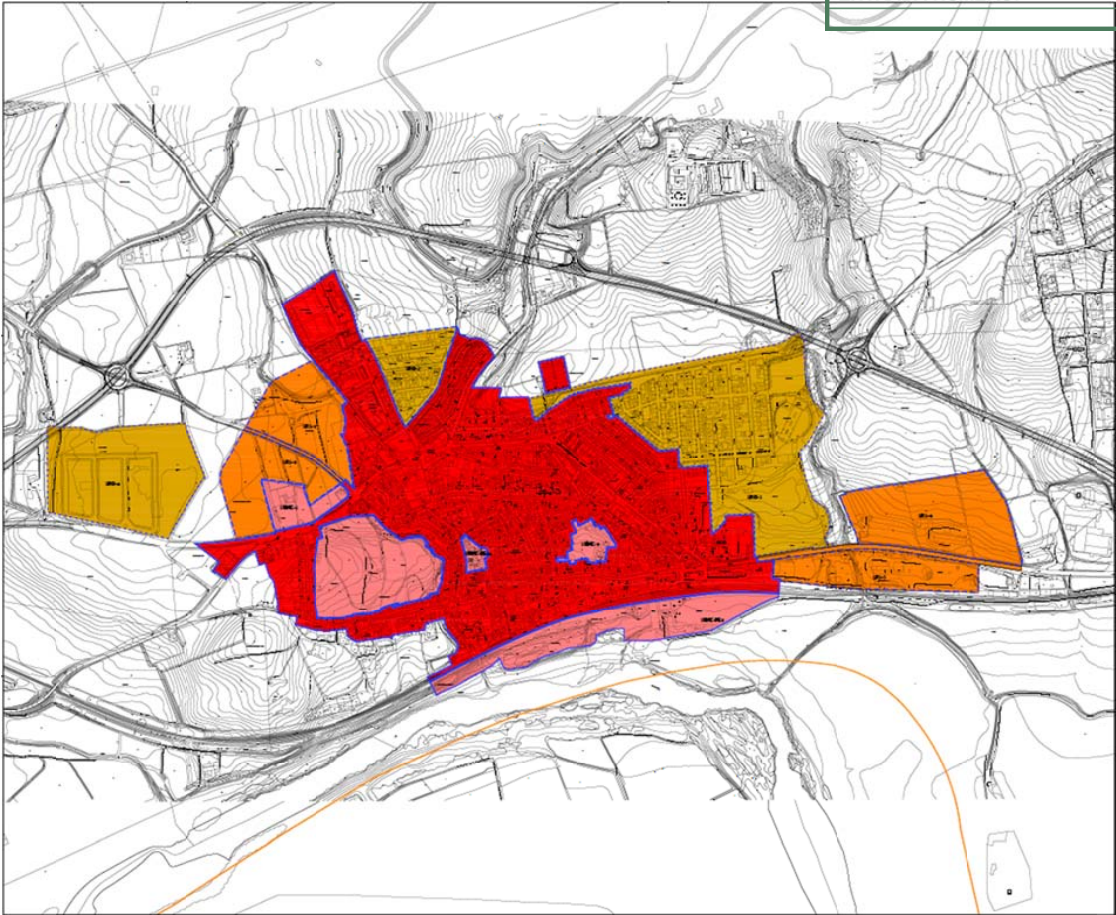


PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DE PEÑAFLORES



Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	1/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==		





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

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10	
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	2/172	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==			



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.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	3/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==		





- 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.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	4/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==		





MEMORIA

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	5/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==		





INTRODUCCIÓN

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	6/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==		





PRESENTACIÓN

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

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 Peñaflor 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 Peñaflor 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.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	7/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==		





ANTECEDENTES.

El Ayuntamiento de Peñaflor 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 **revisión del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Peñaflor** (Resolución nº 308/2023 de 26 de enero de 2023).

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 2022-2025¹.

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.

¹ 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>

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	8/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==		





- Tener vecindad administrativa en algún municipio andaluz.
- No ser titular ni tener derecho de disfrute sobre una vivienda ya existente.
- 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 Peñaflor, 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 Peñaflor.

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

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	9/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==		





de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030² 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 desfavorecidos³. 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.ª 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.

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

³ 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.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	10/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==		





Los objetivos principales de la LISTA son:

- 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 rústico.
- 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 Andalucía⁴, busca garantizar la viabilidad social, ambiental y económica en todas las actuaciones urbanísticas, y ayudar a la

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

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	11/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==		





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.

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:

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	12/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==		





- Se prioriza la planificación en un horizonte temporal a medio plazo (2024-2025-2026-2027-2028).
- 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 Peñaflor 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 Peñaflor 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.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	13/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==		





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 Peñaflor, por tanto, se estructura en tres bloques:

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

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	14/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==		





INFORMACIÓN-DIAGNÓSTICO.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10	
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	15/172	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==			



INTRODUCCIÓN.

Peñafor es el último pueblo sevillano ubicado a la orilla del Guadalquivir, al situarse en el extremo de la provincia de Sevilla, en el límite con Córdoba y, en concreto, muy cerca del pueblo de Palma del Río. Su término municipal se extiende desde la vega del Guadalquivir hasta las primeras estribaciones de la Sierra Morena sevillana, hacia el norte.



El municipio de Peñafor pertenece a la Demarcación Paisajística de Sierra Morena de Sevilla y a la Demarcación Paisajística de Vega del Guadalquivir.



Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	16/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==		





1. ANÁLISIS SOCIO-DEMOGRÁFICO. ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN. ANÁLISIS DE DEMANDA RESIDENCIAL Y NECESIDADES ACTUALES Y FUTURAS DE VIVIENDA.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10	
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	17/172	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==			



PRODETUR



RETO DEMOGRÁFICO

OFICINA CONTRA LA
DESPOBLACIÓN
Provincia de Sevilla

Peñaflor

Población 16-21	Natalidad 16-21	Emigración 16-21	Senilidad 16-21
-1,33%	-18,02%	-5,91%	9,65%
Población 11-21	Natalidad 11-21	Emigración 11-21	Senilidad 11-21
-3,95%	18,83%	6,76%	13,85%

Variación media de los principales indicadores



Municipio

Osuna
Palacios y Villafranca (Los)
Palmar de Troya (El)
Palomares del Río
Paradas
Pedrerá
Pedroso (El)
Peñaflor
Pilas
Pruna
Puebla de Cazalla (La)
Puebla de los Infantes (La)
Puebla del Río (La)
Real de la Jara (El)
Rinconada (La)
Roda de Andalucía (La)

Territorio

Vega

Población	3.648 Hab
	3. 2.500 < 5.000 Hab
Densidad de población	3. De 25 a 50 hab/km
	44,0
Variación I. Juventud	-4,4%
Variación I. Dependencia	4,0%
Variación I. Reposición	-11,9%
Distancia a la capital	77 km
	75 - 99 KM
Cobertura 4G	99,99%
Cobertura red fija	99,89%
Cobertura FTTH	98,08%
Cobertura HFC	98,08%
Oficinas Bancarias	2
Número de empresas	230
Variación media del nº parados	-9,8%
Número de contrataciones media por año	4.700
Variación media del nº contrataciones	-2,2%

Centro S. Sociales Comunitarios

No Centro

Centro Att. Primaria
Centro Att- Especializada

1
Sin hospital

Centro Educ. Infantil
Centro Educ. Primaria
Centro Educ. Especial
Centro ESO
Centro Bachillerato
Centro CF Grado Medio
Centro CF Grado Superior
Centro FP Básica
Centro Enseñanza Regulada
Centro Educ. Básica Adultos
Centro Educ. Secundaria Adultos

2
1
1
1
No Centro
No Centro
No Centro
No Centro
2
No Centro

Hoteles
Establecimientos turísticos
Oficina Turismo
Casa cultura, C. cívico, Hogar pensionista
Farmacias
Auditorio
Biblioteca

No Hotel
27
1
3
2
1
-

SISTEMA DE VALORACIÓN

Indicadores: la pérdida de población de forma general, la caída de la natalidad, el envejecimiento de la población y el aumento de la emigración.

Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Anuario de Estadística de la Diputación de Sevilla.

Periodo de tiempo: 2016 a 2021 respecto al dato de partida año 2016, y el periodo 2011 a 2021 respecto al dato de partida 2011.

Fórmulas de cálculo:

• Pérdida de población.

$$\frac{(Población\ 2021 - Población\ 2016)}{Población\ 2016} * 100$$
$$\frac{(Población\ 2021 - Población\ 2011)}{Población\ 2011} * 100$$

• Caída de la natalidad. variación media del número de nacimientos

$$\frac{(Media\ de\ nacimientos\ 2016 - 2021 - Nacimientos\ 2016)}{Nacimientos\ 2016} * 100$$
$$\frac{(Media\ de\ nacimientos\ 2011 - 2021 - Nacimientos\ 2011)}{Nacimientos\ 2011} * 100$$

• Envejecimiento. índice de senilidad que representa el porcentaje de población mayor de 64 años sobre el total de la población total.

$$\frac{(Tasa\ de\ senilidad\ 2021 - Tasa\ senilidad\ 2016)}{Tasa\ senilidad\ 2016} * 100$$
$$\frac{(Tasa\ de\ senilidad\ 2021 - Tasa\ senilidad\ 2011)}{Tasa\ senilidad\ 2011} * 100$$

• Emigración.

$$\frac{(Media\ de\ emigración\ 2016 - 2021 - Emigración\ 2016)}{Emigración\ 2016} * 100$$
$$\frac{(Media\ de\ emigración\ 2011 - 2021 - Emigración\ 2011)}{Emigración\ 2021} * 100$$

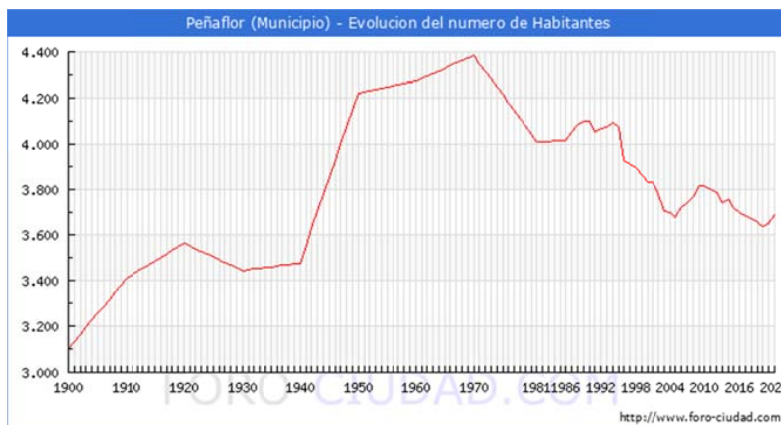
Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	18/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==		





DATOS PRINCIPALES SOBRE POBLACIÓN

Peñaflo dista unos 77 km de Sevilla y se ubica en la comarca de la Vega Alta del Guadalquivir. También está situado en las estribaciones de Sierra Morena, frontera con la provincia de Córdoba. Según los datos publicados por el INE a 1 de enero de 2022 el número de habitantes en Peñaflo es de 3.685,37 habitantes más que el en el año 2021. En el gráfico siguiente se puede ver cuántos habitantes tiene Peñaflo a lo largo de los años.



Actualmente la densidad de población en Peñaflo es de 44,46 habitantes por Km².

Respecto a la distribución de la población por género, como indicador de ruralidad de un territorio, a lo largo de los últimos 15 años se observa una mayor presencia de población masculina sobre la femenina, que se ha ido suavizando, llegando en 2022 a una proporción similar entre ambos géneros.

Evolución de la población desde 1900 hasta 2022			
Año	Hombres	Mujeres	Total
2022	1.856	1.829	3.685
2021	1.831	1.817	3.648
2020	1.829	1.810	3.639
2019	1.845	1.811	3.656
2018	1.844	1.825	3.669
2017	1.847	1.833	3.680
2016	1.861	1.836	3.697
2015	1.880	1.841	3.721
2014	1.895	1.860	3.755
2013	1.888	1.850	3.738
2012	1.904	1.884	3.788
2011	1.916	1.882	3.798
2010	1.916	1.898	3.814
2009	1.920	1.892	3.812
2008	1.896	1.868	3.764

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10	
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	19/172	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==			



2007	1.890	1.850	3.740
2006	1.881	1.838	3.719
2005	1.864	1.810	3.674
2004	1.871	1.827	3.698
2003	1.873	1.830	3.703
2002	1.910	1.866	3.776

POBLACIÓN MÁXIMA ESTACIONAL

La población estacional máxima es una estimación de la población máxima que soporta Peñaflor. En el cálculo se incluyen las personas que tienen algún tipo de vinculación o relación con el municipio, ya sea porque residen, trabajan, estudian o pasan algún período de tiempo en él. Los datos son publicados anualmente por el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, en colaboración con la Diputación Provincial.

Poblacion Estacional Máxima	
Año	Personas
2015	4.120
2014	4.125
2013	4.120
2012	4.120

Habitantes según lugar de nacimiento.

Según los datos publicados por el INE procedentes del padrón municipal de 2022 el 66.62% (2.455) de los habitantes empadronados en el Municipio de Peñaflor han nacido en dicho municipio, el 31.67% han emigrado a Peñaflor desde diferentes lugares de España, el 15.17% (559) desde otros municipios de la provincia de Sevilla, el 11.40% (420) desde otras provincias de la comunidad de Andalucía, el 5.10% (188) desde otras comunidades autónomas y el 1.71% (63) han emigrado a Peñaflor desde otros países.



Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	20/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==		

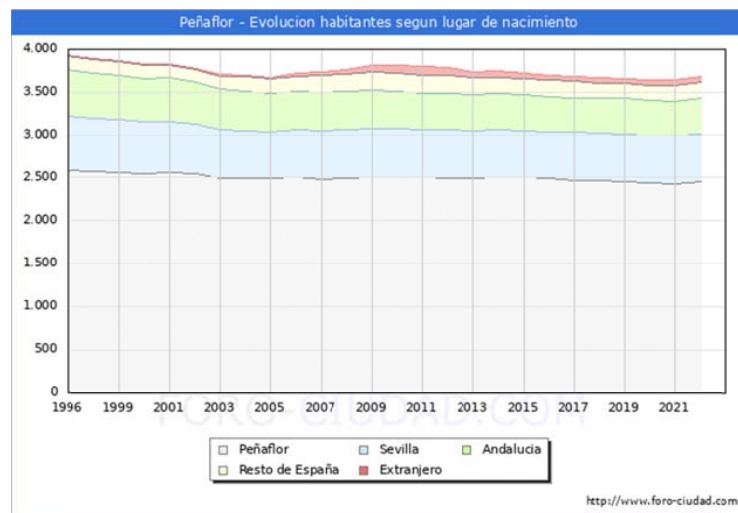


En el siguiente gráfico podemos ver la evolución de la estructura de la población en el municipio de Peñaflo si lo comparamos con 2021 vemos:

- Aumentan (24) los habitantes nacidos en Peñaflo, pasando del 66.64% al 66.62%.
- Disminuyen (-1) los habitantes nacidos en la provincia de Sevilla, pasando del 15.35% al 15.17%.
- Aumentan (15) los habitantes nacidos en la comunidad de Andalucía, pasando del 11.10% al 11.40%.
- Aumentan (3) los habitantes nacidos en el resto de España, pasando del 5.07% al 5.10%.
- Disminuyen (-4) los habitantes nacidos en otros países, pasando del 1.84% al 1.71%.

y si lo comparamos con 1996 hasta 2022:

- Disminuyen (-125) los habitantes nacidos en Peñaflo, pasando del 65.62% al 66.62%.
- Disminuyen (-76) los habitantes nacidos en la provincia de Sevilla, pasando del 16.15% al 15.17%.
- Disminuyen (-123) los habitantes nacidos en la comunidad de Andalucía, pasando del 13.81% al 11.40%.
- Aumentan (26) los habitantes nacidos en el resto de España, pasando del 4.12% al 5.10%.
- Aumentan (51) los habitantes nacidos en otros países, pasando del 0.31% al 1.71%.



Según los datos ofrecidos por el INE en la estadística del Padrón los habitantes empadronados en Peñaflo que han nacido en otros países ascienden a 63.

- 12 habitantes, 2 hombres y 10 mujeres nacidos en América.
- 9 habitantes, 7 hombres y 2 mujeres nacidos en África.
- 6 habitantes, 3 hombres y 3 mujeres nacidos en Asia.
- 1 hombre nacido en Oceanía.

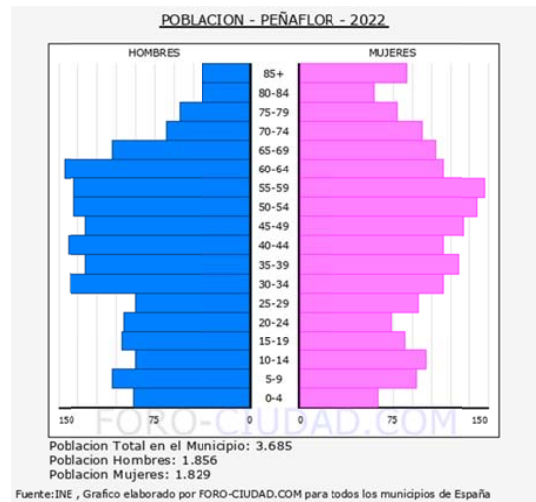
Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	21/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==		





PIRÁMIDE DE POBLACIÓN 2022

La población de Peñaflor está envejeciendo y esto se puede ver a través de diferentes indicadores estadísticos como la evolución de la proporción de la población mayor, la tasa de dependencia de la tercera edad y la edad media.



La media de edad de los habitantes de Peñaflor es de 43,26 años, 1,19 años más que hace un lustro que era de 42,07 años, que por sexo se corresponde a 41,89 años para hombres y 45,64 años para las mujeres, correspondiendo a 43,9 años para los nacionales españoles y a 32,83 años para la población extranjera.

Población de Peñaflor por sexo y edad 2022 (grupos quinquenales)			
Edad	Hombres	Mujeres	Total
0-5	92	63	155
5-10	108	93	201
10-15	91	101	192
15-20	101	84	185
20-25	100	74	174
25-30	90	95	185
30-35	142	114	256
35-40	130	127	257
40-45	143	114	257
45-50	130	131	261
50-55	138	141	279
55-60	138	147	285
60-65	146	114	260
65-70	108	108	216
70-75	67	98	165
75-80	56	78	134
80-85	38	61	99
85-	38	86	124
Total	1.856	1.829	3.685

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	22/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==		





La población menor de 18 años en Peñaflores es de 657 (354 H, 303 M), el 17,8%. La población entre 18 y 65 años en Peñaflores es de 2.350 (1.224 H, 1.126 M), el 63,8%. La población mayor de 65 años en Peñaflores es de 678 (278 H, 400 M), el 18,4%.

