y la creación de puestos de trabajo.

Dentro de las estrategias en materia de rehabilitación residencial se prevén en el Plan:

- Actuaciones desde la escala urbana a la rehabilitación de edificios y viviendas, contemplado la mejora de su habitabilidad y de su eficiencia energética, así como de la calidad medioambiental y la sostenibilidad:
  - Asesoramiento y tramitación de ayudas bajo programas estatales o autonómicos destinados a la construcción sostenible.
  - De las ayudas aprobadas como medidas extraordinarias y urgentes para la inclusión social a través del Programa Extraordinario para suministros mínimos vitales y prestaciones de urgencia social, destinar un porcentaje a la rehabilitación y conservación de inmuebles.
- Establecimiento de criterios que faciliten la gestión para el uso, conservación y mantenimiento del patrimonio existente, ya sea público o privado, en régimen de propiedad y en alquiler:
  - Fomento de programas de rehabilitación energética y reducción de tasas e impuestos como el ICIO y el IBI.
- Impulso de programas de actuaciones que incidan de manera general en mejorar el estado de conservación y las condiciones de accesibilidad, tanto de carácter local como los autonómicos y estatales, con la inclusión de programas, particularmente en su rehabilitación energética, como estrategia para impulsar la reconversión del sector de la construcción y la generación de nuevos yacimientos de empleo:



- Desde las distintas áreas municipales con vinculación en materia de vivienda, informar de las convocatorias y programas vigentes.
- Tramitación municipal de los programas autonómicos o estatales de rehabilitación.

#### Estrategias para la rehabilitación urbana sostenible.

Se contempla, a través de instrumentos como las Áreas de Rehabilitación y de Reactivación Urbana, actuaciones sobre ámbitos urbanos degradados y/o áreas productivas en desuso, o ámbitos urbanos con potencialidades y oportunidades de intervención, cuya recuperación permita una reactivación urbana, social y económica de la ciudad, dentro de parámetros ambientales sostenibles, previéndose:

- Rehabilitación de viviendas, en el área central del municipio.
- Rehabilitación urbana de espacios urbanos (área más antigua del casco municipal).
- Rehabilitación de parques urbanos en distintos ámbitos del municipio.
- Mejora del entorno urbano periurbano.

Se plantea también a corto y largo plazo:

- Contemplar actuaciones sobre ámbitos urbanos degradados, preferentemente además de sobre áreas productivas en desuso o ámbitos urbanos con potencialidades y oportunidades de intervención, cuya recuperación permita una regeneración urbana, social y económica del municipio, dentro de parámetros ambientales sostenibles:
  - Apoyados en dotaciones presupuestarias de Programa de Fomento del Empleo Agrario (PFOEA) para la mejora de infraestructuras.
  - Otros programas operativos europeos, como el programa autonómico “Ciudad amable”, y los fondos del Programa de recuperación “España puede”.
- A través de los Planes Parciales de Reforma Interior se planificarán anualmente las Áreas de Rehabilitación y de Regeneración Urbana, en una primera instancia, incluyendo la posible delimitación de otras áreas y otros ámbitos específicos de aplicación de las políticas de rehabilitación.

#### **- Estrategias para la información y asistencia a la ciudadanía**

El Ayuntamiento de EL PALMAR DE TROYA no está adherido al Plan de defensa de la vivienda, así como tampoco tiene una ordenanza relativa al fondo de emergencia social, con ayudas a personas con vulnerabilidad y personas desahuciadas.

Se propone dotar de mayores recursos a corto, medio y largo plazo al Área de Vivienda y Rehabilitación y al Área de Urbanismo del Ayuntamiento de EL PALMAR DE TROYA, que deberán contar con más funciones para el desarrollo del PMVS, tanto para planificación, como de gestión y ejecución, como de coordinación, de difusión de programas y ayudas, y de observatorio y de concertación con la Administración de la Junta de Andalucía.



### Estrategias en relación a la implantación de servicios de información y asistencia a la ciudadanía en materia de vivienda.

Se concentrarán o coordinarán los diversos Servicios Municipales para prestar las siguientes prestaciones a la ciudadanía:

- Mantenimiento de datos relativos a la detección de infravivienda, viviendas vacías, solares, áreas de rehabilitación, etc. Todos aquellos datos sobre vivienda que aporten información detallada:
  - Generación de un Sistema de Información Geográfica municipal. Permitirá localizar geográficamente información específica necesaria para el análisis y gestión de vivienda y suelo.
  - Recopilación de datos estadísticos y padronales, de interés municipal, para estudios sobre vivienda y su georreferenciación.
- Información sobre la normativa, ayudas, programas y políticas municipales, de la Junta de Andalucía y otras Administraciones públicas en materia de vivienda:
  - Fortalecimiento de una Oficina Local de Vivienda para el asesoramiento y gestión de ayudas, programas y políticas municipales acerca de las viviendas.
- Sensibilización, asesoramiento y mediación entre la propiedad y la población demandante de vivienda de cara a fomentar el alquiler social:
  - Programa de concienciación a la ciudadanía, apoyo y asesoramiento por parte de la Oficina Local de Vivienda a los propietarios/as y demandantes de vivienda.
  - Difusión de programas incentivadores del alquiler para evitar la desocupación de viviendas, como el PIMA (Programa de Intermediación al Mercado del Alquiler) e impulsar la inscripción de personas interesadas en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida para participar en el mismo.
- Prevención y asistencia a personas o familias a las que la pérdida de su domicilio habitual, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler, sitúan en riesgo de exclusión residencial y social:
  - Colaboración con convenios municipales con Administraciones Públicas para desarrollar programas en defensa de los/as vecinos/as y evitar la exclusión social.
  - Impulso del Programa en Defensa de la Vivienda firmado con la Consejería de Fomento y Vivienda, para evitar desahucios en el municipio.
  - Cooperación y trabajo en equipo entre los Servicios Sociales Municipales, la Oficina Municipal de Información al Consumidor (O.M.I.C.) y el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida bajo el Programa en Defensa de la Vivienda.
- Información a la ciudadanía que favorezca las labores de uso, mantenimiento y conservación del parque de viviendas del municipio y recuerde las obligaciones de la propiedad.
  - Información para la ciudadanía sobre el uso, mantenimiento y conservación del parque de viviendas.



En relación al alcance y modalidades de la prestación de los servicios a los ciudadanos que faciliten la información sobre la normativa, ayudas, programas y políticas del Ayuntamiento, Junta de Andalucía y otras administraciones públicas en materia de vivienda, se plantean las siguientes actuaciones:

- Asesoramiento y mediación entre los propietarios y la población demandante de vivienda de cara a fomentar el alquiler social.

Se prevé el asesoramiento y mediación entre los propietarios de inmuebles residenciales y los ciudadanos demandantes de vivienda resultantes del RMDVP, principalmente en el casco urbano, previa rehabilitación, para fomentar el alquiler social de inmueble, a través del Ayuntamiento.

- Prevención y asistencia a personas o familias a las que la pérdida de su domicilio habitual, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler, que las sitúan en riesgo de exclusión residencial y social.

Se prevé la información a través de los Servicios Sociales Municipales para la asistencia ante desahucios de los ciudadanos afectados, para evitar su exclusión residencial y social, a través de un registro específico, para facilitar el acceso a una vivienda (alquiler social), en los regímenes más adecuados, aunque, afortunadamente no ha habido muchos desahucios en el municipio, de la información municipal correspondiente, y se han reorientado a través de alquileres sociales.

- Información a la ciudadanía que favorezca las labores de uso, mantenimiento y conservación del parque de viviendas del municipio.

Está prevista la información a los ciudadanos sobre lo previsto legalmente y técnicamente para favorecer las labores de uso, mantenimiento y conservación del parque de viviendas del municipio, tanto las viviendas unifamiliares como las plurifamiliares, en base a los manuales de mantenimiento autonómicos al efecto.

#### Estrategias en relación al apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y la rehabilitación.

Igualmente se prestará asistencia técnica.

- Asesoramiento técnico y legal personalizado, integral, público y gratuito de información en materia de uso, conservación y rehabilitación:
  - Adecuación de recursos en la Oficina Local de Vivienda para el asesoramiento y tramitación de programas en materia de vivienda
- Asesoramiento complementario con el objetivo de fomentar la realización de acciones preventivas y de intervención en los edificios residenciales y las viviendas para evitar la pérdida de sus condiciones de calidad y mejorar la eficiencia de energética:
  - Difusión de información en materia de vivienda desde los servicios municipales.

En relación al fomento del cumplimiento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de las viviendas, establecido en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, se realizan las siguientes acciones:

- Facilitar la información y el asesoramiento técnico y legal en materia de uso, conservación, mantenimiento y rehabilitación a la ciudadanía.



---

Se realiza y se realizará a través de los Servicios municipales de urbanismo del Ayuntamiento.

- Apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y rehabilitación, prestándose servicio personalizado, integral, público y gratuito de información y asesoramiento con el objetivo de fomentar la realización de acciones preventivas y de intervención en los edificios residenciales y las viviendas con el objetivo de evitar la pérdida de sus condiciones de calidad y habitabilidad.

Se realiza y se realizará a través de los Servicios municipales de urbanismo.

#### Estrategias en relación a recursos, organización y conocimiento.

También se prevé la creación de una Oficina Local de Vivienda y Rehabilitación desde la que realicen funciones de observatorio y concertación con la administración de la Junta de Andalucía. En ella se creará un Registro de oferta de viviendas para facilitar la permuta de sus viviendas a las familias que ocupen una inadecuada a sus necesidades u otras iniciativas para procurar el uso más eficiente del parque de viviendas.

Estos servicios se realizarán desde la oficina municipal del Ayuntamiento para la tramitación de ayudas al alquiler y rehabilitación, y para la gestión de los registros públicos.

Se propone un posible instrumento:

- Creación de herramientas para la información y el asesoramiento con el objeto de facilitar viviendas a las familias según sus necesidades:
  - Fomentar la inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida para aquellas personas interesadas, efectivamente, en acceder a una vivienda.
  - Uso de medios de comunicación (redes sociales, web municipal, televisión local, etc.).



## 2. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

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

Para conseguir la adecuación del programa de actuación a la realidad social, se procurará la máxima cooperación y la coordinación entre las Administraciones competentes y suscribir los Convenios-programas precisos, que se irán incorporando, en su caso, en el ANEXO correspondiente.

### MEMORIA

#### **Memoria justificativa y descriptiva del conjunto de actuaciones previstas y coordinación con otras estrategias sociales, económicas y medioambientales.**

Estas actuaciones se agrupan en vivienda y rehabilitación, desglosados en los programas que el Ayuntamiento va a poner en marcha:

##### A. Vivienda

- Acceso y uso eficiente del parque residencial existente

- 1.- Actuaciones relacionadas con la defensa de la vivienda: prevención, negociación y protección de las personas afectadas por procedimientos que conlleven la pérdida de la vivienda.

El Ayuntamiento no está adherido al Plan andaluz de defensa de la vivienda, así como no tiene un convenio con Consejo General del Poder Judicial para estos asuntos.

El Ayuntamiento prevé un asesor jurídico para los ciudadanos encaminado al asesoramiento e información sobre las cláusulas suelo y sobre la temática de desahucios.

- 2.- Programas para la puesta en el mercado de las viviendas deshabitadas: intermediación y actuaciones de fomento dirigidas a las personas propietaria y ayudas a las inquilinas.

Tal como se ha comentado anteriormente, el Ayuntamiento realizará la intermediación y fomento del alquiler de las viviendas deshabitadas en el núcleo urbano, estableciendo la relación entre los propietarios de los inmuebles y los inquilinos, a través de oportuno registro municipal, y asistiendo a lo solicitud de ayudas según los planes de vivienda correspondientes.

- 3.- Programas para el fomento del alquiler social: captación de viviendas para ofrecerlas a personas en riesgo de exclusión social.

Tal como se ha comentado, el Ayuntamiento realizará la intermediación y fomento del alquiler de las viviendas deshabitadas en el núcleo urbano, estableciendo la relación entre los propietarios de los inmuebles y los ciudadanos en riesgo de exclusión social, a través de oportuno registro municipal, y asistiendo a lo solicitud de ayudas según los planes de vivienda correspondientes.

- 4.- Actuaciones dirigidas a facilitar la permuta de sus viviendas por aquellas familias que lo necesiten por resultar la que poseen inadecuada. Creación de un Registro de Oferta de Viviendas para Permutas.



El Ayuntamiento tiene previsto la creación de un registro de oferta de viviendas para la permuta de viviendas entre particulares y entre éstos y las viviendas públicas. Dicho registro será gestionado por los servicios municipales correspondientes.

5.- Actuaciones para la gestión, mantenimiento y control del parque público inventariado.

A través de los servicios municipales se controla la gestión y mantenimiento del parque público existente, en su caso, que lo mantendrán los propios inquilinos, en acceso diferido a la propiedad, o la propia Entidad local.

Actualmente el Ayuntamiento dispone de un mínimo parque público propio construido, aunque no obstante realizará la gestión del nuevo patrimonio público resultante de las operaciones establecidas en este Plan.

• Promoción de vivienda / alojamiento

1.- Promoción de viviendas/alojamientos públicos para el alquiler. Ubicación y determinación de las viviendas y de los alojamientos dotacionales para atender necesidades transitorias de habitación y realojos en general y los derivados de la eliminación de núcleos de infravivienda.

Se prevé, como se ha dicho, el fomento del alquiler de las viviendas desocupadas en el casco urbano, previa rehabilitación, para el alojamiento temporal, así como una actuación municipal en inmuebles de equipamientos, previa rehabilitación, debiéndose establecer la compatibilidad de usos.

2.- Promoción de viviendas en régimen de cesión de uso promovidas por cooperativas y promoción de viviendas en régimen de autoconstrucción.

En las actuaciones municipales de las viviendas previstas referidas se prevé la cesión de suelo para la autoconstrucción de viviendas u otros regímenes (cooperativas), con el asesoramiento adecuado para la solicitud de ayudas correspondientes.

3.- Definición, en su caso, del régimen jurídico de las actuaciones protegidas en materia de vivienda/alojamiento de ámbito municipal.

El Ayuntamiento aplicará el régimen jurídico vigente para la realización de las actuaciones protegidas tanto en materia de vivienda como de alojamiento relativas al patrimonio municipal de suelo.

4.- Definición de los procedimientos de adjudicación de las viviendas, en relación con los establecidos en las Ordenanzas reguladoras del RPMDVP.

En base a la ordenanza reguladora del RPMDVP, la adjudicación de las viviendas públicas en los distintos regímenes se realiza por sorteo. No obstante, se atienden los diferentes cupos legales establecidos.

5.- Establecimiento, en su caso, de las diferentes categorías de vivienda protegida, a contemplar en los instrumentos de planeamiento de desarrollo como reserva para VP, en los porcentajes de vivienda de cada categoría (Ley 1/2010, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, artículo 10.3).

La reserva de vivienda protegida, tal como se ha comentado, en los planeamientos de desarrollo se atenderá a los porcentajes de cada categoría establecidos anteriormente, en relación a lo previsto en la normativa correspondiente.



Es importante la posibilidad de puesta en carga de las parcelas residenciales que se tramitarán en las áreas de oportunidad metropolitanas planteadas.

- Suelo

El Ayuntamiento de EL PALMAR DE TROYA en la actualidad es propietario de fincas calificadas como Servicios de Interés Público y Social (SIPS).

Respecto a estos suelos de su propiedad, la intención del consistorio es ponerlos en carga (ponerlos a la venta, que destinará a lo que ha fijado como sus principales objetivos, conseguir llevar a cabo la rehabilitación de todo el parque de viviendas que necesitan de este tipo de intervención, la ayuda al alquiler de viviendas desocupadas y la creación de una cooperativa de viviendas para personas jóvenes, con recursos limitados y a bajo precio).

1.- Planeamiento y gestión urbanística.

El Plan en sus inicios prevé la puesta en carga de más suelo, dado que con el que existe urbanizado y previsto su desarrollo y urbanización en el vigente PGOU, no hay suficiente para cubrir las demandas necesarias de vivienda y suelo, tal como se deduce del análisis-diagnóstico realizado, previéndose nuevos crecimientos para actuaciones públicas y privadas.

2.- Patrimonio Municipal de Suelo. Destino y tipo de actuaciones a promover sobre suelos procedentes del 10% de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

Respecto a los suelos procedentes del 10 % de cesión de aprovechamiento urbanístico para el patrimonio municipal de suelo, se establece la previsión de viviendas de régimen especial para alquiler o para cooperativas, así como otras necesarias para el resto de regímenes establecidos legalmente.

3.- Gestión de suelo.

Tal como se prevé y se ha comentado, solo habría que potenciar la gestión de los ámbitos de planeamiento establecidos en el planeamiento vigente, para su tramitación urbanística y ejecución de urbanización, y obtención de patrimonio municipal de suelo, incluso cambiando el sistema de gestión privado por otro público en su caso, para la obtención de un mayor patrimonio municipal de suelo.

4.- Reserva de suelo para vivienda protegida (LISTA).

B. Rehabilitación

Tal y como queda reflejado en el apartado del PMVS de EL PALMAR DE TROYA, la eliminación de la infravivienda y rehabilitación de inmuebles en mal estado es una prioridad de este Plan. Se establecerán los programas convenidos con la Consejería de Fomento y Vivienda de eliminación y sustitución de viviendas en condiciones de infravivienda, por lo que se solicitarán las ayudas en dicha materia. Los programas tendrán como objetivo rehabilitar, conservar y mejorar el parque residencial.

De cualquier manera el Ayuntamiento de EL PALMAR DE TROYA impulsará un Programa Municipal de mejora y transformación de viviendas e infraviviendas, para los próximos 5 años, según el número de solicitudes por atender y de sus posibilidades económicas procedentes del patrimonio municipal de suelo.



El Ayuntamiento podrá proteger y financiar actuaciones de emergencia en materia de rehabilitación, debidamente justificadas por los Servicios Técnicos y Asistenciales del municipio, así como la reparación de los daños causados en viviendas o edificios residenciales por fenómenos naturales sobrevenidos. Este tipo de actuaciones se establecerán mediante Resolución del Órgano Municipal que corresponda, que contendrá además, las condiciones y requisitos que habrán de cumplir los inmuebles y personas beneficiarias, cuantos otros aspectos sean de interés para la definición del objeto de las actuaciones y su financiación.

- Actuaciones para la eliminación de la infravivienda.

Se establece el siguiente programa:

- Programas de mejora de las condiciones de alojamiento en zonas urbanas con núcleos de infraviviendas, mediante la financiación de actuaciones de rehabilitación que persigan su transformación en viviendas dignas y adecuadas y se complementen con acciones de acompañamiento y seguimiento social, de manera que se propicie el mantenimiento y la integración social de la población residente.

Las actuaciones de rehabilitación y puesta en alquiler de las viviendas deshabitadas del centro urbano del municipio servirán para la solución de los problemas de infravivienda, junto con las actuaciones de los servicios sociales municipales para las actuaciones sociales que propicien el alquiler de estas viviendas y la integración social de la población residente.

- Rehabilitación, conservación y mejora del parque residencial.

Se establecen los siguientes programas:

- 1.- Programas de fomento de la rehabilitación de edificios residenciales de vivienda colectiva con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar su accesibilidad y eficiencia energética.

En el municipio no hay edificaciones plurifamiliares, constituida como comunidades de propietarios, que pudieran optar a las subvenciones establecidas para rehabilitación y eficiencia energética en los planes estatal y autonómico de vivienda.

- 2.- Programas de fomento de la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar su eficiencia energética.

Se prevé la información y fomento de este tipo de rehabilitaciones por el municipio, dada la experiencia tenida de programas anteriores, tanto el asesoramiento como la información y gestión de ayudas para la rehabilitación de viviendas con deficiencias en su condiciones básicas de habitabilidad, tanto para los planes estatal como autonómico de vivienda, así como las bonificaciones municipales correspondientes y previstas.

- Mejora de la ciudad existente.

Se establecen los siguientes programas:

1. Programas para el fomento, la coordinación y el desarrollo de actuaciones de rehabilitación integral y reactivación urbana en ámbitos urbanos donde se concentran procesos de segregación urbana y graves problemas de carácter habitacional que afectan a sectores de población en riesgo de exclusión social.



En el municipio no hay zonas degradadas a estos niveles en relación a procesos de segregación urbana y problemas de carácter habitacional que afecten a sectores ciudadanos en riesgo de exclusión social, por lo que no hay que plantear actuaciones de rehabilitación integral y reactivación urbana, solo de actuaciones urbanas de rehabilitación de inmuebles deshabitados y con algunos problemas puntuales de mejora de la habitabilidad.

2. Líneas de desarrollo y financiación de proyectos piloto, específicos e integrales, que persigan la reactivación de las potencialidades y oportunidades de mejora sostenible de las condiciones urbanas, residenciales, sociales, económicas y ambientales de ámbitos urbanos, centrales o periféricos; con especial atención a aquellos afectados por procesos de obsolescencia o degradación.

Tal como se ha dicho, se promoverán y captarán las ayudas correspondientes para garantizar las condiciones de habitabilidad óptimas de los inmuebles y espacios urbanos con problemas puntuales, estableciendo la tramitación de ayudas para mejorar la eficiencia energética de los espacios públicos y los edificios públicos, en fomento de la rehabilitación urbana y edificatoria., fundamentalmente en la zona de casco tradicional del núcleo.

3. Programas de desarrollo y financiación de actuaciones que persigan la regeneración de la ciudad consolidada mediante la reconversión urbana del espacio público hacia un modelo de ciudad más sostenible, fomentando la reactivación social y económica del tejido conectivo de la ciudad consolidada, entendido como equipamiento al aire libre y como espacio colectivo.

Estas actuaciones, comentadas anteriormente, se establecen en los espacios urbanos enumerados y en el acondicionamiento de los parques y áreas de juego municipales, para garantizar una ciudad más sostenible y la reactivación social y económica del tejido conectivo de la ciudad consolidada, así como en los espacios periurbanos referidos.

#### C. Otras actuaciones para garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada.

Se prevé la implantación de una oficina municipal de atención a todos los programas de vivienda estatales y autonómicos, gestionada desde el Ayuntamiento, para garantizar una efectiva implantación del Plan municipal de vivienda, en relación a los planes estatal y autonómico.

### PROGRAMACIÓN TEMPORAL DE ACTUACIONES

#### - Actuaciones previstas agrupadas por programas y subprogramas.

Comprende las actuaciones previstas, en relación a los programas establecidos por el Plan Municipal de vivienda de la Junta de Andalucía:

- BONIFICACIÓN DE TASAS (IBI E ICIO) PARA LA EJECUCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS, ASÍ COMO TASAS BONIFICADAS PARA LA ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS.
- ACTUACIÓN PARA ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS (VPO DE RÉGIMEN ESPECIAL PARA ALQUILER) EN PARCELA DOTACIONAL PRINCIPAL DE EL PALMAR DE TROYA.



- EJECUCIÓN DE VIVIENDAS PRIVADAS EN EL SUP-8 DEL PGOU (21 UNIDADES PARA AUTOCONSTRUCCIÓN) Y EN ZONA CERCANA A LA CARRETERA CN-333 (21 UNIDADES PARA PROMOCIÓN PRIVADA).
- POSIBILIDAD DE ADQUISICIÓN EN EL SUP-8 DE PARCELAS DE ENTIDAD BANCARIA, PARA LA REALIZACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.
- AREA DE REHABILITACIÓN EN LA ZONA MÁS ANTIGUA DEL NÚCLEO DE POBLACIÓN, ASÍ COMO DE ESPACIOS URBANOS. ACTUACIONES EN LAS ZONAS DE INFRAVIVIENDA (PARCELACION EXISTENTE). CONSECUICIÓN DE ESPACIO PERIURBANO EN EL PANTANO DE TORRE DEL AGUILA.
- TRAMITACIÓN DE REHABILITACIÓN PREFERENTE EN INMUEBLES DE MÁS DE 50 AÑOS. REHABILITACIÓN DE INFRAVIVIENDA PARA ALQUILER.
- BONIFICACIÓN DE LA TASA DE CONSTRUCCIÓN PARA FOMENTO DEL ALQUILER Y REHABILITACIÓN Y PARA ACCESO A VIVIENDA A JÓVENES.
- TRAMITACIÓN DE AYUDAS PARA LA REHABILITACIÓN EFICIENTE DE INMUEBLES. BONIFICACIONES TASAS MUNICIPALES.
- SOSTENIBILIDAD. MEJORA CONFORT ENERGÉTICO.
- BIOCONSTRUCCIÓN.
- SERVICIOS RELACIONADOS CON LA SOSTENIBILIDAD. ENERGIA FOTOFOLTAICA PÚBLICA. **ESPACIOS VERDES CAPTADORES CO2**. ECONOMIA CIRCULAR.
- NUEVOS POBLADORES (TURISMO RURAL, NÓMADAS DIGITALES, NUEVOS RURALES, SEGUNDAS RESIDENCIAS, TEMPOREROS AGRÍCOLAS, COMUNIDADES, ... **METODOLOGIA PARA PMVS: TIPOLOGÍAS DE VIVIENDAS EXISTENTES EN RELACIÓN A LA TIPOLOGÍA DE LOS NUEVOS POBLADORES**.
- AGENDA URBANA. USO RACIONAL DEL SUELO. REVITALIZACIÓN CIUDAD EXISTENTE. MOVILIDAD SOSTENIBLE. GARANTIZAR EL ACCESO A LA VIVIENDA. INGRESOS DERIVADOS DE LA ACTUALIZACIÓN URBANÍSTICA.
- **CAPACITACIÓN DE AGENTES MUNICIPALES URBANÍSTICOS.**

- Fichas de las actuaciones previstas.

Para las actuaciones previstas se debe elaborar, por el municipio, una ficha con el contenido siguiente: Descripción; Programación temporal; Viviendas a las que afecta; Evaluación económica financiera; Gestión y evaluación; Observaciones; ..., para una concreción más adecuada, en el desarrollo del PMVS.



## VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PMVS

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el B.O.P., si bien tendrá efectos desde la aprobación del mismo en el pleno municipal. Su vigencia se extenderá durante cinco años, y en todo caso, hasta la aprobación del siguiente Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

Al concluir el marco temporal fijado se realizará una evaluación final que servirá de base para la planificación de las futuras políticas municipales de vivienda, así como revisiones anuales.

El Plan establece su vigencia y revisión cada 5 años como mínimo (art. 13.1 de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda). El PMVS fija la programación temporal de las actuaciones a lo largo de su duración, siendo conveniente su revisión anual, en caso de necesidad.

Las actuaciones previstas se programan para el quinquenio del PMVS, en función de la evaluación anual de las necesidades, dada la entidad de las actuaciones previstas.

## EVALUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA Y DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN

Contiene la descripción de los recursos materiales con los que el municipio cuenta para poner en marcha el Programa de Actuación y su adecuación a la cuantificación económica realizada para alcanzar los objetivos fijados, con la consigna del grado de intervención de otros agentes públicos y privados.