Tasa de dependencia

La tasa de dependencia relaciona las personas en edades dependientes (menores de 15 y mayores de 64 años) y las personas en edades económicamente más productivas (15 a 64 años) de una población. Esta tasa se considera un indicador económico, ya que nos muestra la relación existente entre la población potencialmente activa y la que no lo es.

La tasa de dependencia global en el municipio de Peñaflores, en 2022 ha sido de 56,14% de la población que se distribuye con un índice de dependencia de mayores de 31,27% y un 24,87% como índice de dependencia de jóvenes. Esto indica, que hay más población potencialmente inactiva que en edad activa.

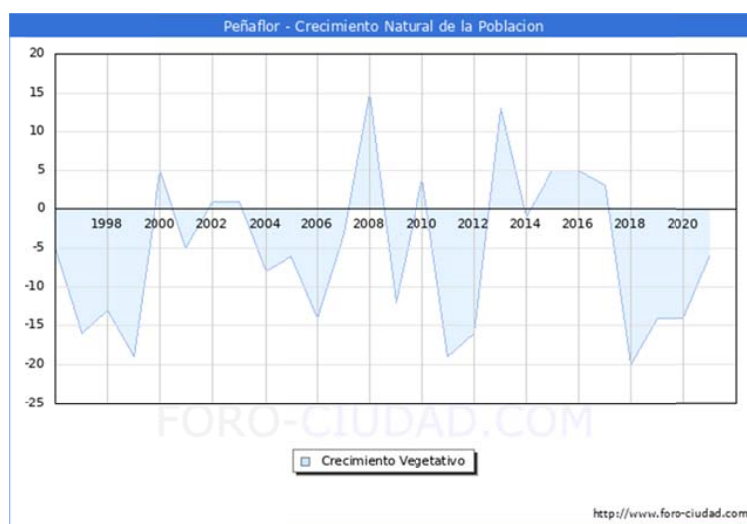
Índice de envejecimiento

El índice de envejecimiento relaciona los grupos más dinámicos de la población y que más influyen en la estructura y evolución de la misma, ya que vincula la población de 65 años o más con la población de menores de 16 años. La importancia de este indicador es que engloba a aquellos grupos de población que más prestaciones sociales van a necesitar, y nos sirve para ver la cantidad de población mayor por cada 100 menores, es decir, intenta medir el peso de un sector que recae sobre otro sector de la población.

El índice de envejecimiento de Peñaflores, según los datos del 2022, es de 125,72, es decir que hay 126 mayores de 64 años por cada 100 menores de 16 años.

CRECIMIENTO NATURAL O VEGETATIVO.

El crecimiento natural de la población en el municipio de Peñaflores, según los últimos datos publicados por el INE para el año 2021 ha sido Negativo, con 6 defunciones más que nacimientos, (39 nacimientos y 45 defunciones). El crecimiento vegetativo de la población se corresponde con (+1 hombre y - 7 mujeres).

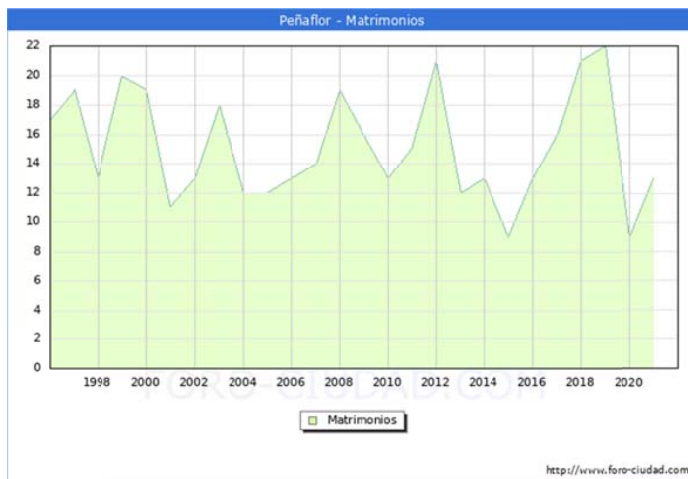


Evolución número de Matrimonios.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10	
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	23/172	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==			



En el siguiente grafico podemos ver la evolución en el número de matrimonios que se han otorgado en el Municipio de Peñaflo hasta el año 2021.



Residentes en el extranjero

Según los datos publicados por el INE en el CERA, Censo Electoral de españoles residentes en el extranjero a 1 de junio de 2023 los españoles que residen habitualmente en el extranjero o han trasladado al extranjero su residencia habitual mayores de 18 años eran 40 personas con municipio de origen en Peñaflo.

Tamaño medio del hogar y porcentaje de hogares unifamiliares

El tamaño medio el hogar en el municipio de Peñaflo es de 2,54 personas y el 25,1% son hogares unipersonales.

PROYECCIONES DE HOGARES

La dificultad de estimar la proyección de hogares para niveles inferiores al nivel provincial supone que no podamos facilitar esta información. Existen métodos relacionales que toman como base la estimación de hogares de futuro realizada a nivel provincial por el INE, cuyo objetivo es proporcionar una simulación estadística del número de hogares futuros de España, de cada comunidad autónoma y de cada provincia, en caso de que se prolonguen las tendencias demográficas y comportamientos sociales actualmente observados. Así mismo se pueden consultar los trabajos de elaboración de la publicación "Proyección de la población de Andalucía, provincias y ámbitos subregionales 2.016-2.040" del IECA.

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 Peñaflo (en adelante RPMDVP) se puso en marcha en 2009, a través de la ordenanza municipal reguladora del mismo aprobada por Pleno, en sesión extraordinaria urgente de fecha 17 de

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	24/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==		





diciembre de 2009 y publicado en OP de la provincia de Sevilla nº 299 de 29 de diciembre de 2009. Dicha ordenanza se adaptó al Decreto 1/2012 de 10 de enero, aprobándose definitivamente el 25 de octubre de 2012, publicándose en el BOP nº 106 de 10 de mayo de 2013.

Así pues, desde esa fecha permanece abierto el RPMDVP de Peñaflores encontrándose ubicado actualmente en la sede del Ayuntamiento de Peñaflores, en la Agencia de Desarrollo Local, donde los interesados pueden acudir de lunes a viernes en horario laboral.

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 de diciembre de 2022, existen un total de 21 inscripciones.

A pesar de ser muchas las personas interesadas en obtener información para apuntarse en el registro son muchos los vecinos y vecinas que no terminan de actualizar las inscripciones, por lo que en el transcurso del tiempo, están resultan caducadas, al no aportar la documentación necesaria para ello.

Por otra parte, se prevé que el número de inscripciones aumente cuando se le dé difusión a la revisión del 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, aportando también así, información de las características preferentes en la adquisición de las viviendas.

El procedimiento de selección de adjudicatarios de vivienda protegida se encuentra regulado en el artículo 10 de la ordenanza municipal reguladora del mismo y establece:

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

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

La adjudicación de viviendas se realizará mediante baremación. En caso de empate, éste será disuelto a través de sorteo. El Registro mediante mecanismos telemáticos, con presencia de fedatario público y en un acto público, realizará el sorteo.

Criterios de baremación del Registro Público de Demandantes.

Verificados los requisitos anteriores, las viviendas se adjudicarán, respetando siempre los cupos si los hubiere, de acuerdo con la baremación resultante de los siguientes criterios que habrán de ser justificados.

1. Antigüedad en el Registro:

- Hasta 6 meses: 2
- De 6 meses a 1 año: 3.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10	
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	25/172	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==			



- De 1 año a 2 años: 4.
- De 2 años a 3 años: 6

2. Circunstancias personales y familiares:

Se puntuará según las siguientes circunstancias:

1. Composición familiar:

Núm. de miembros	Puntos
1	2
2	6
3	10
4	14
5	18
6	20
7	24
8 o más	28

2. Unidad familiar de 1 ó 2 miembros mayores de 65 años: 5 puntos.

3. Ser el solicitante menor de 35 años: 15 puntos.

4. Familia monoparental con menores a su cargo: 10 puntos.

5. Por cada menor de 18 años a su cargo: 2 puntos.

6. Por cada familiar con discapacidad que conviva en el núcleo familiar, teniendo en cuenta el grado de minusvalía:

- Del 76 al 100%: 20 puntos
- Del 66% al 75%: 15 puntos
- Del 33% al 65%: 10 puntos

7. Personas que hayan sufrido violencia de género: 10 puntos.

3. Circunstancias económicas del solicitante, unidad familiar o unidad de convivencia:

Se puntuarán los ingresos anuales de la unidad familiar solicitante, una vez corregidos conforme a la normativa aplicable, de acuerdo con los siguientes tramos:

— Viviendas en régimen de alquiler o en alquiler con opción de compra:

Nivel de ingresos (IPREM)	Puntos
0-0,5	50
0,51-1,0	40
1,01-1,5	30
1,51-2,0	20
2,01-2,5	10
2,4-3,50 (límite máximo de ingresos: 3,50 veces el IPREM)	5

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10	
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	26/172	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==			



— Adquisición de vivienda:

— Régimen Especial:

Nivel de ingresos (IPREM)	Puntos
1,0-1,5	30
1,51-2,0	20
2,01-2,5	10

— Régimen General:

Nivel de ingresos (IPREM)	Puntos
1,0-1,5	25
1,51-2,0	20
2,01-2,5	15
2,51-3	10
3,01-3,5	5

— Régimen General (familias numerosas o con personas dependientes):

Nivel de ingresos (IPREM)	Puntos
1,0-1,5	30
1,51-2,0	25
2,01-2,5	20
2,51-3	15
3,01-3,5	10
3,6-4,50 (límite máximo de ingresos para familias numerosas: 4,50 veces el IPREM)	5

Cuando la persona adjudicataria seleccionada no haya podido acceder efectivamente a la vivienda por encontrarse en situación transitoria de desempleo, o haber sido rechazada la financiación por la entidad financiera en caso de compraventa, a la persona adjudicataria se le podrá ofertar la posibilidad de acceder a otra vivienda, en venta o alquiler, en un momento posterior, sin necesidad de participar nuevamente en un proceso de selección, sin limitación de convocatorias.

Se excepcionan de la obligación de adjudicación a través del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, por ser adjudicaciones destinadas a atender situaciones en el marco de las prestaciones de los servicios de asistencia y bienestar social, las siguientes:

- Las actuaciones que tengan como objeto el realojo permanente o transitorio motivado por actuaciones urbanísticas, de rehabilitación o renovación urbana. Podrán referirse a promociones completas o viviendas concretas.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10	
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	27/172	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==			



- b) La adjudicación de viviendas y alojamientos a unidades familiares en riesgo de exclusión social cuando se justifique su carácter de urgencia por los Servicios Sociales del Ayuntamiento.
- c) 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.

Estas excepciones deberán ser autorizadas, en cada caso, por la persona titular del correspondiente Registro y comunicadas a la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda.

El correspondiente plan autonómico de vivienda y suelo podrá establecer otros procedimientos de selección distintos de los previstos en las bases reguladoras de los Registros Municipales para determinados programas, respetando los principios de igualdad, transparencia, publicidad y concurrencia.

Análisis del RPMDVP

De la información contenida en el RPMDVP de Peñaflor, de un total de 25 solicitudes, hay un total de 21 inscripciones de las cuales está activa 1 inscripción y 2 están actualmente caducadas por adjudicación y 18 están caducadas por falta de actualización de los datos a la fecha de diciembre de 2022. Hay que indicar que, de las inscripciones, 6 corresponden a demandantes menores de 35 años, 13 a menores de 50 años, 2 a menores de 65 años y 0 a mayores o igual de 65 años.

En cuanto a los ingresos la gran mayoría de los solicitantes tienen ingresos inferiores a 1 vez el IPREM.

Aunque el régimen solicitado por la mayoría es la compra y el alquiler con opción a compra, considerando los escasos ingresos de los demandantes, lo más factible sería el acceso al alquiler de la vivienda protegida.

De la información facilitada por las unidades familiares solicitantes de vivienda protegida, 4 son familias monoparentales.

El número de inscripciones según el sexo del demandante en el RMDVP en Peñaflor son 14 de hombre y 7 de mujeres. El tamaño de la unidad familiar de las inscripciones que refleja los datos del RPDVP son 7 de un miembro, 8 de dos miembros, 2 de tres miembros y 4 de cuatro miembros.

Concretando este análisis, los ciudadanos de la localidad, consultan y se interesan por la existencia de VPO y también de las que no están catalogadas así. El inconveniente en estos años ha sido la no promoción de viviendas en la localidad, por lo que el desánimo del ciudadano para la inscripción en este registro es notable.

Como barrera también a la inscripción en el RMDVP, se puede concretar, como sentir de todos los interesados, de que la documentación a presenta junto con la solicitud para el registro les resulta farragosa y excesiva, por lo que tan solo se concreta en una consulta sobre el RMDVP no terminado en inscripción en el mismo.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	28/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==		





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 Peñaflor. 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 Peñaflor.

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 Censo de Población de viviendas del año 2011, con las rectificaciones de los datos consultados en la página web del Instituto Nacional de Estadística (INE) y del IECA, podemos elaborar un primer diagnóstico del mismo.

El parque de viviendas de Peñaflor presenta un estado aceptable dado que las edificaciones mayoritariamente se construyeron a partir de los años ochenta y noventa, quedando viviendas más antiguas en la zona I residencial casco antiguo del casco urbano.



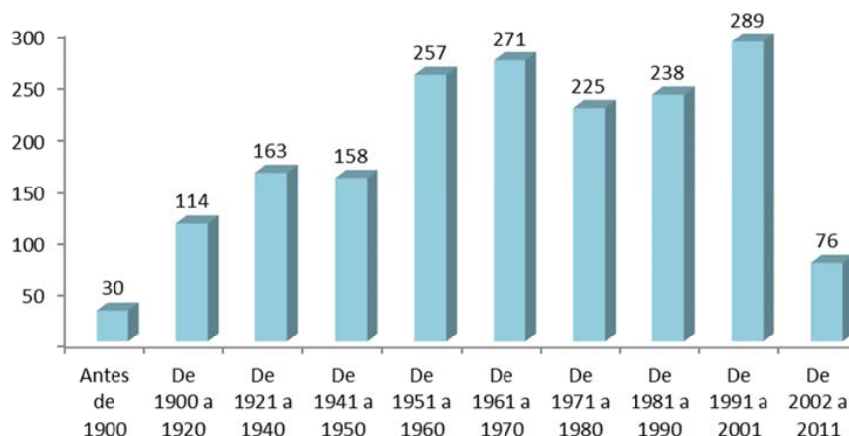
Fuente: IECA. Censos de Población y Viviendas 2011

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	29/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==		



La evolución de la construcción de los inmuebles en la localidad se expresa en la gráfica siguiente:

EVOLUCIÓN DE LOS INMUEBLES EN EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDA POR AÑO DE CONSTRUCCIÓN



Analizadas las características físicas principales del parque de viviendas para la detección de situaciones de infravivienda y rehabilitación podemos destacar lo siguiente:

- Número de viviendas

El número total de viviendas en el municipio según el último censo de población de 2011 asciende a 1.799 viviendas. De las cuales 1.441 son viviendas principales y 358 viviendas no principales, de esta 63 corresponden a viviendas secundarias y 295 a viviendas vacías.

Viviendas Principales	Viviendas secundarias	Viviendas
1.441	63	295

Fuente: IECA. Viviendas principales y no principales. Censo de población y vivienda 2011

Comparando los datos del Censo de 2001 respecto al Censo de 2011, se puede apreciar que ha habido un aumento considerable en las viviendas principales y un leve descenso en el número de las viviendas vacías, así como un considerable aumento en el número de viviendas secundarias.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10	
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	30/172	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==			



HISTÓRICO DE VIVIENDAS EN PEÑAFLORES 2001-2011	
1ª Vivienda 2001	1.276
1ª Vivienda 2011	1.441
2ª Vivienda 2001	94
2ª Vivienda 2011	63
Vivienda vacía 2001	307
Vivienda vacía 2011	295

Fuente: IECA. Censos de Población y Viviendas 2001-2011

- N.º de habitaciones por vivienda

Según los datos obtenidos del INE, las viviendas principales según número de habitaciones quedan reflejadas en el siguiente cuadro.

1 habitación	2 habitaciones	3 habitaciones	4 habitaciones	> 4 habitaciones
-	*	167	245	925

Fuente: IECA. Censos de Población y Viviendas 2001.

El número de habitaciones hace referencia al número de dormitorios de la vivienda (variable de importancia para establecer con mayor acierto el grado de hacinamiento de aquellas viviendas donde habitan demasiadas personas respecto a su capacidad).

- Tipología constructiva

Las viviendas de uso residencial que se localizan en el núcleo urbano son en su mayoría viviendas unifamiliares de una o dos plantas entremedianeras alineadas a vial.

- Densidad de viviendas

La densidad de población en la localidad de Peñaflores es de 84 personas por kilómetro cuadrado concentrándose 5.109 habitantes en el núcleo urbano y 38 habitantes en diseminado. El parque de vivienda, así como la población, se centra en el núcleo urbano.

Municipio	Unidad Poblacional	Población total
-----------	--------------------	-----------------

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10	
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	31/172	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==			



Peñaflo	PEÑAFLO	3.572
Peñaflo	Diseminado de PEÑAFLO	76

Fuente: IECA. SIMA 2021. Ficha municipal.

Habitantes TOTAL PEÑAFLO 3723 habitantes

PEDANIAS

Vegas de Almenara aproximadamente 300 habitantes

La Vereda aproximadamente 80 habitantes

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 2020:

Solares	Parcelas edificadas	Total
217	1.869	2.086

Fuente: SIMA. Ficha municipal.

- Antigüedad

De la explotación de los datos sobre la evolución de la construcción en las edificaciones en la localidad se detecta que la antigüedad del parque de viviendas, por periodos decenales, referida al Censo de 2011, es la siguiente: 852 viviendas se construyeron con anterioridad a 1980, es decir tienen más de 40 años y entra ellas con más de 50 años existen en Peñaflo 466 viviendas, por lo que estas viviendas serían susceptibles de rehabilitación y de captación de ayudas públicas.

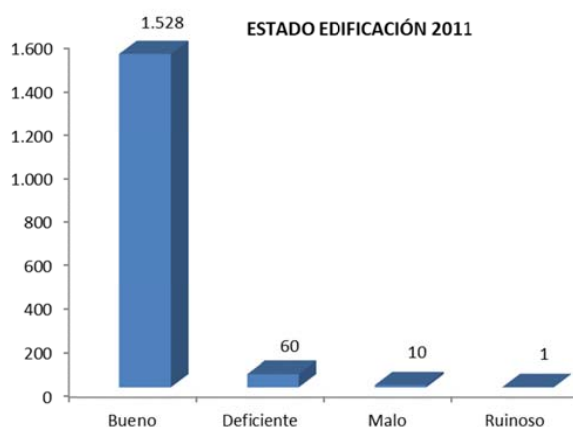
- Estado de conservación

Según el Censo del 2011, el estado de conservación de los edificios destinados a viviendas en general es bueno. Habría que resaltar que un porcentaje de 5,37% que representan a 97 inmuebles se encuentran en un estado deficiente, malo o ruinoso.

Bueno	Deficiente	Malo	Ruinoso
1.528	60	10	1

Fuente: IECA. Censo de Población y Viviendas 2011

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10	
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	32/172	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==			



En el año 2020 se concedieron 3 licencias de primera ocupación de viviendas y 48 licencias de obras de vivienda, en el año 2021 se concedieron 4 licencias de primera ocupación y 55 licencias de obras, y en el año 2022 se concedieron 2 licencias de primera ocupación y 50 licencias de obras, 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.

- GRADO DE INSTALACIONES Y SERVICIOS

Equipamiento de las viviendas

De los datos extraídos del INE correspondiente al censo de 2011 podemos hacer una valoración del equipamiento de las viviendas de Peñaflores.

Instalación de Agua Corriente

De los datos extraídos del INE correspondiente al censo de 2011, cuentan con abastecimiento procedente de la red municipal el 96,04 % del parque de viviendas principales.

Agua corriente por abastecimiento público	Agua corriente por abastecimiento privado o particular del vecino	No tiene agua corriente	TOTAL
1.383	*	*	1.440

Evacuación de Aguas Residuales

El 99,55% de los inmuebles destinados a viviendas cuentan con evacuación a la red de alcantarillado municipal.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10	
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	33/172	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==			



Sí dispone Alcantarillado	Si dispone otros	No dispone	TOTAL INMUEBLES
1.820	1	0	1.821

Fuente: INE. Censo de Población y Viviendas 2011.

Instalación con agua caliente central

El 80,29 % de las viviendas principales cuentan instalación con agua caliente central en el interior de la vivienda.

Sí dispone	No dispone	TOTAL
1.462	359	1.821

Fuente: INE Censo de Población y Viviendas 2011.

Ascensor

El número de inmuebles que disponen de ascensor se corresponde con un 0,82% del parque de viviendas, que representan a un total de 15 inmuebles. Estos inmuebles no se corresponden con viviendas

Sí dispone	No dispone	TOTAL
15	1.806	1.821

Fuente: INE Censo de Población y Viviendas 2011.

Disponibilidad de gas

El 5,71 % de los inmuebles cuenta con gas natural suministrado por tubería. Estos inmuebles no se corresponden con viviendas

Sí tiene gas por tubería	No tiene gas por tubería	TOTAL
104	1.717	1.821

Fuente: INE. Censo de Población y Viviendas 2011.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10	
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	34/172	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==			



Instalación de Telefonía.

El 99,4 % de los inmuebles cuentan con tendido telefónico.

Sí tiene tendido telefónico	No tiene tendido telefónico	TOTAL
1.810	11	1.821

Fuente: INE Censo de Población y Viviendas 2011.

Disponibilidad de aseos

El 100 % de los inmuebles cuenta con aseos

Sí dispone de aseos	No dispone de aseos	TOTAL
1.440	*	1.440

Fuente: IECA. Explotación del Censo de Población y Viviendas 2011 del INE

Disponibilidad de calefacción

El número de viviendas principales que no disponen de ningún tipo de calefacción representan un 20,54 % del parque de viviendas. El 69,92 % no tiene calefacción, pero sí dispone de algún aparato que le permite calentar.

Sí dispone calefacción colectiva	Sí dispone calefacción individual	No tiene instalación, pero si algún aparato	No tiene calefacción	TOTAL
*	113	1.007	296	1.440

Fuente: IECA. Explotación del Censo de Población y Viviendas 2011 del INE

Disponibilidad de Internet.

Disponemos de los datos publicados a nivel local correspondientes al censo de 2011:

Sí dispone internet	No dispone internet	TOTAL
489	951	1.440

Fuente: IECA. Explotación del Censo de Población y Viviendas 2011 del INE

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10	
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	35/172	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==			



Según publicación del INE 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 la Encuesta sobre Equipamiento y Uso de Tecnologías de Información y Comunicación (TIC) en los Hogares del Año 2022:

- El 94,5% de la población de 16 a 74 años ha usado Internet en los tres últimos meses
- El 55,3% ha comprado en la red en los tres últimos meses
- El 14,0% de los ocupados de 16 a 74 años ha teletrabajado durante la semana anterior a la entrevista

Según los últimos datos publicado por el INE para Andalucía en el año 2022:

- El 93,1% de la población de 16 a 74 años ha usado Internet en los tres últimos meses.
- El 86,7 % de la población navega a diario (al menos cinco días a la semana)
- El 55,4 % de las personas de 16 a 74 años ha comprado en la red en los tres últimos meses

Teletrabajo

Se considera teletrabajo al trabajo a distancia que se lleva a cabo mediante el uso exclusivo o prevalente de medios y sistemas informáticos, telemáticos y de telecomunicación. El trabajo se realiza de forma no presencial fuera de las oficinas y puede ser desde su domicilio, en centros coworking, al aire libre... donde haya una conexión a Internet. Además, se considera que una persona está ocupada si así lo percibe y declara.

Según los datos explotados para el año 2022, por edad, han trabajado a distancia el 16,0% de las personas ocupadas de 35 a 44 años y el 15,5% de las de 25 a 34 años. Los que menos, las de 16 a 24 años (7,0%). Por sexo, el porcentaje de mujeres que trabaja *online* supera al de hombres (14,3%, frente a 13,7%).

Por nivel de estudios, los mayores porcentajes se observan en los niveles más altos (el 26,8% con estudios universitarios, frente al 1,7% de los de Primera etapa de Secundaria e inferior).

Por tipo de contrato, han teletrabajado el 15,4% de los ocupados por cuenta ajena con contrato indefinido, frente al 6,9% de los que tenían contrato temporal. Por ocupación, los mayores porcentajes se dan en profesionales científicos e intelectuales (26,2%) y en los técnicos y profesionales de nivel medio (24,8%).

Respecto a las características del hogar, el teletrabajo está más presente en los que tienen mayores ingresos mensuales netos. Así, han trabajado *online* el 29,1% de los que disponen de 3.000 euros o más, frente al 6,2% de los que tienen menos de 1.600 euros.

Evolución del teletrabajo

El porcentaje de ocupados de 16 a 74 años que han teletrabajado se ha reducido 3,6 puntos respecto a 2021.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	36/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==		





Este descenso se debe a dos factores. Por un lado, al aumento de los ocupados a los que su trabajo ya no les permite tele-trabajar. Y, por otro lado, al aumento de los que no han tele-trabajado, aunque su trabajo sí les permitiera desarrollarlo *online*.

El 32,9% de los ocupados desempeñaron un tipo de trabajo que, según declaran, podía realizarse *online* (frente al 35,0% de 2021).

Por su parte, el 14,0% tele-trabajaron, frente al 17,6% de 2021. Este descenso afecta, sobre todo, al teletrabajo que se puede realizar y se realiza de forma total.

Jornadas de teletrabajo y valoración

El 33,6% de las personas que han trabajado *online* lo ha hecho todos los días, el 26,1% entre tres y cuatro días.

En media, los ocupados trabajaron online 3,1 días a la semana, frente a los 3,5 de 2021.

Por otro lado, las personas que han tele-trabajado han valorado de forma muy positiva su experiencia, con una media de 8,4 puntos sobre 10.

Por sexo, los hombres han otorgado una puntuación media de 8,5 puntos y las mujeres de 8,3. Por edad, las mayores valoraciones las ha realizado el grupo de mayores (65 a 74 años) con 8,6 puntos y las más inferiores el grupo de los más jóvenes (16 a 24 años) con 8,2 puntos

El uso de TIC por las personas de 75 y más años

Un 35,9% de las personas mayores de 74 años ha utilizado Internet en los tres últimos meses, lo que supone 1,6 millones de personas.

Un 24,1% hace un uso diario de la red (frente al 20,6% de 2021) y un 7,4% ha comprado *online* en los tres últimos meses (7,0% en 2021).

Por sexo, la brecha a favor de los hombres mayores se atenúa en 2022 respecto al uso de Internet, tanto en los tres últimos meses como en el uso diario. Sin embargo, crece respecto a las compras por internet en los últimos tres meses.

Entre las actividades *online* realizadas por los mayores de 74 años en los tres últimos meses destacan el uso de aplicaciones de comunicación tipo WhatsApp tanto de mensajería instantánea, como para telefonar o realizar video-llamadas a través de Internet.

Además, el 21,3% realizó lectura de prensa y revistas de actualidad online.

El uso de TIC por los menores (de 10 a 15 años)

El 93,1% de los menores utiliza ordenador y el 94,9% usa Internet. Por su parte, el 69,5% usa teléfono móvil.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	37/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==		





Por sexo, las niñas usan en mayor medida ordenadores y móviles (0,3 y 2,3 puntos más, respectivamente). Y los niños las superan en el uso de internet (0,9 puntos más).

Por edad, el uso de TIC crece a medida que aumenta la edad de los menores, sobre todo a partir de los 13.

- Accesibilidad

De un total de 2.229 inmuebles de edificios destinados principalmente a vivienda solo el 181 de ellos están adaptados y no tienen barreras de accesibilidad del entorno, que representan un 8,12% del total.

Un edificio es accesible cuando una persona en silla de ruedas puede acceder desde la calle hasta dentro de cada una de sus viviendas sin ayuda de otra persona.

Un número de 2.048 inmuebles de edificios destinados principalmente a vivienda presentan barrera de accesibilidad y no disponen de ascensor esto se debe a que tradicionalmente, la forma de construcción de las edificaciones destinadas a uso residencial en la localidad de Peñaflor presenta un umbral o escalón de acceso a las mismas.

La accesibilidad de un edificio mide el grado en el que todas las personas pueden visitar o acceder a un edificio independientemente de sus capacidades técnicas, cognitivas o físicas, pudiendo realizar la misma acción que pudiera llevar a cabo una persona sin ningún tipo de discapacidad. Es indispensable e imprescindible, ya que se trata de una condición necesaria para la participación de todas las personas independientemente de las posibles limitaciones funcionales que puedan tener.

Para promover la accesibilidad se hace uso de ciertas facilidades que ayudan a salvar los obstáculos como son los escalones o escaleras de acceso de entrada a un edificio destinado a vivienda con una rampa, en los casos que es necesario por el usuario de dicho inmueble.

- Garajes.

Del número de inmuebles en edificios destinados a viviendas el 19,11 % dispone de garaje para vehículos.

Sí tiene garaje	No tiene garaje	TOTAL
348	1.717	1.821

Fuente: INE. Censo de Población y Viviendas 2011.

A fecha de hoy, hay concedido 434 vados de aparcamiento, permiso municipal que se concede para invadir espacios públicos para el acceso a garajes, viviendas y locales.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10	
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	38/172	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==			



- 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 Peñaflor si se ha detectado de 5-10 **casos de infravivienda** de la información recabada, estableciéndose la referencia a la detección de infravivienda, para cuando se detectan casos de este tipo.

MERCADO INMOBILIARIO

En términos generales, sobre **la situación actual del mercado de vivienda y suelo en España**, según datos publicados por el Boletín Residencial para el año 2022 del Observatorio de vivienda y suelo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, en el tercer trimestre de 2022 se observa una notable actividad inmobiliaria: el total de transacciones de vivienda escrituradas ascendió a 167.537, con un claro predominio de las transacciones de vivienda usada y con un incremento interanual del 3,9%, superando, durante un trimestre más, el nivel de actividad anterior a la pandemia.

En relación con la actividad edificatoria, el presupuesto total de ejecución de los visados de dirección de obra, en este tercer trimestre, se incrementó un 1,2% con respecto al mismo trimestre del año anterior, alcanzando la cifra de 4.469,3 millones de euros.

Por su parte, el importe de ejecución de obra nueva residencial también se incrementó interanualmente, en torno a un 5%, hasta alcanzar los 2.703,2 millones de euros.

En cuanto a la rehabilitación residencial, es de destacar, una vez más, la tendencia a la recuperación de esta actividad tras la pandemia, especialmente a lo largo del año 2021 y los primeros trimestres de 2022, ascendiendo el presupuesto destinado a rehabilitación de este tercer trimestre del 2022, a 404,53 millones de euros, lo que supone un 13% del total de la edificación. Después de la etapa de moderado crecimiento de los precios de vivienda de los últimos años y la reducción registrada a lo largo de 2020, desde finales de ese mismo año los precios han recuperado una tendencia al alza.

En el tercer trimestre de 2022 el precio medio de la vivienda libre experimentó un incremento interanual del 4,7%, situándose en 1.740 €/m². El precio medio del suelo urbano objeto de

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	39/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==		





transacción, por su parte, se situó en los 150,2 €/m². En lo que respecta a la compra de vivienda por extranjeros, ésta supone, actualmente, el 15,9% del total.

En cuanto al mercado del alquiler, en los últimos cinco años se observa una progresiva caída de la rentabilidad, desde el máximo registrado a comienzos de 2017, cuando se situó en el 4,29%, hasta el último dato proporcionado por el Banco de España, el cual sitúa dicha rentabilidad en el 3,56%. En relación con la accesibilidad económica para la adquisición de vivienda, la relación entre el precio de la vivienda y la renta bruta disponible de los hogares ha experimentado un incremento constante en los últimos años, hasta alcanzar los 7,85 años.

El esfuerzo anual ha tenido, por su parte, una mayor estabilidad, situándose en el 33,6% de la renta disponible por hogar en el tercer trimestre de 2022.

Los préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda también ascendieron en el tercer trimestre de 2022 a cifras muy elevadas en relación con su secuencia histórica, ascendiendo el número total de hipotecas a 116.758, lo que supone un incremento interanual del 5,2%, con una media de 144.862 euros hipotecados por vivienda.

Actualmente, el mercado inmobiliario en España, según estudio del Observatorio inmobiliario del BBVA, segundo semestre de 2022, hay que situarlo en un contexto donde la previsión es que la economía española sufra una desaceleración mayor que la esperada hace unos meses.

Características del mercado:

- **La demanda de vivienda, nacional y foránea, se verá afectada por un crecimiento económico menor al esperado hace unos meses.** La economía global da señales crecientes de desaceleración. Los precios de las materias primas y los cuellos de botella se suavizan, pero los precios del gas crecen por los recortes de oferta de Rusia. En Europa y en España las perspectivas macroeconómicas se han deteriorado: la inflación será más alta, la política monetaria más estricta y el crecimiento más débil de lo previsto.
- **El exceso de ahorro acumulado por los hogares contribuirá a sostener el consumo y la inversión.** El ahorro acumulado por los hogares desde el primer trimestre de 2020 roza los 130.000 millones de euros tras la revisión al alza de los ingresos y gastos realizada por el INE, lo que permitirá suavizar el efecto del incremento de los precios y los tipos de interés sobre la demanda. Si las familias desahorran desde mediados de 2022 al mismo ritmo al que acumularon ahorro desde 2020, su consumo podría crecer tres puntos más en el periodo 2022-2024. Una parte del exceso de ahorro se destinará a otros fines, como reducir el endeudamiento e invertir en vivienda.
- **Los tipos de interés han subido más de lo que se esperaba inicialmente.** La lucha contra la inflación está obligando a las autoridades monetarias a aplicar una política monetaria más restrictiva. El Euribor a 12 meses continúa subiendo con intensidad y en octubre se situó, en promedio, en torno al 2,6%. El aumento del riesgo se plasma en una mayor exigencia de los criterios de aprobación de préstamos, según la Encuesta sobre préstamos bancarios del Banco de España. Además, los mayores costes de financiación han endurecido las condiciones generales aplicadas a los préstamos.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	40/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==		





- El descenso del precio de algunos materiales no evita que la presión de los costes de construcción se mantenga elevada.
- El INE ha revisado sensiblemente la serie de inversión en vivienda y la recuperación parece menos vigorosa.
- La revisión al alza de la población residente en España es una buena noticia para el mercado inmobiliario

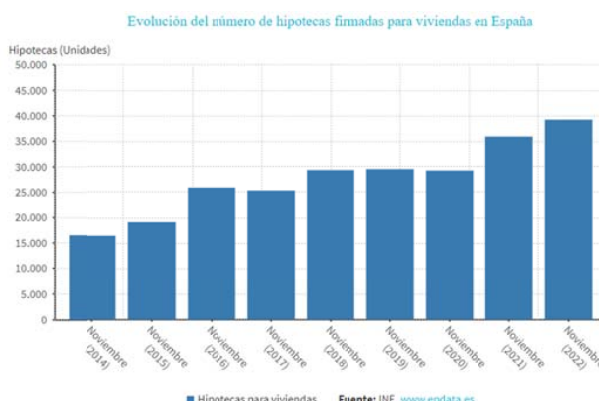
DEMANDA RESIDENCIAL

- La venta de viviendas se mantiene por encima de la tendencia de crecimiento previa a la pandemia. El año 2021 concluyó con la venta de algo más de 678.000 viviendas, la mayor cifra de los últimos años, el 38,4% más que en 2020 y el 18,1% más que en 2019.

Desde mediados del pasado año, la venta de viviendas se ha situado por encima de la tendencia que describían antes de la irrupción de la COVID-19. Entre enero y agosto de 2022 la venta se mantuvo un 12,9% por encima que en el mismo periodo de 2021. Tras unos meses de desaceleración entre mayo y junio, en julio aumentó el crecimiento, quizás apoyado en un adelanto de operaciones ante las subidas de tipos de interés.

- En todas las comunidades autónomas las ventas superan a las de 2019 y se aprecia cierta desaceleración con el avance de 2022.
- La venta de viviendas creció en todos los segmentos de demanda, especialmente en los extranjeros
- La firma de hipotecas acelera el crecimiento desde el mes de junio, tratando de anticiparse a un endurecimiento de las condiciones financieras.