Es importante también la programación temporal de las actuaciones en relación con las dotaciones presupuestarias anuales a lo largo de los 5 años de vigencia del Plan, en relación a lo que durará su ejecución, diferenciando las inversiones previstas para cada programa.

Las actuaciones previstas en el PMVS deben financiarse por el presupuesto de las Administraciones Locales (Ayuntamiento y Diputación), Autonómica y Estatal.

La Administración Estatal presenta una serie de programas contemplados en el Anexo correspondiente del presente Plan.

La Administración Autonómica tras la publicación del Plan de Vivienda y Rehabilitación "Plan Vive", celebrará encuentros a través de la Consejería de Fomento y Vivienda, responsable de esta área, para cerrar "acuerdos-programas" con el municipio de EL PALMAR DE TROYA, en su caso. Por tanto, parte del PMVS se financiará con las ayudas, subvenciones y prestaciones de cooperación en conciertos o convenios con la Consejería competente en vivienda.

El Ayuntamiento de EL PALMAR DE TROYA contempla tres líneas de financiación: aportación económica, aportación de suelo y apoyo técnico. Es fundamental la actualización del Registro del Patrimonio Municipal de Suelo y poder contar con sus bienes y recursos:

- Los obtenidos en virtud de las cesiones gratuitas y obligatorias derivadas de la ejecución del planeamiento.
- Las derivadas del 10% del aprovechamiento urbanístico o su compensación económica en los sectores de desarrollo urbanístico, para su reinversión en adquisición y mejora del PMVS.
- Las prestaciones compensatorias de los Proyectos de Actuación en suelo no urbanizable.
- Los bienes que decida incorporar la Administración Local.



- Los recursos derivados de la propia gestión de este patrimonio.

Por su parte, el Ayuntamiento de EL PALMAR DE TROYA con la intención de lograr alcanzar los objetivos, destinará de su presupuesto general una dotación adicional de manera específica. A ello espera sumar y contar con el apoyo y el mayor respaldo económico a todas sus propuestas con la Junta de Andalucía, pudiéndose para ello acoger a cada uno de los programas que al efecto provengan de la Administración Autonómica y Estatal.

Actualmente no hay recursos materiales con los que el municipio cuenta para poner en marcha el Programa de Actuación y su adecuación a la cuantificación económica realizada para alcanzar los objetivos fijados, pero en el desarrollo del PMVS hay el compromiso del Ayuntamiento de asignar, en próximos presupuestos, las cuantías correspondientes, con la asignación pública económica, de la información recabada.

Las actuaciones previstas son públicas, apoyándose también las pocas iniciativas privadas de urbanización de suelo y edificación.

Actualmente el Ayuntamiento de EL PALMAR DE TROYA tiene aprobado el presupuesto municipal para 2022.

La situación financiera del Ayuntamiento, de la información recabada, es normal, en una situación de transitoriedad económica, que permite, en el futuro, garantizar la ejecución del Plan municipal de vivienda y suelo en sus objetivos, en la línea estabilidad presupuestaria. Por lo tanto hay sostenibilidad económica en los recursos municipales, y en la evaluación económico-financiera de los recursos económicos, lo que viabiliza las actuaciones previstas del PMVS, dada la estabilidad presupuestaria vigente.

El Ayuntamiento, dentro de su política de vivienda y suelo, aparte de potenciar las actuaciones previstas en el PMVS, prevé la bonificación de los impuestos y licencias relacionados con la promoción y rehabilitación residencial, para cubrir la necesidad de vivienda del municipio.

## GESTIÓN Y EVALUACIÓN DEL PMVS

Se definen los mecanismos de implantación, desarrollo, seguimiento y evaluación del Plan, estableciendo los agentes públicos que lo llevaran a cabo y los procedimientos a seguir (toma de datos, evaluación y diagnóstico de la situación, informes periódicos, reuniones de seguimiento, etc.).

La gestión del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de EL PALMAR DE TROYA se realizará por el Ayuntamiento contando a su vez con la implicación de las distintas áreas municipales, así como con la Consejería competente en vivienda.

La evaluación será anual y realizada por los técnicos designados por la Corporación municipal con el fin de elevarla a los distintos órganos de seguimiento. El informe de evaluación contendrá al menos las siguientes circunstancias, entre otras:

- Modificaciones urbanísticas de la población, planeamientos aprobados, sectores finalizados.
- Adaptaciones que hayan sido necesarias.
- Grado de cumplimentación de las acciones previstas.

El equipo técnico además del informe anual, podrá emitir informes cuando lo considere necesario, bien sea de tipo general o específico.



Se definirán también dos tipos de indicadores de evaluación en el informe:

- Los de gestión que servirán para evaluar el nivel de cumplimiento de la programación temporal.
- Los de resultado o impacto que servirán para medir el cumplimiento de los objetivos y estrategias establecidos.

Dicha gestión y evaluación se realizará a través de la Comisión municipal de seguimiento establecida en detalle posteriormente, con periodicidad de reunión anual.

### **Indicadores**

Para la gestión efectiva de lo programado, una evaluación razonable de las actuaciones y, si fuera necesaria, la reprogramación correspondiente, se prevén **indicadores** acordes con los objetivos perseguidos por cada actuación o programa. Son indicadores de gestión a nivel temporal, indicadores de resultado o de impacto del nivel de desempeño de los objetivos.

Se definen dos tipos de indicadores:

#### **- Indicadores de gestión (nivel de cumplimiento temporal).**

- Programa para el uso de viviendas deshabitadas > identificación de las viviendas vacías que no reúnen condiciones de habitabilidad y jurídicas para acoger una unidad familiar. Se llevarán a cabo por medio del Servicio municipal que gestiona el Catastro.

#### **- Indicadores de resultado o impacto, que evalúan el nivel de desempeño de los objetivos establecidos.**

- Programa para el uso de viviendas deshabitadas > Viviendas vacías efectivamente ocupadas para atender la necesidad de vivienda de una unidad familiar.

Se llevarán a cabo por medio del personal que lleve el registro municipal correspondiente, creado al efecto.

- Programa de eliminación de la infravivienda > nº de viviendas mejoradas/sustituidas. Se llevarán a cabo por medio del personal que lleve el registro municipal correspondiente, creado al efecto.
- Programa tendente a la consecución de viviendas de inserción para atender las necesidades sociales del municipio > nº de viviendas de inserción social implementadas. Se llevarán a cabo por medio del personal que lleve el registro municipal correspondiente, creado al efecto.
- Programa para reducir el número de personas que sufren exclusión residencial > nº de personas, procedentes de desahucios, realojadas. Se llevarán a cabo por medio del personal que lleve el registro municipal correspondiente, creado al efecto. No obstante, a propuesta del Observatorio de la Vivienda de Andalucía (OVA) se establecen los siguientes indicadores básicos, que pueden ser utilizados por el Ayuntamiento:
  - Vivienda asequible (esfuerzo familiar, media en ámbitos regionales)
  - Mercado del alquiler y venta (precio/m<sup>2</sup>, localización, evolución)
  - Registros municipales de demandantes de vivienda protegida (Perfil, evolución, renta disponible de demandantes y población en general)



- Modelo de ciudad sostenible (buenas prácticas de intervención y gestión)
- Planes municipales de vivienda y suelo (sistematización de información, diagnóstico, propuestas)
- Stock de vivienda, vivienda vacía (Nº, localización, características)
- Desahucios (Nº, en ámbitos regionales, municipio y distritos censales, perfil socio-económico, evolución)
- Infravivienda (Mapa urbano), etc.

### **Comisión de seguimiento del Plan**

El Área de Vivienda y Rehabilitación y resto de servicios municipales relacionados del Ayuntamiento de EL PALMAR DE TROYA serán los encargados de realizar las siguientes funciones en relación con el Plan Municipal de vivienda y suelo:

- Informar sobre las actuaciones acogidas al presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo.
- Realizar el seguimiento de las actuaciones.
- Elaborar propuestas para el desarrollo del Plan.

El equipo técnico de la comisión de seguimiento del PMVS tendrá la función de asesorar e informar sobre la evolución del PMVS, así como de las modificaciones o sugerencias que correspondan al ámbito de sus funciones. Deberá emitir un informe de evaluación anual en el primer trimestre de cada año.

El equipo técnico de la comisión de seguimiento tendrá la función de asesorar e informar sobre los “convenios-programas” si estos existieran, y en caso afirmativo, la comisión deberá reunirse y emitir un informe de evaluación anual sobre dichos convenios.

En este apartado se definen los integrantes de la Comisión de seguimiento del Plan, integrada por los siguientes componentes:

- Alcalde.
- Delegado del Área de Vivienda y Rehabilitación y del Área de Urbanismo.
- Coordinador del PMVS.
- Representante de los Servicios técnicos municipales.
- Representante de los Servicios sociales municipales.
- Representante de Servicios municipales de catastro y padrón.
- Representante de los grupos políticos municipales.
- Secretario, con voz pero sin voto.



### 3. PLAN DE INTERVENCIÓN SOCIAL.

Se establecen genéricamente y se establecerán las actuaciones previstas de fomento de la igualdad de género, accesibilidad universal, búsqueda de integralidad, perspectiva multidisciplinar, trabajo en red, justicia social, labores pedagógicas, generación de empleo, cohesión social y urbana, sostenibilidad y respecto medioambiental, en su caso. Dichas actuaciones se establecen en distintos niveles de intervención: vivienda familiar, comunidades de vecinos, entornos urbanos, ..., en su caso.

Partiendo desde la base que el derecho a la vivienda aparece recogido en el artículo 47 de la Constitución Española dentro del título de derechos y deberes fundamentales de los ciudadanos, varios son los factores que nos van a marcar las pautas para establecer un Plan de intervención Social.

En primer lugar, la crisis llegada en los últimos años, ha supuesto un agravamiento del acceso a la vivienda de una parte significativa de la población que ha visto dificultado su derecho a la misma por no poder atender a las obligaciones de una hipoteca, desempleo, pérdida de salario y recortes en políticas públicas motivados por la austeridad.

Por otro lado, debemos reflexionar para luchar contra la pobreza y la exclusión social, dónde las personas con menor recursos económicos y aquellas con discapacidad, van a ser unos los ejes prioritarios de atención en esta corporación.

Por su puesto, y lejos de crear ningún tipo de debate, serán estudiados otros sectores más pormenorizados como el acceso a una vivienda de personas jóvenes con el deseo de emancipación, inmigrantes, madres solteras,...

Es por tanto todo un reto para esta corporación dar cabida y solución a ésta problemática, por lo que nos proponemos definir y organizar una oferta de viviendas social que incida en las condiciones de vida de los más vulnerables, buscando los medios para obtener una oferta suficiente de viviendas asequibles en condiciones de habitabilidad impulsando entre otras, actuaciones en el propio casco histórico para fomentar la venta o el alquiler.

La vivienda social, será en la medida de lo posible, otro foco de inversión prioritario en materia de urbanismo.

Entre otros aspectos, vamos a marcar un PLAN DE INTERVENCIÓN SOCIAL definido por:

1. La promoción de vivienda protegida para la compra, uso propio o destinadas a alquiler, también con opción a compra.
2. Ayudas a los demandantes de vivienda.
3. Rehabilitación de áreas y renovación urbana.
4. Ayudas a la rehabilitación, pero también a la promoción de nuevas viviendas, mejorando la eficiencia energética y accesibilidad universal para las personas con discapacidad.
5. Ayudas para la Adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida.
6. Subsidiación de préstamos convenidos.
7. Fomento de un municipio sostenible y competitivo.

Sabiendo de la importancia de estas actuaciones, se definirán las pautas para que en un periodo muy corto de tiempo, se empiece a trabajar en ellas y comencemos a ver los resultados en un plazo a medio alcance.



---

**PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA (COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN PÚBLICA).**



Tal como prevé el artículo 11 de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda se prevé el fomento de la participación de los agentes económicos y sociales más representativos del municipio en el PMVS y la colaboración con las asociaciones profesionales, vecinales, de los consumidores y de demandantes de vivienda protegida.

El objeto del plan de participación ciudadana es fomentar técnicas de participación ciudadana en el ámbito de las decisiones en materia de vivienda y rehabilitación con el propósito de que:

- los ciudadanos las hagan suyas e identifiquen como propias las propuestas del plan.
- el plan atienda las problemáticas esenciales para la población.
- los ciudadanos se comprometan a colaborar en su desarrollo.

Se desarrolla en tres fases:

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

Se procede a la identificación de los problemas y necesidades y a la elección de las soluciones a llevar a cabo con los sujetos o actores sociales destinatarios de estas. Desde el inicio, se transmite a la ciudadanía las intenciones municipales respecto al PMVS a través de las vías de difusión más adecuadas y un lenguaje accesible, para dotar de mayor eficacia operativa a los espacios de participación (grupos motores, mesas de trabajo, talleres específicos sobre temas sensibles, etc.).

Se fomenta la inscripción de las personas necesitadas de vivienda en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, como una de las vías para expresar a la Administración dichas necesidades respecto a la vivienda.

El proceso de información, comunicación y participación ha de procurar la generación de canales de información en ambos sentidos: del Ayuntamiento a la ciudadanía y de la ciudadanía al Ayuntamiento, para que los ciudadanos sientan reconocidas sus demandas. En este proceso es tan importante el consenso en lo acordado, como la identificación de las verdaderas necesidades de vivienda y los conflictos que subyacen detrás de cada situación, sin excluir por tanto actores, temas o soluciones.

El periodo de exposición pública, previo a la aprobación del Plan, es el momento de matizar con la opinión de la ciudadanía las propuestas presentadas por las personas implicadas en la formulación del mismo, ampliando la participación con grupos cualificados en temas específicos para la definición de las propuestas definitivas. Este proceso conlleva el diseño de herramientas adecuadas (sesiones colectivas de devolución, informes, talleres temáticos, taller de futuro, mesa de planos, exposición interactiva, taller de programación, así como otras técnicas de participación, etc.).

Inicialmente se realizó una comunicación municipal a través de la web del inicio de la redacción del PMVS. Posteriormente se realizó una encuesta tipo a los ciudadanos de EL PALMAR DE TROYA, fomentando el conocimiento y participación en el Plan de vivienda por vivienda. De este trabajo de campo se realizó, a través de una encuesta, un resultado estadístico.

Todo ello supuso un fomento de la participación de los ciudadanos y el fomento de la inscripción de los interesados en el Registro Municipal de demandantes de vivienda protegida.



Así se obtuvieron los datos y se realizó una valoración de la opinión pública.

Con el presente documento se realiza la elaboración del programa de actuación (propuestas), que supondrá la participación de los ciudadanos y grupos cualificados en los temas específicos del Plan, incluso la participación pública en la realización y presentación de alegaciones sobre el Plan.

Una vez aprobado el Plan e informado por la Consejería competente en vivienda, se evaluará periódicamente el nivel de cumplimiento temporal y el resultado de los objetivos establecidos.

El PMVS de EL PALMAR DE TROYA se ha construido colectivamente.

Con la elaboración del Plan de Comunicación y Participación, se ha pretendido recoger las acciones de comunicación realizadas y previstas durante el desarrollo del PMVS que marcan el camino a seguir para contar con la información directa y la participación de la ciudadanía.

Para ello hemos formulado en su conjunto una propuesta del Proyecto de Comunicación y Participación pública para el PMVS, que nos ayuda a planificar, a pensar en lo que vamos a realizar, cuando lo realizaremos y en cómo nos planteamos conseguir la idea que tenemos.

La comunicación consiste en el proceso de transmitir ideas e información acerca de una iniciativa y/o asunto de interés para la comunidad.

Para la elaboración de nuestro Plan de Comunicación hemos tenido claro los objetivos a cubrir, el alcance, las personas involucradas, las herramientas y medios que se emplearán, la metodología que se seguirá para ponerlo en práctica y la forma de medir su éxito.

El Plan de participación ciudadana tiene unos contenidos mínimos. No solamente se refiere a darle publicidad o a promocionar el PMVS, sino a comunicar la necesidad de la participación para terminar su elaboración, planteando la posibilidad y el compromiso de un control de la ciudadanía sobre su pueblo.

Para ello, se precisa que la sociedad de EL PALMAR DE TROYA se exprese a través de un tejido asociativo amplio (asociaciones de vecinos, de consumidores, de comerciantes, de los ámbitos de la cultura, etc.) para ser parte activa de las decisiones municipales de EL PALMAR DE TROYA.

Las propuestas serán más eficaces cuanto más centradas estén en cuestiones concretas, en necesidades específicas. Esta tarea necesita del apoyo de los medios de comunicación, para detectar y amplificar el interés de la ciudadanía por cada uno de los temas.

## **- OBJETIVOS, PROPUESTAS Y ACCIONES.**

### **Objetivos principales**

- Dar a conocer el PMVS en la comunidad, en sus distintas fases de desarrollo así como el documento final del mismo, realizando una comunicación eficaz.
- Sensibilizar sobre la importancia de la participación de la ciudadanía y de los colectivos en la elaboración del PMVS, programando actos que promuevan y faciliten la participación.

### **Objetivos específicos**

Lo que se desea transmitir depende de qué se está tratando de lograr con la estrategia de comunicación y para recabar las opiniones y las propuestas de la ciudadanía hemos necesitado:



- Animar a determinadas personas para que apoyen el proyecto, y puedan ser voluntarios/as que ayuden con las labores del PMVS.
  - Anunciar los eventos y el programa del Ayuntamiento para la elaboración del PMVS.
  - Establecer los cauces de participación y valoración de las propuestas recibidas.
  - Mostrar las propuestas, sugerencias y resultados de la participación en la elaboración del PMVS.
  - Recabar las necesidades reales y aspiraciones de los/as demandantes de vivienda, así como las necesidades de la vecindad en materia de adecuación de vivienda, a través de los servicios municipales.
  - Consolidar la imagen del Ayuntamiento en la comunidad, como el lugar al que las personas pueden acudir en busca de los servicios que ofrece.
  - Impulsar el acceso a la información y a la documentación para favorecer la participación ciudadana y de colectivos interesados durante todo el proceso de redacción del Plan.
  - Difundir a la ciudadanía cuál debe ser la política municipal de vivienda en el futuro.
  - Ofrecer información en materia de vivienda de interés para la ciudadanía, favoreciendo el conocimiento, ayudas y subvenciones de los planes de vivienda a los demandantes, a promotores y constructores.
- PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN (AGENTES ECONÓMICOS Y SOCIALES, ASOCIACIONES PROFESIONALES Y VECINALES, CONSUMIDORES, COLECTIVOS SOCIALES, SECTORES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA).**

Os presentamos las acciones que, en función de los objetivos seleccionados, se han llevado a cabo. Se ha tratado de llegar al público difundiendo el mensaje con un lenguaje adecuado, simple y comprensivo.



## ACCIONES DE COMUNICACIÓN PREVIAS AL PMVS

DIFUSIÓN DEL PROYECTO DEL PLAN	
Descripción	Presentación del proyecto de elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo por el Ayuntamiento en la web municipal y en los medios de comunicación al efecto para comenzar la campaña de difusión del mismo.
Objetivos	Divulgar en el municipio la necesidad de elaborar un Plan Municipal de vivienda y suelo, de conocer la situación actual de la población y la vivienda, la necesidad de la participación ciudadana, y los objetivos municipales en materia de vivienda en la población de EL PALMAR DE TROYA
Responsables	<ul style="list-style-type: none"><li>- Alcaldía, Área de Vivienda y Rehabilitación.</li><li>- Sevilla Activa SAU (asesoramiento).</li></ul>
Audiencia objetivo	La ciudadanía de EL PALMAR DE TROYA en general
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	La divulgación se ha realizado en el momento inicial, hasta la presentación del Documento al Ayuntamiento.
Recursos y materiales	<p>La campaña se ha preparado conjuntamente con el equipo designado por el Ayuntamiento que aportó los medios y los conocimientos necesarios, con el acompañamiento y coordinación de Sevilla Activa SAU.</p> <p>Se realizó con el apoyo de herramientas adecuadas para dar visibilidad global a través de las redes sociales y presencia física en la población.</p>
Canales de comunicación	<ul style="list-style-type: none"><li>- Página web municipal.</li><li>- Díptico informativo, en su caso.</li></ul>
Observaciones	<ul style="list-style-type: none"><li>- Coste Municipal: recursos propios municipales. Medios de Comunicación.</li></ul>



<b>ENCUESTA A DEMANDANTES</b>	
Descripción	<p><b>Encuesta:</b> se podrá diseñar un cuestionario individual, para su cumplimentación voluntaria, en papel y página web.</p> <p>Se trata de una serie de preguntas muy simples cuya evaluación se incluye en el informe del PMVS.</p>
Objetivos	Recabar las necesidades reales de los demandantes de vivienda y actualizar datos de la situación de partida respecto a las necesidades de vivienda en el municipio, como una referencia dado que el RPMDVP no dispone de datos oficiales.
Responsables	<ul style="list-style-type: none"><li>- Técnicos Municipales.</li><li>- Sevilla Activa SAU (asesoramiento)</li></ul>
Audiencia objetivo	Demandantes potenciales de vivienda. Población en general.
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	Se ha ejecutado desde el inicio de elaboración del PMVS hasta momentos previos de su aprobación.
Recursos y materiales	<ul style="list-style-type: none"><li>- Personal responsable del área de Vivienda y Rehabilitación</li><li>- Informático municipal en su caso.</li><li>- Recursos de Sevilla Activa SAU.</li></ul>
Canales de comunicación	<ul style="list-style-type: none"><li>- Encuesta en sí.</li><li>- Medios de comunicación.</li><li>- Redes sociales.</li></ul>
Observaciones	<ul style="list-style-type: none"><li>- Coste Municipal: recursos propios para su difusión y recogida de datos.</li></ul>



<b>ACCIONES DE COMUNICACIÓN A LA APROBACIÓN INICIAL DEL PMVS</b>	
<b>DIVULGACIÓN PÚBLICA DEL PMVS</b>	
Descripción	Divulgación de información básica del Plan de Vivienda en los distintos canales de comunicación, medios de prensa, web municipal.
Objetivos	Ofrecer información en materia de vivienda y suelo de interés para la ciudadanía favoreciendo el conocimiento de oportunidades, ayudas y subvenciones a los demandantes de vivienda, a los promotores y constructoras locales.
Responsables	Supervisión y coordinación: <ul style="list-style-type: none"><li>- Ayuntamiento.</li></ul>
Audiencia objetivo	La ciudadanía en general.
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	De forma continuada o intermitente desde la presentación pública del Alcalde hasta la aprobación del Plan. A través de los medios municipales.
Recursos y materiales	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ayuntamiento.</li><li>- Informático municipal.</li></ul>
Canales de comunicación	<ul style="list-style-type: none"><li>- Página web municipal.</li><li>- Medios de comunicación.</li></ul>
Observaciones	Coste Municipal: recursos propios municipales.



<b>EXPOSICIÓN EN ESPACIO MUNICIPAL Y JORNADAS TÉCNICAS SOBRE EL PMVS</b>	
Descripción	<i>Exposición pública en espacio municipal. Mesa Técnica en la que se expone el PMVS coordinada por la Concejalía de Urbanismo y presentada por el Alcalde. Con exposición técnica realiza por técnicos/as municipales con una presentación de PowerPoint para incorporarla posteriormente en la web municipal y en los canales de internet. Debates y propuestas en una actividad participativa.</i>
Objetivos	<i>Conocer el PMVS y generar debates sectoriales en la búsqueda de soluciones compartidas entre los agentes sociales políticos y económicos al tiempo que dar a conocer las nuevas proposiciones de la política municipal en relación a la vivienda y suelo.</i>
Responsables	<ul style="list-style-type: none"><li>- Alcaldía y Concejalía de Urbanismo.</li></ul>
Audiencia objetivo	Asociaciones profesionales, vecinales, promotores y constructores locales, asociaciones de consumidores y demandantes potenciales de vivienda, entidades privadas y administraciones públicas relacionadas con la vivienda.
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	Se pueden proponer en <b>dos momentos</b> : <ul style="list-style-type: none"><li>- Un encuentro sobre el PMVS una vez se haya terminado la redacción del Documento.</li><li>- Una segunda Jornada Técnica se podrá organizar antes de la aprobación definitiva del PMVS.</li></ul>
Recursos y materiales	La presentación se preparará de forma conjunta entre el equipo designado por el Ayuntamiento y Sevilla Activa SAU (asesoramiento). <ul style="list-style-type: none"><li>- Personal responsable.</li><li>- Informático municipal.</li></ul>
Canales de comunicación	<ul style="list-style-type: none"><li>- Notas de prensa.</li><li>- Medios de comunicación (prensa, radio).</li><li>- Redes sociales.</li><li>- Enviar invitaciones desde Alcaldía.</li></ul>
Observaciones	Recepción posterior de propuestas a través de correo electrónico. Podrán realizarse actos complementarios de divulgación previstos con antelación para programarse con el asesoramiento de Sevilla Activa SAU.



## ACCIONES DE COMUNICACIÓN TRAS LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PMVS

PRESENTACION Y PUBLICACIÓN DEL PMVS	
Descripción	Presentación del Alcalde en rueda de prensa, ante los medios de comunicación, de la publicación del documento aprobado definitivamente del PMVS.
Objetivos	<ul style="list-style-type: none"><li>- Difundir a la ciudadanía la futura política de vivienda en la localidad.</li><li>- Dar a conocer los detalles del PMVS una vez se haya publicado en el Boletín Oficial correspondiente.</li><li>- Exponer el programa de Actuación del Plan y fecha de inicio del Plan de actuaciones y las medidas propuestas por el Ayuntamiento.</li></ul>
Responsables	Alcaldía y Concejal de Urbanismo
Audiencia objetivo	Promotores de vivienda y suelo, demandantes potenciales de vivienda y ciudadanía en general.
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	<ul style="list-style-type: none"><li>- La presentación se podrá hacer tras la aprobación definitiva por el Ayuntamiento.</li><li>- Acto municipal de rueda de prensa, en su caso.</li></ul>
Recursos y materiales	La presentación será preparada por el equipo designado por el Ayuntamiento que aportará los medios necesarios. <ul style="list-style-type: none"><li>- Personal responsable.</li><li>- Informático municipal.</li></ul>
Canales de comunicación	<ul style="list-style-type: none"><li>- Nota de prensa.</li><li>- Medios de Comunicación (radio, prensa).</li><li>- Redes sociales (Ayuntamiento).</li></ul>
Observaciones	Podrán realizarse acciones complementarias de divulgación, nuevos dípticos, folletos, carteles.



---

#### **- RESULTADO DE EXPOSICIÓN Y PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICOS.**

La exposición pública del PMVS se realizará en el Salón de actos de Ayuntamiento de EL PALMAR DE TROYA.

Se realizará una conferencia en el acto de apertura de la exposición para fomentar el proceso de participación pública, recogiendo las sugerencias y alegaciones de los ciudadanos, en ese acto y en los días de exposición del PMVS.

Esta exposición será informada a los ciudadanos del municipio para que tengan constancia de ello y puedan asistir a la misma.