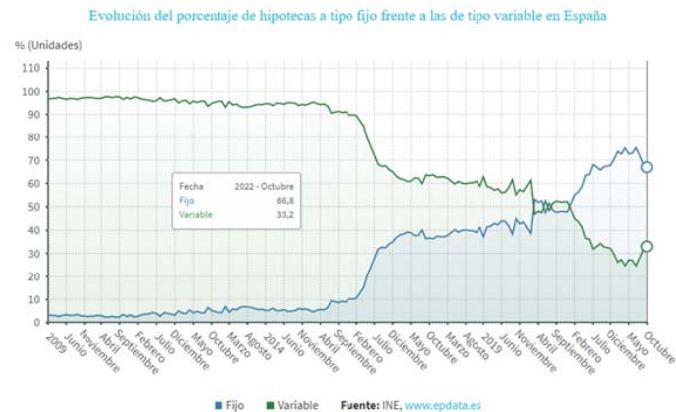
Según el Instituto Nacional de Estadística (INE), el número de hipotecas dirigidas a las viviendas alcanzó en el mes de noviembre de 2022 las 39.304 hipotecas a nivel nacional. Esto supone una variación respecto al mismo periodo del año pasado del 9,27%.



Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	41/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==		



Esta otra gráfica se distingue entre nuevas hipotecas contratadas cada año a tipo fijo o a tipo variable



- Las nuevas operaciones, cada vez más referenciadas a tipo fijo, se aceleraron en el mes de agosto.

OFERTA RESIDENCIAL

- Desde el inicio del año la iniciación de nuevas viviendas muestra una tendencia negativa, tras la tibia recuperación después de la COVID-19. La incertidumbre en torno a la regulación del mercado inmobiliario y la escasez de suelo desarrollado en zonas de interés podrían ser las causas del retraso de algunos proyectos y, por tanto, de esta recuperación más lenta. La falta y el encarecimiento de materiales de construcción también podría estar condicionando la evolución de la actividad constructora.
- La iniciación de viviendas se encuentra en un nivel relativamente bajo en los últimos trimestres. Además, la recuperación de la inversión en vivienda también está siendo más lenta que la del conjunto de la economía.
- El stock de vivienda sin vender va dejando de ser un problema para el sector, al contrario de lo que sucedió en la crisis iniciada en 2008. El binomio escasa iniciación de vivienda y rápida recuperación de la demanda ha favorecido la reducción stock de viviendas nuevas sin vender en los últimos años. En 2021, último dato disponible, el stock de viviendas sin vender en España era del 1,7% del parque residencial. En algunas regiones la sobreoferta persiste, aunque se sitúa en áreas localizadas y corresponde, en su mayoría, a viviendas que han perdido el interés de la demanda, por su situación o características. La escasez de vivienda nueva en el mercado, unida a su baja producción podría trasladarse a un incremento en el precio de la vivienda.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	42/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==		





PRECIO DE LA VIVIENDA

- **El precio de la vivienda evolucionó al alza en 2022, si bien el crecimiento se moderó en el segundo trimestre.** Tras el importante crecimiento del precio registrado en el primer trimestre de 2022, en el segundo el incremento se ha moderado. Según el MITMA, entre enero y junio de 2022 el precio creció a una tasa interanual del 6,1%, muy superior al avance del 2,1% de 2021.
- **Al cierre del segundo trimestre del año, el precio habría superado el nivel de 2019 en todas las comunidades autónomas.** No obstante, la evolución del precio de la vivienda muestra notables diferencias por comunidades autónomas.

LOS HOGARES ANTE EL AUMENTO DE LOS TIPOS DE INTERÉS

Ante la subida de los tipos de interés:

- **Las familias españolas encaran la desaceleración de la economía con una posición financiera mejor que la de hace años.**
- **La composición de la cartera hipotecaria reduce el impacto de la subida de tipos de interés respecto a periodos anteriores.** La mayor parte del nuevo crédito se ha estado referenciando a tipos fijos, lo que reduce el riesgo de subida de tipos de interés. Además, buena parte de las hipotecas a tipo variable son préstamos que tienen una antigüedad relativamente elevada y, por tanto, con una parte importante del capital amortizado, lo que reduce la sensibilidad a la subida de los tipos de interés.
- **Algunos indicadores apuntan hacia un incremento de las ventas tratando de adelantarse a condiciones más adversas.**
- **Aumenta el esfuerzo para acceder a una vivienda como consecuencia del encarecimiento de la financiación.** Hasta 2021 los tipos en negativo y la renta salarial compensó la subida de los precios, manteniendo el nivel de esfuerzo prácticamente estancado en torno al 27%. Sin embargo, la subida de tipos hará que el esfuerzo de acceso al a vivienda se acerque al promedio histórico en 2023 y sobrepase el 30%.

PREVISIONES

- **La venta de viviendas se mantendrá en niveles relativamente elevados en el bienio, en torno a las 700.000 transacciones anuales.**
- **La iniciación de viviendas se mantendrá prácticamente plana en 2022 y 2023.**
- **El retraso de la llegada de los fondos europeos Next Generation demora el impulso esperado en la inversión en construcción.**
- **El crecimiento del precio de la vivienda continuará moderándose.**
- **RIESGOS**

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10	
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	43/172	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==			



- **La falta de capital humano y el encarecimiento del existente podría condicionar el desarrollo de algunos proyectos.**
- **Los obstáculos a la inversión pueden lastrar la disponibilidad de vivienda.** La actividad constructora podría estar acusando la falta de suelo urbanizable, el retraso en la concesión de permisos, la incertidumbre relacionada con la negociación de la nueva **Ley Estatal por el Derecho a la vivienda** en el Congreso, la falta de mano de obra cualificada o al incremento en el coste de los insumos. Dotar de suelo, simplificar y acelerar los procesos para conseguir licencias y propiciar la colaboración público-privada son aspectos relevantes para favorecer la construcción de viviendas.
- **Algunas medidas, como la limitación de la revisión de los alquileres al 2%, condicionan la rentabilidad de la vivienda.** Puede generar una disminución de la oferta de alquiler, lo que en un contexto de incremento de tipos de interés puede dar lugar a una mayor dificultad de acceso a la vivienda, sobre todo del colectivo de jóvenes, el que más recurre al alquiler.
- **Un endurecimiento continuo de los criterios de concesión de préstamos y las condiciones aplicadas perjudicarían a la venta de viviendas.** Según la Encuesta de Préstamos Bancarios (EPB) de octubre de 2022 esto se explica por el aumento del riesgo y los mayores costes de financiación soportados por las entidades.
- **El contexto geopolítico y a la guerra en Ucrania,** mantiene el riesgo de que el precio de las materias primas continúe encareciéndose, lo que afecta a la inversión en vivienda.

En 2023 podríamos ver un descenso del 20% en compraventa de viviendas. La vivienda asequible ha desaparecido del mercado, se construye sobre todo segmento medio-alto. Al promotor no le salen los números porque los plazos del urbanismo elevan el coste del suelo, dado que es un proceso largo, difícil de cambiar, por eso es importante que las Administraciones Públicas encuentren los mecanismos para poner suelo asequible a disposición del sector privado.

Para mejorar la accesibilidad es necesario activar:

- disponibilidad de suelo asequible
- reducir la burocracia autonómica y local;
- adecuar el reglamento de vivienda protegida,
- adecuar las ordenanzas municipales con fórmulas novedosas, para reducir los plazos de concesión de licencias,
- atraer mano de obra joven al sector evitando la inflación de los costes de construcción por escasez de personal.

Para el municipio de Peñaflor, el estudio de la evolución de las transacciones inmobiliarias en la localidad, en un principio, se observa que el mercado evoluciona de forma diferenciada y discontinua.

El año 2012 alcanzó 48 transacciones inmobiliarias, iniciándose posteriormente una reducción importante del número total de transacciones inmobiliarias, coincidiendo con la crisis del sector

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	44/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==		





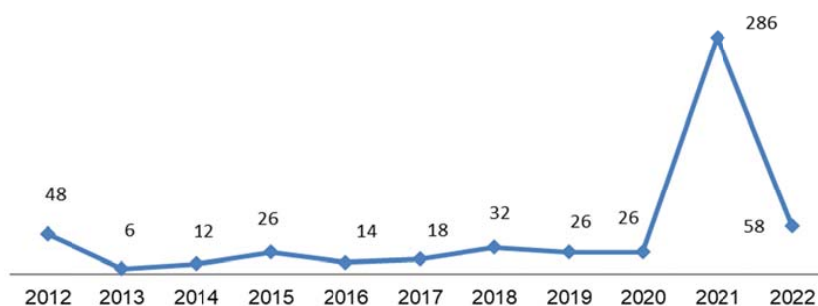
inmobiliario, siendo los años 2016 las transacciones más bajas de la serie analizada, viéndose un repunte importante en el año 2021 con 286 transacciones inmobiliarias.

Año	TOTAL	Vivienda nueva	Vivienda de segunda mano	Vivienda libre	Vivienda protegida
2012	48	11	13	21	3
2013	6	0	3	3	0
2014	12	0	6	6	0
2015	26	0	13	13	0
2016	14	0	7	7	0
2017	18	0	9	9	0
2018	32	0	16	16	0
2019	26	0	13	13	0
2020	26	0	13	13	0
2021	286	1	142	143	0
2022	58	0	29	29	0

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana 2023

(*) El dato del 4ª trimestre de 2022 no se muestra por estar pendiente de publicación a la fecha de elaboración de la tabla

EVOLUCIÓN TRANSACCIONES INMOBILIARIAS



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana 2023

*Los datos correspondientes al año 2022 sólo contemplan los tres primeros trimestres del año.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10	
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	45/172	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==			



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 no habiéndose otorgado ninguna calificaciones de vivienda protegida según información suministrada por el Ayuntamiento.

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.

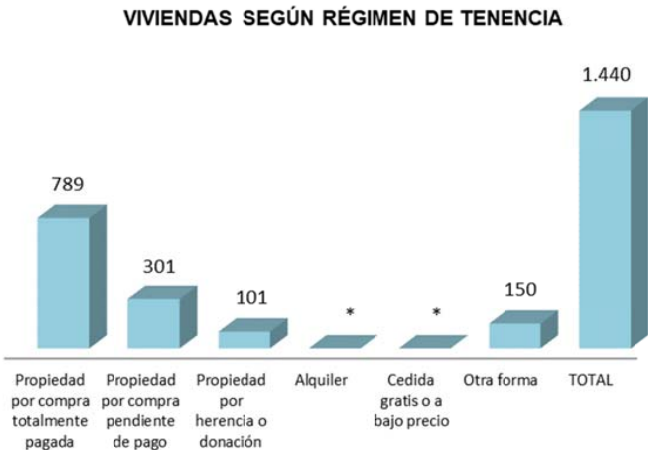
El Ayuntamiento de Peñaflor no ha sido promotor público de vivienda protegida en la localidad.

-AUTOCONSTRUCCIÓN

El Ayuntamiento de Peñaflor no ha sido promotor público en programas públicos de autoconstrucción.

RÉGIMEN DE TENENCIA. TITULARIDAD Y USO DE LAS VIVIENDAS

El régimen principal de tenencia de la vivienda en el municipio es la propiedad



Fuente: INE. Censos de población y viviendas 2011
Notas: Los datos se refieren a viviendas familiares principales

No se dispone de los datos sobre el precio medio de m² de vivienda nueva o de segunda mano en venta o en alquiler en la localidad de Peñaflor en los Boletines Residenciales para el año 2022 del Observatorio de vivienda y suelo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	46/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==		





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 Peñaflo, hemos encontrado 8 vivienda disponible para su arrendamiento en distintos portales de internet con un precio medio de 11,63 euros/m², 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 disponible para la venta en el Municipio de Peñaflo, entre las principales webs inmobiliarias del país se localizan en el mes de mayo de 2023, 29 viviendas en el portal fotocasa.com y 55 viviendas en el portal Idealista.com con un precio medio de 1.174 euros/m².

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

Según los datos aportados por Portal Estadístico de la Diputación de Sevilla, la renta media declarada en el municipio de Peñaflo en la anualidad 2020 fue de 10.448 € 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 Peñaflo, 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 Peñaflo 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 16 y 20 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.
- **Inmigrantes.**

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	47/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==		





La tendencia receptora de población inmigrante de Peñaflores es elevada, con 53 extranjeros en el año 2021. Dichos extranjeros provienen principalmente de Rumanía y no suelen ser usuarios de servicios sociales.

• **Desempleados sin o con estudios.**

Según datos SIMA del IECA, en el año 2021 en el municipio de Peñaflores se registraron un total de 197 desempleados (108 mujeres, 89 hombres, 2 extranjeros).

• **Mayores de sesenta y cinco años que viven solos.**

En el municipio viven actualmente unas 1.046 personas mayores en una horquilla de edad de 60 a 99 años, que representan un 28,09% del total de la población y suelen ser los principales usuarios de los Servicios Sociales Comunitarios de la localidad en temas de rehabilitación de vivienda.

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 Peñaflores

Así podemos diferenciar diversas categorías según su situación residencial:

CATEGORÍA	SITUACIÓN RESIDENCIAL	TIPOLOGÍA
Vivienda insegura	Vivienda en situación de inseguridad económica (22)	En situación o proceso legal de desahucio, con graves problemas para hacer frente a los gastos de la vivienda. Actuación a través del plan de defensa de las familias.
Vivienda inadecuada	Personas que viven en infravivienda* o vivienda indigna (3)	Viviendas con problemas estructurales y constructivos graves, sin servicios e infraestructuras adecuados.
	Hogares en situación de grave hacinamiento (0)	Superficie de la vivienda insuficiente para el tamaño familiar.
	Viviendas no adecuadas a las necesidades (4)	Discapacitados en viviendas no adaptadas.

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

Desde los Servicios Sociales del Ayuntamiento de Peñaflores 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 Peñaflores podemos destacar varios tipos:

- El Ayuntamiento de Peñaflores, se encarga de rehabilitar las zonas comunes y estructuras de las viviendas propiedad del mismo Ayuntamiento
- 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

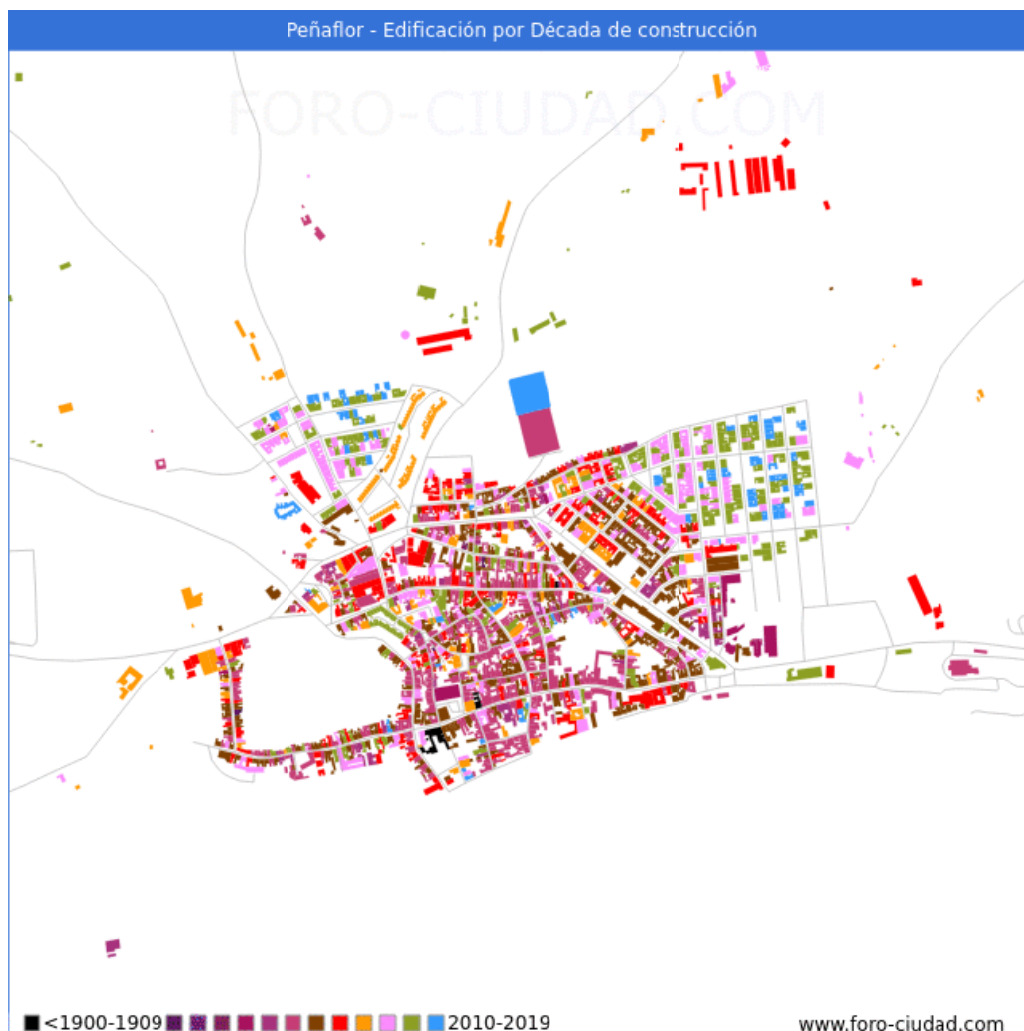
Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10	
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	48/172	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==			



de adecuación funcional del hogar (programa de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio), cuya última convocatoria del año 2020 se tramitaron 13 solicitudes, por la Agencia de Desarrollo del Ayuntamiento de Peñaflor.

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

- Programa de Ayudas de Emergencia Social (PAES) Plan Contigo y Plan Actúa, subvencionadas por la Diputación de Sevilla, destinadas al otorgamiento de prestaciones de emergencia social dirigidas a familias y colectivos más desfavorecidos, para hacer frente a gastos de energía eléctrica y suministros de agua, entre otros de índole de vivienda o manutención y otros servicios. Desde el Ayuntamiento de Peñaflor, en el año 2022 se han atendido en este programa a 25 familias, con un desglose de actuaciones que se detallan a continuación: pago de facturas de agua (11), pago de facturas de luz (9), pago de recibos de hipoteca (1), pago de recibos de alquiler (1), gastos de mobiliario (2) y gastos de obra menor (1).



Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10	
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	49/172	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==			



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 Peñaflor está conformado por un Plan General de Ordenación Urbanística, aprobado definitivamente en fecha de 26/07/2012, adaptación a la normativa urbanística de unas Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente el 18/12/1997, junto con diversas innovaciones posteriores tramitadas. Consideramos los datos del PGOU, como planeamiento urbanístico vigente.

El POTa fija una limitación al crecimiento del 40% en superficie para el suelo urbano consolidado y del 50% del crecimiento poblacional, lo que se debe de considerar de cara al nuevo Plan General de Ordenación Urbanística, en su caso.