#### **- RESULTADO DE LA REMISIÓN AL ÓRGANO TERRITORIAL PROVINCIAL DE LA CONSEJERÍA DE COMPETENTE EN MATERIA DE VIVIENDA.**

Una vez se apruebe por el Pleno municipal el PMVS se remitirá al Órgano territorial provincial de la Consejería competente, para su informe.

#### **- PREVISIÓN DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y DEL PMVS.**

A través del control municipal se prevé el seguimiento y evaluación de la participación ciudadana y del PMVS, tanto desde la fase previa a su aprobación plenaria, como posterior hasta su publicación, y el desarrollo durante la vigencia del Plan.



**ANEXOS.**



## I.-Cuadros-resumen de población y vivienda

### I.1 Población y demanda residencial.

#### I.1 POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL

##### Padrón municipal y encuesta de población activa (INE)

		fecha de los datos 12/12/2021			
edad y sexo	total			2343	
	hombres	1169			
	mujeres	1174			
	>20 años			483	
	> 65 años			417	
	extranjera			267	
actividad		hombres	mujeres	Total	
	2020	paro	76	73	149
		explotaciones agrarias	19	73	92
		establecimientos comerciales			79
		contrataciones	8	3	11
	alumnos matriculados 2020			412	
	renta media 2019			7.284,02 €	

##### Registro de Demandantes de Vivienda Protegida

		fecha de los datos 12/12/2021	
solicitudes e inscripciones	solicitudes	15	activas
	inscripciones	12	12
forma de acceso		%	
	Alquiler	0	0
	Alquiler Opción Compra	0	0
	Compra	12	100
sexo	Mujer	4	33,33
	Varón	8	66,67
edad	< 35 años	10	83,33
	< 50 años	2	16,67
	< 65 años	0	0
	>= 65 años	0	0
	iprem de los inscritos en rango de	0-1	10
	1,01-1,50	1	8,33
	1,51-2,50	0	0
	2,51-3,50	1	8,33



I.2 Parque de viviendas, oferta y mercado.

## I.2 PARQUE DE VIVIENDAS, OFERTA Y MERCADO

### aspectos físicos

antigüedad y estado de conservación	sin datos desagregados	
nº viviendas totales	<input type="text"/>	
nº viviendas de más de 50 años	<input type="text"/>	
nº viviendas anteriores a 1981	<input type="text"/>	
superficie y programa		
<31 m2	<input type="text"/>	1 dormitorio <input type="text"/>
32-50m2	<input type="text"/>	2 dormitorios <input type="text"/>
51-70m2	<input type="text"/>	3 dormitorios <input type="text"/>
71-90m2	<input type="text"/>	4 dormitorios <input type="text"/>
>90m2	<input type="text"/>	>4 dormitorios <input type="text"/>
accesibilidad		
nº viviendas unifamiliares totales	<input type="text"/>	
nº viviendas en plurifamiliares totales	<input type="text"/>	
nº viviendas unifamiliares no accesibles	<input type="text"/>	nº de viviendas
nº de edificios sin ascensor de 3 o más plantas (B+2)	<input type="text"/>	<input type="text"/>

infravivienda

### régimen de tenencia, titularidad y uso

nº viviendas totales	<input type="text"/>
en propiedad	<input type="text"/>
en alquiler	<input type="text"/>
principales	<input type="text"/>
secundarias	<input type="text"/>
viviendas deshabitadas	<input type="text"/>
vivienda pública	<input type="text"/>

oferta y mercado	nº viviendas	precio medio	
		precio €	por m2
en venta	<input type="text" value="2"/>	<input type="text" value="728"/>	<input type="text" value="728"/>
en alquiler	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Patrimonio Municipal de Suelo	nº	capacidad viviendas	
		<input type="text"/>	<input type="text"/>
Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Órgano de gestión

### Datos básicos de población y vivienda

existente		previsto	%
nº habitantes	<input type="text" value="2343"/>	crecimiento nº habitantes	<input type="text" value="0,13"/>
nº inscritos RMDVP	<input type="text" value="12"/>	nº nuevas familias	<input type="text"/>
viviendas totales	<input type="text"/>	viviendas totales	<input type="text"/>
no ocupadas	<input type="text"/>		
a rehabilitar	<input type="text"/>		
infravivienda	<input type="text" value="0"/>	propuesta infravivienda	<input type="text"/>
protegidas	<input type="text" value="0"/>	protegidas	<input type="text"/>
públicas	<input type="text" value="0"/>	públicas	<input type="text"/>
en alquiler	<input type="text"/>	en alquiler	<input type="text"/>
alojamientos transitorios	<input type="text"/>	alojamientos transitorios	<input type="text"/>



## II.-Programa de actuación. Resumen.

<b>VIVIENDA</b>	n.º viviendas	evaluación económica	límite temporal	ubicación y descripción
<b>acceso y uso eficiente del parque residencial existente</b>				
actuaciones en defensa de la vivienda	*	ANUAL	5 AÑOS	POBLACION AFECTADA
puesta en mercado de vivienda deshabitada	*	ANUAL	5 AÑOS	POBLACION AFECTADA
alquiler social	*	ANUAL	5 AÑOS	POBLACION AFECTADA
permuta de viviendas	*	ANUAL	5 AÑOS	POBLACION AFECTADA
parque público	*	ANUAL	5 AÑOS	POBLACION AFECTADA
<b>promoción de vivienda / alojamiento</b>				
promoción de vivienda / alojamiento para el alquiler	20	ANUAL	5 AÑOS	SECTORES DESFAVORECIDOS
cesión de uso	*			
alojamientos transitorios	20	ANUAL	5 AÑOS	SECTORES DESFAVORECIDOS
<b>suelo</b>				
Patrimonio Municipal de Suelo	*	ANUAL	5 AÑOS	PARCELAS MUNICIPALES
registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas	*			
reserva de suelo para vivienda protegida	*	ANUAL	5 AÑOS	AMBITOS PGOU
<b>REHABILITACIÓN</b>				
<b>infravivienda</b>				
eliminación de infravivienda	*	ANUAL	5 AÑOS	CASCO URBANO
<b>parque residencial</b>				
parque residencial edificios	*	ANUAL	5 AÑOS	CASCO URBANO
parque residencial viviendas	3	ANUAL	5 AÑOS	CASCO URBANO
<b>mejora de la ciudad existente</b>				
actuaciones de rehabilitación integral	*	ANUAL	5 AÑOS	CASCO URBANO
proyectos piloto	*			
espacio público	*	ANUAL	5 AÑOS	CASCO URBANO
<b>INFORMACIÓN Y ASISTENCIA A LA CIUDADANÍA</b>				
oficina local	*	ANUAL	5 AÑOS	AYUNTAMIENTO
registro	*	ANUAL	5 AÑOS	AYUNTAMIENTO



---

### **III.-Acuerdos suscritos con otros entes públicos y privados en materia de vivienda.**

(Se incorporarán en el proceso temporal de tramitación y desarrollo del PMVS).



---

#### **IV.-Otros**

1. SINOPSIS, OBJETIVOS Y PROGRAMAS DEL PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2022-2025.
2. SINOPSIS DEL PLAN DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA.
3. MODELOS DE DOCUMENTOS DE TRABAJO DEL PLAN.
4. DOCUMENTACIÓN DEL RPMDVP.
5. LEGISLACIÓN.
6. EQUIPO REDACTOR Y AGRADECIMIENTOS



## 1. 1. SINOPSIS, OBJETIVOS Y PROGRAMAS DEL PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2022-2025.

El Plan Estatal para el Acceso a la Vivienda 2022-2025 regulado por el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, tiene como objetivos a corto plazo:

- Facilitar el acceso a la vivienda a los ciudadanos con menos recursos mediante ayudas directas al alquiler a aquellos arrendatarios con menos recursos.
- Facilitar el acceso a la vivienda o a soluciones habitacionales lo más inmediatas posibles a las personas víctimas de violencia de género, las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, las personas sin hogar y a otras personas especialmente vulnerables, incluidos supuestos de vulnerabilidad sobrevenida, mediante ayudas directas al alquiler y a los gastos de suministros y comunidad de hasta el 100% de la renta del alquiler y de dichos gastos.
- Facilitar el acceso a la vivienda de los jóvenes con mayores ayudas al alquiler e incluso con ayudas a la adquisición de vivienda en municipios o núcleos de población de pequeño tamaño.
- Fomentar la oferta de vivienda en alquiler con ayudas a los arrendadores para el pago de un seguro de protección de la renta arrendaticia.
- Colaborar a los objetivos del reto demográfico mediante ayudas a los jóvenes para la adquisición de vivienda habitual y permanente en municipios o núcleos de población de menos de 10.000 habitantes.

Y como objetivos a medio plazo:

- Incrementar la oferta de vivienda en alquiler social mediante el impulso del parque público de vivienda, estableciendo ayudas a la adquisición de viviendas por las administraciones públicas o sus entidades vinculadas o dependientes.
- Incrementar la oferta de vivienda en alquiler asequible para las personas mayores o con discapacidad, mediante ayudas a la promoción de viviendas con diseño, instalaciones y servicios que respondan a sus especiales circunstancias, ya sean de titularidad pública o privada, y ya sean de nueva edificación o procedentes de la rehabilitación de edificios preexistentes que se vayan a destinar durante un plazo determinado al alquiler asequible con rentas limitadas y para arrendatarios con ingresos limitados.
- Incrementar la oferta de alojamientos y viviendas en alquiler, impulsando la promoción de alojamientos temporales, de modalidades residenciales tipo cohousing, de viviendas intergeneracionales y otras similares en las que, en todo caso, se reduce la superficie privativa de alojamiento o vivienda y se incrementa la superficie de interrelación en comparación con las soluciones habituales de viviendas, que vayan a ser destinados al alquiler, la cesión en uso o a cualquier régimen temporal similar admitido en derecho.
- Incrementar la oferta de vivienda en alquiler social impulsando la puesta a disposición de viviendas de la SAREB y de entidades públicas a las comunidades autónomas y entidades locales, así como a sus entidades vinculadas o dependientes para que sean destinadas a dicho alquiler social.
- Incrementar la oferta de vivienda en alquiler asequible o social mediante la puesta a disposición de las comunidades autónomas y entidades locales, así como de sus entidades vinculadas o dependientes, de viviendas libres de gestores privados de vivienda en alquiler para su alquiler como vivienda asequible o social.

Adicionalmente, son también objetivos del Plan seguir contribuyendo a la mejora de la accesibilidad de nuestras viviendas, impulsar la regeneración y renovación urbana y rural de zonas degradadas y ámbitos en los que todavía impera el chabolismo y la infravivienda y atender al pago



de las ayudas de subsidiación de préstamos convenidos, regulados en anteriores planes estatales de vivienda.

## PROGRAMAS DE AYUDAS

### Programa 1: Programa de subsidiación de préstamos convenidos

#### Programa de subsidiación de préstamos convenidos

<b>Objeto</b>	Atender el pago de las ayudas de subsidiación de préstamos convenidos, regulados en anteriores planes estatales de vivienda, a aquellas personas beneficiarias que tengan derecho a la misma de acuerdo con la normativa de aplicación.
<b>Beneficiarios</b>	Los reconocidos en el correspondiente Plan Estatal del que proceda.
<b>Ayuda</b>	La subsidiación reconocida en el correspondiente Plan Estatal del que proceda.

## PROGRAMAS DE AYUDAS PARA EL ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA

### Programa 2: Programa de ayuda al alquiler de vivienda

#### Programa de ayuda al alquiler de vivienda

<b>Objeto</b>	Ayudas para el disfrute de una vivienda en régimen de alquiler o de cesión de uso.
<b>Beneficiarios</b>	Personas arrendatarias.
<b>Tipo de vivienda</b>	Vivienda habitual y permanente.
<b>Límite de ingresos de la unidad de convivencia</b>	3IPREM. 4IPREM familia numerosa general, personas con discapacidad y víctimas de terrorismo. 5IPREM familia numerosa especial y personas con discapacidad severa.
<b>Cuantía de la ayuda</b>	Ayuda hasta el 50% de la renta del alquiler.
<b>Alquiler máximo</b>	Límite del alquiler con carácter general hasta 600€/mes o hasta 300€/mes para alquiler de habitación (hasta 900€ en determinados supuestos previo acuerdo de la Comisión de Seguimiento MITMA-CCAA, o hasta 450€ en alquiler de habitación para determinados supuestos previo acuerdo de la Comisión de Seguimiento MIMTA-CCAA).
<b>Plazo</b>	Hasta 5 años.



**Programa 3: Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables**

**Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables**

<b>Objeto</b>	Facilitar solución habitacional inmediata para víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.
<b>Beneficiarios</b>	Víctimas de violencia de género, personas que hayan sido objeto de desahucio, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.
<b>Cuantía de la ayuda</b>	Ayuda directa al alquiler de hasta 600€/ mes (900€ en determinados supuestos previo acuerdo de la Comisión de Seguimiento MITMA-CCAA). Ayuda directa para gastos de mantenimiento, comunidad y suministros básicos de hasta 200€/mes (hasta el 100% de los gastos).
<b>Solución habitacional</b>	Vivienda pública o privada adecuada a las circunstancias: tamaño, servicios, accesibilidad y localización. En defecto de vivienda, extensible provisionalmente a cualquier alojamiento o dotación residencial que salvaguarde el derecho a la intimidad y la libertad de tránsito.
<b>Plazo</b>	Hasta 5 años.

**Programa 4: Programa de ayuda a las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida**

**Programa de ayuda a las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida**

<b>Beneficiarios</b>	Personas arrendatarias de vivienda habitual en el supuesto de vulnerabilidad sobrevenida.
<b>Cuantía de la ayuda / Requisitos</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ayuda directa al alquiler de hasta 900€/mes (hasta el 100% de la renta)</li><li>• Vulnerabilidad sobrevenida en los 2 años anteriores a la solicitud de la ayuda</li><li>• Tras devenir vulnerable:<ul style="list-style-type: none"><li>○ Límite de ingresos unidad de</li></ul></li></ul>



	<p>convivencia 3 IPREM</p> <ul style="list-style-type: none"><li>o Reducción de los ingresos: Mínimo 20%</li></ul> <p>Esfuerzo para el pago de la renta arrendaticia &gt;30% de los ingresos netos de la unidad de convivencia.</p>
<b>Límite de ingresos (Antes de devenir vulnerable)</b>	<p>5 IPREM. 5,5 IPREM familia numerosa general y personas con discapacidad y víctima de terrorismo. 6 IPREM familia numerosa especial y personas con discapacidad severa.</p>
<b>Plazo</b>	<p>Hasta 2 años.</p>

### Programa 5: Programa de ayuda a las personas jóvenes y para contribuir al reto demográfico

#### Programa 5.1 Ayuda al Alquiler

<b>Beneficiarios</b>	Jóvenes de hasta 35 años (incluidos).
<b>Tipo de vivienda</b>	Vivienda habitual y permanente.
<b>Límite de ingresos de la unidad de convivencia</b>	<p>3 IPREM. 4 IPREM personas con discapacidad. 5 IPREM personas con discapacidad severa.</p>
<b>Límite de alquiler</b>	<p>Alquiler hasta 600€/mes. Hasta 300€/mes para alquiler de habitación (hasta 900€ en determinados supuestos previo acuerdo de la Comisión de Seguimiento MITMA-CCAA, o hasta 450€ en alquiler de habitación para determinados supuestos previo acuerdo de la Comisión de Seguimiento MIMTA-CCAA).</p>
<b>Cuantía de la ayuda</b>	<p>Límite de la ayuda hasta 60% renta mensual. Compatible con Bono Alquiler Joven: En este caso la ayuda es de hasta el 40% de la diferencia entre el alquiler de la vivienda y la ayuda del Bono Alquiler Joven, con el límite conjunto (suma de la ayuda del Bono Alquiler Joven y de este programa de ayuda) del 75% de la renta del alquiler.</p>
<b>Plazo</b>	<p>Hasta 5 años.</p>

#### Programa 5.2 Ayuda a la compra en municipios o núcleos de población igual o inferior a 10.000 habitantes



<b>Beneficiarios</b>	Jóvenes de hasta 35 años (incluidos).
<b>Tipo de vivienda</b>	Vivienda habitual y permanente.
<b>Límite de ingresos de la unidad de convivencia</b>	3 IPREM. 4 IPREM personas con discapacidad. 5 IPREM personas con discapacidad severa.
<b>Cuantía de la ayuda/ Requisitos</b>	Hasta 10.800€ con límite del 20% del precio de adquisición. Precio de adquisición inferior a 120.000 €. Domicilio habitual y permanente durante un mínimo de 5 años. Municipios o núcleos de población igual o inferior a 10.000 habitantes.

## PROGRAMAS DE INCREMENTO DE OFERTA DE VIVIENDA EN ALQUILER

### Programa 6: Programa de incremento del parque público de viviendas

#### Programa de incremento del parque público de viviendas

<b>Objeto</b>	Adquisición de vivienda para incrementar el parque público con destino al alquiler social.
<b>Beneficiarios</b>	Administraciones públicas, organismos públicos y entidades de derecho público empresas públicas, público-privadas y sociedades mercantiles mayoritariamente participadas por las administraciones públicas o en las que se garantice la permanencia y control de las administraciones públicas en al menos el 50 por ciento del capital. Las fundaciones, empresas de economía social y sus asociaciones, cooperativas, ONGs y asociaciones declaradas de utilidad pública.
<b>Límite de ingresos de la unidad de convivencia de los futuros inquilinos</b>	Hasta 3 IPREM (este límite podrá ser modificado por acuerdo en la Comisión de seguimiento MITMA/CCAA).
<b>Cuantía de la ayuda / límite del alquiler</b>	<b>Adquisición de viviendas:</b> Ayuda de hasta 60% de precio de adquisición. En caso de necesidad de obras de habitabilidad o accesibilidad: Hasta 6.000 euros/vivienda con límite del 75% de inversión. <b>Límite del alquiler:</b> Primer año vigencia RD: Hasta 5€/m <sup>2</sup> útil/vivienda (adicionalmente 60% de dicha cuantía por m <sup>2</sup> /superficie útil garaje o trastero). En



	posteriores años las actualizaciones de este límite se harán conforme al IPC.
<b>Requisitos</b>	Destino al alquiler durante 50 años como mínimo. Nota marginal en el Registro de la Propiedad.

**Programa 7: Programa de fomento de viviendas para personas mayores o personas con discapacidad**

<b>Programa de fomento de viviendas para personas mayores o personas con discapacidad</b>	
<b>Beneficiarios</b>	Personas físicas. Administraciones públicas, organismos públicos y demás entidades de derecho público y privado, así como empresas públicas, privadas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las administraciones públicas. Fundaciones, empresas de economía social y sus asociaciones, cooperativas incluidas las de autopromoción o autoconstrucción, las organizaciones no gubernamentales y las asociaciones declaradas de utilidad pública.
<b>Tipo de vivienda</b>	Promociones de alojamientos o viviendas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación de edificios que se vayan a ceder en uso o destinar al arrendamiento con alquiler limitado. Con prestaciones adicionales para personas mayores y con discapacidad (asistencia social, atención médica básica disponible veinticuatro horas, limpieza y mantenimiento, dispositivos y sistemas de seguridad, restauración, actividades sociales, deportivas, de ocio y culturales así como terapias preventivas y de rehabilitación).
<b>Límite de ingresos de la unidad de convivencia</b>	5 IPREM (este límite podrá ser modificado por acuerdo en la Comisión de seguimiento MITMA/CCAA).
<b>Cuantía de la ayuda / Límite del alquiler</b>	Ayuda de hasta 700 €/m <sup>2</sup> /vivienda o alojamiento, con los límites de 50.000 €/alojamiento o vivienda y del 50% de inversión. <b>Límite del alquiler (mensual):</b> Primer año vigencia RD: Hasta 10€/m <sup>2</sup> /vivienda o alojamiento. En posteriores años las actualizaciones de este límite se harán conforme al IPC.
<b>Requisitos</b>	Destino al alquiler durante 20 años como mínimo. Nota marginal en el Registro de la Propiedad.



**Programa 8: Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares**

**Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares**

<b>Beneficiarios</b>	Personas físicas Administraciones públicas, organismos públicos y demás entidades de derecho público y privado, así como empresas públicas, privadas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las administraciones públicas. Fundaciones, empresas de economía social y sus asociaciones, cooperativas incluidas las de autopromoción o autoconstrucción, las organizaciones no gubernamentales y las asociaciones declaradas de utilidad pública.
<b>Tipo de vivienda</b>	Promociones de alojamientos de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación de edificios, así como de promociones de modalidades residenciales tipo cohousing, de viviendas intergeneracionales o similares, que se vayan a ceder en uso o destinar al arrendamiento con renta limitada.
<b>Límite de ingresos de la unidad de convivencia de los futuros inquilinos</b>	5 IPREM (este límite podrá ser modificado por acuerdo de la Comisión de Seguimiento MITMA/CCAA).
<b>Cuantía de la ayuda / Límite del alquiler</b>	Ayuda de hasta 420 €/m <sup>2</sup> de sup.útil de vivienda o alojamiento y espacios de interrelación, con los límites de 50.000 €/alojamiento o vivienda y del 50% de inversión. <b>Límite del alquiler (mensual):</b> Primer año vigencia RD: Hasta 8€/m <sup>2</sup> útil de vivienda o alojamiento y espacio de interrelación. En posteriores años las actualizaciones de este límite se harán conforme al IPC.
<b>Requisitos</b>	Destino al alquiler durante 20 años como mínimo. Nota marginal en el Registro de la Propiedad.

**Programa 9: Programa de puesta a disposición de viviendas de la SAREB y de entidades públicas para su alquiler como vivienda asequible o social**

**Programa de puesta a disposición de viviendas de la SAREB y de entidades públicas para su alquiler como vivienda asequible o social**

<b>Beneficiarios</b>	Comunidades Autónomas, entidades locales y entidades dependientes o vinculadas, entidades públicas en general y entidades y fundaciones sin ánimo de lucro dedicadas a la
----------------------	---



	promoción y/o gestión de viviendas protegidas.
<b>Tipo de vivienda</b>	Vivienda habitual y permanente para alquiler.
<b>Límite de ingresos de los inquilinos</b>	Hasta 3 IPREM.
<b>Cuantía de la ayuda / Límite del alquiler</b>	Ayuda de entre 150 y 175 €/m <sup>2</sup> /vivienda para que el beneficiario haga frente a la cesión del usufructo de la vivienda por parte de la SAREB o de entidades públicas. En caso de necesidad de obras de habitabilidad o accesibilidad: Hasta 8.000 euros/ vivienda con límite del 75% de inversión. Precio del alquiler (mensual): Entre 150 y 350€.
<b>Plazo</b>	Viviendas cedidas por la SAREB o entidad pública durante un plazo mínimo de 5 años.

**Programa 10: Programa de fomento de la puesta a disposición de las comunidades autónomas y ayuntamientos de viviendas para su alquiler como vivienda asequible o social**

**Programa de fomento de la puesta a disposición de las comunidades autónomas y ayuntamientos de viviendas para su alquiler como vivienda asequible o social**

<b>Beneficiarios</b>	Propietarios de vivienda que las cedan a las comunidades autónomas, entidades locales o a sus entidades dependientes o vinculadas.
<b>Tipo de vivienda</b>	Vivienda habitual y permanente para alquiler.
<b>Límite de ingresos</b>	Ingresos de los inquilinos: Hasta 5 IPREM.
<b>Cuantía de la ayuda / Límite del alquiler</b>	Ayuda de la mitad de la diferencia entre el alquiler social (que determina la CCAA y nunca superior a 400 euros/mes) y el precio de mercado que se acuerde en la comisión de seguimiento MITMA/CCAA. En caso de necesidad de obras de habitabilidad o accesibilidad: Hasta 8.000 euros/ vivienda con límite del 75% de inversión. <b>Precio del alquiler (mensual):</b> Hasta 400€ (incrementado en la mitad de la diferencia entre el alquiler social y el precio de mercado acordado en la comisión de seguimiento MITMA/CCAA).
<b>Plazo</b>	Viviendas cedidas durante un plazo mínimo de 7 años.



## PROGRAMAS DE MEJORA A LA ACCESIBILIDAD Y ERRADICACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA

### Programa 11: Programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas

#### Programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas

<b>Objeto</b>	Mejora de la accesibilidad a las viviendas y dentro de las viviendas.
<b>Beneficiarios</b>	Propietarios o usufructuarios de viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila, de edificios de tipología residencial de vivienda colectiva, de viviendas incluidas en un edificio de tipología residencial de vivienda colectiva. Administraciones Públicas, organismos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas, íntegra o mayoritariamente por las Administraciones Públicas, propietarias de las viviendas. Comunidades de propietarios, o las agrupaciones de comunidades de propietarios. Sociedades cooperativas. Propietarios que, de forma agrupada sean propietarios de edificios y no hubiesen otorgado el título constitutivo de propiedad horizontal Las empresas constructoras, arrendatarias o concesionarias de los edificios, así como cooperativas.
<b>Tipo de vivienda</b>	Vivienda habitual y permanente.
<b>Cuantía de la ayuda</b>	<p><b>Viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila:</b> Hasta 12.500 €/vivienda (Adicionalmente 1.000€/vivienda si es BIC). Hasta 15.000 €/vivienda en caso de residente en el edificio con discapacidad. Hasta 18.000 €/vivienda en caso de residente en el edificio con discapacidad severa.</p> <p><b>Edificios de viviendas de tipología residencial colectiva:</b> Hasta 9.000 €/vivienda y 90 €/m<sup>2</sup> de superficie construida de local comercial (Adicionalmente 1.000€/vivienda si es BIC). Hasta 15.000 €/vivienda en caso de residente en el edificio con discapacidad. Hasta 18.000 €/vivienda en caso de residente en el edificio con discapacidad severa.</p> <p><b>Viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva:</b> Hasta 6.000 €/vivienda (Adicionalmente 1.000€/vivienda si es BIC). Hasta 15.000 €/vivienda en caso de residente en el edificio con discapacidad. Hasta 18.000 €/vivienda en caso de residente en el edificio con discapacidad severa.</p> <p>En todo caso: límite del 60 % del coste de la actuación (hasta el 80% en caso de residente con discapacidad o mayor de 65 años).</p>



## Programa 12: Programa de ayuda a la erradicación de zonas degradadas, del chabolismo y la infravivienda

### Programa de ayuda a la erradicación de zonas degradadas, del chabolismo y la infravivienda

<b>Objeto</b>	Financiación de actuaciones conjuntas de rehabilitación, de renovación y nueva edificación de viviendas, de urbanización o reurbanización de los entornos de las viviendas rehabilitadas, renovadas o edificadas, de realojos y de gastos profesionales, de gestión y cualquier otro necesario para la <b>erradicación de zonas degradadas</b> o áreas en las que existe <b>chabolismo y/o infravivienda</b> .
<b>Beneficiarios</b>	Quienes asuman la responsabilidad de la ejecución integral de las actuaciones.
<b>Cuantía de la ayuda</b>	Adecuación: Hasta 5.000€/ vivienda (límite del 80% de la inversión). Rehabilitación: Hasta 15.000€/vivienda (límite del 80% de la inversión). Adquisición o nueva construcción: Hasta 50.000€/viv (límite del 80% de la inversión). Urbanización y reurbanización: Hasta el 80% del coste de las obras. Realojo: Hasta 5.000€/año (máximo 5 años) por unidad de convivencia. Demolición: Hasta el 80% del coste de las obras de demolición. Gestión y equipos técnicos: Hasta el 80% del coste de la redacción de proyectos y dirección de obras, informes técnicos y certificados, tramitaciones administrativas, actuaciones de los equipos y oficinas de planeamiento, de información y de los costes asociados a la gestión de la actuación.
<b>Plazo</b>	8 años.