El presente análisis se efectúa en base a la ordenación vigente, es decir, PGOU, 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 (Planes Parciales y Planes Especiales de Reforma Interior residenciales, que contemplan la ejecución de nuevas viviendas) y se ha ejecutado un porcentaje medio del total de las viviendas previstas.

Como se detalla posteriormente, el análisis del planeamiento arroja que el municipio posee suelo previsto para la ejecución de un total de 879 viviendas (46 en suelo urbano no consolidado y 833 parcelas en suelo urbanizable), previsión del planeamiento general vigente, a la que habría que descontar las viviendas ya ejecutadas en el tiempo de desarrollo temporal del planeamiento general.

PROYECCIONES DE POBLACIÓN Y NECESIDADES DE VIVIENDA

Se remite a lo expresado en apartados anteriores.

Oferta y mercado de vivienda

La evolución del mercado inmobiliario de vivienda en Peñaflor vivió su máximo auge en el año 2009. La crisis económica y, especialmente inmobiliaria, comenzó a tener su reflejo estadístico en

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	50/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==		





el año 2010 en el que descendieron bruscamente las transacciones, manteniendo esta evolución hasta el año 2013. Desde entonces, el mercado sigue en valores muy bajos.

En cuanto al valor medio de las transacciones inmobiliarias de vivienda libre, sólo se disponen datos a nivel provincial, detectándose cierto repunte en los últimos trimestres, tras años de bajada.

La oferta, no obstante, es moderada especialmente para la venta. En los distintos portales inmobiliarios se recogen cerca de una decena de inmuebles en venta en el municipio. En contraste, la oferta en alquiler es sensiblemente más baja.

Los precios requeridos han sufrido un aumento en los dos últimos años, respecto a la tendencia decreciente de los años de crisis económica. Esta circunstancia hace que, a día de hoy, el precio medio de la vivienda libre de segunda mano supere ligeramente los 1.000 €/m²c, valor muy similar a los precios establecidos para la vivienda protegida nueva.

LA ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANÍSTICO DE PEÑAFLOR

Del estudio del Planeamiento General se estima que el municipio dispone suelo para la materialización de 879 viviendas en el horizonte temporal establecido por la vigencia del mismo. Sin embargo, han transcurrido los dos cuatrienios previstos para el desarrollo de dicho planeamiento sin que se haya completado la totalidad de los terrenos; esto supone que hay que actualizar este horizonte.

El 100% del suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado contempla un total de 879 parcelas para viviendas, 46 viviendas para una población alrededor de 110 nuevos habitantes en suelo urbano no consolidado y de 833 viviendas para una población de 1.199 nuevos habitantes en el suelo urbanizable.

De este total de 879 viviendas posibles, se han desarrollado medianamente, necesitando un impulso la planificación, urbanización y edificación de viviendas previstas en el PGOU.

El municipio actualmente dispone de suelo urbanizable sectorizado, por lo que existen proyecciones provenientes del desarrollo de dicho suelo, sin perjuicio de los posibles planteamientos de un futuro planeamiento, que en su caso se contemplarían mediante la revisión del PMVS.

La gestión urbanística prevista en todos los sectores y unidades de ejecución ha sido por iniciativa privada, en algunos casos por iniciativa pública. 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 año 2007 y ha venido decayendo el número de parcelas urbanizadas y edificadas a partir de 2008, habiéndose reactivado recientemente.

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 Peñafior y pedanías, Vegas de Almenara y La Vereda. 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, de los ámbitos residenciales solo.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10	
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	51/172	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==			



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

AMBITO	CATEGORIA SUELO	SUPERFICIE M2	APROVECHAM./ EDIFICABILIDAD UA-m2t/m2S	Nº VIVS.	RESERVA VPO (ESTIM.)	10 % CESION	PREV. TEMPORAL
UE1	URBANO NO CONSOLIDADO	5.668,20	1,0265	46	15	5	1C
PE2	URBANO NO CONSOLIDADO	2.920,00	S/ PLAN ESPECIAL	S/ PLAN ESPECIAL	-	S/ PLAN ESPECIAL	1C
TOTAL				46	15	5	

SUELO URBANIZABLE

AMBITO	CATEGORIA SUELO	SUPERFICIE M2	APROVECHAM./ EDIFICABILIDAD UA-m2t/m2S	Nº VIVS.	RESERVA VPO (ESTIM.)	10 % CESION	PREV. TEMPORAL
S-1	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	65.880	0,50	258	90	26	1C
S-2	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	22.760	0,75	91	-	9	2C
S-3	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	135.685	0,71	484	-	48	2C
TOTAL				833	90	83	

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. El coeficiente de vivienda protegida, en relación a la vivienda libre, definido En el planeamiento general, es de 0,70 respecto a 1.

Para el desarrollo de los suelos pendientes de ordenación detallada, de cara a compensar de forma más equilibrada la repercusión del coste y mantenimiento de infraestructuras y urbanización, se podrá aplicar la LISTA que prevé que el instrumento de ordenación detallada, podrá concretar con nuevos coeficientes la ponderación relativa a los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, así como las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.

Tipologías asignadas para la vivienda protegida.

El PGOU (Adaptación a la normativa urbanística) ha establecido una tipología específica asignada a la vivienda protegida pero cada sector o unidad de ejecución puede establecer una tipología concreta pormenorizada, en relación a la normativa de VPO.

Si bien, lo que se había venido edificando con más frecuencia había sido la tipología unifamiliar en agrupaciones adosadas o en hilera entre medianeras, el PGOU podrá establecer en algunos

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10	
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	52/172	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==			



sectores residenciales la tipología de edificación plurifamiliar estando esta tipología asignada a las parcelas destinadas a vivienda protegida, en la ordenación pormenorizada.

Cuantificación de las reservas de suelo para vivienda protegida.

El PGOU, en relación a la LISTA y la Ley de vivienda protegida, exigen 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, salvo los ámbitos de SUNC exonerados legalmente y suelos urbanizables ordenados.

Estimamos, en base a estos datos, y en los ámbitos en los que es obligatorio la reserva de vivienda protegida, que la reserva potencial de suelo para reserva de vivienda protegida serían de 15 viviendas en ámbitos de suelo urbano no consolidado y 90 viviendas en sectores de suelo urbanizable, por lo que el total sería de 105 viviendas protegidas previstas en el planeamiento general vigente.

SUELOS DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

El aprovechamiento lucrativo del 10% que corresponde al Ayuntamiento se recibirá como cesión gratuita y obligatoria para el destino previsto por el planeamiento. En las Unidades de Ejecución en las que sea vigente la normativa actual, se cederá un 10% de suelo al Ayuntamiento a través de un Proyecto de Reparcelación, de forma gratuita, libre de cargas y urbanizada. En el caso del municipio de Peñaflo, en cada sector de suelo urbanizable o área de reforma interior en suelo urbano no consolidado, estas cesiones, en los suelos vacantes, corresponderían a un total de 88 unidades para usos residenciales, 5 en suelo urbano no consolidado y 83 en suelo urbanizable en el futuro desarrollo del suelo previsto en el municipio.

CUADROS RESUMEN

En el cuadro siguiente se resumen, en las distintas categorías de suelo, dentro de la clasificación de urbano y urbanizable, la superficie, aprovechamiento, nº de viviendas y previsiones.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AMBITO	CATEGORIA SUELO	SUPERFICIE M2	APROVECHAM./ EDIFICABILIDAD UA-m2t/m2S	Nº VIVS.	RESERVA VPO (ESTIM.)	10 % CESION	PREV. TEMPORAL
UE1	URBANO NO CONSOLIDADO	5.668,20	1,0265	46	15	5	1C
PE2	URBANO NO CONSOLIDADO	2.920,00	S/ PLAN ESPECIAL	S/ PLAN ESPECIAL	-	S/ PLAN ESPECIAL	1C
TOTAL				46	15	5	

SUELO URBANIZABLE

AMBITO	CATEGORIA SUELO	SUPERFICIE M2	APROVECHAM./ EDIFICABILIDAD UA-m2t/m2S	Nº VIVS.	RESERVA VPO (ESTIM.)	10 % CESION	PREV. TEMPORAL
S-1	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	65.880	0,50	258	90	26	1C
S-2	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	22.760	0,75	91	-	9	2C
S-3	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	135.685	0,71	484	-	48	2C
TOTAL				833	90	83	

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	53/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==		





De acuerdo a esta tabla, la capacidad teórica máxima de actuación del PMVS para los suelos residenciales es de:

- Viviendas en suelo urbano consolidado, objeto de actuaciones de rehabilitación y mejora.
- **46** viviendas en suelo urbano no consolidado, posibles para la ejecución de nuevas viviendas libres y protegidas, en su caso.
- **833** viviendas estimadas en el suelo urbanizable, posibles para la ejecución de nuevas viviendas, tanto libres como protegidas.

Los datos de población equivalente representarían la capacidad habitacional que tiene los distintos suelos residenciales y nos aproxima al número de habitantes que podrían contenerse en los mismos a partir del coeficiente 2,40 hab/viv. En total el planeamiento general prevé un crecimiento posible hasta 656 nuevos habitantes.

Estos datos deben servir de base para la realización de una política adecuada de vivienda y de rehabilitación del parque residencial.

CONCLUSIONES

Del análisis efectuado se pueden establecer las siguientes conclusiones:

Actualmente el planeamiento vigente en el municipio es un Planeamiento general adaptado a la normativa urbanística. El análisis se ha efectuado en base a la ordenación vigente.

De acuerdo al análisis efectuado, la capacidad teórica máxima de viviendas para los suelos residenciales es de 46 viviendas en suelo urbano no consolidado y 833 viviendas en suelo urbanizable.

Con estos datos la promoción total de estos suelos permitiría la construcción de un total de 879 viviendas. En base a la ratio 2,40 hab/viv. la capacidad habitacional vacante que tienen los distintos suelos residenciales es de 2.110 habitantes. El suelo disponible a medio-largo plazo permitiría la promoción de 88 viviendas municipales, 5 en suelo urbano no consolidado y 83 en suelo urbanizable sobre suelos que en su mayoría están sin urbanizar o en fase de urbanización. Estos valores se estiman suficientes para cubrir la demanda detectada.

Las tipologías predominantes previstas en el planeamiento en el municipio es la de vivienda unifamiliar en agrupaciones unifamiliares y la superficie media de las viviendas, es superior a la necesaria para cubrir las demandas del PMVS. En cuanto a las reservas de suelo destinado a vivienda protegida, la reserva de suelo permitiría la construcción de 15 viviendas en suelo urbano no consolidado y 90 viviendas en sectores de suelo urbanizable.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	54/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==		





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

Vivienda pública

El Ayuntamiento de Peñaflor es propietario de viviendas en las siguientes zonas: 10 viviendas ocupadas para alquiler con opción a compra en calle Picasso, 1 más en Avda. San Fernando y 1 vivienda en calle Encarnación. En Vegas de Almenara hay viviendas de facto ocupadas en colegio y en las Veredas administrativo antiguo Ayuntamiento con viviendas ocupadas de facto.

De la información recabada, el Ayuntamiento de Peñaflor será propietario de parcelas para viviendas, en las siguientes zonas: en Vegas de Almenara 30 viviendas y en el núcleo tendrá en urbanización Sector 3 La Carrera 48 viviendas, próximamente.

La Junta de Andalucía tiene viviendas en propiedad en el municipio: Las casitas con 60 viviendas, 40 las compraron por alquiler con opción a compra y 20 son de AVRA en alquiler.

- Patrimonio municipal de suelo

El PMVS de Peñaflor lo conforman los bienes que integran el Patrimonio Municipal de Suelo.

No obstante, de la ejecución y urbanización de los suelos previstos en el planeamiento general, se obtendrían un total de 88 unidades residenciales, para su inclusión en el patrimonio municipal de suelo, y realizar la ejecución de viviendas sociales, protegidas públicas. En el nuevo PBOM se realizará la adaptación del planeamiento vigente.

- Plazos de ejecución

Los plazos de ejecución se ajustarán a la programación temporal del PMVS, en su vigencia de 5 años, y en relación al planeamiento general.

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

En el municipio de Peñaflor no existe un Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, como instrumento complementario de intervención eficaz en el municipio, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), para actuar sobre inmuebles con declaración firme de ruina, o solares con dilatado tiempo sin edificar.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	55/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==		





PROPUESTA

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	56/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==		





Inicialmente, 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, registrados como demandantes de vivienda en el RPMDVP.	Ayudas autonómicas económicas previstas para paliar situaciones de riesgo de exclusión social. Previsión de viviendas de alquiler social. Previsión de nuevos modelos de alojamiento.
Oferta insuficiente de viviendas públicas en el municipio de Peñaflor.	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 alquiler 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.
Población necesitada de alojamiento específico que demanda el uso de todos los servicios municipales.	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.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	57/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==		





AMENAZAS	OPORTUNIDADES
Incremento de hogares, descompensado con la falta de oferta de alojamientos y nuevas viviendas (régimen 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 adquirientes 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 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. Se utilizan fundamentalmente las subvenciones para rehabilitación.
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 desaceleración de la actividad inmobiliaria.	Redacción de nuevo PBOM para ámbitos residenciales (densidad media y tipología adecuada) para complejidad 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.	
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.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10	
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	58/172	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==			



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.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	59/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==		





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 más 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 actual 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 privada alguna, dado que con la crisis inmobiliaria no hay promociones de viviendas de construcción en el municipio, sólo actuaciones de construcción de viviendas unifamiliares y rehabilitaciones. No obstante se incentivará el mercado de viviendas.
- Se prevén actuaciones futuras de obra nueva vinculadas a autoconstrucción. En relación a las posibles actuaciones vinculadas a viviendas de VPO, las personas interesadas deberán cumplir los requisitos establecidos por la normativa vigente de aplicación en cada momento.
- Hay 3 urbanizaciones en suelo rústico pendientes de regularizar.
- Se prevé la ejecución municipal de viviendas protegidas en planeamiento general vigente, previa urbanización, en el ámbito previsto en el planeamiento general vigente

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.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	60/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==		





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

- Se prevén actuaciones para viviendas protegidas, para autoconstrucción. Previsión de edificación de los solares del patrimonio municipal de suelo, a través del Ayuntamiento, para satisfacer la demanda de vivienda pública en venta, alquiler con opción a compra y compra, en los distintos regímenes públicos, en las parcelas municipales.
- En los equipamientos SIPS, se prevé su reforma y rehabilitación para la localización de alojamientos protegidos en planta primera, manteniendo el uso dotacional en planta baja. En el sector 3 del planeamiento general.
- 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 con opción a compra o compra. En el caso de la rehabilitación de inmuebles en el casco urbano, para la tramitación de las subvenciones o ayudas, se requerirá informe de Servicios Sociales Comunitarios.

Respecto a las promociones de viviendas de la Junta de Andalucía, no se han vuelto a realizar promociones de viviendas públicas en el municipio. El mantenimiento lo realizan los propietarios, al haber sido en régimen de alquiler con opción a compra, y en las viviendas en régimen de alquiler el mantenimiento lo realizan los inquilinos.

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, sólo en compra. Para la justificación de los colectivos más desfavorecidos se requerirá informe de Servicios Sociales Comunitarios.
 - Concertar con la Consejería competente en 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

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	61/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==		





cinco años una Dotación de Ayudas al pago de alquiler, previsto como alquiler con opción a compra.

- 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, principalmente para compra, no alquiler.
 - Impulsar la autoconstrucción.
 - 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 autoconstrucción.

Estrategias relacionadas con el patrimonio público y gestión de suelo.

Como estrategias relacionadas con el patrimonio público de suelo y su gestión, se prevén para 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 con opción a compra más urgentes o compra.

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 Ley de Impulso para la sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	62/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==		





- 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). Para ello, se realizarán actuaciones de comprobación de forma coordinada entre Servicios Sociales Comunitarios y Desarrollo Local, con objeto de poder recabar información y realizar los informes pertinentes.

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.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	63/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==		





- 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 principalmente.

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 las entidades bancarias, 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 con opción a compra o compra.
- Coordinar y asesorar a los ciudadanos para la canalización de las ayudas establecidas en los planes de vivienda estatal y autonómico, a través de acciones tanto de los Servicios Sociales Comunitarios como del Departamento de Desarrollo Local.
- Fomento de la rehabilitación edificatoria y urbana del municipio, con campañas específicas municipales al efecto, a través de acciones tanto de los Servicios Sociales Comunitarios como del Departamento de Desarrollo Local.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	64/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==		





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 (bonificaciones por la instalación de placas solares o similar en las viviendas; bonificación por familia numerosa, por discapacidad, por situación de exclusión social, etc. Todo ello mediante la oportuna acreditación documental).
- 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. Son las viviendas ocupadas normalmente.

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, informada desde los Servicios Sociales Comunitarios y/o desde el Departamento de Urbanismo) 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 con opción a compra en relación a los demandantes del RMDVP, que será actualizado mediante las acciones pertinentes desde el Departamento de Desarrollo Local.
- Gestión de ayudas y bonificaciones para fomentar la rehabilitación de los inmuebles, a través de acciones tanto de los Servicios Sociales Comunitarios como del Departamento de Desarrollo Local, de conformidad con la normativa vigente de aplicación en cada momento.

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, Área Municipal de Desarrollo Local y Servicios Sociales Comunitarios del Ayuntamiento para la detección de infravivienda.
- Información y publicidad de las posibles ayudas para la rehabilitación vigentes, y posibles ayudas a los colectivos específicos reseñados, que pudieren ser beneficiarios o destinatarios.

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:

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	65/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==		





- 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, a través del Área Municipal de Desarrollo Local.
 - El Ayuntamiento destinará una aportación municipal a la rehabilitación y conservación de inmuebles, como medidas extraordinarias y urgentes para la inclusión social de la población local.
- 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.
 - 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 Servicios Sociales Comunitarios, desde el Área de Desarrollo Local y las áreas municipales con vinculación en materia de vivienda, informar de las convocatorias y programas vigentes.
 - A través de las distintas áreas reseñadas anteriormente, 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 del municipio, dentro de parámetros ambientales sostenibles, previéndose:

- Rehabilitación de viviendas, en el área central del municipio.
- Rehabilitación urbana de espacios urbanos.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	66/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==		





- Rehabilitación de parques urbanos en distintos ámbitos del municipio, como la calle Arroyo, calle Alfarrería, y otras del centro del municipio.
- Mejora del entorno urbano periurbano. Se planteará en futuro PGOM.

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” o similar.
- A través de los Planes 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 Peñaflor tramitará la adhesión al Plan de defensa de la vivienda, así como elaborará una ordenanza relativa al fondo de emergencia social, con ayudas municipales 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 Peñaflor, 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 geo-referenciación.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	67/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==		





- Información a través de Servicios Sociales Comunitarios y Area Municipal de Desarrollo Local, sobre la normativa, ayudas, programas y políticas municipales, de la Junta de Andalucía y otras Administraciones públicas en materia de vivienda:
 - Fortalecimiento de la Oficina Local de Vivienda para el asesoramiento y gestión de ayudas, programas y políticas municipales acerca de las viviendas.
- A través de Servicios Sociales Comunitarios 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 del RMDPV a través del Area Municipal de Desarrollo Local.
 - 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 y Administraciones Públicas para desarrollar programas en defensa de los/as vecinos/as y evitar la exclusión social.
 - Impulso para la firma del Programa en Defensa de la Vivienda de la Consejería competente en Vivienda, para evitar desahucios en el municipio.
 - Cooperación y trabajo en equipo entre los Servicios Sociales Comunitarios, la Oficina Municipal de Información al Consumidor (O.M.I.C.), Agencia Municipal de Desarrollo Local con 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 la ciudadanía 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:

- 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.
- Se prevé la información a través de los Servicios Sociales Comunitarios para la asistencia a los ciudadanos afectados por posibles desahucios, para evitar su exclusión residencial y social, a través de un registro específico, para facilitar el acceso a una vivienda (alquiler

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	68/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==		





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 la ciudadanía 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 integral, técnico, legal personalizado, con asistencia individual, proporcionando un servicio municipal público y gratuito de información en materia de uso, conservación y rehabilitación.
- Adecuación de recursos en la Oficina Local de Vivienda del RMDVP, 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 energética:
 - Difusión de información en materia de vivienda desde los Servicios Sociales Comunitarios y Área de Desarrollo Local.

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.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	69/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==		





En ella se creará un Registro de Oferta de Viviendas para facilitar la permuta de sus viviendas a las familias que ocupen una inadecuada residencia a sus necesidades, u otras iniciativas para procurar el uso más eficiente del parque de viviendas.

Estos servicios se realizarán coordinadamente desde las distintas Áreas Municipales del Ayuntamiento, que tramitarán las ayudas al alquiler y rehabilitación, y para la gestión de los registros públicos.

Una de las actuaciones que reforzará el objeto del presente documento:

- La creación de herramientas para la información y el asesoramiento con el objeto de facilitar viviendas a las familias según sus necesidades:
 - Se fomentará a través del Área de Desarrollo Local, la inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida para aquellas personas interesadas, efectivamente, en acceder a una vivienda, mediante campañas de sensibilización y difusión.
 - El uso de las nuevas tecnologías y los medios de comunicación (redes sociales, web municipal, televisión local, etc.).

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	70/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==		





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, incorporando, en su caso, los mismos 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.

No consta que el Ayuntamiento está adherido al Plan andaluz de defensa de la vivienda, ni que tenga, un convenio con Consejo General del Poder Judicial para estos asuntos.

El Ayuntamiento no cuenta con 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 con opción a compra, fundamentalmente, 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.

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, intentando fundamentalmente el alquiler con opción a compra.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	71/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==		





- 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, salvo el que existe en alquiler perteneciente a la Junta de Andalucía, que lo mantienen los propios inquilinos, en acceso diferido a la propiedad, o la propia Entidad autonómica correspondiente.

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. En las viviendas públicas de la Junta de Andalucía, gestionadas por AVRA, dado el progresivo acceso diferido a la propiedad, los mismos usuarios mantienen las viviendas.

• 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, 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, y, en su caso, baremación. No obstante, se atienden los diferentes cupos legales establecidos.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	72/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==		





- 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.

• Suelo

El Ayuntamiento de Peñaflor en la actualidad es propietario de parcelas residenciales y de 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 promoción de autoconstrucción, con recursos limitados y a bajo precio).

1.- Planeamiento y gestión urbanística.

El Planeamiento vigente no 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, 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. Con la legalización de la urbanización La Carrera y otras en el futuro se tendrá suficiente oferta para cubrir la demanda. En la zona de La Expo se prevén solares plurifamiliares.

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, 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).

En el análisis-diagnóstico se ha establecido la cuantía de la reserva de suelo para vivienda protegida, que será la resultante de los distintos ámbitos de urbanización, que una vez puestos en carga, solucionarán la necesidad de viviendas del municipio establecidas, en concreto, en un total de 88 viviendas reservadas por el planeamiento general vigente.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	73/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==		





B. Rehabilitación

Tal y como queda reflejado en el apartado del PMVS de Peñaflor, 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 competente en 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 Peñaflor 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 lo siguiente:

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, fundamentalmente con opción a compra, 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 hay un número pequeño de edificaciones plurifamiliares, constituida como comunidades de propietarios, que pueden 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.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10	
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	74/172	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==			



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.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	75/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==		





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:

- ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS EN PARCELAS DE SIPS, MANTENIENDO EL EQUIPAMIENTO EN PLANTA BAJA.
- TRAMITACIÓN DE REHABILITACIÓN PREFERENTE EN INMUEBLES DE MÁS DE 50 AÑOS. REHABILITACIÓN DE INFRAVIVIENDA PARA ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA.
- BONIFICACIÓN DE LA TASA DE CONSTRUCCIÓN PARA FOMENTO DEL ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA Y REHABILITACIÓN Y PARA ACCESO A VIVIENDA A JÓVENES.
- TRAMITACIÓN DE AYUDAS PARA LA REHABILITACIÓN EFICIENTE DE INMUEBLES. BONIFICACIONES EN TASAS MUNICIPALES.
- FOMENTO DE LA REALIZACIÓN DE VIVIENDAS EN EL MUNICIPIO, en un total previsto de 88 viviendas protegidas, previa urbanización.
- REHABILITACIÓN DE ESPACIOS URBANOS.
- 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.

- 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, y para la solicitud de ayudas correspondientes.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	76/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==		





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 del presente Plan.

La Administración Autonómica tras la publicación del Plan de Vivienda y Rehabilitación VIVE, celebrará encuentros a través de la Consejería competente en Vivienda, responsable de esta área, para cerrar “acuerdos-programas” con el municipio de Peñaflor, 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 autonómica competente en vivienda.

El Ayuntamiento de Peñaflor 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 rústico.
- Los bienes que decida incorporar la Administración Local.
- Los recursos derivados de la propia gestión de este patrimonio.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	77/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==		





De igual forma, el Ayuntamiento de Peñaflor podrá ir estudiando las aportaciones que deba realizar en función de los diferentes programas, con sus debidos reflejos presupuestarios. No obstante, las aportaciones que puedan realizarse para alcanzar los objetivos del Plan deberán adecuarse a los principios de estabilidad presupuestaria, regla del gasto, así como nivel de endeudamiento permitido para las administraciones públicas. En 2022 se liquidó el plan de pago a proveedores.

En la actualidad, no se recogen partidas presupuestarias que contemplen aportaciones municipales de tipo económico ya que está en vigor el Presupuesto del ejercicio 2023. En el caso de conocer las cuantías necesarias a aportar por el Ayuntamiento para la ejecución del Plan de Vivienda en el momento de elaborar y aprobar el presupuesto para el año 2024, siempre con las limitaciones anteriormente indicadas, podrán incluirse dicho presupuesto.

De igual forma, el Ayuntamiento de Peñaflor estudiará la posibilidad de adecuar fiscalmente las actuaciones previstas en el plan, que permita flexibilizar su realización así como su financiación, siempre que sea permitido por la legislación básica de haciendas locales.

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 Peñaflor 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.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	78/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==		





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/m², 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)

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	79/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==		





- 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 resto de servicios municipales relacionados del Ayuntamiento de Peñaflor 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/s de Asuntos sociales.
- Representante/s de los Servicios Técnicos Municipales de obras y urbanismo.
- Representante/s de los Servicios Técnicos Municipales de Desarrollo Local.
- Representante/s de los Servicios Sociales Comunitarios.
- Representante/s de Servicios municipales de catastro y padrón.
- Representante/s de los grupos políticos municipales.
- Secretaria, con voz pero sin voto.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	80/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==		





3. PLAN DE INTERVENCIÓN SOCIAL.

Se establecen genéricamente 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 establecerán 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 los derechos y deberes fundamentales, 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 la Corporación.

Por supuesto, 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, víctimas de violencia de género...

Es por tanto, todo un reto para esta Corporación dar cabida y solución a esta problemática, por lo que nos proponemos definir y organizar una Oferta de Viviendas Sociales 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. Fomento de un municipio sostenible y competitivo.

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

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	81/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==		





PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA (COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN PÚBLICA).

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10	
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	82/172	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==			



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, 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.

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.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	83/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==		





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 Peñaflor 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 municipio. Para ello, se precisa que la ciudadanía de Peñaflor 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 Peñaflor.

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.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	84/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==		





- 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.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano			Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024			Página	85/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==				



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 Peñaflor
Responsables	- Alcaldía, Área de Vivienda y Rehabilitación. - Sevilla Activa SAU.
Audiencia objetivo	La ciudadanía de Peñaflor 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	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. Se realizó con el apoyo de herramientas adecuadas para dar visibilidad global a través de las redes sociales y presencia física en la población.
Canales de comunicación	- Página web municipal y redes sociales. - Díptico informativo, en su caso.
Observaciones	- Coste Municipal: recursos propios municipales. Medios de Comunicación.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10	
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	86/172	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==			



ACCIONES DE COMUNICACIÓN A LA APROBACIÓN INICIAL DEL PMVS

DIVULGACIÓN PÚBLICA DEL PMVS	
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: - Ayuntamiento.
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	- Ayuntamiento. - Informático municipal.
Canales de comunicación	- Página web municipal y redes sociales. - Medios de comunicación.
Observaciones	Coste Municipal: recursos propios municipales.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10	
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	87/172	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==			



EXPOSICIÓN EN ESPACIO MUNICIPAL Y JORNADAS TÉCNICAS SOBRE EL PMVS

Descripción	<i>Exposición pública en espacio municipal.</i>		
	<i>Mesa Técnica en la que se expone el PMVS coordinada por la Concejalía de Urbanismo y presentada por el Alcalde.</i>		
	<i>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	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.		
Responsables	- Alcaldía y Concejalía de Urbanismo.		
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 dos momentos : - Un encuentro sobre el PMVS una vez se haya terminado la redacción del Documento. - Una segunda Jornada Técnica se podrá organizar antes de la Aprobación definitiva del PMVS.		
Recursos y materiales	La presentación se preparará de forma conjunta entre el equipo designado por el Ayuntamiento y Sevilla Activa SAU (asesoramiento). - Personal responsable. - Informático municipal.		
Canales de comunicación	- Notas de prensa. - Medios de comunicación (prensa, radio). - Redes sociales. - Enviar invitaciones desde Alcaldía.		
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.		

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10	
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	88/172	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==			



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	- Difundir a la ciudadanía la futura política de vivienda en la localidad. - Dar a conocer los detalles del PMVS una vez se haya publicado en el Boletín Oficial correspondiente. - Exponer el programa de Actuación del Plan y fecha de inicio del Plan de actuaciones y las medidas propuestas por el Ayuntamiento.		
Responsables	Alcaldía y Concejalía de Urbanismo		
Audiencia objetivo	Promotores de vivienda y suelo, demandantes potenciales de vivienda y ciudadanía en general.		
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	- La presentación se podrá hacer tras la aprobación definitiva por el Ayuntamiento. - Acto municipal de rueda de prensa, en su caso.		
Recursos y materiales	La presentación será preparada por el equipo designado por el Ayuntamiento que aportará los medios necesarios. - Personal responsable. - Informático municipal.		
Canales de comunicación	- Nota de prensa y redes sociales. - Medios de Comunicación (radio, prensa). - Redes sociales (Ayuntamiento).		
Observaciones	Podrán realizarse acciones complementarias de divulgación, nuevos dípticos, folletos, carteles.		

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10	
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	89/172	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==			



- RESULTADO DE EXPOSICIÓN Y PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICOS.

La exposición pública del PMVS se realizará en salón municipal de Plenos del Ayuntamiento de Peñaflor.

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.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	90/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==		





ANEXOS.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	91/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==		





I.-Cuadros-resumen de población y vivienda

I.1 Población y demanda residencial.

I.1 POBLACIÓN Y NECESIDAD RESIDENCIAL PEÑAFLOR			
Población total 2022		3.685	
Explotación Censo de Población y Vivienda 2021 del INE			
Población total 2021			
Edad y sexo		Mujeres	Hombres
	de 0 a 14 años	253	275
	de 15 a 29 años	263	294
	de 30 a 44 años	343	413
	de 45 a 64 años	547	557
	de 65 y más años	419	295
Hogares según su tamaño			
1 miembro	32	Pareja sin hijos	343
2 miembros	416	Pareja con hijos	566
3 miembros	333	Un adulto con hijos	212
4 miembros	242	Padres con hijos	*
5 miembros	106	Madres con hijos	149
6 miembros o más	*	TOTAL	1121
Principales indicadores			
	Tamaño medio del hogar	2,6	
	Porcentaje de hogares con todos sus miembros españoles	100%	
	Porcentaje de hogares con alguno de sus miembros extranjero	*	
	Número de núcleos en el hogar	0,7	
	Porcentaje de hogares con una única generación presente	47%	
	% hogares miembros activos entre 16 y 64 años, alguno parado	*	
	Porcentaje de núcleos monoparentales	19%	
	Porcentajes de núcleos de familia numerosa	*	
	Variación intercensal absoluta	-129	
	Variación intercensal relativa	-3%	
	Porcentaje población extranjera	1%	
	Edad media de la población	46,6	
	Porcentaje de población de 65 y más años	20%	
	Porcentaje población de 85 y más años	3%	
	Porcentaje de población de 15 años y menos	15%	
Actividad Principales actividades económicas			
Paro registrado mujeres 2022	89	Agricultura, ganad. silv. y pesca	111
Paro registrado hombres 2022	88	Comercio	66
Tasa municipal de desempleo 2022	19%	Hostelería	19
		Construcción	17
		Act. Prof. Cient. y Técnicas	9
Análisis de necesidades de viviendas futuras			
	Necesidades generales/dinámica de la población	78	
	colectivos de atención especial	12	
	sin techo		
	sin vivienda		
	vivienda insegura		
	vivienda inadecuada		
	en proceso legal de desahucio		

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10	
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	92/172	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==			



I.2 Parque de viviendas, oferta y mercado.

PARQUE DE VIVIENDAS, OFERTA Y MERCADO PEÑAFLORES				
aspectos físicos				
antigüedad y estado de conservación				
	nº viviendas totales	1.799		
	nº viviendas de más de 50 años	466		
	nº viviendas anteriores a 1981	852		
	Porcentaje edificios contruidos después de 2001	4%		
superficie y programa viviendas principales				
	<30 m²	-	1 habitación	-
	30-45 m²	*	2 habitaciones	*
	46-60m²	94	3 habitaciones	167
	61-75m²	99	4 habitaciones	245
	76-90m²	249	5 habitaciones	420
	>90m²	991	> 5 habitaciones	504
	Porcentaje edificios que disponen de accesibilidad	5%		
	Porcentaje edificios que disponen de ascensor	1%		
	Porcentaje edificios que disponen de garaje	20%		
	Porcentaje edificios que disponen de acceso internet	34%		
	infravivienda	-		
Régimen de tenencia, titularidad y uso			Edificaciones - nº plantas	
	nº viviendas totales	1.799	1 planta	356
	en propiedad	1.191	2 plantas	1.235
	en alquiler	*	3 plantas	10
	otras formas	150	4 plantas	-
	Porcentaje vivienda principales	80%	>4 plantas	-
	Porcentaje viviendas secundarias	3%		
	Porcentaje viviendas vacías	16%		
Oferta y mercado				
	nº viviendas		precio medio	por m²
	en venta	55	1.174	eur/m²
	en alquiler	8	11,63	eur/m² mes
Patrimonio Municipal de Suelo			nº	capacidad viv.
Numero parcelas catastrales . Solares 2022			217	
Numero parcelas catastrales . Edificadas 2022			1.869	
Datos básicos de población y vivienda existentes			RMDVP 2023	
	nº habitantes 2022	3.685	solicitudes	27
	hogares	1.440	insc. activas	1
	viviendas totales	1.799	insc. canceladas	2
			insc. caducadas	19
Actuaciones realizadas				
	protegidas rehabilitacion 2021	7	infravivienda	
	protegidas alquiler 2021	8	adecuacion funcional basica	
			alojamientos transitorios	

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10	
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	93/172	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==			



II.-Programa de actuación. Resumen.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN							
VIVIENDA				n.º viviendas	evaluación económica	límite temporal	ubicación y descripción
acceso y uso eficiente del parque residencial existente							
	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	
promoción de vivienda / alojamiento							
	promoción de vivienda / alojamiento para el alquiler		12	ANUAL	5 AÑOS	SECTORES DESFAVORECIDOS	
	cesión de uso	*					
	alojamientos transitorios		12	ANUAL	5 AÑOS	SECTORES DESFAVORECIDOS	
suelo							
	Patrimonio Municipal de Suelo		88	ANUAL	5 AÑOS	PARCELAS MUNICIPALES	
	registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas	*					
	reserva de suelo para vivienda protegida		88	ANUAL	5 AÑOS	AMBITOS PGOU	
REHABILITACIÓN							
infravivienda							
	eliminación de infravivienda	*		ANUAL	5 AÑOS	CASCO URBANO	
parque residencial							
	parque residencial edificios	*		ANUAL	5 AÑOS	CASCO URBANO	
	parque residencial viviendas	*		ANUAL	5 AÑOS	CASCO URBANO	
mejora de la ciudad existente							
	actuaciones de rehabilitación integral	*		ANUAL	5 AÑOS	CASCO URBANO	
	proyectos piloto	*					
	espacio público	*		ANUAL	5 AÑOS	CASCO URBANO	
INFORMACIÓN Y ASISTENCIA A LA CIUDADANÍA							
	oficina local	*		ANUAL	5 AÑOS	AYUNTAMIENTO	
	registro	*		ANUAL	5 AÑOS	AYUNTAMIENTO	

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	94/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==		





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).

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10	
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	95/172	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==			



IV.-Otros

1. SINOPSIS, OBJETIVOS Y PROGRAMAS DEL PLAN ESTATAL.
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.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	96/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==		





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

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	97/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==		





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

Objeto	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.
Beneficiarios	Los reconocidos en el correspondiente Plan Estatal del que proceda.
Ayuda	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

Objeto	Ayudas para el disfrute de una vivienda en régimen de alquiler o de cesión de uso.
Beneficiarios	Personas arrendatarias.
Tipo de vivienda	Vivienda habitual y permanente.
Límite de ingresos de la unidad de convivencia	3IPREM. 4IPREM familia numerosa general, personas con discapacidad y víctimas de terrorismo. 5IPREM familia numerosa especial y personas con discapacidad severa.
Cuantía de la ayuda	Ayuda hasta el 50% de la renta del alquiler.
Alquiler máximo	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).