### Programa seguro de protección

## Programa 13: Programa de ayuda al pago del seguro de protección de la renta arrendaticia

### Programa de ayuda al pago del seguro de protección de la renta arrendaticia

<b>Objeto</b>	Concesión de ayudas a los propietarios arrendatarios de viviendas para el pago de un seguro de protección de la renta arrendaticia.
<b>Beneficiarios</b>	Propietarios arrendadores de las viviendas sea cual sea su naturaleza jurídica.
<b>Tomadores del seguro</b>	Comunidades Autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla o el arrendador.
<b>Importe asegurado</b>	Renta arrendaticia anual.



**Cuantía de la ayuda**

Hasta el 5% de la renta arrendaticia anual.

**Plazo**

1 año.



## 2. PLAN VIVE EN ANDALUCÍA, DE VIVIENDA, REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA DE ANDALUCÍA 2020-2030<sup>7</sup>

Con fecha 3 de julio de 2020 se ha publicado el Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030 y Decreto 6/2022, de 18 de enero, por el que se modifica.

Este Plan concreta las políticas de vivienda y rehabilitación en nuestra Comunidad Autónoma para el referido periodo, previéndose su revisión una vez transcurridos 5 años de vigencia.

Incorpora acciones y medidas destinadas a hacer real y efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada, base fundamental para el ejercicio del resto de derechos constitucionales y estatutariamente consagrados, dando preferencia a jóvenes, a personas en riesgo de exclusión social, a personas mayores, a personas con discapacidad, a mujeres embarazadas sin recursos, a víctimas de violencia de género y de terrorismo, familias numerosas, las que se encuentren en riesgo de desahucio o de exclusión social y los jóvenes extutelados de la Junta de Andalucía.

Sus ejes de actuación tienden, a facilitar el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada, garantizando las ayudas necesarias para evitar la pérdida de vivienda por motivos económicos y la gestión de bolsas de viviendas destinadas al realojo de personas en situación de emergencia habitacional y a personas que hayan sido desahuciadas de sus viviendas, así como, fomentar el acceso de los ciudadanos a la vivienda a un precio asequible, mediante la adopción de medidas dirigidas al incremento de la oferta del parque de viviendas en alquiler y en venta.

Este Plan se nutre de objetivos planteados en la Agenda Urbana de Andalucía, como el de avanzar en la construcción de ciudades ajustadas al modelo mediterráneo con una equilibrada compacidad, una eficiente complejidad y mayor sostenibilidad, con el objetivo de lograr ciudades más humanas, tanto mediante la rehabilitación del parque residencial existente en Andalucía, estableciendo las medidas necesarias para garantizar la accesibilidad en los edificios de viviendas, la eficiencia energética y la rehabilitación en su conjunto de edificios obsoletos, como impulsando la regeneración urbana a través de programas que intervengan en la ciudad consolidada con la intención de rehabilitar áreas que han quedado especialmente degradadas en la ciudad, impulsando ciudades más sostenibles y humanas.

Actuar sobre los edificios de interés arquitectónico, es otro de los objetivos de este Plan, mediante la rehabilitación y adecuación de sus espacios, bien para seguir prestando su función, o atribuyéndoles nuevos usos, todo ello como elementos transmisores de la historia viva de nuestras ciudades y de identidad de los vecinos.

Igualmente, el Plan VIVE establece como objetivo mejorar permanentemente el conocimiento de la realidad en relación con el acceso a la vivienda, garantizando la sostenibilidad de una actividad investigadora de calidad y orientada a la utilidad para la mejor actuación y gestión por parte de las Administraciones Públicas, asegurando la difusión del conocimiento disponible. La información y el conocimiento obtenidos deben tener como finalidad establecer las estrategias más adecuadas de intervención.

<sup>7</sup> Véase el Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030 En el siguiente enlace bajo los epígrafes que se acompañan se puede acceder directamente a la información de los distintos programas que abarca el Plan Vive, requisitos de los beneficiarios, documentación a aportar y ayudas públicas que se pueden obtener **una vez que se abran las convocatorias pertinentes**.  
<https://www.juntadeandalucia.es/organismos/fomentoinfraestructurasyordenaciondelterritorio/areas/vivienda-rehabilitacion/planes-instrumentos/paginas/plan-vive-principal.html>



## PROGRAMAS DE AYUDAS PUBLICAS DEL PLAN VIVE

### Rehabilitación residencial

- Programa de rehabilitación de viviendas
- Programa de rehabilitación de edificios
- Programa de rehabilitación del parque residencial de titularidad pública
- Programa de adecuación funcional básica de viviendas
- Programa de actuaciones excepcionales en materia de vivienda y regeneración urbana

### Rehabilitación urbana

- Programa de Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad (ARUA)
- Programa de rehabilitación de edificios de interés arquitectónico. Plan Rehabilita Patrimonio.
- Programa de rehabilitación del espacio público. Plan Vive tu Ciudad.
- Programa de rehabilitación de conjuntos históricos. Plan Revive tu Centro.

### Vulnerabilidad residencial

- Programa de permutas protegidas de vivienda y bolsa de oferta de viviendas.
- Programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso.
- Programa de apoyo a las personas inquilinas del parque público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Programa de viviendas gestionadas por las Administraciones Públicas, entidades públicas y Entidades del Tercer Sector de Acción Social.
- Asesoramiento ante ocupación ilegal y protección de la vivienda.
- Programas de realojo para afectados por las ejecuciones hipotecarias o procedimientos de desahucio.
- Programa de apoyo a las situaciones de emergencia residencial.
- Programa para la integración social.

### Investigación, Formación, Difusión, Cooperación y Foro Andaluz de la Vivienda

- Investigación
- Formación
- Programa de difusión. Premios Andalucía de Arquitectura.



- 
- Programas de cooperación territorial europea
  - Foro Andaluz de la Vivienda.



---

## **2. MODELOS DE DOCUMENTOS DE TRABAJO DEL PLAN.**

(Se incluirán en la tramitación del Plan municipal de vivienda).



---

#### 4. DOCUMENTACIÓN DEL RPMDVP.



## MAIRENA DEL ALCOR

Don Juan Manuel López Domínguez, Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de esta villa.

Hace saber: Que por el Ayuntamiento Pleno, al punto 7.º de la sesión ordinaria celebrada el día 12 de marzo de 2019 se modificó la Relación de Puestos de Trabajo de la Unidad de Economía y Hacienda, Servicio de Intervención y de la Unidad de Bienestar Social, Servicio de Dinamización Social en este Ayuntamiento resultando como sigue:

Código	Unidad	Código	Servicio	Código	Unidad
030	Economía y Hacienda	010	Intervención	030	Economía y Hacienda

Código	Denominación del puesto	DOT	N.D.	C.E.	T.P.	F.P.	T.	Requisitos exigidos para su desempeño					
								Adscripción			Titulación Académica	Formación Específica	Obr-
								Adm.	Grupo	Cuerpo			
030.010.0270	Interventor	1	30	22075,16	S	H	A.4	A <sub>1</sub>	01.01.00.002	Licenciado en Derecho o Ciencias Políticas y de la Administración o Sociología o Administración y Direc. de Empresas o Economía, o Ciencias Actariales y Finanzas o título de Grado correspondiente	Habilitado Nac. Cat. Entrada		
030.010.0170	Técnico Adm. General	1	25	14646,01	N	C	F	A.4	A <sub>1</sub>	01.02.01.001 01.02.01.002 01.02.01.003	Licen. Derecho, Cº Políticas o Empresariales, Intendente Mercantil o Actuario		
030.010.0010	Administrativo	1	20	10825,32	N	C	F	A.4	C <sub>1</sub>	01.02.02.001			
030.010.0070	Auxiliar Administrativo	1	17	10188,54	N	C	F	A.4	C <sub>2</sub>	01.02.03.001			
030.010.0071	Auxiliar Administrativo	1	17	10188,54	N	C	F	A.4	C <sub>2</sub>	01.02.03.001			
030.010.0072	Auxiliar Administrativo	1	17	10188,54	N	C	F	A.4	C <sub>2</sub>	01.02.03.001			

Código	Unidad	Código	Servicio
050	Bienestar Social	020	Dinamización Social

Código	Denominación del puesto	DOT	N.D.	C.E.	T.P.	F.P.	T.	Requisitos exigidos para su desempeño					
								Adscripción			Titulación Académica	Formación Específica	Obr-
								Adm.	Grupo	Cuerpo			
050.020.0130	Coord. Dinam. Social	1	24	14646,01	S	L.D.	L	A.4	4	03.01.00.001	Dipl. preferente Graduado Social		
050.020.0100	Técnico Biblioteconomía	1	21	13372,50	N	C	F	A.4	A <sub>1</sub>	01.03.02.007	Diplom. Biblioteconomía		
050.020.0020	Animador-Coordinador	1	20	10825,32	N	C	L	A.4	3	03.01.00.004			
050.020.0021	Animador-Coordinador	1	20	10825,32	N	C	L	A.4	3	03.01.00.004			
050.020.0080	Auxiliar Biblioteca	1	17	10188,54	N	C	F	A.4	C <sub>2</sub>	01.03.04.004 01.02.03.001			
050.020.0010	Administrativo	1	20	10825,32	N	C	F	A.4	C <sub>1</sub>	01.02.02.001			
050.020.0011	Administrativo	1	20	10825,32	N	C	F	A.4	C <sub>1</sub>	01.02.02.001			
050.020.0070	Auxiliar Administrativo	1	17	10188,54	N	C	F	A.4	C <sub>2</sub>	01.02.03.001 01.03.04.005 01.03.04.006			
050.020.0071	Auxiliar Administrativo	1	17	10188,54	N	C	F	A.4	C <sub>2</sub>	01.02.03.001 01.03.04.005 01.03.04.006			
050.020.0072	Auxiliar Administrativo	1	17	10188,54	N	C	F	A.4	C <sub>2</sub>	01.02.03.001 01.03.04.005 01.03.04.006			
050.020.0073	Auxiliar Administrativo	1	17	10188,54	N	C	F	A.4	C <sub>2</sub>	01.02.03.001 01.03.04.005 01.03.04.006			
020.010.0360	Subalerno	1	14	8702,70	N	C	F	A.4	Agrop Público	01.02.05.008 01.03.05.008			

En Mairena del Alcor a 16 de abril de 2019.—El Alcalde-Presidente, Juan Manuel López Domínguez.

36W-2896

## EL PALMAR DE TROYA

Don Juan Carlos González García, Presidente de la Comisión Gestora del Ayuntamiento de esta localidad.

Hace saber que: Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público por treinta (30) días; queda automáticamente elevado a definitivo el acuerdo plenario de Aprobación Inicial adoptado en sesión ordinaria de fecha 25 de Febrero de 2019, «Ordenanza reguladora de registro de demandantes de VPO» en cumplimiento del artículo 49 de La Ley Reguladora de Bases Régimen Local 7/1985, de 2 de abril y 131 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de conformidad con lo dispuesto en el art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se publica su texto íntegro, al efecto de su entrada en vigor una vez transcurrido el plazo previsto en el art. 65.2 de la misma Ley.

Contra el citado acuerdo, que es definitivo en vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Andalucía, dentro del plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime procedente.

En El Palmar de Troya a 15 de abril de 2019.—El Presidente de la Comisión Gestora. Juan Carlos González García.



## ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA POR LA QUE SE ESTABLECEN LAS BASES DE CONSTITUCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DE EL PALMAR DE TROYA, SEVILLA

*Exposición de motivos.*

El Estatuto de Autonomía para Andalucía dispone en su artículo 25 que «Para favorecer el ejercicio del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, los poderes públicos están obligados a la promoción pública de la vivienda. La ley regulará el acceso a la misma en condiciones de igualdad, así como las ayudas que lo faciliten». Asimismo, la regla 22 del párrafo 1 del artículo 37, identifica como principio rector «el acceso de los colectivos necesitados a viviendas protegidas». En este marco se inserta el Reglamento regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas, mediante el Decreto 1/2012 de 10 de enero («Boletín Oficial de la Junta de Andalucía» número 19, de 30 de enero de 2012), donde además de establecer la regulación general de carácter mínimo de estos Registros, se fija también el marco jurídico y los criterios generales a seguir por las bases reguladoras de cada Registro municipal, en relación al procedimiento de selección de las personas adjudicatarias de vivienda protegida de acuerdo con lo previsto en el artículo 7 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía («Boletín Oficial de la Junta de Andalucía» número 54, de 19 de marzo de 2010).

Dicho Reglamento, tiene por objeto constituir y regular el funcionamiento de los Registros públicos Municipales de demandantes de vivienda protegida, cuya finalidad principal es la de proporcionar información sobre las necesidades de viviendas existentes en los municipios andaluces, así como establecer los mecanismos de selección para las adjudicaciones de viviendas protegidas en los municipios, introduciendo las siguientes novedades:

- Unifica los criterios para la cuantificación y cualificación de la demanda y establece los principios generales en la elección de las personas inscritas.
- Excepciona al cumplimiento del requisito de no tener vivienda en propiedad, los supuestos en los que necesitan otra vivienda adaptada a sus circunstancias familiares en las causas establecidas legalmente.
- Incorpora nuevos modelos familiares y se amplía el concepto de unidad familiar.
- Incluye en la adjudicación a través del Registro otras viviendas protegidas en segunda transmisión.
- Excepciona de la renuncia voluntaria los supuestos en los que no se haya obtenido el préstamo hipotecario, se haya causado alta en situación de desempleo ó si la vivienda no se ajusta a sus circunstancias familiares.

El Ayuntamiento de El Palmar de Troya, consciente de la necesidad de los ciudadanos al acceso a una vivienda, y con el fin de responder a las determinaciones del Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas, procede a la adaptación de la Ordenanza reguladora del registro público municipal de demandantes de viviendas protegidas.

La presente Ordenanza tiene su fundamento en el artículo 4.1.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL), el cual atribuye a los Ayuntamientos la potestad reglamentaria, es decir, capacidad para desarrollar, dentro de la esfera de sus competencias, lo dispuesto en las Leyes estatales o autonómicas. Como consecuencia de esta potestad, los Ayuntamientos pueden dictar disposiciones de carácter general y de rango inferior a la Ley, sin que en ningún caso, estas disposiciones puedan contener preceptos opuestos a las Leyes. A ello ha de añadirse que de conformidad con lo establecido en el artículo 25.2.d) de la LBRL, los Municipios en todo caso, ejercerán competencias en materia de gestión y promoción de viviendas en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas.

Por tanto corresponde al Pleno del Ayuntamiento de El Palmar de Troya el ejercicio de la potestad reglamentaria en este sentido, debiendo tramitarse la presente Ordenanza mediante el procedimiento establecido en el artículo 49 LBRL, en su redacción dada por ley 11/1999 de 21 de abril, que incluye aprobación inicial, trámite de información pública, resolución de alegaciones y aprobación definitiva.

## TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1. *Objeto y principios rectores.*

1. La presente Ordenanza municipal tiene por objeto regular el funcionamiento del registro público municipal de demandantes de vivienda protegida del municipio de El Palmar de Troya.
2. Asimismo, establece las bases y los procedimientos para la solicitud, modificación y cancelación de inscripciones en el Registro de los demandantes de viviendas protegidas, la selección de los demandantes y la adjudicación de las viviendas. Todo ello con sujeción a los principios de igualdad, publicidad y concurrencia en virtud de lo establecido en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo.
3. Finalmente, la Ordenanza hace del registro público municipal de demandantes un instrumento de información actualizada que debe permitir a la Administración Municipal y a la de la Comunidad Autónoma adecuar sus políticas de vivienda y suelo, y en particular promover el desarrollo de las actuaciones que en esta materia se prevén en los Planes Municipales de Vivienda.

Artículo 2. *Naturaleza, ámbito territorial y competencia para la gestión del Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida.*

1. El Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida es un Registro Público cuyo ámbito territorial es el del Municipio de El Palmar de Troya, adscrito al órgano Municipal con competencias en materia de Viviendas, previsto para el tratamiento de datos que facilite la organización de la demanda y adjudicación de la vivienda protegida.
2. Las competencias de gestión y administración del Registro Público de Demandantes corresponden al Ayuntamiento de El Palmar de Troya que podrá utilizar instrumentos para la gestión directa ó indirecta del Registro Público de Demandantes.
3. Con carácter específico, la dirección del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida la asume quien ostente la alcaldía del Ayuntamiento de El Palmar de Troya.

## TÍTULO I. INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO. MODIFICACIÓN Y CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN

## Sección I. INSCRIPCIÓN.

Artículo 3. *Requisitos.*

1. Podrán solicitar la inscripción como demandante de vivienda protegida en el Registro Público de Demandantes, las personas físicas mayores de edad con capacidad jurídica y de obrar, 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. Ninguna persona puede formar parte de dos o más unidades familiares o de convivencia, a excepción de los menores cuya guardia y custodia sea compartida por ambos progenitores.

En el supuesto de personas físicas incapacitadas, la solicitud se realizará con la asistencia del tutor, constandingo el incapacitado como titular.

2. La unidad familiar y/o de convivencia solicitante, deberá tener ingresos económicos limitados de conformidad con lo establecido para los distintos programas en los planes autonómicos y municipales, de vivienda y suelo.

3. Ninguno de los miembros de la unidad familiar o de la unidad de convivencia podrán ser titulares del pleno dominio de otra vivienda protegida o libre, o estar en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio, con las excepciones previstas en la normativa autonómica en vigor, ni haber sido condenado por sentencia firme en un procedimiento penal, por usurpación o daños en viviendas protegidas.

4. Podrán inscribirse las personas que, teniendo otra vivienda en propiedad o siendo adjudicatarias de vivienda protegida en alquiler, necesiten una vivienda adaptada a sus circunstancias familiares por causa de aumento de la composición familiar, discapacidad de movilidad reducida o dependencia sobrevenida, o sean víctimas del terrorismo o de la violencia de género, o la familia se tenga que desplazar de su localidad de origen por motivos laborales y así lo hagan constar en la solicitud.

En estos casos, deberán transmitir o renunciar a la vivienda en el plazo máximo de seis meses a contar desde la fecha de la formalización de la escritura de compra de la nueva vivienda que se les adjudique, o bien ponerla a disposición del Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de El Palmar de Troya, que podrá de forma discrecional aceptar estas viviendas para proceder a su comercialización, o renunciar a la misma, lo que se notificará oportunamente a la persona interesada..

#### Artículo 4. *Solicitud de inscripción.*

1. La solicitud se presentará en soporte telemático, a través de la web del Ayuntamiento [www.elpalmarktroya.es](http://www.elpalmarktroya.es) o en soporte papel ante el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de El Palmar de Troya, o en otros Registros habilitados al efecto.

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

3. La solicitud, en su 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, fecha de nacimiento y lugar de nacimiento, sexo, dirección, nacionalidad, estado civil, 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, contendrá 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, o motivos que justifiquen la necesidad de vivienda de conformidad con 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. En caso de existir varias solicitudes y no se indique la preferencia, se entenderá por tal, la primera de las solicitudes presentadas.
- g. Régimen de acceso al que opta: propiedad, alquiler o 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 o de convivencia. En el caso de viviendas de más de tres dormitorios, únicamente podrán marcar dicha preferencia, las unidades familiares o de convivencia que tengan la condición de familia numerosa.
- i. Necesidad de vivienda adaptada.
- j. Certificación de Empadronamiento expedido por el correspondiente Ayuntamiento.
- k. Interés en formar parte de una cooperativa de viviendas.
- l. Autorización al Registro para verificar los datos incluidos en la solicitud ante la Agencia Estatal de Administración Tributaria, la Tesorería General de la Seguridad Social y la Consejería de Hacienda y Administración Pública de la Junta de Andalucía, y la autorización para verificar la identidad y residencia de las personas solicitantes y para recabar los datos sobre titularidad de inmuebles de la Dirección General del Catastro, así como otros datos que puedan autorizarse en relación con los requisitos que venga obligada a acreditar la persona demandante.

#### Artículo 5. *Procedimiento. Plazos.*

1. Comprobado el cumplimiento por parte del solicitante de los requisitos exigidos para su inscripción como demandante de una vivienda protegida, el Registro comunicará a los interesados la resolución estimatoria de inscripción.

2. En caso de que los interesados incurrieran en alguna de las causas de denegación del artículo 8, el Registro notificará a los interesados la propuesta de resolución desestimatoria de inscripción, teniendo un plazo de diez días para alegar lo que a su derecho convenga. Si las alegaciones presentadas fueran estimadas, se notificará la correspondiente resolución estimatoria de inscripción.

En caso contrario, se emitirá la resolución desestimatoria de inscripción.

3. La inscripción se practicará en el Registro, mediante resolución del órgano del Ayuntamiento de El Palmar de Troya con competencias en materia de vivienda a la vista de la propuesta formulada por el propio Registro.

En la inscripción se harán constar, en todo caso, los datos requeridos en el artículo 4.3 de esta Ordenanza e ingresos de las personas demandantes, el grupo o grupos de especial protección en que la persona y/o unidad familiar se incluya, de conformidad con los



requisitos establecidos en el correspondiente Plan de Vivienda y Suelo, tanto autonómico como municipal, vigente en cada momento para los distintos programas de vivienda y en atención a la preferencia sobre el régimen de tenencia (venta, alquiler o alquiler con opción a compra) y número de dormitorios de la vivienda, así como la fecha en la que se realiza la inscripción del demandante.

**Artículo 6. Plazo para resolver.**

1. El Registro Público de Demandantes resolverá la solicitud de inscripción en el plazo máximo de dos meses desde su presentación.
2. En los procedimientos de solicitud de inscripción, el vencimiento del plazo de 2 meses sin haberse notificado resolución expresa, legitima al interesado o interesados que hubieran deducido la solicitud para entenderla estimada por silencio administrativo.

**Artículo 7. Efectos y vigencia.**

1. La inscripción realizada otorga la condición de demandante de vivienda protegida, habilitándolo para participar en los procesos de adjudicación de las mismas.
2. La inscripción practicada en el Registro Público de Demandantes no exime al demandante inscrito de la obligación de cumplir los requisitos exigidos para ser destinatario de vivienda protegida en el momento en que adquiriera la condición de adjudicatario.
3. La adjudicación de la vivienda deberá coincidir con la unidad familiar o de convivencia de la inscripción registral.
4. La inscripción estará vigente durante un periodo de tres años desde que fuera practicada o desde la última actualización o modificación de los datos realizada por el demandante inscrito.

En los tres meses anteriores a la finalización del periodo de vigencia señalado, el interesado podrá solicitar la renovación de la inscripción practicada. A estos efectos, el Registro comunicará en el tercer trimestre del tercer año esta circunstancia a los demandantes inscritos, al objeto de ejercer la facultad de solicitud de la renovación en el plazo señalado en el apartado anterior.

Dicha comunicación se realizará preferentemente por medios telemáticos.

5. Las personas inscritas tienen el derecho a solicitar y obtener gratuitamente la información sobre los datos que han sido inscritos, así como el derecho a rectificar los datos de la inscripción que sean inexactos o incompletos.

**Artículo 8. Causas de denegación de la inscripción.**

1. Se incurrirá en causa de denegación de la inscripción en los siguientes casos:

- a) Cuando no se aporten los datos requeridos.
- b) En aquellos casos en que los datos aportados o de la verificación realizada por el Registro 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 y en el artículo 3 de la presente Ordenanza.
- c) Asimismo, será causa de denegación la falsedad manifiesta en los datos o documentación aportada para la tramitación de la inscripción.
- d) Cuando el integrante de una unidad familiar o una unidad de convivencia estuviese ya inscrito como demandante de una vivienda protegida, sea a título individual o formando parte de una unidad familiar o de convivencia distinta. En este caso, se tramitará la solicitud sólo cuando la persona ya inscrita cancele su inscripción en el primer asiento, que continuará vigente para los restantes inscritos, a los que además se les comunicará la cancelación parcial practicada. Se exceptuarán las unidades familiares que tengan compartida la guardia y custodia de los hijos en cuanto a éstos.
- e) 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.
- f) En el supuesto en que no hayan transcurrido cinco años desde que se procediese a la cancelación de la inscripción por haber renunciado voluntariamente por dos veces a la vivienda protegida o promoción para la que hubiesen sido seleccionados, con las excepciones establecidas en el Reglamento regulador de los Registros públicos municipales de demandantes de vivienda protegida.

**Sección II. MODIFICACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN.**

**Artículo 9. Solicitud de modificación y modificación de oficio.**

1. Las personas inscritas, tienen la obligación de comunicar al Registro la modificación de los datos enumerados en el artículo 4 de esta Ordenanza y mantener actualizada la información que figura en el mismo mediante la documentación oportuna.

La comunicación no será necesaria si se trata de una variación en los ingresos familiares inferior al 10%. El plazo para la comunicación será de tres meses desde el acontecimiento que alteró el dato modificado, salvo los datos económicos que habrá de comunicarlos entre el 1 de julio y el 30 de septiembre del año siguiente al inmediatamente concluido. Asimismo, deberán comunicar y se incorporarán al Registro otros datos sobre circunstancias sobrevenidas que puedan afectar a su inclusión en un programa determinado.

2. Con el fin de mantener actualizada la lista de demandantes, el Registro solicitará periódicamente a los organismos correspondientes en cada caso, los datos necesarios para conocer la variación económica y patrimonial de la unidad familiar inscrita en el Registro, comunicando de oficio esta circunstancia al demandante, cuando suponga cambio en el grupo de acceso a la vivienda protegida en el que se hubiere ubicado.

Asimismo, el Registro modificará de oficio las inscripciones realizadas cuando sea necesario para adecuar las modificaciones de los Planes de Vivienda y Suelo, tanto autonómicos como municipales.

**Artículo 10. Procedimiento. Plazos.**

1. Comprobados los extremos de la modificación practicada a instancia de interesado o de oficio, el Registro comunicará al interesado la propuesta de modificación de la inscripción, disponiendo éste de un plazo de diez días para alegar lo que a su derecho convenga, salvo que se resuelva conforme a lo solicitado, en cuyo caso se notificará la resolución estimatoria.

El Registro Público de Demandantes resolverá la solicitud de modificación en el plazo máximo de dos meses desde su presentación.

3. En los procedimientos iniciados a solicitud del interesado, el vencimiento del plazo de 2 meses sin haberse notificado resolución expresa, legitima al interesado o interesados que hubieran deducido la solicitud para entenderla estimada por silencio administrativo.

4. En los procedimientos iniciados de oficio el vencimiento del plazo máximo de dos meses para resolver, dará lugar a que los interesados que hubiesen comparecido den por desestimadas sus pretensiones por silencio administrativo.



### Sección III. CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN.

#### Artículo 11. *Solicitud de cancelación, cancelación de oficio y cancelación provisional.*

1. La cancelación de la inscripción en el Registro Público de Demandantes se producirá por las siguientes causas:

- Por la finalización del periodo de vigencia de la inscripción sin que se hubiese procedido a la renovación.
- Por solicitud de la persona inscrita, en ejercicio del derecho de cancelación. Cuando la inscripción recoja a varios de mandantes inscritos en virtud de una unidad familiar o una unidad de convivencia, la cancelación será total cuando todos los inscritos mayores de edad la soliciten.  
En su defecto, se cancelará la inscripción únicamente de quien la solicite, conservando el asiento todos sus efectos para los restantes inscritos mayores de edad dentro de la unidad familiar o la unidad de convivencia, a los que además se les comunicará la cancelación parcial practicada y, en su caso, la notificación del grupo de acceso.
- Cuando los inscritos dejen de cumplir los requisitos para ser adjudicatario de vivienda protegida.
- Cuando los inscritos hayan renunciado voluntariamente por dos veces a la vivienda o promoción para la que hubiesen sido seleccionados. El demandante excluido no podrá volver a ser inscrito hasta que transcurra el plazo de cinco años desde la cancelación de la inscripción.  
Se considerará que la renuncia no es voluntaria al menos en los siguientes casos:  
Cuando la vivienda para la que ha sido seleccionado no se corresponda con las características sustanciales del demandante que constan en la inscripción registral; Cuando el demandante seleccionado no pueda formalizar la compraventa por no haber recibido crédito financiero o porque haya sufrido una situación de desempleo. Estas causas deberán ser acreditadas documentalmente.  
En el supuesto contemplado en el artículo 21.4 de la presente Ordenanza, en caso de viviendas en régimen de cooperativa.
- La inclusión como seleccionado en una lista de demandantes.

#### Artículo 12. *Procedimiento. Plazos.*

- Comprobados los extremos de la cancelación solicitada a instancia de interesado o de oficio, el Registro comunicará a los interesados la propuesta de cancelación, teniendo el interesado un plazo de diez días para alegar lo que a su derecho convenga, salvo que se resuelva conforme a lo solicitado, en cuyo caso se notificará la resolución estimatoria.
- El Registro Público de Demandantes resolverá la solicitud o la cancelación de oficio en el plazo máximo de dos meses desde la presentación o inicio de las actuaciones de oficio.

### Sección IV. RECURSOS.

#### Artículo 13. *Recursos.*

Contra las resoluciones que agoten la vía administrativa, los interesados podrán interponer recurso de reposición ante el mismo órgano del Ayuntamiento competente en materia de vivienda, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la recepción de la notificación. Contra el acuerdo del mismo, definitivo en vía administrativa o a partir del mes desde su interposición, en que deberá entenderse desestimado el recurso, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo.

## TÍTULO II. PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN DE ADJUDICATARIOS

#### Artículo 14. *Requisitos para la selección del demandante de vivienda protegida.*

Se establecen los siguientes requisitos para la selección de los demandantes a los que se adjudicará una vivienda protegida:

- El demandante debe estar inscrito en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, salvo las excepciones establecidas en el artículo 13 del Reglamento de Vivienda protegida de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- El demandante debe cumplir efectivamente con los requisitos establecidos para el acceso al programa de vivienda protegida de que se trate y, en su caso, con los de los cupos en los que se integre.

#### Artículo 15. *Establecimiento de cupos.*

1. El Registro, de acuerdo con los Planes Municipales de Vivienda y las características de la demanda derivadas del propio Registro, determinará para cada promoción de viviendas protegidas, el porcentaje de viviendas asignado a cada uno de los cupos, atendiendo a los grupos de inscripción establecidos, y en su caso, el orden de prioridad entre los mismos, sin perjuicio de lo que pueda derivarse de la concreta solicitud del Promotor.

2. Los cupos a los que se refiere el apartado anterior serán los siguientes:

- Jóvenes, menores de 35 años.
- Cupo especial de viviendas adaptadas a personas discapacitadas con movilidad reducida que les obligue a trasladarse habitualmente en sillas de ruedas o con la ayuda de cualquier otro medio técnico. Se incorporan a este cupo las viviendas incluidas en la reserva mínima establecida en el artículo 111 del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de atención a las personas con movilidad reducida. Tendrán preferencia los demandantes que sean usuarios de silla de ruedas y, en caso de viviendas vacantes, los demandantes que padeciendo movilidad reducida permanente en los desplazamientos o en la de ambulación, acrediten la necesidad de que la vivienda sea accesible, mediante certificado de vivienda adaptada o para persona confinada en silla de ruedas o movilidad reducida, expedido por la Consejería de Salud y Bienestar Social.  
Para la adjudicación de estas viviendas se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 113 del Decreto 293/2009, de 7 de julio, antes citado. La discapacidad referida en este apartado la puede padecer cualquiera de las personas que integre la unidad familiar o de convivencia inscrita en el Registro como demandante de vivienda.  
Si una vez ofertadas las viviendas a estos colectivos continuar habiendo vacantes, pasarán al cupo general.
- Cupo de familias numerosas, integrado por las viviendas de cuatro o más dormitorios destinadas a unidades familiares que acrediten su condición de familias numerosas de acuerdo con la Ley 40/2003, mediante el Título expedido por la Consejería de Salud y Bienestar Social de la Junta de Andalucía.  
En el supuesto de que existiera menos demanda que viviendas reservadas para este cupo, y siempre que lo permita el régimen de protección de la promoción, el resto de viviendas que no se adjudicaran pasarían a integrarse en el cupo general.
- Cupo de viviendas para situaciones específicas. Este cupo va destinado a: Familias monoparentales. La unidad familiar estará formada por la madre o el padre y todos los hijos que convivan con uno u otro y, en su caso, el tutor legal y los



menores sujetos a tutela, conforme a lo establecido en el artículo 3.1.d) de la Orden de 26 de enero de 2010, de desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de vivienda y suelo del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008- 2012, o normativa que lo sustituya.

Victimas de violencia de género. Se exigirá acreditación por los medios previstos en el artículo 30.1 de la Ley 13/2007, de 26 de noviembre, de medidas de prevención y protección integral contra la violencia de género.

Victimas de terrorismo. Se exigirá Certificado y/o Resolución del Ministerio del Interior por el que se les reconozca como titulares del derecho de resarcimiento por daños corporales (físicos o psíquicos) causados como consecuencia o con ocasión de delitos de terrorismo.

Personas procedentes de ruptura de la unidad familiar, que acrediten documentalmente que, tras un proceso de separación legal, divorcio, anulación de matrimonio o disolución de pareja de hecho legalmente inscrita, se encuentran privados del uso de la vivienda familiar por adjudicación al otro cónyuge mediante resolución judicial firme. Tendrá que acreditar encontrarse al corriente del pago de las pensiones alimenticias y compensatorias, en su caso, o que no le corresponden estos pagos.

Emigrantes retornados que acrediten dicha condición mediante certificación emitida por las Áreas o Dependencias Provinciales de Trabajo y Asuntos Sociales de las Delegaciones o Subdelegaciones del Gobierno, respectivamente, correspondientes al domicilio del demandante.

Personas en situación de dependencia, de acuerdo con el Decreto 168/2007, de 12 de junio.

Personas con discapacidad oficialmente reconocida y las unidades familiares o de convivencia que las tengan a su cargo.

En estos casos será preciso que se haya acreditado la situación con los certificados de los organismos oficiales acreditativos de dicha situación, conforme a lo establecido en la Ley 51/2003, de 2 de diciembre.

En el supuesto de que existieran menos demanda que viviendas reservadas para este cupo, y siempre que lo permita el régimen de protección de la promoción, el resto de viviendas que no se adjudicaran pasarán a integrarse en el cupo general.

- e) Cupo General, que estará integrado por el resto de no integrantes en ninguno de los cupos anteriores

#### Artículo 16. *Sistemas de adjudicación.*

Por sorteo.

El orden de prelación en la adjudicación de las viviendas se establecerá mediante sorteo que el Registro realizará de la siguiente forma:

- El sorteo se realizará ante fedatario público, que será el Secretario del Ayuntamiento o persona en quien delegue, preferentemente por medios telemáticos.
- El sorteo incluirá a todos los inscritos en la fecha establecida en la convocatoria del sorteo. Previamente se publicará la lista de todos los participantes con el número asignado para participar en el sorteo.
- Una vez realizado el sorteo, el Registro expondrá una lista completa de todos los inscritos en el orden establecido por el sorteo, dando prioridad a las personas que tengan una antigüedad mínima de tres años de empadronamiento en el Municipio de El palmar de Troya dentro de los seis años inmediatamente anteriores a la fecha del sorteo.
- La periodicidad de los sorteos será por cada promoción de viviendas, de los demandantes inscritos en la fecha establecida en la convocatoria del sorteo.

### TÍTULO III. PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE LAS VIVIENDAS

#### Artículo 17. *Adjudicación de viviendas a través del registro de demandantes.*

1. La adjudicación de las viviendas protegidas se realizará a través del Registro, en los siguientes casos:

- Adjudicación de viviendas protegidas de nueva construcción.
- Segundas o posteriores adjudicaciones en caso de promociones en alquiler.
- Transmisión de la propiedad en caso de viviendas calificadas en alquiler, una vez transcurrido el plazo previsto en el oportuno programa del correspondiente plan de vivienda y suelo, tanto estatal como autonómico, cuando la persona inquilina haya renunciado al derecho de adquisición preferente.
- Transmisión de viviendas cuyas personas titulares hayan accedido a la propiedad en un procedimiento judicial o por impago de deuda sin que medie dicho procedimiento, y la nueva persona adquirente en virtud de la ejecución no cumpla los requisitos legal y reglamentariamente establecidos para disfrutar de una vivienda protegida. En este caso, y al objeto de garantizar la función social de las viviendas protegidas, el nuevo propietario deberá ofrecerla al Registro en el plazo de tres meses desde que hayan accedido a la titularidad, salvo que la vivienda sea ofrecida en cualquier forma de cesión a la anterior persona titular registral de la vivienda.

Conforme al artículo 13 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se establecen las siguientes excepciones a la obligación de adjudicar mediante el Registro Público Municipal de Demandante de Vivienda Protegida:

- Las actuaciones que tengan como objeto el realojo permanente o transitorio motivado por actuaciones urbanísticas, de rehabilitación o renovación urbana, de promoción completa o viviendas concretas.
- La adjudicación de viviendas y alojamientos a unidades familiares en riesgo de exclusión social, cuando se justifique el carácter de urgencia por los servicios sociales del ayuntamiento.
- La adjudicación de viviendas calificadas en programas de alquiler a entidades sin ánimo de lucro para destinarlas al alojamiento de personas sin recursos o en riesgo de exclusión social.

2. Se podrá poner a disposición del Registro las viviendas de aquellos titulares que deben transmitirla, por haber accedido a una vivienda protegida adaptada a sus circunstancias familiares.

En todo caso, para acceder a una de estas viviendas será requisito indispensable encontrarse inscrito en dicho Registro.

3. El Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de El Palmar de Troya también podrá ofrecer a los demandantes inscritos otras viviendas protegidas que, de forma voluntaria por los propietarios de las mismas, tengan intención de vender o alquilar sus viviendas y requieran los servicios de mediación del Registro.

#### Artículo 18. *Solicitud del promotor o titular de la vivienda.*

1. El promotor o la persona titular de las viviendas protegidas solicitará al Registro una relación ordenada de demandantes, cuando haya obtenido la calificación provisional ó definitiva de vivienda protegida, aportando copia de dicho documento, así como nota simple registral acreditativa de la propiedad de las viviendas.

El deber previsto en este párrafo se exceptúa para las cooperativas de viviendas protegidas, que estarán a lo dispuesto en el artículo 12 del Reglamento regulador de los Registros Públicos Municipales de demandantes de vivienda protegida.



2. En caso de que por parte del promotor no se justifique la viabilidad de la promoción y no se haya obtenido la Calificación Provisional, el Registro comunicará la denegación de su solicitud, pudiendo alegar éste lo que a su derecho convenga en el plazo de 10 días. En caso de que no se aceptaran las alegaciones formuladas por el promotor a la denegación de la solicitud, el órgano del Ayuntamiento competente en materia de vivienda resolverá a la vista del expediente.

#### Artículo 19. *Relación de adjudicatarios.*

1. El Registro de Demandantes una vez aceptada la solicitud elaborará una relación con tantos demandantes como viviendas a adjudicar, atendiendo a los ingresos, al régimen de tenencia y a la pertenencia a alguno de los cupos, ordenados de manera priorizada, de acuerdo con los requisitos de selección establecidos en el artículo 14 de la presente Ordenanza. Asimismo, elaborará una relación con demandantes suplentes en un número que doble el de viviendas a adjudicar. La relación de demandantes suplentes también estará ordenada de manera priorizada de acuerdo con los requisitos de selección establecidos en el artículo 14 y correrá sucesivamente en caso de que se produzcan vacantes.

En el caso de que no hubiese demandantes suficientes, la relación ordenada recogerá a los demandantes existentes. Las viviendas sin demandante serán adjudicadas libremente por el promotor, siempre que los adjudicatarios propuestos cumplan los requisitos establecidos para el acceso a la vivienda y estén inscritos en el Registro Público de Demandantes.

2. 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 notificará la expresada relación a las personas seleccionadas, a la Consejería competente en materia de vivienda a efectos de su publicación en su página web y al promotor solicitante.

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

4. Asimismo, terminada la relación ordenada conforme al apartado primero de este artículo, el Secretario del Ayuntamiento o funcionario en quién delegue, previo informe de los servicios técnicos del Registro, emitirá certificado a favor del demandante seleccionado titular con el siguiente contenido mínimo:

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

#### Artículo 20. *Adjudicación de las viviendas.*

1. El promotor realizará la adjudicación de viviendas mediante contrato de compraventa, arrendamiento, arrendamiento con opción a compra o adjudicación en el caso de cooperativas, para lo que habrá de requerir a los demandantes seleccionados, mediante comunicación que permita comprobar la recepción de la misma, indicándoles el lugar y hora para formalizar la adjudicación de la vivienda.

2. Transcurridos treinta días desde el requerimiento, el promotor excluirá a los demandantes seleccionados que no hayan dado respuesta al requerimiento y procederá a requerir a tantos suplentes como sea necesario para cubrir las vacantes, comunicando al Registro Público de Demandantes dichas circunstancias. Igualmente, los suplentes que no contesten en treinta días al requerimiento se considerarán excluidos y se procederá a su sustitución en los mismos términos.

3. Agotada la relación de suplentes, el promotor podrá optar entre solicitar una nueva relación priorizada de demandantes o la adjudicación libre entre demandantes que cumplan los requisitos establecidos para el acceso a la vivienda y siempre que estén inscritos en el Registro Público de Demandantes.

4. En el plazo de diez días desde la adjudicación de cada vivienda, el promotor la comunicará al Registro Público de Demandantes que procederá a realizar la anotación en el asiento correspondiente y comunicará la adjudicación a la Consejería competente en materia de vivienda. Estos trámites también serán obligatorios en el caso de que el promotor hubiera obtenido la autorización que excepciona la obligación de adjudicación mediante el Registro Público de Demandantes, conforme al artículo 13 del Reglamento de Viviendas Protegidas.

5. Serán nulas de pleno derecho las adjudicaciones que incumplan los requisitos establecidos en la normativa correspondiente para el acceso a la vivienda protegida.

#### Artículo 21. *Adjudicación de viviendas en régimen de cooperativa.*

1. En el caso de cooperativas de viviendas protegidas, la persona promotora de su constitución solicitará del Registro la correspondiente relación de demandantes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 18, con carácter previo a la solicitud de la calificación provisional, acompañando declaración sobre las siguientes circunstancias de las viviendas cuya construcción se prevé:

- Número y ubicación.
- Tipología, superficie media y anejos o locales en su caso
- Programa en el que se tiene previsto financiar las viviendas y precio previsto para los distintos componentes de la promoción, incluidos los no protegidos.
- Situación urbanística y titularidad del suelo, así como previsión de plazos de inicio de la construcción de las viviendas protegidas.
- Estudio de viabilidad económica de la promoción.

2. La adjudicación se realizará en primer lugar entre los demandantes inscritos en el Registro que sean los promotores de la cooperativa. El resto de las viviendas se adjudicará entre los demandantes que hayan manifestado su interés en formar parte de una cooperativa de viviendas. En caso de no existir suficientes demandantes se adjudicarán entre el resto de las personas inscritas que cumplan los requisitos y según los criterios de adjudicación generales establecidos en la presente Ordenanza.

3. Si las personas inicialmente seleccionadas rechazan constituirse en cooperativa para la promoción de las viviendas, ello no implicará renuncia voluntaria.

#### *Disposición adicional primera.*

1. El Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida es un fichero de titularidad municipal previsto para el tratamiento de datos que facilite la organización de la demanda y adjudicación de viviendas protegidas, cuya titularidad recae en el Ayuntamiento de El Palmar de Troya, quien decide sobre la finalidad, contenido y uso del tratamiento.



2. El Registro Público de Demandantes es un fichero sometido a medidas de seguridad de nivel alto, conforme a lo establecido en el artículo 80 del Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de protección de datos de carácter personal y garantía de los derechos digitales.

3. El Ayuntamiento de El Palmar de Troya es el encargado del tratamiento de los datos personales incluidos en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de El Palmar de Troya, correspondiéndole cuantas operaciones y procedimientos técnicos, de carácter automatizado o no, que permitan la recogida, grabación, conservación, elaboración, modificación, bloqueo y cancelación de datos que resulten de comunicaciones, consultas, interconexiones y transferencias.

4. Los datos inscritos en el Registro Público de Demandantes serán los requeridos para la ejecución de los planes de vivienda que correspondan. Para el ejercicio del derecho de acceso, rectificación, cancelación y oposición, que se realizará ante el Alcalde o persona en favor de la cual se hubiera efectuado la delegación, se emplearán los correspondientes modelos normalizados.

5. Los datos tratados en el Registro Público de Demandantes se obtendrán a través de las solicitudes y comunicaciones presentadas por los solicitantes de una vivienda protegida, de las solicitudes y comunicaciones realizadas por los promotores de vivienda protegida, y de oficio por el propio Registro en colaboración con otras Administraciones en los supuestos legalmente previstos. Las solicitudes y comunicaciones se realizarán en soporte telemático o soporte papel.

Para el caso de presentación de solicitudes por vía telemática se tendrá en cuenta lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas.

6. En los términos que se prevea en la normativa en materia de vivienda protegida, los datos del Registro Público de Demandantes se pondrán a disposición de la Administración de la Junta de Andalucía, a través de la Consejería competente en materia de Vivienda, a los solos efectos de coordinar una base de datos común. Asimismo, se pondrán a disposición de los agentes que intervienen en la adjudicación de viviendas y con este fin exclusivo.

Podrán comunicarse datos estadísticos del Registro Público de Demandantes a entidades promotoras de vivienda protegida, previa solicitud de las mismas y a efecto de adecuar sus promociones a la demanda existente. En estos mismos términos podrán facilitarse estos datos a los agentes económicos y sociales más representativos.

7. El Registro Público de Demandantes se gestionará por medios telemáticos. Las solicitudes de inscripción, declaraciones y comunicaciones suscritas por los solicitantes en soporte papel, se conservarán durante la vigencia de la inscripción o, en su caso, por un plazo máximo de cinco años.

8. Las certificaciones de los datos obrantes de la inscripción en el Registro Público de Demandantes serán expedidas por el Secretario del Ayuntamiento, o funcionario en quien delegue previo informe de los servicios técnicos correspondientes.

El Registro Público de Demandantes podrá expedir, a petición de los demandantes con interés legítimo, notas informativas sobre los datos tratados en el Registro, siempre que no afecten a datos personales de terceras personas.

9. La inscripción, actualización y cancelación de datos en el Registro será gratuita.

10. Se podrá exigir al promotor una tasa o precio público por la tramitación del proceso de selección y adjudicación de los adjudicatarios, si así lo recoge la Ordenanza Fiscal correspondiente.

11. El modelo normalizado de solicitud informará a la persona demandante del uso que va a darse a sus datos y, especialmente, de su puesta a disposición a la Consejería competente en materia de vivienda a los efectos establecidos en esta Ordenanza. Realizada la adjudicación, el órgano responsable del correspondiente Registro remitirá a dicha Consejería certificación en la que se hará constar los datos de la persona adjudicataria para el visado del contrato de la vivienda protegida y de la emisión de la resolución sobre financiación cualificada cuando proceda.

#### *Disposición adicional segunda.*

1. Con la finalidad de constituir una base de datos única, que coordine y relacione los distintos Registros Públicos de Demandantes, el Registro pondrá de modo permanente a disposición de la Administración de la Junta de Andalucía la base de datos que recoge las inscripciones realizadas.

2. El Registro Público de Demandantes podrá recabar las certificaciones que corresponda emitir a los Organismos competentes, entre otros la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, la Tesorería General de la Seguridad Social y a la Consejería de Economía y Hacienda de la Junta de Andalucía, de acuerdo con el artículo 31.2 de la Ley 3/2004, de 28 de diciembre de Medidas Tributarias, Administrativas y Financieras, con la finalidad de obtener la información y los datos requeridos para la tramitación de las solicitudes presentadas.

3. Del mismo modo, el Registro Público de Demandantes podrá verificar por vía electrónica la identidad y residencia de las personas solicitantes, datos sobre la titularidad de inmuebles registradas por la Dirección General del Catastro o en su caso de cuales quiera otros registros públicos, así como cualquier otro dato relativo a las solicitudes presentadas por los demandantes.

4. La solicitud conlleva la autorización al órgano gestor para recabar los datos y certificaciones, así como efectuar las necesarias verificaciones previstas en este artículo, en los términos del artículo 5.5 del Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

#### *Disposición adicional tercera.*

En todo lo no previsto en la presente Ordenanza se estará a lo dispuesto en la normativa estatal o autonómica correspondiente en la materia. Igualmente se estará a lo establecido en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, en lo relativo al tratamiento de datos de carácter personal y garantía de los derechos digitales.

Especialmente se hace constar que, en los conceptos mencionados y no definidos en el mismo (como unidad familiar, unidad de convivencia, pareja de hecho, familia numerosa, grupos de especial protección, ingresos familiares, etc.), se estará lo dispuesto en la normativa aplicable en materia de vivienda y a las remisiones que la misma realice a otras normativas.

#### *Disposición adicional cuarta.*

El Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas dispondrá de la aplicación informática elaborada por la Consejería competente en materia de vivienda, para la gestión del Registro Público Municipal y en caso de ser necesario, se revisarán los términos de la presente Ordenanza, en aquellos aspectos que procedan.

*Disposición adicional quinta.*

El modelo de solicitud de inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas, se aprobará por Resolución de Alcaldía.

*Disposición transitoria primera.*

Los procedimientos de selección de demandantes que se hubiesen iniciado antes de la entrada en vigor de esta Ordenanza seguirán su tramitación de acuerdo con la normativa vigente al inicio del procedimiento.

*Disposición final primera.*

Los criterios de selección del demandante de vivienda protegida que se han establecido en la presente Ordenanza se revisarán en función de la evolución del desarrollo de actuaciones de viviendas protegidas en el municipio, con respecto siempre a lo establecido en el Decreto 1/2012, de 10 de enero de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, por el que se aprueba el Reglamento regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas en la Comunidad Autónoma y de los criterios de preferencia y previsiones al respecto establecidas por los correspondientes planes estatales y autonómicos de vivienda y suelo.

*Disposición final segunda.*

La existencia y funcionamiento de la Base de Datos Común del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, supondrá la adopción por parte del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de El Palmar de Troya de las medidas necesarias de coordinación con la citada Administración Autónoma.

*Disposición final tercera.*

Todas las cuestiones relativas al seguimiento del procedimiento administrativo derivado de la presente Ordenanza, se someterán en caso de duda o insuficiencia, a lo estipulado en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

*Disposición final cuarta.*

La presente Ordenanza entrará en vigor, al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia a los efectos de lo establecido en el artículo 70.2 y 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, en su redacción dada por la ley 11/1999 de 21 de abril.

La citada publicación dará cumplimiento a la exigencia de la misma para la constitución de ficheros de titularidad pública previsto en el artículo 52 del Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, que aprueba el Reglamento que desarrolla la Ley Orgánica 3/2018, de protección de datos de carácter personal y garantía de los derechos digitales. Contra el presente Acuerdo se podrá interponer por los interesados recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la publicación de este anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

## BAREMACIÓN ESTABLECIDA

1. *Empadronamiento, vinculación laboral y antigüedad en el registro.*

Años	Puntos		
	Empadronamiento	Vinculación laboral	Antigüedad
Hasta 1 año	5	5	5
De 1 a 3 años	10	10	10
De 3 a 5 años	15	15	15
Más de 5	20	20	20

\* Las Víctimas de Violencia de Género, Víctimas del Terrorismo y Emigrantes retornados obtendrán la puntuación máxima independientemente de su antigüedad.

2. *Unidad familiar o de convivencia en relación con la vivienda solicitada.*

Nº personas	Nº dormitorios	Puntos
1	1 D	4
	2 D	2
	3 D	0
	4 D	0
2	1 D	6
	2 D	4
	3 D	2
	4 D	0
3	1 D	0
	2 D	6
	3 D	8
	4 D	0
4	1 D	0
	2 D	4
	3 D	8
	4 D	6
5 ó +	1 D	0
	2 D	2
	3 D	6
	4 D	10



## 3. Grupos de especial protección.

Grupos de especial protección	
Jóvenes, menores de 35 años	5
Personas mayores de 65 años	5
Familias numerosas	6
Familias monoparentales	5
Víctimas de violencia de género	6
Víctimas de terrorismo	6
Personas procedentes de rupturas familiares	4
Emigrantes retornados	5
Personas con discapacidad	5
Familias en situación de riesgo o exclusión social	5
Primer acceso a la vivienda	6

## 4. Ingresos de la unidad familiar o de la unidad de convivencia (Expresados en nº veces IPREM) y Régimen de adjudicación (Alquiler/Alquiler con opción de compra/Venta):

Alquiler con opción de compra		
Ingresos (Veces IPREM)	Puntos	
> 0 y < 0,70	0	
> 0,70 y < 2,50	(50 + 10)/Nº Veces IPREM X 1	

Adquisición de vivienda		
Régimen	Ingresos (Veces IPREM)	Puntos
General	> 1,50 y < 3,50	(50 + 10)/Nº Veces IPREM X 1,5
Familias numerosas o con personas dependiente	> 1,50 y < 4,50	(50 + 10)/Nº Veces IPREM x 2,5
Especial	> 1,00 y < 2,50	(50 + 10)/Nº Veces IPREM
Iniciativa Municipal y Autonómica	> 3,00 y < 5,50	(50 + 10)/Nº Veces IPREM x 3

FORMULARIO DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DE EL PALMAR DE TROYA.