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10	
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	98/172	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==			



Plazo 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

Objeto	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.
Beneficiarios	Víctimas de violencia de género, personas que hayan sido objeto de desahucio, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.
Cuantía de la ayuda	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).
Solución habitacional	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.
Plazo	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

Beneficiarios	Personas arrendatarias de vivienda habitual en el supuesto de vulnerabilidad sobrevenida.
Cuantía de la ayuda / Requisitos	- Ayuda directa al alquiler de hasta 900€/mes (hasta el 100% de la renta) - Vulnerabilidad sobrevenida en los 2 años

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10	
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	99/172	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==			



	anteriores a la solicitud de la ayuda - Tras devenir vulnerable: - Límite de ingresos unidad de convivencia 3 IPREM - Reducción de los ingresos: Mínimo 20% Esfuerzo para el pago de la renta arrendaticia >30% de los ingresos netos de la unidad de convivencia.
Límite de ingresos (Antes de devenir vulnerable)	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.
Plazo	Hasta 2 años.

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

Programa 5.1 Ayuda al Alquiler

Beneficiarios	Jóvenes de hasta 35 años (incluidos).
Tipo de vivienda	Vivienda habitual y permanente.
Límite de ingresos de la unidad de convivencia	3 IPREM. 4 IPREM personas con discapacidad. 5 IPREM personas con discapacidad severa.
Límite de alquiler	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).
Cuantía de la ayuda	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.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10	
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	100/172	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==			



Plazo Hasta 5 años.

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

Beneficiarios	Jóvenes de hasta 35 años (incluidos).
Tipo de vivienda	Vivienda habitual y permanente.
Límite de ingresos de la unidad de convivencia	3 IPREM. 4 IPREM personas con discapacidad. 5 IPREM personas con discapacidad severa.
Cuantía de la ayuda/ Requisitos	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

Objeto	Adquisición de vivienda para incrementar el parque público con destino al alquiler social.
Beneficiarios	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.
Límite de ingresos de la unidad de convivencia de los futuros inquilinos	Hasta 3 IPREM (este límite podrá ser modificado por acuerdo en la Comisión de seguimiento MITMA/CCAA).
Cuantía de la	Adquisición de viviendas:

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10	
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	101/172	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==			



ayuda / límite del alquiler	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. Límite del alquiler: Primer año vigencia RD: Hasta 5€m2 útil/vivienda (adicionalmente 60% de dicha cuantía por m2/superficie útil garaje o trastero). En posteriores años las actualizaciones de este límite se harán conforme al IPC.
Requisitos	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

Programa de fomento de viviendas para personas mayores o personas con discapacidad

Beneficiarios	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.
Tipo de vivienda	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).
Límite de ingresos de la unidad de convivencia	5 IPREM (este límite podrá ser modificado por acuerdo en la Comisión de seguimiento MITMA/CCAA).
Cuantía de la ayuda / Límite del alquiler	Ayuda de hasta 700 €/m2útil/vivienda o alojamiento, con los límites de 50.000 €/alojamiento o vivienda y del 50% de inversión. Límite del alquiler (mensual): Primer año vigencia RD: Hasta 10€/m2útil/vivienda o alojamiento. En posteriores años las actualizaciones de este límite se harán conforme al IPC.
Requisitos	Destino al alquiler durante 20 años como mínimo. Nota marginal en el Registro de la Propiedad.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10	
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	102/172	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==			



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

Beneficiarios	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.
Tipo de vivienda	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.
Límite de ingresos de la unidad de convivencia de los futuros inquilinos	5 IPREM (este límite podrá ser modificado por acuerdo de la Comisión de Seguimiento MITMA/CCAA).
Cuantía de la ayuda / Límite del alquiler	Ayuda de hasta 420 €/m ² 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. Límite del alquiler (mensual): Primer año vigencia RD: Hasta 8€/m ² útil de vivienda o alojamiento y espacio de interrelación. En posteriores años las actualizaciones de este límite se harán conforme al IPC.
Requisitos	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

Beneficiarios	Comunidades Autónomas, entidades locales y entidades dependientes o vinculadas, entidades públicas en general y
----------------------	---

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10	
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	103/172	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==			



	entidades y fundaciones sin ánimo de lucro dedicadas a la promoción y/o gestión de viviendas protegidas.
Tipo de vivienda	Vivienda habitual y permanente para alquiler.
Límite de ingresos de los inquilinos	Hasta 3 IPREM.
Cuantía de la ayuda / Límite del alquiler	Ayuda de entre 150 y 175 €/m2/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€.
Plazo	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	
Beneficiarios	Propietarios de vivienda que las cedan a las comunidades autónomas, entidades locales o a sus entidades dependientes o vinculadas.
Tipo de vivienda	Vivienda habitual y permanente para alquiler.
Límite de ingresos	Ingresos de los inquilinos: Hasta 5 IPREM.
Cuantía de la ayuda / Límite del alquiler	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. Precio del alquiler (mensual): 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).
Plazo	Viviendas cedidas durante un plazo mínimo de 7 años.

PROGRAMAS DE MEJORA A LA ACCESIBILIDAD Y ERRADICACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10	
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	104/172	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==			



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

Programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas

Objeto	Mejora de la accesibilidad a las viviendas y dentro de las viviendas.
Beneficiarios	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.
Tipo de vivienda	Vivienda habitual y permanente.
Cuantía de la ayuda	Viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila: 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. Edificios de viviendas de tipología residencial colectiva: Hasta 9.000 €/vivienda y 90 €m2 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. Viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva: 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. 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).

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

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	105/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==		





infravivienda

Objeto	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 erradicación de zonas degradadas o áreas en las que existe chabolismo y/o infravivienda .
Beneficiarios	Quienes asuman la responsabilidad de la ejecución integral de las actuaciones.
Cuantía de la ayuda	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.
Plazo	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

Objeto	Concesión de ayudas a los propietarios arrendatarios de viviendas para el pago de un seguro de protección de la renta arrendaticia.
Beneficiarios	Propietarios arrendadores de las viviendas sea cual sea su naturaleza jurídica.
Tomadores del seguro	Comunidades Autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla o el arrendador.
Importe asegurado	Renta arrendaticia anual.
Cuantía de la ayuda	Hasta el 5% de la renta arrendaticia anual.
Plazo	1 año.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10	
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	106/172	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==			



2. PLAN VIVE EN ANDALUCÍA, DE VIVIENDA, REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA DE ANDALUCÍA 2020-2030⁵

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.

⁵ 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/fomentoinfraestructurasordenaciondelterritorio/areas/vivienda-rehabilitacion/planes-instrumentos/paginas/plan-vive-principal.html>

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	107/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==		





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

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10	
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	108/172	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==			



- Programa de difusión. Premios Andalucía de Arquitectura.
- Programas de cooperación territorial europea
- Foro Andaluz de la Vivienda.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	109/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==		





3. MODELOS DE DOCUMENTOS DE TRABAJO DEL PLAN.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	110/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==		





Actualización: Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Peñaflor

El Ayuntamiento de Peñaflor quiere seguir siendo una institución interactiva, y facilitar la participación de sus vecinos y vecinas en la elaboración y puesta en marcha de la actualización del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de la localidad.

La Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, dispone que los Ayuntamientos tendrá los Planes Municipales de Vivienda y Suelo como un “instrumento para la definición y desarrollo de la política de vivienda del Municipio”, y siendo este Ayuntamiento, uno de los que, desde el año 2015, tiene aprobado el citado documento, esta corporación está en el proceso de actualización del mismo.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Ayuntamiento de Peñaflor, es un documento que recoge las necesidades de vivienda del municipio y detalla las medidas que se deben impulsar desde el Gobierno Local para responder a esta demanda.

Para su actualización es determinante conocer la mayor información posible de las necesidades de vivienda de las personas y familias residentes en el municipio de Peñaflor, con el objetivo de concretar, definir y cuantificar las actuaciones protegidas que se deban promover y las soluciones e intervenciones públicas que se deban llevar a cabo en el municipio.

Por ello, se precisa la Participación Ciudadana. El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Peñaflor lo haremos entre toda la ciudadanía. Las nuevas tecnologías nos ayudarán a ello, nos abren nuevas oportunidades para mejorar la gestión municipal y las tareas de comunicación, de información y de atención ciudadana.

El Alcalde
(firma y fecha digital)

Código Seguro De Verificación	zb+31Y180vcKYaNgRcgyQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Ruiz Hernan	Firmado	24/01/2023 14:24:29
Observaciones		Página	1/1
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/zb+31Y180vcKYaNgRcgyQ==		



Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	111/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==		





¿Cómo puedo participar?

A través de los siguientes medios:

- Cumplimentando la encuesta que pueden descargar y que también esta disponible en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda y entregándola en el Ayuntamiento.
- Por correo electrónico: adlpflor@penaflor.org
- Por teléfono: 605 68 44 95
- Mediante la formulación de sugerencias en el Ayuntamiento.
- A través de la web del Ayuntamiento: www.penaflor.es

¡PARTICIPA!

Dirijase al Registro Municipal de Demandantes de Vivienda



Actualización: Plan Municipal de Vivienda y suelo de Peñaflor



¿Necesitas vivienda?

¿Necesitas rehabilitar tu vivienda?



Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	112/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==		





El Ayuntamiento de Peñaflo se pone en marcha para actualizar el Plan Municipal de Vivienda y Suelo

¿En qué consiste?

Es un documento que recoge las necesidades de vivienda del municipio de Peñaflo, identifica y cuantifica las necesidades y detalla las medidas que se deben impulsar desde el Gobierno Local para responder a esta demanda.

Objetivo

El objetivo principal es garantizar el acceso a una vivienda digna y de calidad a todos los vecinos y vecinas, en función de sus necesidades sociales y económicas.

¿De qué sirve participar?

Con tu participación, respondiendo la encuesta, se podrá conocer las necesidades de vivienda de las personas y familias residentes en el Municipio, y con ello se podrá concretar, definir y cuantificar las actuaciones protegidas que se deban promover y las soluciones e intervenciones públicas que se deban llevar a cabo en Peñaflo.

Principales retos de este Plan:

- Promover el acceso a la vivienda favoreciendo el alquiler, la autoconstrucción y las cooperativas de vivienda.
- Detectar la vivienda deshabitada para poder movilizarla al mercado del alquiler.
- Mejorar las condiciones de habitabilidad de viviendas en situación precaria.
- Favorecer la construcción sostenible y las medidas de ahorro energético de las viviendas.
- Renovar y mejorar las viviendas actualmente existentes.
- Potenciar los servicios que actualmente ofrece el Ayuntamiento e incorporar aquellos que pudiesen contribuir al desarrollo de este Plan.

¿Por qué un Plan Municipal de Vivienda y Suelo?

La Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, dispone que los Ayuntamientos elaborarán y aprobarán los Planes Municipales de Vivienda y Suelo como un "instrumento para la definición y desarrollo de la política de vivienda del Municipio".

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	113/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==		





PEÑAFLOR ACTUALIZA SU PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

La política de vivienda se muestra como una preocupación constante, objeto de la atención y de la opinión pública a lo largo del tiempo, por lo que el Ayuntamiento de la localidad de Peñaflor, asume de nuevo, este tema tan importante para todos y comienza con la actualización de uno de los documentos urbanísticos más importante para la historia urbana de Peñaflor, junto con el Plan general de Ordenación, el denominado Plan Municipal de Vivienda y Suelo, que tuvo su elaboración el pasado año 2015.

Así de nuevo, revisamos y actualizamos este documento que recogerá la situación real del parque de vivienda de la localidad y concretará las necesidades de vivienda del municipio, identificando y cuantificando las medidas que se deben impulsar desde el Gobierno Local para responder a esta demanda, promoviendo así el desarrollo de la política de vivienda de la localidad.

Para la elaboración de la actualización del citado Plan Municipal de Vivienda y Suelo es determinante conocer la opinión de la población, de ahí la importancia de que este Ayuntamiento anime a la participación ciudadana. Con la publicidad y aportaciones que la ciudadanía puede realizar en una encuesta de necesidades en materia de vivienda, con el objeto de concretar, definir y cuantificar las actuaciones protegidas que se deban promover y las soluciones e intervenciones públicas que se deban llevar a cabo en Peñaflor.

Los principales retos que el Ayuntamiento pretende conseguir con esta actualización del Plan se centran en detectar la vivienda deshabitada, promover el acceso a la vivienda favoreciendo el alquiler, la autoconstrucción, mejorar las condiciones de habitabilidad de viviendas en situación precaria, favorecer las condiciones de accesibilidad de las viviendas y renovar y mejorar las viviendas actualmente existentes.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	114/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==		





ACTUALIZACIÓN: PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
Encuesta de la de la situación de la vivienda en el Municipio de Peñaflo

Dirección:

Referencia Catastral:

1. ¿Qué antigüedad tiene la vivienda?

-Anterior a 1950 ☐ -De 1950 a 1975 ☐ -De 1975 a 1990 ☐
-De 1990 a 2005 ☐ -Posterior a 2005 ☐

2. ¿Su vivienda ha sido objeto de alguna reforma o
rehabilitación en los últimos 10 años?

- Sí ☐ -No ☐

3. En caso de necesitar la rehabilitación de la vivienda actual

¿Qué tipo de rehabilitación necesita la vivienda? (posible más de una
respuesta)

- ☐ Adecuación/Accesibilidad para personas mayores y/o con
discapacidad
- ☐ Baño-cocina
- ☐ Tabiques/Techo
- ☐ Suelo
- ☐ Fachada / cubierta
- ☐ Instalaciones agua, electricidad, calefacción, etc.
- ☐ Ventanas/puertas
- ☐ Rehabilitación integral
- ☐ Otro/s: _____

4. ¿Cuántas personas viven en la vivienda habitualmente?

-0 ☐ -1 ☐ -2 ☐ -3 ☐ -4 ☐ -5 ☐ -Más de 5 ☐

5. ¿De cuántos dormitorios consta la vivienda?

-1 ☐ -2 ☐ -3 ☐ -4 ☐ -5 ☐ -Más de 5 ☐

6. ¿Qué tipo de régimen tiene su vivienda?

-Vivienda libre ☐ -Vivienda de Protección Oficial ☐

-Otros: _____

7. ¿Qué régimen de titularidad tiene sobre la vivienda?

-En propiedad ☐ -En alquiler ☐ -Alquiler con opción a
compra ☐

-Cesión de uso ☐ -Otros: _____

En el caso de ser propietario/a, ¿existe algún préstamo
hipotecario asociado a la vivienda?

- Sí ☐ -No ☐



Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Firmado	Fecha y hora	14/10/2024 14:23:10
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Página	115/172		
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024				
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==				



ACTUALIZACIÓN: PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
Encuesta de la de la situación de la vivienda en el Municipio de Peñaflo

8. ¿Qué dificultad tiene para afrontar los gastos relacionados con la vivienda (hipoteca o alquiler, suministros, impuestos, mantenimiento...)?

- Baja ☐ -Media ☐ -Alta ☐ -No puedo hacer frente ☐

9. ¿Qué superficie tiene la vivienda?

-Menos de 50 m² ☐ -De 50 a 70 m² ☐ -De 71 a 90 m² ☐
-De 91 a 110 m² ☐ -Más de 110 m² ☐

10. ¿A qué uso destina la vivienda?

-Vivienda habitual ☐ -Segunda Residencia ☐ -Sin uso ☐

Si es segunda residencia,
¿Con qué frecuencia la ocupa al año?

-Fines de semana ☐ -Período de Vacaciones ☐

- ¿Estaría dispuesto a alquilarla?

- Sí ☐ -No ☐

11. ¿Qué problemas tiene para hacer uso de su vivienda?

-Escalones ☐ -Escalera de entrada ☐ -Sin aire acondicionado ☐
-Humedades ☐ -Grietas y fisuras ☐ -Espacio insuficiente ☐
☐ -Otros (especifique)

12. ¿Algunas de las personas que residen en la vivienda requiere el acceso a una nueva vivienda (emancipación, trabajo, tamaño, accesibilidad, rehabilitación, etc.)?

- Sí ☐ -No ☐

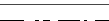
Motivo: _____

13. ¿Qué cantidad estaría dispuesto/a a pagar al mes por su vivienda?

☐ Hasta 90 euros
☐ Entre 90-120 euros
☐ Entre 120-150 euros
☐ Entre 150 – 200 euros

OBSERVACIONES



Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10	
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	116/172	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==			



Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10	
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	117/172	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==			



8 OBJETIVO ESTRATÉGICO GARANTIZAR EL ACCESO A LA VIVIENDA



OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- 8.1. FOMENTAR LA EXISTENCIA DE UN PARQUE DE VIVIENDA ADECUADO A PRECIO ASEQUIBLE
- 8.2. GARANTIZAR EL ACCESO A LA VIVIENDA, ESPECIALMENTE DE LOS COLECTIVOS MÁS VULNERABLES.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10	
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	118/172	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==			



En términos de vivienda, España tiene retos importantes:

- 1 | **Diversificar los programas de vivienda pública** y proveer una cantidad significativa de la sometida a algún régimen de protección pública, con acceso fundamentalmente a través del alquiler, que sea adecuada a la renta de todos los grupos sociales. Se trata, en suma, de ajustar la oferta de viviendas a las diferentes necesidades de habitación de la sociedad y de asignar los recursos que sean precisos para proveer la habitabilidad, desde los tres niveles de la Administración Pública.
- 2 | **Equilibrar la tenencia de vivienda en propiedad y en alquiler**, al margen de su tipología libre o sometida a algún régimen de protección pública.
- 3 | **Mejorar el mercado del alquiler, cuantitativa y cualitativamente**. Un buen número de medidas que permitirían alcanzar este objetivo siguen ausentes del ordenamiento jurídico español y de las políticas de vivienda puestas en marcha por las distintas Administraciones Públicas. Entre ellas, la delimitación de ámbitos o la identificación de áreas a nivel de distrito que permitan establecer condiciones para el alquiler; la aplicación activa de instituciones como el tanteo y el retracto, o el derecho de superficie para conseguir un parque de vivienda social en alquiler que sea inclusivo y que fomente la cohesión social.
- 4 | **Garantizar la cohesión social**, persiguiendo la diversificación de la oferta pública de vivienda social entre los diferentes barrios, la proximidad física con los equipamientos públicos, la mezcla de diferentes tipologías de vivienda con destino a diferentes grupos sociales y culturales, la mejora e integración de los barrios vulnerables y la utilización de estrategias que aúnen objetivos diversos como vivienda, trabajo, educación, cultura, etc.
- 5 | **Evitar la gentrificación que a menudo producen las políticas de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas**. Estas técnicas de intervención deben plantearse no como un conjunto de actuaciones aisladas, sino como la intervención en un hábitat complejo que incluye a los habitantes y que responde a sus necesidades. Su objetivo fundamental debe ser, más allá de aumentar la renta media, mezclar población diferente en un mismo tejido urbano, para mejorar sus condiciones de vida. Medidas como la adquisición pública de viviendas finalistas en áreas en las que ya se han realizado las operaciones de regeneración urbana, permiten luchar contra la gentrificación que se produce por la transmisión de las viviendas realizada por sus propios propietarios.
- 6 | **Garantizar la coherencia y necesaria conciliación entre los planes y programas de vivienda** (estatales, autonómicos y municipales) con los requisitos normativos vigentes en cada momento, en materia de vivienda.
- 7 | Por último, **la dispersión por el territorio de las actividades** –favorecidas por el modelo de movilidad dominante– es una de las causas de la degradación de la habitabilidad de aquéllos que ven restringidas sus posibilidades de acceso a esa movilidad, por lo que se plantea como válido y especialmente oportuno, la reagrupación de las actividades mediante una articulación en unidades más complejas y con modelos de edificación que permitan acoger ese reagrupamiento de manera aceptable desde el punto de vista funcional.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10	
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	119/172	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==			



Por tanto, el objetivo fundamental que persigue la Agenda es lograr un parque de viviendas digno, adecuado, asequible y suficiente para satisfacer las necesidades sociales, sustentado sobre un parque edificatorio de calidad. Dicho parque ha de garantizar la correcta habitabilidad de los inmuebles y ser eficiente energéticamente, aunque estos requisitos previos y fundamentales, son, en sí mismos, insuficientes.