## 1. Datos del/los solicitante/s.

TITULAR 1:	
NOMBRE:	APELLIDOS:
FECHA NACIMIENTO:	LUGAR DE NACIMIENTO:
DNI:	
SEXO: <input type="checkbox"/> Hombre <input type="checkbox"/> Mujer	ESTADO CIVIL:
NACIONALIDAD:	
MUNICIPIO EN EL QUE SE ENCUENTRA EMPADRONADO:	
DIRECCIÓN:	
LOCALIDAD:	PROVINCIA:
CÓDIGO POSTAL:	
TELÉFONO:	TELÉFONO MÓVIL:
CORREO ELECTRÓNICO:	
DATOS DE EMPADRONAMIENTO (A rellenar por la Administración)	
TITULAR 2:	
NOMBRE:	APELLIDOS:
FECHA NACIMIENTO:	LUGAR DE NACIMIENTO:
DNI:	
SEXO: <input type="checkbox"/> H <input type="checkbox"/> M	ESTADO CIVIL:
NACIONALIDAD:	
MUNICIPIO EN EL QUE SE ENCUENTRA EMPADRONADO:	
DIRECCIÓN:	
LOCALIDAD:	PROVINCIA:
CÓDIGO POSTAL:	
TELÉFONO:	TELÉFONO MÓVIL:
CORREO ELECTRÓNICO:	

## 2. Otros miembros de la unidad familiar o de convivencia. Declaración responsable.

Nombre	Apellido 1	Apellido 2	Fecha nac	DNI	Nacionalidad	Sexo
						H / M
						H / M
						H / M
						H / M
						H / M
Datos de empadronamiento (a rellenar por la administración)						
Empadronado en la localidad		Fecha alta padrón		Empadronado en la localidad		Fecha alta padrón
<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO				<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO		
<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO				<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO		
<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO				<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO		
<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO				<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO		
<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO				<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO		



## 3. Datos económicos.

	Ingresos económicos	Tipo declaración irpf (2)	Año ingreso	Nº veces Iprem
Titular 1º				
Titular 2º				
Otros miembros unidad familiar				
La suma total de los ingresos económicos, por todos los conceptos, de la unidad familiar o de convivencia es de _____ euros.				
(Nº de veces el Iprem) (A rellenar por la Administración)				

(1) Si presenta declaración del impuesto sobre la renta de las personas físicas, hará constar la cuantía de la parte general y especial de la renta, reguladas en los artículos 48 y 49 del Texto Refundido del Impuesto sobre la Renta de las personas físicas aprobado por Decreto Legislativo 35/2006, de 28 de noviembre. Si no se presenta declaración del impuesto sobre la renta de las personas físicas, se harán constar los ingresos brutos percibidos y constará como declaración responsable.

(2) Hará constar si la Declaración del IRPF es conjunta, individual o no presenta declaración.

## 4. Grupos de especial protección.

Marque la casilla que corresponda para cada miembro de la unidad familiar o de convivencia en caso de pertenecer a alguno de los grupos de especial protección.

Titulares	Grupo de especial protección											
	JOV	MAY	FNM	FMP	VVG	VT	RUP	EMI	DEP	DIS	RIE	CAS
Otros Miembros												

(3) Se indican a continuación los grupos de especial protección:

JOV Jóvenes, menores de 35 años.

MAY Mayores, personas que hayan cumplido los 65 años.

FNM Familias numerosas, de acuerdo con la Ley 40/2003, de 18 de noviembre.

FMP Familias monoparentales con hijos a su cargo.

VVG Víctimas de violencia de género, auto o resolución judicial.

VT Víctimas del terrorismo, certificado Dirección Gral. Apoyo a Víctimas Terrorismo.

RUP Personas procedentes de situación de rupturas de unidades familiares.

EMI Emigrantes retornados.

DEP Personas en situación de dependencia, de acuerdo con Decreto 168/2007, 12 junio.

DIS Personas con discapacidad, de acuerdo con Art. 1.2 Ley 51/2003, 2 diciembre.

RIE Situación riesgo exclusión social.

Documentación adjunta.


## 6. Vivienda a la que opta.

(Marcar con una X).

	Propiedad	Alquiler	Alquiler con opción a compra
Régimen de acceso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nº de dormitorios de la vivienda a la que opta	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4		
Necesidad de vivienda adaptada por	<input type="checkbox"/> Tener algún miembro de la unidad familiar movilidad reducida. <input type="checkbox"/> Ser algún miembro de la unidad familiar usuario de silla de ruedas		

Justificación de la necesidad de vivienda.

Marque la casilla que corresponda para justificar la necesidad de vivienda protegida:

- Vivienda en situación de ruina.
- Pendiente de desahucio.
- Alojamiento con otros familiares.
- Vivienda inadecuada por superficie.
- Renta de alquiler elevada en relación al nivel de ingresos.
- Necesidad de vivienda adaptada.
- Precariedad.
- Formación de una nueva unidad familiar.
- Otros.

Declaración responsable.

Ninguno de los miembros de esta solicitud es titular en pleno dominio de una vivienda protegida o libre, ni está en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio, en otro caso justifica su necesidad de vivienda \_\_\_\_\_

Notificaré cuando se produzca alguna modificación en los datos presentados de cualquiera de los miembros de la unidad familiar.





## 3. Datos económicos.

	Ingresos económicos	Tipo declaración irpf (2)	Año ingreso	Nº veces Iprem
Titular 1º				
Titular 2º				
Otros miembros unidad familiar				
La suma total de los ingresos económicos, por todos los conceptos, de la unidad familiar o de convivencia es de euros.				
(Nº de veces el Iprem) (A rellenar por la Administración)				

(1) Si presenta declaración del impuesto sobre la renta de las personas físicas, hará constar la cuantía de la parte general y especial de la renta, reguladas en los artículos 48 y 49 del Texto Refundido del Impuesto sobre la Renta de las personas físicas aprobado por Decreto Legislativo 35/2006, de 28 de noviembre. Si no se presenta declaración del impuesto sobre la renta de las personas físicas, se harán constar los ingresos brutos percibidos y constará como declaración responsable.

(2) Hará constar si la Declaración del IRPF es conjunta, individual o no presenta declaración.

## 4. Grupos de especial protección.

Marque la casilla que corresponda para cada miembro de la unidad familiar o de convivencia en caso de pertenecer a alguno de los grupos de especial protección (3)

Grupo de especial protección												
Titulares	JOV	MAY	FNM	FMP	VVG	VT	RUP	EMI	DEP	DIS	RIE	CAS
Otros Miembros												

(3) Se indican a continuación los grupos de especial protección:

JOV Jóvenes, menores de 35 años.

MAY Mayores, personas que hayan cumplido los 65 años.

FNM Familias numerosas, de acuerdo con la Ley 40/2003, de 18 de noviembre.

FMP Familias monoparentales con hijos a su cargo.

VVG Víctimas de violencia de género, auto o resolución judicial.

VT Víctimas del terrorismo, certificado Dirección Gral. Apoyo a Víctimas Terrorismo.

RUP Personas procedentes de situación de rupturas de unidades familiares.

EMI Emigrantes retornados.

DEP Personas en situación de dependencia, de acuerdo con Decreto 168/2007, 12 junio.

DIS Personas con discapacidad, de acuerdo con Art. 1.2 Ley 51/2003, 2 diciembre.

RIE Situación riesgo exclusión social.

## 5. Documentación adjunta.

--

## 6. Vivienda a la que opta.

	Propiedad	Alquiler	Alquiler con opción a compra
Régimen de acceso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nº de dormitorios de la vivienda a la que opta	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4		
Necesidad de vivienda adaptada por	<input type="checkbox"/> Tener algún miembro de la unidad familiar movilidad reducida. <input type="checkbox"/> Ser algún miembro de la unidad familiar usuario de silla de ruedas		

Justificación de la necesidad de vivienda.

Marque la casilla que corresponda para justificar la necesidad de vivienda protegida:

- Vivienda en situación de ruina.
- Pendiente de desahucio.
- Alojamiento con otros familiares.
- Vivienda inadecuada por superficie.
- Renta de alquiler elevada en relación al nivel de ingresos.
- Necesidad de vivienda adaptada.
- Precariedad.
- Formación de una nueva unidad familiar.
- Otros.



*Declaración responsable.*

Ninguno de los miembros de esta solicitud es titular en pleno dominio de una vivienda protegida o libre, ni está en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio, en otro caso justifica su necesidad de vivienda \_\_\_\_\_.

Notificaré cuando se produzca alguna modificación en los datos presentados de cualquiera de los miembros de la unidad familiar.

Conozco, acepto y cumplo el resto de requisitos exigidos.

He presentado solicitud de inscripción en otros municipios (indicar cuales) \_\_\_\_\_, teniendo carácter de preferencia la presentada en la localidad de \_\_\_\_\_.

AUTORIZO.

A que la Administración Pública competente pueda solicitar la información que fuera legalmente pertinente, en el marco de la colaboración con la Agencia Estatal de Administración Tributaria o con otras Administraciones Públicas competentes.

A recibir comunicaciones mediante:

Correo Electrónico.

SMS.

En El Palmar de Troya, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

*Ejercicio derecho de cancelación.*

Petición de supresión de datos personales objeto de tratamiento incluido en el Registro Público Municipal Demandantes Vivienda Protegida de El Palmar de Troya

Datos del responsable del Registro Municipal de Viviendas Protegidas de El Palmar de Troya.

D....., con N.I.F.....,

Datos del interesado.

APELLIDOS Y NOMBRE:	
FECHA NACIMIENTO:	
DIRECCIÓN:	
LOCALIDAD:	PROVINCIA:
CÓDIGO POSTAL:	DNI:

Del que se acompaña fotocopia compulsada, por medio del presente escrito manifiesta su deseo de ejercer su derecho de cancelación, de conformidad con los artículos 16 de la Ley Orgánica 15/1999, y los artículos 23 y siguientes del Real Decreto 1720/2007 por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo de la LOPD.

SOLICITA.

1. Que se proceda al bloqueo de los datos en el plazo de diez días desde la recepción de esta solicitud, de cualesquiera datos relativos a mi persona que se encuentren en su la base de datos del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas al no existir vinculación jurídica o disposición legal que justifique su mantenimiento.

2. Una vez transcurrido el plazo de prescripción de las posibles responsabilidades nacidas del tratamiento de los datos, que se proceda a la supresión de los mismos y se me comunique de forma escrita a la dirección arriba indicada su cancelación efectiva.

3. Que, en el caso de que el responsable del fichero considere que dicha cancelación no procede, lo comunique igualmente, de forma motivada y dentro del plazo de diez días indicados.

En El Palmar de Troya, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

Firma

Al Sr. Alcalde del Ayuntamiento de El Palmar de Troya.

*Ejercicio derecho de rectificación.*

Petición de corrección de datos personales inexactos o incompletos objeto de tratamiento incluido en el Registro Público Municipal Demandante Vivienda Protegida de El Palmar de Troya.

Datos del responsable del Registro Municipal de Viviendas Protegidas de El Palmar de Troya.

D....., con N.I.F.....,

APELLIDOS Y NOMBRE:	
FECHA NACIMIENTO:	
DIRECCIÓN:	
LOCALIDAD:	PROVINCIA:
CÓDIGO POSTAL:	DNI:

Del que se acompaña fotocopia compulsada, por medio del presente escrito manifiesta su deseo de ejercer su derecho de cancelación, de conformidad con los artículos 16 de la Ley Orgánica 15/1999, y los artículos 23 y siguientes del Real Decreto 1720/2007 por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo de la LOPD.

SOLICITA.

1. Que se proceda gratuitamente a la efectiva corrección en el plazo de diez días desde la recepción de esta solicitud, de los datos inexactos o incompletos relativos a mi persona que se encuentren en sus bases de datos.

2. Los datos que hay que rectificar se enumeran en la hoja adjunta, haciendo referencia a los documentos que se acompañan a esta solicitud y que acreditan, en caso de ser necesario, la veracidad de los nuevos datos.

3. Que me comuniquen de forma escrita a la dirección arriba indicada, la rectificación de los datos una vez realizada.

4. Que, en el caso de que el responsable del fichero considere que la rectificación no procede, lo comunique igualmente, de forma motivada y dentro del plazo de diez días indicado.

En El Palmar de Troya, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

Firma

Al Sr. Alcalde del Ayuntamiento de El Palmar de Troya.

*Relación de datos que deben rectificarse.*

Orden	Dato incorrecto	Dato Correcto	Documento acreditativo
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

*Ejercicio derecho de acceso a datos propios inscritos.*

Del Registro Público Municipal Demandante Vivienda Protegida.

Datos del interesado.

APELLIDOS Y NOMBRE:	
FECHA NACIMIENTO:	
DIRECCIÓN:	
LOCALIDAD:	PROVINCIA:
CÓDIGO POSTAL:	DNI:

Del que se acompaña fotocopia compulsada.

Manifiesta.

Que por medio del presente escrito se ejercita el derecho de acceso, de conformidad con los artículos 15 de la Ley Orgánica 15/1999, y los artículos 23 y siguientes del Real Decreto 1720/2007 por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo de la LOPD, a fin de obtener gratuitamente del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas información sobre los datos de carácter personal sometidos a tratamiento que le conciernen.

*Solicita al responsable del Registro Público Municipal de demandantes de viviendas protegidas.*

1. Que la información requerida se me facilite mediante el sistema de consulta que se indica (márquese lo que proceda):

- Visualización en pantalla
- Escrito
- Copia compulsada Por correo a la dirección indicada en el
- Encabezamiento
- Certificación

2. Que la información comprenda de modo legible e inteligible, sin utilizar claves o códigos que requieran el uso de dispositivos mecánicos específicos, los datos de carácter personal que afectan al interesado incluidos en sus bases de datos, y los resultantes de cualquier elaboración, proceso o tratamiento, así como el origen de los datos, los cesionarios y la especificación de los concretos usos y finalidades para los que se almacenaron.

En El Palmar de Troya, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

Firma

*Al Registro Público Municipal demandantes Vivienda Protegida de El Palmar de Troya.*

INTERESADO:	
DENOMINACIÓN SOCIAL:	CIF:
DIRECCIÓN:	LOCALIDAD:
PROVINCIA:	CÓDIGO POSTAL:
TELÉFONO:	TELÉFONO MÓVIL:
CORREO ELECTRÓNICO:	

INTERESADO:	
DENOMINACIÓN SOCIAL:	CIF:
DIRECCIÓN:	LOCALIDAD:
PROVINCIA:	CÓDIGO POSTAL:
TELÉFONO:	TELÉFONO MÓVIL:
CORREO ELECTRÓNICO:	

Manifiesta.

Que a \_\_\_\_\_, Entidad a la que represento, le ha sido concedida calificación provisional de viviendas protegidas para una promoción de \_\_\_\_\_ (indicar nº de viviendas, garajes y trasteros en su caso) acogida al Programa de \_\_\_\_\_ (indicar el programa concreto de vivienda de que se trate), por la Delegación Provincial en \_\_\_\_\_ de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de en virtud de expediente administrativo \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

Que al objeto de desarrollar el procedimiento de selección de los adjudicatarios de las viviendas protegidas citadas.

Solicita.

Se facilite por este Registro Municipal la relación ordenada de los demandantes inscritos en el mismo que cumplan los requisitos legalmente exigidos para acceder a la promoción citada.

En \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20 \_\_\_\_\_

Fdo: \_\_\_\_\_

*Certificación de los datos inscritos en el Registro Público Municipal de demandantes de viviendas protegidas de El Palmar de Troya.*

Don/ña \_\_\_\_\_ Secretario/a del Ayuntamiento de El Palmar de Troya (Sevilla).

Certifico:

Que, según los datos obrantes en \_\_\_\_\_ a mi cargo:

A los solos efectos del procedimiento de selección para la adjudicación de las viviendas protegidas para el Programa de (-) que está promoviendo en la actualidad (empresa promotora) y que tiene concedida calificación provisional de viviendas protegidas, por la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio (fecha de la calificación y referencia expediente), que de acuerdo con los datos que figuran en la inscripción del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas.

D./Dª (-) con DNI (-) y domicilio (-) cumple con los requisitos que le permiten el acceso al Programa de Viviendas Protegidas de la Promoción que se ha mencionado anteriormente, de conformidad con lo previsto en los Planes Estatales y Autonómicos de Vivienda y Suelo y demás normativa vigente sobre vivienda protegida y así mismo, cumplen los requisitos específicos respecto a su pertenencia a grupos de especial protección (-) y nivel de ingresos exigido que son de (-) Euros (nº veces el IPREM).

La presente certificación tendrá una validez de seis meses a los efectos descritos.

Y para que surta lo efectos oportunos se emite la presente Certificación en El Palmar de Troya, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ con el visto bueno del Sr. Alcalde. El Secretario/a.»

15W-2846

## PALOMARES DEL RÍO

Que el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 28 de marzo de 2019, acordó aprobar inicialmente Ordenanza de Seguridad y Convivencia Ciudadana de Palomares del Río.

Por ello, se somete la Ordenanza a información pública y audiencia a los interesados, con publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia de Sevilla, tablón de anuncios y portal de transparencia de este Ayuntamiento, por el plazo de treinta días, para que puedan presentar reclamaciones o sugerencias que serán resueltas por la Corporación. De no presentarse reclamaciones o sugerencias en el mencionado plazo, se considerará aprobada definitivamente sin necesidad de acuerdo expreso por el Pleno.

Lo que se hace público de conformidad con el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, que aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.

En Palomares del Río a 1 de abril de 2019.—La Alcaldesa-Presidenta, Ana Isabel Jiménez Salguero.

15W-2419

## PALOMARES DEL RÍO

Que el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 28 de marzo de 2019, acordó aprobar inicialmente el Reglamento de justificaciones de las asignaciones a los grupos políticos.

Por ello, se somete el Reglamento a información pública y audiencia a los interesados, con publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia de Sevilla, tablón de anuncios y portal de transparencia de este Ayuntamiento, por el plazo de treinta días, para que puedan presentar reclamaciones o sugerencias que serán resueltas por la Corporación. De no presentarse reclamaciones o sugerencias en el mencionado plazo, se considerará aprobada definitivamente sin necesidad de acuerdo expreso por el Pleno.

Lo que se hace público de conformidad con el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, que aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.

En Palomares del Río a 1 de abril de 2019.—La Alcaldesa-Presidenta, Ana Isabel Jiménez Salguero.

15W-2420

## LA PUEBLA DE CAZALLA

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, publicado en el «Boletín Oficial del Estado» núm 236, de 2 de octubre de 2015, se hace pública notificación de la iniciación de los expedientes sancionadores que se indican, instruidos por esta Alcaldía, a las personas o entidades denunciadas que a continuación se relacionan, ya que habiéndose intentado la notificación en el último domicilio conocido, esta no se ha podido practicar.

Los correspondientes expedientes obran en la Secretaría General de este Ayuntamiento ante la cual les asiste el derecho de alegar por escrito lo que en su defensa estime conveniente, con aportación o proposición de las pruebas que consideren oportunas, dentro del plazo de quince días hábiles, contados desde el siguiente al de la publicación del presente en el «Boletín Oficial» de la provincia.

Transcurrido dicho plazo sin que se haya hecho uso del derecho para formular alegaciones y/o aportar o proponer pruebas, se dictarán las oportunas resoluciones.

Expediente	DNI/CIF	Nombre	Precepto	Cuantía	Puntos a detracer
559 /2018	B57394223	Diseños Cocibiza S.L.	001. 009. 001. 052	600 euros	0
574 /2018	34742469A	Manuela Sáez Aparicio	002. 094. 002. 074	80 euros	0
597/2018	9548550P	Marín Marín	002. 094. 002. 072	80 euros	0
599/2018	X8691511H	Verónica Ramadan	002 094. 002. 073	200 euros	0
620/ 2018	49120570E	Francisco Javier Andrade Recio	002. 094. 002. 073	200 euros	0
636/2018	X6832469C	Chiperas Curte	002. 154. 052	80 euros	0
48 20198	Y1412390C	Tarzan Lacacuc	002. 154. 052	80 euros	0

La Puebla de Cazalla a 8 de marzo de 2019.—El Alcalde, Antonio Martín Melero.

34W-2391



## 5. LEGISLACIÓN

- **Ley 49/1960**, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. BOE nº 176, 23 de julio de 1960.
- **Constitución Española**, 1978.
- **Ley 13/2005**, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. BOJA nº 69, 11 de abril de 2013.
- **Decreto 149/2006, de 25 de julio**, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo.
- **Ley Orgánica 2/2007** de 19 de marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía de Andalucía.
- **Decreto 11/2008**, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas. BOJA nº 27, 7 de febrero de 2008.
- **Orden de 21 de julio de 2008**, sobre normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía y se agilizan los procedimientos establecidos para otorgar las Calificaciones de Vivienda Protegidas. BOJA nº 154, 4 de agosto de 2008.
- **Decreto 293/2009, de 7 de julio**, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
- **Ley 1/2010**, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía. BOJA nº 69, 11 de abril de 2013.
- **Ley 5/2010**, de 11 de Junio, de Autonomía Local de Andalucía. BOJA nº 122, 23 de Junio de 2010.
- **Ley 14/2011**, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas. BOJA nº 255, 31 de diciembre de 2011.
- **Decreto 1/2012**, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulator de Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía. BOJA nº 19, 30 de enero de 2012.
- **Ley 2/2012**, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. BOJA nº 26, 8 de febrero de 2012.
- **Real Decreto Legislativo 1/2013 de 29 de noviembre**, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social. BOE nº 289, 3 de diciembre de 2013.
- **Ley 4/2013, de 1 de octubre**, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda. BOE nº 263, 2 de noviembre de 2013.
- **Decreto - Ley 6/2013**, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de Vivienda. BOJA nº 69, 11 de abril de 2013.
- **Resolución de 25 de septiembre de 2013**, de la Secretaría de Estado de Energía, por la que se publica la de 25 de junio de 2013, del Consejo de Administración del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía, por la que se establecen las bases reguladoras y convocatoria del programa de ayudas para la rehabilitación energética de edificios



existentes del sector residencial (uso vivienda y hotelero). BOE nº 235, 1 de octubre de 2013.

- **Ley 27/2013**, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local. BOE nº 312, 30 de diciembre de 2013.
- **Decreto - Ley 1/2014**, de 18 de marzo, por el que se regula el Programa de Impulso a la Construcción Sostenible en Andalucía y se efectúa la convocatoria de incentivos para 2014 y 2015. BOJA nº 58, 26 de marzo de 2014.
- **Orden de 28 de abril de 2015**, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia competitiva, de subvenciones destinadas al fomento de la rehabilitación edificatoria en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y se efectúa su convocatoria para el ejercicio 2015.
- **Decreto 141/2016 de 2 de agosto** por el que se regula el Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía. Junta de Andalucía, Consejería de Fomento y Vivienda.
- **Orden de 23 de diciembre de 2016**, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de incentivos para el desarrollo energético sostenible de Andalucía en el período 2017-2020. BOJA nº 249, 30 de diciembre de 2016.
- **Orden de 29 de junio de 2017**, por la que se convocan para el ejercicio 2017 ayudas, en régimen de concurrencia competitiva, para el alquiler de viviendas a personas en situación de vulnerabilidad o con ingresos limitados en la Comunidad Autónoma de Andalucía. BOJA nº 128, 6 de julio de 2017.
- **Orden de 29 de junio de 2017**, por la que se convocan para el ejercicio 2017, subvenciones, en régimen de concurrencia competitiva, destinadas al fomento de la rehabilitación edificatoria en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- **Orden de 24 de mayo de 2017**, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia competitiva, de subvenciones para actuaciones acogidas al Programa de Adecuación Funcional Básica de Viviendas del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.
- **Ley 4/2017, de 25 de septiembre**, de los Derechos y la Atención a las personas con discapacidad en Andalucía.
- **Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo**, por el que se regula el Plan Estatal de vivienda, 2018-2021. BOE nº 61, 10 de marzo de 2018.
- **Orden de fecha 18 de diciembre de 2017** de Desarrollo y Tramitación del Programa de Regeneración del espacio público urbano de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- **Orden de fecha 2 de mayo de 2018** de subvenciones para actuaciones acogidas al programa de adecuación funcional básica de viviendas del Plan Andaluz 2016-2020 para el ejercicio 2018.
- **Orden de 4 de julio de 2018**, por la que se regulan el Programa de Viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción y otras fórmulas de promoción cooperativa en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas destinadas a su financiación.
- **Orden de 5 de julio de 2018**, por la que se modifica la Orden de 17 de octubre de 2013, por la que se regula el Programa de Intermediación en el Mercado del Alquiler de Viviendas y el Programa de Cesión de viviendas para el alquiler a Entes Públicos, se establecen las normas reguladoras para la concesión de pólizas de seguros que den cobertura a los contratos de arrendamiento que se concierten dentro de dichos programa y se efectúa la convocatoria.



- **Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo**, por el que se regula el Plan Estatal de vivienda, 2018-2021. BOE nº 61, 10 de marzo de 2018.
- **Decreto ley 2/2018, de 26 de junio**, de simplificación de normas en materia de energía y fomento de las energías renovables en Andalucía.
- **Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre**, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- **Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo**, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.
- **Orden TMA/336/2020, de 9 de abril**, por la que se incorpora, sustituye y modifican sendos programas de ayuda del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 10, 11 y 12 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.
- **Acuerdo de 22 de abril de 2020, del Consejo de Gobierno**, por el que se toma conocimiento de la comunicación realizada por la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio a los Ayuntamientos de Andalucía, sobre la aplicación de la tramitación de urgencia en el procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.
- **Decreto 91/2020, de 30 de junio**, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030.
- **Orden de 27 de julio de 2020**, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas, en régimen de concurrencia no competitiva, a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables, y a las Administraciones públicas, empresas públicas y entidades sin ánimo de lucro, que faciliten una solución habitacional a dichas personas.
- **Orden de 1 de septiembre de 2020**, por la que se convocan ayudas, en concurrencia no competitiva a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables, y a las Administraciones públicas, empresas públicas y entidades sin ánimo de lucro, que faciliten una solución habitacional a dichas personas.
- **Decreto 175/2020, de 27 de octubre**, por el que se regula el derecho de información de las personas consumidoras y usuarias prestatarias y garantes en los casos de emisión de participaciones hipotecarias o certificados de transmisión de hipoteca, así como en los de transmisión, cesión u otros actos o negocios jurídicos que puedan producir la alteración de la titularidad del contrato de préstamo hipotecario sobre la vivienda, o del derecho de crédito derivado del mismo.
- **Real Decreto 1084/2020, de 9 de diciembre**, por el que se modifica el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 y la Orden TMA/378/2020, de 30 de abril, por la que se definen los criterios y requisitos de los arrendatarios de vivienda habitual que pueden acceder a las ayudas transitorias de financiación establecidas en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo,



por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19

- **Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre**, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes.
- **Real decreto ley 16/2021 de 3 de agosto**, por el que se adoptan medidas de protección social para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica. BOE número 185, de 4 de agosto.
- **Real decreto ley 691/2021 de 3 de agosto**, por el que se regulan las subvenciones a otorgar a actuaciones de rehabilitación energética en edificios existentes, en ejecución del programa de rehabilitación energética para edificios existentes en municipios de reto demográfico (programa pree 5000), incluido en el programa de regeneración y reto demográfico del plan de rehabilitación y regeneración urbana del PRTR, así como su concesión directa a las CC.AA.
- **Real decreto ley 692/2021 de 3 de agosto**, por el que se regula la concesión directa de ayudas para inversiones a proyectos singulares locales de energía limpia en municipios de reto demográfico (programa DUS 5000), en el marco del programa de regeneración y reto demográfico del PRTR.
- **Orden TMA/957/2021, de 7 de septiembre**, por la que se aprueban las bases reguladoras de la concesión de ayudas para la elaboración de proyectos piloto de planes de acción local de la agenda urbana española y la convocatoria para la presentación de solicitudes para la obtención de las subvenciones por el procedimiento de concurrencia competitiva.
- **Real decreto-ley 18/2021, de 28 de septiembre**, de medidas urgentes para la protección del empleo, la recuperación económica y la mejora del mercado de trabajo.
- **Corrección de errores del Real Decreto-ley 18/2021**, de 28 de septiembre (Circular 8/2021 AVS), de medidas urgentes para la protección del empleo, la recuperación económica y la mejora del mercado de trabajo. BOE núm. 246, de 14/10/2021 <https://www.boe.es/boe/dias/2021/10/14/pdfs/BOE-A-2021-16583.pdf>
- **Orden HFP/1030/2021, de 29 de septiembre**, por la que se configura el sistema de gestión del plan de recuperación, transformación y resiliencia.
- **Orden HFP/1031/2021, de 29 de septiembre**, por la que se establece el procedimiento y formato de la información a proporcionar por las entidades del sector público estatal, autonómico y local para el seguimiento del cumplimiento de hitos y objetivos y de ejecución presupuestaria y contable de las medidas de los componentes del plan de recuperación, transformación y resiliencia.
- **Real Decreto-ley 19/2021**, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. BOE núm. 239, de 06/10/2021. <https://www.boe.es/buscar/pdf/2021/BOE-A-2021-16230-consolidado.pdf>
- **Real Decreto 853/2021**, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. BOE núm. 239, de 06/10/2021. Será objeto de una Circular específica que emitiremos en los próximos días <https://www.boe.es/buscar/pdf/2021/BOE-A-2021-16233-consolidado.pdf>



- **Real Decreto 855/2021**, de 5 de octubre, por el que se modifica el Estatuto de SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo (SEPES), aprobado por Real Decreto 1525/1999, de 1 de octubre. BOE núm. 239, de 6/10/2021 <https://www.boe.es/boe/dias/2021/10/06/pdfs/BOE-A-2021-16235.pdf>
- **Real Decreto-ley 21/2021**, de 26 de octubre, por el que se prorrogan las medidas de protección social para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica. BOE núm. 257, de 27/10/2021 <https://www.boe.es/buscar/pdf/2021/BOE-A-2021-17456-consolidado.pdf>
- **Real Decreto-ley 23/2021**, de 26 de octubre, de medidas urgentes en materia de energía para la protección de los consumidores y la introducción de transparencia en los mercados mayorista y minorista de electricidad y gas natural. BOE núm. 257, de 27/10/2021. <https://www.boe.es/buscar/pdf/2021/BOE-A-2021-17458-consolidado.pdf>  
Anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda, para su toma en consideración en primera lectura. Tras esta primera lectura, Mitma iniciará propiamente la tramitación del Anteproyecto de Ley que constará de audiencia e información pública, informes preceptivos, y demás trámites previos a la conformación de un texto final que se elevará de nuevo a Consejo de Ministros para su aprobación y remisión posterior a las Cortes Generales. [https://www.mitma.gob.es/recursos\\_mfom/audienciainfopublica/recursos/01\\_apl\\_vivienda\\_nt\\_26\\_octubre.pdf](https://www.mitma.gob.es/recursos_mfom/audienciainfopublica/recursos/01_apl_vivienda_nt_26_octubre.pdf)
- **Anteproyecto de Ley de Calidad de la Arquitectura**, para su toma en consideración en primera lectura. El 27 de octubre se publicó el trámite de audiencia e información pública en el portal web de Mitma, al objeto de recabar la opinión de los ciudadanos, podrán realizar sus observaciones hasta el 18 de noviembre de 2021. [https://www.mitma.gob.es/recursos\\_mfom/audienciainfopublica/recursos/anteproyecto\\_de\\_ley\\_de\\_calidad\\_de\\_la\\_arquitectura\\_audiencia\\_publica.pdf](https://www.mitma.gob.es/recursos_mfom/audienciainfopublica/recursos/anteproyecto_de_ley_de_calidad_de_la_arquitectura_audiencia_publica.pdf)
- **Proyecto de Real Decreto por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación**, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo. Abierto el plazo de la audiencia e información pública europea de la modificación del Código Técnico de la Edificación que se encuentra en tramitación, hasta el 17 de enero de 2022 [Búsqueda en la base de datos - European Commission \(europa.eu\)](https://www.europa.eu/commission/press-room/detail/2022/01/17-01-2022-01)
- **Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía**. BOJA nº 233 el día 3 de diciembre de 2021 y entró en vigor el día 23 de diciembre de 2021. [https://www.juntadeandalucia.es/eboja/2021/233/BOJA21-233-00135-19403-01\\_00251661.pdf](https://www.juntadeandalucia.es/eboja/2021/233/BOJA21-233-00135-19403-01_00251661.pdf)
- **Real Decreto 42/2022, de 18 de enero**, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. <https://www.boe.es/boe/dias/2022/01/19/pdfs/BOE-A-2022-802.pdf>
- **Real Decreto 152/2022**, de 22 de febrero, por el que se fija el salario mínimo interprofesional para 2022. BOE núm. 46 de 23 de febrero de 2022. <https://www.boe.es/boe/dias/2022/02/23/pdfs/BOE-A-2022-2851.pdf>
- **Real Decreto 2/2022**, de 22 de febrero, por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de los trabajadores autónomos, para la transición hacia los mecanismos estructurales de defensa del empleo, y para la recuperación económica y social de la isla de La Palma, y se prorrogan determinadas medidas para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica. BOE nº 46, de 23/02/2022 [https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2022-2849](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2022-2849)



---

## 6. EQUIPO REDACTOR Y AGRADECIMIENTOS

### EQUIPO REDACTOR:

1. Ayuntamiento de EL PALMAR DE TROYA. Alcaldía, Área de Urbanismo y Área de Servicios Sociales.
2. Unidad de Análisis y Prospección, Diputación de Sevilla.
3. Sevilla Activa, S.A.U. Diputación de Sevilla.

### AGRADECIMIENTOS

El equipo redactor del PMVS de EL PALMAR DE TROYA agradece sinceramente a todas las instituciones y personas que han intervenido y colaborado en la elaboración del mismo, muy especialmente a:

- **Diputación de Sevilla:**
  - INPRO.
  - Área de Asistencia Técnica Municipal – Urbanismo.
- **Consejería de Fomento y Vivienda.**
  - Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Sevilla.
- **AVRA.**



---

**SÍNTESIS- RESUMEN EJECUTIVO.**



## - INTRODUCCIÓN

Como puntualización inicial, en atención a la normativa de aplicación, expresamos que:

- En el PMVS se incluyen los ámbitos de actuación de la propuesta, no alterando la ordenación vigente del planeamiento urbanístico del municipio.
- No es necesario plantear la suspensión de la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, salvo que para cautelar determinadas actuaciones, en base al interés público, el Ayuntamiento acuerde su suspensión.

### Información Preliminar

El municipio de El Palmar de Troya está situado entre los arroyos Salado de Morón y de Pájaras, en la margen izquierda de la carretera A-364 ÉCIJA-Jerez de la Frontera (antigua N-333 ÉCIJA-Jerez) a la Altura de los kilómetros 89-90 y a 14 kilómetros de Utrera.

Se encuentra a 21 metros de altitud sobre el nivel del mar, tiene una extensión de 33,16 Km<sup>2</sup> y una densidad de población 70,91 Personas por kilómetro cuadrado (Km<sup>2</sup>).

Sus coordenadas GPS son:

x=-5.803862

y = 37.061115

El Palmar de Troya accedió al estatuto de Entidad Local Autónoma el 4 de marzo de 2003, al existir constancia de que cumplía con los requisitos exigidos por la Ley de Demarcación Municipal de Andalucía y que esta situación no significaba perjuicio para el Municipio de Utrera.

## - POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL

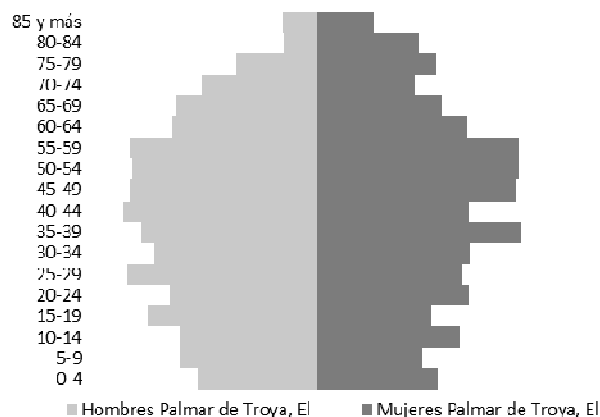
### Datos Principales INE 2021

Población Total del Municipio: 2.340 habitantes

Total Mujeres: 1.172

Total Hombres: 1.168

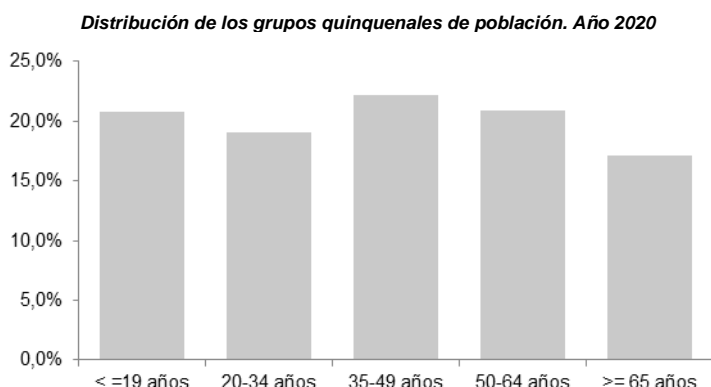
*Pirámide de Población de El Palmar de Troya. Año 2020*



Fuente: Avance de la Explotación Estadística del Padrón Continuo INE. Prodetur SAU.



## Grupos de población por edades INE 2021



Fuente: Avance de la Explotación Estadística del Padrón Continuo INE. Prodetur SAU.

Respecto a la caracterización poblacional de El Palmar de Troya, los indicadores demográficos presentan un perfil del municipio más envejecido y dependiente que el territorio provincial sin la capital para el año 2.020. En este sentido, el indicador de juventud se sitúa en el 15,02%, un valor inferior al dado en la provincia sin la capital, que representa un 17,16%. En cuanto al indicador de senilidad alcanza un valor de 17,80% del total, lo que implica una cifra inferior a la tasa del territorio provincial sin capital (15,21%). Por último, el indicador de dependencia definido como la proporción de población dependiente por ser infantil o de avanzada edad, muestra que el municipio de El Palmar de Troya soporta una carga familiar y social del 48,86% de su población, un valor superior al presentado por el territorio provincial sin la capital (47,86%).

## Migraciones INE 2021

Número de Extranjeros: 163  
Mujeres extranjeras: 82  
Hombres extranjeros: 81

Procedencia mayoritaria: Unión Europea. Alemania.

## PROYECCIONES DE POBLACIÓN

### Población y Proyección IECA 2021

*Evolución de Indicadores Demográficos. Período 2019-2020.*

	Ind. Reposición	Ind. Tendencia Nacimientos	Ind. Renov. Pobl. Activa
2019	89,53%	95,54%	91,45%
2020	84,41%	99,11%	85,40%

Fuente: Avance de la Explotación Estadística del Padrón Continuo INE. Prodetur SAU.

La existencia de datos propios a partir de 2019, por la constitución como municipio el 2 de octubre de 2018 ha impedido disponer de una larga serie de datos desagregados del municipio para la elaboración de proyecciones de población de El Palmar de Troya. En ese sentido, se muestran los



datos ofrecidos por indicadores demográficos, como orientaciones de la población en los próximos años. Así mismo, el posible impacto por la pandemia de Covid19 sobre la población de este municipio sigue siendo difícil de prever dadas especiales circunstancias de control de dicha enfermedad<sup>8</sup>. Con todo ello, en 2020 el municipio de El Palmar de Troya contaba con una población de 2343 habitantes y con un crecimiento anual positivo (0,13%).

La evolución futura de la población de este territorio se mostrará en base a los siguientes indicadores demográficos: tasa de reposición, indicador de renovación de la población activa e indicador de tendencia de nacimientos.

Por otro lado, la renovación de la población activa, que relaciona el tamaño de los grupos de edad que se incorporan a la actividad productiva con aquellos grupos de edad que salen del mercado laboral, mide la capacidad de un territorio de sustituir a la población que se va jubilando. Según los datos disponibles para El Palmar de Troya, la renovación de la población activa se situaría en un 86,56%, lo que mostraría que, en caso de mantenerse la actual población, los futuros activos para renovar la población activa no alcanzarían los niveles de la actual estructura laboral.

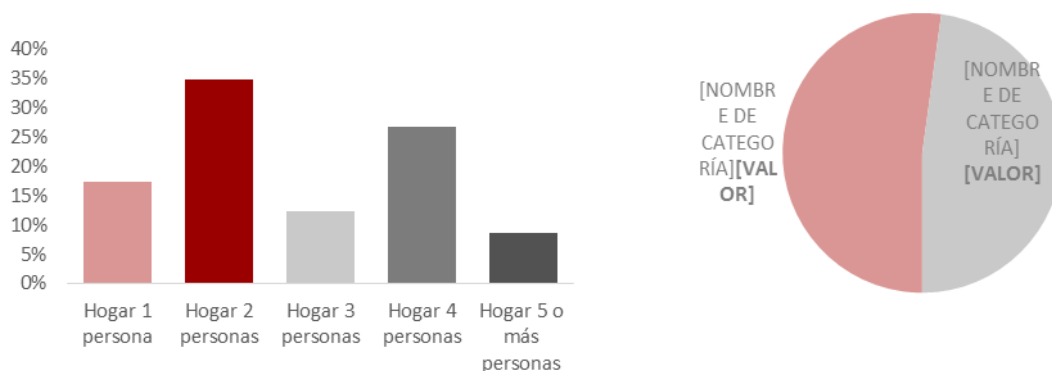
#### PROYECCIONES DE HOGARES

Intervalo 2021-2033

El censo demográfico en el apartado de hogares mostraba para el municipio, que el tamaño medio de hogar alcanzaba las 2,77 personas por hogar. Ello suponía que el 52,2% de la población residían en hogares de una a dos personas, siendo el resto de la población el 47,8% los registrados en hogares de más de 3 personas. A nivel más detallado, eran los hogares de más de 2 personas el tamaño de hogar más frecuente, con el 34,8% de los hogares, le seguirían los hogares de 4 miembros con el 26,8%. Con menor proporción de viviendas, situarían los hogares con una sola persona (17,4%), los de tres personas (12,3%) y los hogares de cinco o más miembros (8,7%).

Evolución tamaño de hogares INE 2021

Estructura de Hogares Censo Demográfico 2011.



Fuente: Censo de Población y Hogares 2011.INE.sde el Instituto

<sup>8</sup> A fecha de 4 de noviembre de 2021 en el municipio de El Palmar de Troya han registrado 0 contagios en los últimos 14 días, un total de 333 confirmados y 8 fallecidos desde el inicio de la pandemia, según la página de la Junta de Andalucía. (<https://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/salud/static/index.html5>)



**Hogares en exclusión social:** Se consideran grupo con mayor riesgo de exclusión social en el municipio de EL PALMAR DE TROYA las familias con progenitores en desempleo, los inmigrantes, y los mayores de 65 años que viven solos. En el municipio viven actualmente personas mayores de 65 años y suelen ser los principales usuarios de los Servicios Sociales Comunitarios de la localidad.

## - SITUACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL MERCADO

### MERCADO DE VIVIENDA. VIVIENDAS DESHABITADAS

El mercado inmobiliario continúa describiendo una tendencia de crecimiento. Tras el intervalo de crisis inmobiliaria comprendido entre los años 2008 y 2014, el sector no ha dejado de crecer en los últimos ejercicios. Un avance que tan solo ha sido interrumpido en 2020, la etapa más dura de la pandemia sanitaria que todavía está afectando a la economía mundial.

El sector inmobiliario en España ha sido uno de los más afectados por la pandemia. El impacto de la crisis provocada por la COVID-19 ha dejado cambios de contextos importantes en las variaciones de la valoración de los activos. Los factores que han determinado estas variaciones ha sido las renegociaciones con los inquilinos, la rentabilidad o el acceso a la financiación. Las compañías del sector bajaron los precios para los locales comerciales y las oficinas no así para la vivienda nueva.

En un contexto marcado por la incertidumbre, el sector inmobiliario ha demostrado una gran capacidad de recuperación, dinamismo y rapidez en la respuesta. Las empresas inmobiliarias no ven que exista riesgo de que se produzca una burbuja inmobiliaria en los próximos tres años y prevén que el alquiler siga teniendo una tendencia alcista frente a la adquisición de vivienda.

No disponemos de estos datos desagregados para el municipio de El Palmar de Troya.

### ANÁLISIS DEL MERCADO DE VIVIENDA PROTEGIDA

En el año 2020 se concedieron un total de 785 calificaciones definitivas de vivienda protegida. En el tercer trimestre de 2021 se han concedido 943 calificaciones definitivas de vivienda protegida.

El origen de las políticas públicas de vivienda protegida, se dirigía a personas y familias con bajos recursos económicos, pero, debido al incremento de los precios de la vivienda en los años de expansión económica, personas con rentas medias perdieron también la posibilidad de acceder al mercado de vivienda libre, de forma que mediante la introducción de diversos tipos de promoción con grados de protección variable, se les empezó a dar cabida.

## - PARQUE DE VIVIENDAS DEL MUNICIPIO

Los datos de viviendas de titularidad del Ayuntamiento en el Municipio de El Palmar de Troya han sido facilitados por el Ayuntamiento y se reflejan en el siguiente cuadro:

PROMOCIÓN	LOCALIZACIÓN	Nº VIVIENDAS	CALIFICACIÓN DEF.
AYUNTAMIENTO	C/ Alcalde Manuel Figueroa Gallardo	16	VPO
AYUNTAMIENTO	C/ Antonio Machado	5	VPO



Aparentemente el estado de conservación es bueno en líneas generales. Según información suministrada por el Ayuntamiento, un número reducido de inquilinos han solicitado la compra de la vivienda o está en trámite.

### **CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PARQUE DE VIVIENDAS Y DETECCIÓN DE SITUACIONES DE INFRAVIVIENDA.**

#### **- Tipología constructiva**

Las viviendas de uso residencial que se localizan en el núcleo urbano son en su mayoría viviendas unifamiliares en línea o manzana cerrada.

#### **- Densidad de viviendas**

La densidad de población en El Palmar de Troya es de 70,91 Personas por kilómetro cuadrado concentrándose 2.281 habitantes en el núcleo urbano y 62 habitantes en diseminado. El parque de vivienda así como la población, se centra en el núcleo urbano.

Municipio	Unidad Poblacional	Población total
El Palmar de Troya	EL PALMAR DE TROYA nucleo	2.281
El Palmar de Troya	Diseminado de EL PALMAR DE TROYA	62

Solares	Parcelas edificadas	Total
90	929	1019

Es de destacar en los últimos años un incremento muy importante en los hogares del equipamiento y uso de las tecnologías de la información y comunicación, así según el INE en el año 2020 un 91,5 % de niños de 10 a 15 años tienen ordenador, un 94% disponen de acceso a internet y un 64% disponen de teléfono móvil.

**En relación a la accesibilidad de** los inmuebles de edificios destinados principalmente a vivienda presentan barrera de accesibilidad, esto se debe a que tradicionalmente, la forma de construcción de las edificaciones destinadas a uso residencial en la localidad de El Palmar de Troya presenta un umbral o escalón de acceso a las mismas.

El número de edificios destinados a vivienda con dos plantas sobre rasante supone la práctica totalidad del parque de viviendas en la localidad.

#### **- Infravivienda**

En el municipio de El Palmar de Troya no se ha detectado **ningún caso de infravivienda**, de la información recabada, estableciéndose la referencia a la detección de infravivienda, para cuando se detecten casos de este tipo.



## - TITULARIDAD PÚBLICA EN LA LOCALIDAD

En este apartado se realiza una descripción de los recursos e instrumentos municipales al servicio de las políticas de vivienda, los recursos que integran el Patrimonio Municipal del Suelo y la relación de Solares y Edificaciones Ruinosas registrados.

### - Patrimonio municipal de viviendas

De la información recabada, el Ayuntamiento de EL PALMAR DE TROYA no es propietario de viviendas.

No existiendo además patrimonio de la Junta de Andalucía.

### - Patrimonio municipal de suelo

El PMVS de EL PALMAR DE TROYA lo conforman los bienes que integran el Patrimonio Municipal de Suelo.

El Ayuntamiento de El Palmar de Troya no tiene suelos residenciales para vivienda protegida, estando a lo que se pudiera disponer como alojamientos protegidos en las parcelas dotacionales compatibles.

## Análisis del Planeamiento General Vigente

El Planeamiento general de EL PALMAR DE TROYA está conformado por un PGOU (del municipio matriz de Utrera), adaptado a la Ley urbanística, aprobado definitivamente, el 09/10/2008, junto con diversas innovaciones posteriores tramitadas, y previéndose un nuevo PGOU.

El POTa fija una limitación al crecimiento del 40% en superficie para suelo urbanizable sobre el suelo urbano consolidado y del 50% del crecimiento poblacional. No obstante, actualmente hay previsión de un nuevo Plan General de Ordenación Urbanística.

Como se detalla posteriormente, el análisis del planeamiento arroja que el municipio no posee suelo disponible para la ejecución de viviendas, habiéndose urbanizado y adjudicada la totalidad del suelo previsto en el ámbito de suelo urbanizable del PGOU.

## Estrategia de Desarrollo Urbanístico de EL PALMAR DE TROYA.

Del estudio del Planeamiento General se estima que el municipio no dispone de suelo para nuevas viviendas.

La gestión urbanística prevista ha sido por iniciativa privada. La ejecución de las urbanizaciones en la gran mayoría de los casos se ha realizado con carácter previo y/o simultáneo a la edificación, a un ritmo pausado desde el inicio de la crisis inmobiliaria y ha venido decayendo el número de parcelas urbanizadas y edificadas a partir de entonces, observándose cierta recuperación últimamente.

Según los datos de los Servicios Técnicos Municipales, en los últimos años no se ha avanzado en nuevos crecimientos, sino más bien la continuación de la tramitación de desarrollo anteriormente iniciado, los cuales también se han paralizado ante la crisis inmobiliaria reciente.



## Gestión, Ejecución y Programación Temporal.

El grado de cumplimiento del PGOU es bajo, debido a la crisis económica que se ha producido, y se ha tramitado escaso planeamiento de desarrollo previsto en el PGOU (Planes Parciales y Planes Especiales de Reforma Interior residenciales que contemplan la ejecución de nuevas viviendas) y se ha ejecutado un porcentaje bajo del total de las viviendas previstas.

## Capacidad Residencial

Según el PGOU vigente, el suelo disponible en el municipio de uso residencial se refiere al suelo urbano y al suelo urbanizable. Ambos se localizan tanto en actuaciones del núcleo de población y zonas perimetrales del casco urbano de EL PALMAR DE TROYA. En los siguientes cuadros expresamos en las distintas categorías de suelo, dentro de la clasificación de urbano y urbanizable, la superficie, edificabilidad-aprovechamiento y número de viviendas.

Así mismo también sería objeto de revisión del PMVS las modificaciones estructurales del Plan General que afectasen al número, régimen y tipologías de viviendas.

### **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

En el planeamiento vigente, Adaptación parcial a la Ley urbanística del PGOU de Utrera, está todo el suelo clasificado como urbano consolidado o suelo no urbanizable, no habiendo actuaciones de suelo urbano no consolidado residencial.

### **SUELO URBANIZABLE**

En el planeamiento vigente, Adaptación parcial a la Ley urbanística del PGOU de Utrera, está todo el suelo clasificado como urbano consolidado o suelo no urbanizable, no habiendo actuaciones de suelo urbanizable residencial.

### **Reserva de suelo destinado a vivienda protegida**

El coeficiente de ponderación atribuido por el Plan General vigente al uso pormenorizado de vivienda protegida se determina a partir del uso global o característico que tiene asignado el sector, siendo de 0,50 - 0,75 para la vivienda protegida y de 1,00 para la vivienda libre.

El PGOU, con relación a la LISTA y la Ley de vivienda protegida, exige reserva de suelo para el uso de vivienda protegida del 30 % de la edificabilidad que en cada ámbito se destine al uso pormenorizado de vivienda.

En el núcleo de El Palmar de Troya no hay ámbitos de planeamiento donde se localice vivienda protegida, habiéndose urbanizado los ámbitos previstos, y adjudicadas las parcelas municipales.

### **SUELOS DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**

El aprovechamiento lucrativo del 10% que corresponde al Ayuntamiento se recibió como cesión gratuita y obligatoria para el destino previsto por el planeamiento, y el Ayuntamiento finalmente ha enajenado estas parcelas.



## Resumen y conclusiones

Del análisis efectuado se pueden establecer las siguientes conclusiones:

Actualmente el planeamiento vigente en el municipio es un PGOU adaptado a la Ley urbanística de su municipio matriz. El análisis se ha efectuado en base a la ordenación vigente (PGOU de Utrera).

No hay previsión en el PGOU actual de ningún ámbito para nuevas viviendas, habiendo adjudicado el Ayuntamiento de El Palmar de Troya las parcelas que tenía en su patrimonio municipal de suelo, por lo que, salvo la posible actuación con alojamientos protegidos en parcelas de SIPS, el Ayuntamiento de El Cuervo necesita imperativamente la creación de oportunidades para la vivienda protegida.

## PROPUESTAS: Definición de Estrategias

### Estrategias de acceso a la vivienda

Estrategias en relación con el uso adecuado y cumplimiento de la función social de las viviendas:

En relación a las viviendas deshabitadas, se prevé lo siguiente:

- Bonificación municipal y ayudas supramunicipales para las actuaciones de rehabilitación, dentro de lo posible, por la adhesión al Plan de ajuste municipal.
- Actuaciones en relación a las viviendas deshabitadas para incentivar el mercado de alquiler, en relación a los demandantes del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, en relación a los posibles desahucios también.

En relación a las viviendas en construcción:

- No se prevé actuación alguna, dado que con la crisis inmobiliaria no hay promociones de viviendas de construcción en el municipio, ni públicas ni privadas, solo actuaciones de construcción de viviendas unifamiliares por autopromotores.
- Se podrán prever actuaciones futuras de obra nueva vinculadas a cooperativas o autoconstrucción.

. En relación a los programas que establece el Plan Estatal y Autonómico, se prevé:

- El fomento de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y urbana, alquiler con opción a compra y alquiler, autoconstrucción, eliminación de infravivienda (vivienda que no reúne las suficientes condiciones de habitabilidad), apoyadas en las ayudas de los Planes Estatal y andaluz de vivienda.
- El asesoramiento a los ciudadanos y promotores privados para la tramitación y obtención de ayudas para las edificaciones existentes, unifamiliares y plurifamiliares, en relación a las actuaciones sostenibles.
- La tramitación de ayudas para rehabilitación de inmuebles de más de 50 años, para su rehabilitación eficiente y edificatoria, en la zona central del casco urbano.



. En relación a las actuaciones protegidas que puedan regularse en el propio Plan Municipal, tendríamos:

- En los equipamientos SIPS, se prevé la actuación para la localización de alojamientos protegidos en planta primera, manteniendo el uso dotacional en planta baja.
- A estas se sumarían las resultantes de la cesión del 10 % de aprovechamiento de los ámbitos de desarrollo del planeamiento vigente, realizándose una política de vivienda derivada de las viviendas protegidas resultantes de la ejecución del planeamiento vigente, previa urbanización y edificación.

#### Estrategias en relación a la promoción de viviendas:

En el municipio se pretenden implantar modalidades de promoción de viviendas protegidas para el alquiler con opción a compra y promoción de viviendas y alojamientos protegidos, de inserción o de otras viviendas destinadas a los colectivos más desfavorecidos, en parcelas municipales, o fruto de la rehabilitación de inmuebles en el casco urbano, para su puesta en alquiler.

#### Estrategias en relación con el patrimonio público y gestión de suelo

- Sobre el total de parcelas previstas a obtener para el patrimonio público de suelo se prevé que el 50 % se destinen a viviendas protegidas en régimen especial y preferentemente se cederán en alquiler o se destinarán a cooperativas de viviendas, y para familias que no excedan sus ingresos de 2,50 IPREM, y el resto se preverán para venta o alquiler con opción a compra.

#### Estrategias en relación con el planeamiento y gestión urbanísticos:

- Fomentar el planeamiento y gestión y urbanización de los ámbitos previstos en el planeamiento vigente, para la obtención de parcelas para vivienda protegida y resultantes del 10 % de cesión de aprovechamiento urbanístico para el patrimonio municipal de suelo.

#### Estrategias para el uso, conservación, mantenimiento, rehabilitación y adecuación del parque residencial.

- Fomento de bonificaciones municipales para fomentar la conservación y el mantenimiento del parque de viviendas existente, y para su puesta en alquiler.
- Coordinar y asesorar a los ciudadanos para la canalización de las ayudas establecidas en los planes de vivienda estatal y autonómico.
- Fomento de la rehabilitación edificatoria y urbana del municipio, con campañas específicas municipales al efecto.

#### Estrategias relacionadas con medidas para la eliminación de la infravivienda.

- Fomento de la rehabilitación de los inmuebles y mejora y puesta en uso adecuado, para destinarlo al alquiler en relación a los demandantes del RMDVP.
- Gestión de ayudas y bonificaciones para fomentar la rehabilitación de los inmuebles.



#### Estrategias para fomentar la rehabilitación residencial.

- En base a las bonificaciones municipales y ayudas autonómicas y estatales, se prevé la reconversión del sector de la construcción para la generación de nuevos empleos a través de la rehabilitación y mejora energética de los inmuebles y comunidades de propietarios.
- En el ámbito público, el Ayuntamiento apuesta por la rehabilitación y mejora sostenible de sus edificios, generando también la rehabilitación y la creación de puestos de trabajo.

#### Estrategias para la rehabilitación urbana sostenible.

Se contempla, a través de instrumentos como las Áreas de Rehabilitación y de Reactivación Urbana, actuaciones sobre ámbitos urbanos degradados y/o áreas productivas en desuso, o ámbitos urbanos con potencialidades y oportunidades de intervención, cuya recuperación permita una reactivación urbana, social y económica de la ciudad, dentro de parámetros ambientales sostenibles, previéndose:

- Rehabilitación de viviendas, en el área central del municipio.
  - Rehabilitación urbana de espacios urbanos (área más antigua del casco municipal).
  - Rehabilitación de parques urbanos en distintos ámbitos del municipio.
  - Mejora del entorno urbano periurbano.
- A través de los Planes Parciales de Reforma Interior se planificarán anualmente las Áreas de Rehabilitación y de Regeneración Urbana, en una primera instancia, incluyendo la posible delimitación de otras áreas y otros ámbitos específicos de aplicación de las políticas de rehabilitación.

#### Estrategias para la información y asistencia a la ciudadanía.

##### 1 Estrategias en relación a la implantación de servicios de información y asistencia a la ciudadanía en materia de vivienda.

- Asesoramiento y mediación entre los propietarios y la población demandante de vivienda de cara a fomentar el alquiler social.
- Prevención y asistencia a personas o familias a las que la pérdida de su domicilio habitual, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler, sitúan en riesgo de exclusión residencial y social.
- Información a la ciudadanía que favorezca las labores de uso, mantenimiento y conservación del parque de viviendas del municipio.
- Asesoramiento y mediación entre los propietarios y la población demandante de vivienda de cara a fomentar el alquiler social.
- Fortalecimiento de una Oficina Local de Vivienda para el asesoramiento y gestión de ayudas, programas y políticas municipales acerca de las viviendas.
- Difusión de programas incentivadores del alquiler para evitar la desocupación de viviendas, como el PIMA (Programa de Intermediación al Mercado del Alquiler) e impulsar la inscripción de personas interesadas en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida para participar en el mismo.



## 2 Estrategias en relación al apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y la rehabilitación.

- Facilitar la información y el asesoramiento técnico y legal en materia de uso, conservación, mantenimiento y rehabilitación a la ciudadanía.
- Apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y rehabilitación, prestándose servicio personalizado, integral, público y gratuito de información y asesoramiento con el objetivo de fomentar la realización de acciones preventivas y de intervención en los edificios residenciales y las viviendas con el objetivo de evitar la pérdida de sus condiciones de calidad.

## 3 . Estrategias en relación a recursos, organización y conocimiento.

- Creación de una Oficina Local de Vivienda y Rehabilitación desde la que realicen funciones de observatorio y concertación con la administración de la Junta de Andalucía. En ella se creará un Registro de oferta de viviendas para facilitar la permuta de sus viviendas a las familias que ocupen una inadecuada a sus necesidades u otras iniciativas para procurar el uso más eficiente del parque de viviendas. Estos servicios se realizarán desde las oficinas municipales para la tramitación de ayudas al alquiler y rehabilitación, con la dotación adecuada.

## **PROGRAMA DE ACTUACIÓN**

### **VIVIENDA.**

#### **a) Acceso y uso eficiente del parque residencial existente.**

- Programas para la puesta en el mercado de las viviendas deshabitadas: intermediación y actuaciones de fomento dirigidas a las personas propietaria y ayudas a las inquilinas.
- Programas para el fomento del alquiler social: captación de viviendas para ofrecerlas a personas en riesgo de exclusión social.
- Actuaciones dirigidas a facilitar la permuta de sus viviendas por aquellas familias que lo necesiten por resultar la que poseen inadecuada. Creación de un Registro de Oferta de Viviendas para Permutas.
- Actuaciones para la gestión, mantenimiento y control del parque público inventariado.

#### **b) Promoción de vivienda / alojamiento**

- Promoción de viviendas/alojamientos públicos para el alquiler. Ubicación y determinación de las viviendas y de los alojamientos dotacionales para atender necesidades transitorias de habitación y realojos en general y los derivados de la eliminación de núcleos de infravivienda.
- Promoción de viviendas en régimen de cesión de uso promovidas por cooperativas y promoción de viviendas en régimen de autoconstrucción.
- Definición, en su caso, del régimen jurídico de las actuaciones protegidas en materia de vivienda/alojamiento de ámbito municipal.
- Definición de los procedimientos de adjudicación de las viviendas, en relación con los establecidos en las Ordenanzas reguladoras del RPMDVP.
- Establecimiento, en su caso, de las diferentes categorías de vivienda protegida, a contemplar en los instrumentos de planeamiento de desarrollo como reserva para VP, en los porcentajes de vivienda de cada categoría (Ley 1/2010, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, artículo 10.3).

#### **c) Suelo**

- Planeamiento y gestión urbanística: Se prevé la puesta en carga de más suelo, dado que con el que existe urbanizado y previsto su desarrollo y urbanización, no hay suficiente para



cubrir las demandas necesarias de vivienda y suelo, tal como se deduce del análisis-diagnóstico realizado.

- Patrimonio Municipal de Suelo. Destino y tipo de actuaciones a promover sobre suelos procedentes del 10% de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, por lo que se establece la previsión de viviendas de régimen especial para alquiler o para cooperativas, así como otras necesarias para el resto de regímenes establecidos legalmente.
- Gestión de suelo: potenciar la gestión de los ámbitos de planeamiento establecidos en el planeamiento vigente, para su tramitación urbanística y ejecución de urbanización, y obtención de patrimonio municipal de suelo.
- Reserva de suelo para vivienda protegida (LISTA).

## **REHABILITACIÓN.**

### **a) Actuaciones para la eliminación de la infravivienda**

- Programas de mejora de las condiciones de alojamiento en zonas urbanas con núcleos de infraviviendas, mediante la financiación de actuaciones de rehabilitación que persigan su transformación en viviendas dignas y adecuadas y se complementen con acciones de acompañamiento y seguimiento social, de manera que se propicie el mantenimiento y la integración social de la población residente.

### **b) Rehabilitación, conservación y mejora del parque residencial**

- Programas de fomento de la rehabilitación de edificios residenciales de vivienda colectiva con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar su accesibilidad y eficiencia energética.
- Programas de fomento de la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar su eficiencia energética.

### **c) Mejora de la ciudad existente**

- Programas para el fomento, la coordinación y el desarrollo de actuaciones de rehabilitación integral y reactivación urbana en ámbitos urbanos donde se concentran procesos de segregación urbana y graves problemas de carácter habitacional que afectan a sectores de población en riesgo de exclusión social.
- Líneas de desarrollo y financiación de proyectos piloto, específicos e integrales, que persigan la reactivación de las potencialidades y oportunidades de mejora sostenible de las condiciones urbanas, residenciales, sociales, económicas y ambientales de ámbitos urbanos, centrales o periféricos; con especial atención a aquellos afectados por procesos de obsolescencia o degradación.
- Programas de desarrollo y financiación de actuaciones que persigan la regeneración de la ciudad consolidada mediante la reconversión urbana del espacio público hacia un modelo de ciudad más sostenible, fomentando la reactivación social y económica del tejido conectivo de la ciudad consolidada, entendido como equipamiento al aire libre y como patio colectivo.

### **Otras actuaciones para garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada.**

- Se prevé la implantación de una oficina municipal de atención a todos los programas de vivienda estatales y autonómicos, gestionada desde el Ayuntamiento.



## - PROGRAMACIÓN TEMPORAL DE ACTUACIONES.

Comprende las actuaciones previstas, en relación a los programas establecidos por el Plan Autonómico de vivienda de la Junta de Andalucía:

- BONIFICACIÓN DE TASAS (IBI E ICIO) PARA LA EJECUCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS, ASÍ COMO TASAS BONIFICADAS PARA LA ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS.
- ACTUACIÓN PARA ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS (VPO DE RÉGIMEN ESPECIAL PARA ALQUILER) EN PARCELA DOTACIONAL PRINCIPAL DE EL PALMAR DE TROYA.
- EJECUCIÓN DE VIVIENDAS PRIVADAS EN EL SUP-8 DEL PGOU (21 UNIDADES PARA AUTOCONSTRUCCIÓN) Y EN ZONA CERCANA A LA CARRETERA CN-333 (21 UNIDADES PARA PROMOCIÓN PRIVADA).
- POSIBILIDAD DE ADQUISICIÓN EN EL SUP-8 DE PARCELAS DE ENTIDAD BANCARIA, PARA LA REALIZACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.
- AREA DE REHABILITACIÓN EN LA ZONA MÁS ANTIGUA DEL NÚCLEO DE POBLACIÓN, ASÍ COMO DE ESPACIOS URBANOS. ACTUACIONES EN LAS ZONAS DE INFRAVIVIENDA (PARCELACION EXISTENTE). CONSECUICIÓN DE ESPACIO PERIURBANO EN EL PANTANO DE TORRE DEL AGUILA.
- TRAMITACIÓN DE REHABILITACIÓN PREFERENTE EN INMUEBLES DE MÁS DE 50 AÑOS. REHABILITACIÓN DE INFRAVIVIENDA PARA ALQUILER.
- BONIFICACIÓN DE LA TASA DE CONSTRUCCIÓN PARA FOMENTO DEL ALQUILER Y REHABILITACIÓN Y PARA ACCESO A VIVIENDA A JÓVENES.
- TRAMITACIÓN DE AYUDAS PARA LA REHABILITACIÓN EFICIENTE DE INMUEBLES. BONIFICACIONES TASAS MUNICIPALES.
- SOSTENIBILIDAD. MEJORA CONFORT ENERGÉTICO.
- BIOCONSTRUCCIÓN.
- SERVICIOS RELACIONADOS CON LA SOSTENIBILIDAD. ENERGIA FOTOFOLTAICA PÚBLICA. **ESPACIOS VERDES CAPTADORES CO2**. ECONOMIA CIRCULAR.
- NUEVOS POBLADORES (TURISMO RURAL, NÓMADAS DIGITALES, NUEVOS RURALES, SEGUNDAS RESIDENCIAS, TEMPOREROS AGRÍCOLAS, COMUNIDADES, ... **METODOLOGIA PARA PMVS: TIPOLOGÍAS DE VIVIENDAS EXISTENTES EN RELACIÓN A LA TIPOLOGÍA DE LOS NUEVOS POBLADORES**.
- AGENDA URBANA. USO RACIONAL DEL SUELO. REVITALIZACIÓN CIUDAD EXISTENTE. MOVILIDAD SOSTENIBLE. GARANTIZAR EL ACCESO A LA VIVIENDA. INGRESOS DERIVADOS DE LA ACTUALIZACIÓN URBANÍSTICA.



- **CAPACITACIÓN DE AGENTES MUNICIPALES URBANÍSTICOS.**

**- VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PMVS.**

El Plan establece su vigencia y revisión cada 5 años como mínimo (art. 13.1 de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda). El PMVS fija la programación temporal de las actuaciones a lo largo de su duración, siendo conveniente su revisión anual, en caso de necesidad.

**- EVALUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA Y DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN.**

El Ayuntamiento de EL PALMAR DE TROYA contempla tres líneas de financiación: aportación económica, aportación de suelo y apoyo técnico. Es fundamental la actualización del Registro del Patrimonio Municipal de Suelo y poder contar con sus bienes y recursos:

- Los obtenidos en virtud de las cesiones gratuitas y obligatorias derivadas de la ejecución del planeamiento.
- Las derivadas del 10% del aprovechamiento urbanístico o su compensación económica en los sectores de desarrollo urbanístico, para su reinversión en adquisición y mejora del PMVS.
- Las prestaciones compensatorias de los Proyectos de Actuación en suelo no urbanizable.
- Los bienes que decida incorporar la Administración Local.
- Los recursos derivados de la propia gestión de este patrimonio.

Por su parte, el Ayuntamiento de EL PALMAR DE TROYA con la intención de lograr alcanzar los objetivos, destinará de su presupuesto general una dotación adicional de manera específica. A ello espera sumar y contar con el apoyo y el mayor respaldo económico a todas sus propuestas con la Junta de Andalucía, pudiéndose para ello acoger a cada uno de los programas que al efecto provengan de la Administración Autónoma y Estatal.

**- GESTIÓN Y EVALUACIÓN DEL PMVS.**

La gestión del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de EL PALMAR DE TROYA se realizará por el Ayuntamiento contando a su vez con la implicación de las distintas áreas municipales, así como con la colaboración de la Consejería de Fomento y Vivienda.

La evaluación será anual y realizada por los técnicos designados por la Corporación municipal con el fin de elevarla a los distintos órganos de seguimiento.

Para la gestión efectiva de lo programado se definen dos tipos de indicadores:

- . **Indicadores de gestión (nivel de cumplimiento temporal).**
- . **Indicadores de resultado o impacto, que evalúan el nivel de desempeño de los objetivos establecidos.**

**- COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PLAN.**

Estará integrada por los siguientes componentes:

- Alcalde.
- Delegado del Área de Vivienda y Rehabilitación y del Área de Urbanismo.
- Coordinador del PMVS.



- Representante de los Servicios técnicos municipales.
- Representante de los Servicios sociales municipales.
- Representante de Servicios municipales de catastro y padrón.
- Representante de los grupos políticos municipales.
- Secretario, con voz pero sin voto.

#### - PLAN DE INTERVENCIÓN SOCIAL.

Definido por:

1. La promoción de vivienda protegida para la compra, uso propio o destinadas a alquiler, también con opción a compra.
2. Ayudas a los demandantes de vivienda.
3. Rehabilitación de áreas y renovación urbana.
4. Ayudas a la rehabilitación, pero también a la promoción de nuevas viviendas, mejorando la eficiencia energética y accesibilidad universal para las personas con discapacidad.
5. Ayudas para la Adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida.
6. Subsidiación de préstamos convenidos.
7. Fomento de un municipio sostenible y competitivo.

Sabiendo de la importancia de estas actuaciones, se definirán las pautas para que en un periodo muy corto de tiempo, se empiece a trabajar en ellas y comencemos a ver los resultados en un plazo a medio alcance.



## PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

DIFUSIÓN DEL PROYECTO DEL PLAN	
Descripción	Presentación del proyecto de elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo por el Ayuntamiento en la web municipal y en los medios de comunicación al efecto para comenzar la campaña de difusión del mismo.
Objetivos	Divulgar en el municipio la necesidad de elaborar un Plan Municipal de vivienda y suelo, de conocer la situación actual de la población y la vivienda, la necesidad de la participación ciudadana, y los objetivos municipales en materia de vivienda en la población de EL PALMAR DE TROYA
Responsables	<ul style="list-style-type: none"><li>- Alcaldía, Área de Vivienda y Rehabilitación.</li><li>- Sevilla Activa SAU (asesoramiento).</li></ul>
Audiencia objetivo	La ciudadanía de EL PALMAR DE TROYA en general
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	La divulgación se ha realizado en el momento inicial, hasta la presentación del Documento al Ayuntamiento.
Recursos y materiales	<p>La campaña se ha preparado conjuntamente con el equipo designado por el Ayuntamiento que aportó los medios y los conocimientos necesarios, con el acompañamiento y coordinación de Sevilla Activa SAU.</p> <p>Se realizó con el apoyo de herramientas adecuadas para dar visibilidad global a través de las redes sociales y presencia física en la población.</p>
Canales de comunicación	<ul style="list-style-type: none"><li>- Página web municipal.</li><li>- Díptico informativo, en su caso.</li></ul>
Observaciones	<ul style="list-style-type: none"><li>- Coste Municipal: recursos propios municipales. Medios de Comunicación.</li></ul>



<b>ENCUESTA A DEMANDANTES</b>	
Descripción	<p><b>Encuesta:</b> se podrá diseñar un cuestionario individual, para su cumplimentación voluntaria, en papel y página web.</p> <p>Se trata de una serie de preguntas muy simples cuya evaluación se incluye en el informe del PMVS.</p>
Objetivos	Recabar las necesidades reales de los demandantes de vivienda y actualizar datos de la situación de partida respecto a las necesidades de vivienda en el municipio, como una referencia dado que el RPMDVP no dispone de datos oficiales.
Responsables	<ul style="list-style-type: none"><li>- Técnicos Municipales.</li><li>- Sevilla Activa SAU (asesoramiento)</li></ul>
Audiencia objetivo	Demandantes potenciales de vivienda. Población en general.
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	Se ha ejecutado desde el inicio de elaboración del PMVS hasta momentos previos de su aprobación.
Recursos y materiales	<ul style="list-style-type: none"><li>- Personal responsable del área de Vivienda y Rehabilitación</li><li>- Informático municipal en su caso.</li><li>- Recursos de Sevilla Activa SAU.</li></ul>
Canales de comunicación	<ul style="list-style-type: none"><li>- Encuesta en sí.</li><li>- Medios de comunicación.</li><li>- Redes sociales.</li></ul>
Observaciones	<ul style="list-style-type: none"><li>- Coste Municipal: recursos propios para su difusión y recogida de datos.</li></ul>



<b>ACCIONES DE COMUNICACIÓN A LA APROBACIÓN INICIAL DEL PMVS</b>	
<b>DIVULGACIÓN PÚBLICA DEL PMVS</b>	
Descripción	Divulgación de información básica del Plan de Vivienda en los distintos canales de comunicación, medios de prensa, web municipal.
Objetivos	Ofrecer información en materia de vivienda y suelo de interés para la ciudadanía favoreciendo el conocimiento de oportunidades, ayudas y subvenciones a los demandantes de vivienda, a los promotores y constructoras locales.
Responsables	Supervisión y coordinación: <ul style="list-style-type: none"><li>- Ayuntamiento.</li></ul>
Audiencia objetivo	La ciudadanía en general.
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	De forma continuada o intermitente desde la presentación pública del Alcalde hasta la aprobación del Plan. A través de los medios municipales.
Recursos y materiales	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ayuntamiento.</li><li>- Informático municipal.</li></ul>
Canales de comunicación	<ul style="list-style-type: none"><li>- Página web municipal.</li><li>- Medios de comunicación.</li></ul>
Observaciones	Coste Municipal: recursos propios municipales.



<b>EXPOSICIÓN EN ESPACIO MUNICIPAL Y JORNADAS TÉCNICAS SOBRE EL PMVS</b>	
Descripción	<i>Exposición pública en espacio municipal. Mesa Técnica en la que se expone el PMVS coordinada por la Concejalía de Urbanismo y presentada por el Alcalde. Con exposición técnica realiza por técnicos/as municipales con una presentación de PowerPoint para incorporarla posteriormente en la web municipal y en los canales de internet. Debates y propuestas en una actividad participativa.</i>
Objetivos	<i>Conocer el PMVS y generar debates sectoriales en la búsqueda de soluciones compartidas entre los agentes sociales políticos y económicos al tiempo que dar a conocer las nuevas proposiciones de la política municipal en relación a la vivienda y suelo.</i>
Responsables	<ul style="list-style-type: none"><li>- Alcaldía y Concejalía de Urbanismo.</li></ul>
Audiencia objetivo	Asociaciones profesionales, vecinales, promotores y constructores locales, asociaciones de consumidores y demandantes potenciales de vivienda, entidades privadas y administraciones públicas relacionadas con la vivienda.
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	Se pueden proponer en <b>dos momentos</b> : <ul style="list-style-type: none"><li>- Un encuentro sobre el PMVS una vez se haya terminado la redacción del Documento.</li><li>- Una segunda Jornada Técnica se podrá organizar antes de la aprobación definitiva del PMVS.</li></ul>
Recursos y materiales	La presentación se preparará de forma conjunta entre el equipo designado por el Ayuntamiento y Sevilla Activa SAU (asesoramiento). <ul style="list-style-type: none"><li>- Personal responsable.</li><li>- Informático municipal.</li></ul>
Canales de comunicación	<ul style="list-style-type: none"><li>- Notas de prensa.</li><li>- Medios de comunicación (prensa, radio).</li><li>- Redes sociales.</li><li>- Enviar invitaciones desde Alcaldía.</li></ul>
Observaciones	Recepción posterior de propuestas a través de correo electrónico. Podrán realizarse actos complementarios de divulgación previstos con antelación para programarse con el asesoramiento de Sevilla Activa SAU.



## ACCIONES DE COMUNICACIÓN TRAS LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PMVS

PRESENTACION Y PUBLICACIÓN DEL PMVS	
Descripción	Presentación del Alcalde en rueda de prensa, ante los medios de comunicación, de la publicación del documento aprobado definitivamente del PMVS.
Objetivos	<ul style="list-style-type: none"><li>- Difundir a la ciudadanía la futura política de vivienda en la localidad.</li><li>- Dar a conocer los detalles del PMVS una vez se haya publicado en el Boletín Oficial correspondiente.</li><li>- Exponer el programa de Actuación del Plan y fecha de inicio del Plan de actuaciones y las medidas propuestas por el Ayuntamiento.</li></ul>
Responsables	Alcaldía y Concejal de Urbanismo
Audiencia objetivo	Promotores de vivienda y suelo, demandantes potenciales de vivienda y ciudadanía en general.
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	<ul style="list-style-type: none"><li>- La presentación se podrá hacer tras la aprobación definitiva por el Ayuntamiento.</li><li>- Acto municipal de rueda de prensa, en su caso.</li></ul>
Recursos y materiales	La presentación será preparada por el equipo designado por el Ayuntamiento que aportará los medios necesarios. <ul style="list-style-type: none"><li>- Personal responsable.</li><li>- Informático municipal.</li></ul>
Canales de comunicación	<ul style="list-style-type: none"><li>- Nota de prensa.</li><li>- Medios de Comunicación (radio, prensa).</li><li>- Redes sociales (Ayuntamiento).</li></ul>
Observaciones	Podrán realizarse acciones complementarias de divulgación, nuevos dípticos, folletos, carteles.



---

#### **- RESULTADO DE EXPOSICIÓN Y PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICOS.**

La exposición pública del PMVS se realizará en el Salón de actos de Ayuntamiento de EL PALMAR DE TROYA.

Se realizará una conferencia en el acto de apertura de la exposición para fomentar el proceso de participación pública, recogiendo las sugerencias y alegaciones de los ciudadanos, en ese acto y en los días de exposición del PMVS.

Esta exposición será informada a los ciudadanos del municipio para que tengan constancia de ello y puedan asistir a la misma.

#### **- RESULTADO DE LA REMISIÓN AL ÓRGANO TERRITORIAL PROVINCIAL DE LA CONSEJERÍA DE COMPETENTE EN MATERIA DE VIVIENDA.**

Una vez se apruebe por el Pleno municipal el PMVS se remitirá al Órgano territorial provincial de la Consejería competente, para su informe.

#### **- PREVISIÓN DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y DEL PMVS.**

A través del control municipal se prevé el seguimiento y evaluación de la participación ciudadana y del PMVS, tanto desde la fase previa a su aprobación plenaria, como posterior hasta su publicación, y el desarrollo durante la vigencia del Plan.