No basta con que las viviendas construidas sean habitables y reúnan unos requisitos básicos de calidad garantizados desde la normativa (Código Técnico de la Edificación), sino que deben existir también en cantidad, condiciones adecuadas y precios asequibles, para satisfacer las necesidades sociales de cada momento. Para ello será preciso utilizar recursos diversos y un amplio abanico de actuaciones, tanto públicas, como privadas, así como la generación de un parque público de vivienda adecuado para satisfacer las necesidades de alquiler social de la población. También será preciso trabajar para garantizar una oferta adecuada y diversa, por medio de diferentes regímenes de tenencia de vivienda, porque la realidad social y económica de las familias también difiere. Por último, la rehabilitación del patrimonio inmobiliario ya construido, promoviendo su reutilización, redundará en la máxima habitabilidad y también en la eficiencia energética.

Para abordar estos retos, se plantean los siguientes objetivos, y se identifican las líneas de actuación a que se hace referencia a continuación:

OBJETIVO ESPECÍFICO

8.1. FOMENTAR LA EXISTENCIA DE UN PARQUE DE VIVIENDA ADECUADO A PRECIO ASEQUIBLE.

LÍNEAS DE ACTUACIÓN

- ✓ Asegurar que el **suelo vinculado al uso residencial** por la ordenación territorial y urbanística esté al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Para ello es preciso fomentar el uso efectivo de las viviendas que estén vacías en aquellas zonas en las que exista una demanda real y acreditada así como, en su caso, utilizar las medidas, tanto de fomento como incluso coercitivas, que sean precisas, para garantizar que se cumple la función social de la propiedad y el destino prioritario de las viviendas al uso residencial previsto por el planeamiento urbanístico.
- ✓ Promover medidas de acción positiva en la garantía del **derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada**, tanto por medio de la vivienda de titularidad pública, como mediante medidas de fomento que faciliten la puesta en el mercado de viviendas suficientes a precios asequibles.
- ✓ Propiciar **una visión integral de la vivienda como un elemento que se integra en un entorno adecuado**.

O. ESTRATÉGICO 8: VIVIENDA | 149



Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	120/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==		





- ✓ Garantizar unas determinadas **reservas de suelo** para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública en el propio planeamiento, con un criterio de reparto de las mismas que respete la cohesión social e impida la formación de guetos.
- ✓ Impulsar la **generación de viviendas dotacionales públicas o de viviendas sociales** en las que esté garantizada la titularidad pública de forma indefinida.
- ✓ Favorecer el **alquiler** para equilibrar esta forma de tenencia con la vivienda en propiedad.
- ✓ Mejorar la seguridad, la **habitabilidad**, la accesibilidad universal y la eficiencia energética de las viviendas.
- ✓ Incluir a las **personas con discapacidad como beneficiarios específicos** en los planes y programas que ayuden al acceso a una vivienda para colectivos vulnerables.
- ✓ **Evitar la gentrificación**. Delimitar ámbitos de tanteo y retracto en los que la Administración Pública pueda adquirir inmuebles para fomentar el alquiler social. También serviría a este mismo fin la adquisición finalista de viviendas dentro de los ámbitos que han sido objeto de una operación de regeneración urbana con importante financiación pública.
- ✓ Avanzar en un **concepto de habitabilidad adaptado** a las necesidades motivadas por las nuevas configuraciones familiares y a las actuales condiciones de vida.

OBJETIVO ESPECÍFICO

8.2. GARANTIZAR EL ACCESO A LA VIVIENDA, ESPECIALMENTE DE LOS COLECTIVOS MÁS VULNERABLES.

LÍNEAS DE ACTUACIÓN

- ✓ Impulsar la creación de **parques** públicos y privados de vivienda a precios asequibles, que permitan atender, especialmente, las necesidades de las personas más vulnerables mediante el alquiler. En concreto, disponer de un parque de vivienda social suficiente para atender las situaciones de mayor vulnerabilidad social. Entre éstas últimas, también las de las personas a las que ha sobrevenido una discapacidad (por accidente, evento de salud, envejecimiento, etc.), que, por esa razón, ya no pueden permanecer en la vivienda en la que residían.
- ✓ Potenciar la **vivienda social**, no sólo a partir de nuevas promociones, sino mediante la activación e incorporación al mercado de viviendas desocupadas, promoviendo la rehabilitación del parque de vivienda. Esta vivienda debería tener como beneficiarios prioritarios a todas aquellas personas que se encuentren en situación de emergencia humanitaria o de exclusión social severa.
- ✓ Fomentar **las ayudas** al alquiler y otras ayudas sociales, como las específicas para realizar obras de accesibilidad, de manera que se garantice el acceso a una vivienda de quienes tienen mayores problemas para ello.
- ✓ **Fomentar e incluso exigir** normativamente la existencia de fondos de reserva en las comunida-

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	121/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==		





- des de propietarios de edificios de tipología residencial colectiva que coadyuven a la realización de las obras de accesibilidad que sean necesarias.
- ✓ Implantar **protocolos tempranos de prevención de desahucios** para evitar que se produzcan sin alojamientos alternativos, con medidas adecuadas de seguimiento y evaluación.
 - ✓ Favorecer la **consolidación de formas diversas de tenencia de la vivienda**, aparte de la propiedad y el alquiler. En especial, las que ofrece y puede llegar a ofrecer el **cooperativismo**.

Los **datos descriptivos** relacionados con el objetivo estratégico 8 “*Garantizar el acceso a la vivienda*”, son los siguientes:

D.01	Variación de la población	D.06	Densidad de población en suelo urbano	D.08	Densidad de vivienda
D.ST.01	Densidad de Vivienda	D.22	Envejecimiento de la población	D.29	Parque de vivienda
D.30	Tipología de vivienda	D.31	Vivienda protegida	D.32	Variación del número de hogares
D.33	Crecimiento del parque de vivienda	D.34	Vivienda secundaria	D.35	Vivienda vacía
D.36	Accesibilidad a la vivienda	D.ST.06	Viviendas previstas en áreas de desarrollo respecto al parque de vivienda	D.ST.07	Número de viviendas previstas en áreas de desarrollo
D.37	Figura de planeamiento urbanístico vigente en el municipio	D.38	Fecha de la figura de planeamiento urbanístico vigente	D.39	Agenda urbana, planeamiento estratégico y Smart cities

OBJETIVO ESTRATÉGICO 8. DATOS DESCRIPTIVOS RELACIONADOS

Las relaciones de este objetivo estratégico con los ODS y las metas de la Agenda 2030 de Desarrollo Sostenible y con otros proyectos internacionales, pueden sintetizarse del modo siguiente:

AGENDA URBANA ESPAÑOLA	17 ODS: METAS	NUEVA AGENDA URBANA INTERNACIONAL	AGENDA URBANA EUROPEA (PARTENARIADOS)	EDUSI OBJETIVOS ESPECÍFICOS PERIODO 14-20
8.1. Fomentar la existencia de un parque de vivienda adecuado a precio asequible	 11.1 Acceso a la vivienda	31; 32; 46; 105;106, 108	Vivienda	O.E.9.8.2. Regeneración física, económica y social del entorno urbano en Áreas urbanas desfavorecidas a través de Estrategias urbanas integradas
8.2. Garantizar el acceso a la vivienda, especialmente de los colectivos más vulnerables		33; 106; 107; 110; 111; 112		

O. ESTRATÉGICO 8: VIVIENDA | 151



Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10	
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	122/172	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==			



4. DOCUMENTACIÓN DEL RPMDVP.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	123/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==		



**Artículo 10.º De la inscripción en el Registro de la Propiedad.**

La resolución administrativa por la que se declare la situación de inmueble asimilado al régimen de fuera de ordenación se hará constar en el Registro de la Propiedad en la forma y a los efectos previstos en la legislación hipotecaria.

Artículo 11.º Régimen jurídico aplicable a las obras, edificaciones e instalaciones asimiladas al régimen de fuera de actuación.

Todos los actos de uso del suelo, en particular las obras, instalaciones y edificaciones asimiladas al régimen de fuera de ordenación, deberán mantenerse en los términos en que sean autorizadas, no pudiendo en ningún caso incrementar su ámbito o introducir mejoras que provoquen consolidación o intensificación del uso.

Artículo 12.º Obras excepcionales.

1. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación sobre los inmuebles declarados en situación de asimilados al régimen de fuera de ordenación, siempre que no estuviera prevista la expropiación o demolición de las mismas en un plazo de cinco años, que, en cualquier caso, debe recogerse en la resolución por la que se resuelva tal declaración. De no recogerse expresamente, se entenderá que sobre los inmuebles referidos no existe causa legal de expropiación o demolición prede-terminada.

2. Con la finalidad de reducir el impacto negativo sobre el paisaje y el medio ambiente de las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones asimiladas al régimen de fuera de ordenación, podrán autorizarse, e incluso exigirse, la ejecución de las obras que resulten necesarias para no perturbar la seguridad, salubridad y entorno.

Artículo 13.º Otorgamiento de licencias de ocupación y de utilización.

Sobre los actos de uso del suelo, en particular de aquellas obras, instalaciones y edificaciones declaradas expresamente en régimen asimilado al de fuera de ordenación podrán concederse licencias de ocupación y de utilización, siempre que el uso pretendido en las mismas sea conforme con el ordenamiento urbanístico vigente en el momento de la solicitud. Tales licencias describirán la situación de asimilación al de fuera de ordenación y precisarán el régimen jurídico aplicable a las mismas, otorgándose bajo la condición de su constancia en el Registro de la Propiedad en la forma y a los efectos previstos en la legislación correspondiente.

Para el otorgamiento de tales licencias se estará a lo establecido en la normativa específica aplicable cada una de ellas.

En el caso de imposibilidad material o legal de ejecución de la resolución de reposición de la realidad física alterada, tales licencias solo serán otorgadas en el caso de que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado hubiere sido íntegramente satisfecha.

Artículo 14.º Efectos del régimen de asimilación al de fuera de ordenación.

Las edificaciones en las que proceda su reconocimiento administrativo bajo algunas de las modalidades de pronunciamiento previstas en esta Ordenanza estarán sometidas a la inspección periódica de construcciones y edificaciones cada diez años, de acuerdo con lo establecido en el artículo 156 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

A tal fin, el Ayuntamiento de Pedrera aprobará unas Ordenanzas Generales sobre inspección periódica de construcciones y edificaciones, en la que se regulará de forma específica el deber de cumplimiento de esta obligación para las edificaciones a las que se refiere el apartado anterior.

Artículo 15.º Prestación por equivalencia.

En situación idéntica a la del régimen de asimilado al de fuera de ordenación quedarán aquellas obras, edificaciones y/o construcciones sobre las que se hubiere establecido la fijación de indemnización por equivalencia, ante la imposibilidad material o legal de ejecución total o parcial de las medidas tendentes al restablecimiento del orden jurídico perturbado.

En estos supuestos, la indemnización que se fije deberá contemplar la valoración del aprovechamiento urbanístico materializado sin título, que se realizará de conformidad con la legislación en materia de valoraciones y que en el supuesto de actividades clasificadas incluirá, en todo caso, el equivalente al importe de la prestación compensatoria regulada en el artículo 52.5 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 16.º Formación de censo.

El Ayuntamiento de Pedrera procederá a la confección de un censo de los actos de uso del suelo, en particular de aquellas obras, edificaciones e instalaciones en suelo no urbanizable, que sin licencia municipal o sin ajustarse a sus determinaciones y sobre las que no resulte posible el inicio de acciones tendentes al restablecimiento de la legalidad urbanística, como consecuencia de haber transcurrido el plazo de cuatro años desde su total finalización.

Disposición final

La presente Ordenanza, una vez haya recaído el correspondiente acuerdo del Pleno de la Corporación, entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia.

7W4158

PEÑAFIOR

Aprobación definitiva de la modificación de la Ordenanza Reguladora del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

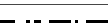
Don Fernando Cruz Rosa, Alcalde Presidente del Ayuntamiento de esta villa.

Que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 25 de octubre de 2012, aprobó inicialmente la modificación de la Ordenanza Reguladora del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, conforme a lo dispuesto en el Decreto 1/2012, de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda («BOJA» n.º 19, de 30 de enero de 2012).

Que el expediente relativo a dicho acuerdo ha permanecido expuesto al público por un plazo de treinta días, transcurridos desde el día 13 de noviembre de 2012 al 19 de diciembre de 2012, ambos inclusive. El anuncio correspondiente fue publicado en el «Boletín Oficial» de la provincia número 263, de fecha 12 de noviembre de 2012, y en el tablón de anuncios de este Ayuntamiento.

Al no haberse presentado reclamación alguna contra el acuerdo de aprobación inicial, éste se entiende elevado a definitivo. El texto íntegro de la citada Ordenanza se inserta a continuación, a los efectos previstos en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	124/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==		





De conformidad con lo dispuesto en el artículo 52.1 de la citada Ley 7/85, contra el referido acuerdo los interesados podrán interponer el correspondiente recurso contencioso-administrativo en la forma y plazos que establece la Ley Reguladora de dicha jurisdicción, pudiendo, no obstante, interponer con carácter previo y potestativo recurso de reposición.

En Peñaflores a 3 de abril de 2013.—El Alcalde, Fernando Cruz Rosa.

ORDENANZA REGULADORA DEL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA

Artículo 1. *Objeto y finalidad.*

1. La presente Ordenanza Municipal tiene por objeto constituir el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas del Municipio de Peñaflores y regular su funcionamiento, como instrumento básico para la determinación de las personas solicitantes de la vivienda protegida, en desarrollo del artículo 16 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

2. Asimismo, establece las bases y los procedimientos para la inscripción 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 establecidos en el artículo 7 de la mencionada Ley 1/2010, de 8 de marzo.

3. Finalmente, la Ordenanza hace del Registro Público Municipal de Demandantes un instrumento de información actualizada que debe permitir a las Administraciones Locales y 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, competencia municipal y gestión del Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida.*

1. El Registro Público de Demandantes es un fichero de titularidad municipal y de carácter público, previsto para el tratamiento de datos que facilite la organización de la demanda y adjudicación de vivienda protegida.

2. El ámbito del Registro Público de Demandantes es el propio del municipio de Peñaflores.

3. Las competencias de gestión y administración del Registro Público de Demandantes corresponden al Ayuntamiento. El Ayuntamiento, en su caso, podrá utilizar instrumentos para la gestión directa o indirecta del Registro Público de Demandantes o para la gestión conjunta a través de entidades supramunicipales.

4. El Ayuntamiento mantendrá una base de datos actualizada y verificada, que pondrá a disposición de la Consejería competente en materia de vivienda, quien coordinará y pondrá en relación los distintos Registros Públicos Municipales en una base de datos única, común y actualizada permanentemente. Con este fin, la Consejería pone a disposición de los Ayuntamientos andaluces una aplicación informática que permite la recogida y gestión de datos. La Unidad Estadística y Cartográfica de la Consejería competente en materia de vivienda participará en el diseño y, en su caso, implantación de la citada aplicación informática.

Artículo 3. *Responsabilidad sobre el registro, obtención y comunicación de datos. Régimen de protección de datos.*

1. La dirección del Registro Público de Demandantes es competencia del Alcalde en virtud de lo establecido en el artículo 21.1 d) de la L.B.R.L., y podrá ser delegada en la forma legalmente prevista. Los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición podrán ejercerse ante el Alcalde o persona en favor de la cual se hubiera efectuado la delegación. Para el ejercicio del derecho de acceso, rectificación y cancelación se emplearán los correspondientes modelos normalizados.

2. Los datos tratados en el Registro Público de Demandantes se obtendrán a través de las solicitudes y comunicaciones presentadas por los administrados demandantes 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. 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 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos.

3. Los datos inscritos en el Registro Público de Demandantes serán los requeridos para la ejecución de los planes de vivienda que correspondan.

4. 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 no personales del Registro Público de Demandantes a entidades promotoras de vivienda protegida, previa solicitud de las mismas y a efectos de adecuar sus promociones a la demanda existente. En estos mismos términos podrán facilitarse estos datos a los agentes económicos y sociales más representativos.

5. 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 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

6. El Registro Público de Demandantes se gestionará por medios telemáticos. No obstante, se conservarán las solicitudes de inscripción, declaraciones y comunicaciones suscritas por los administrados en soporte papel.

7. Las certificaciones o acreditaciones fehacientes 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, de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 7/2007, de 12 de abril, por la que se aprueba el Estatuto Básico del Empleado Público. El Registro Público de Demandantes podrá expedir, a petición de los administrados con interés legítimo, notas informativas sobre los datos tratados en el Registro siempre que no afecten a datos personales de terceras personas, las cuales serán expedidas por el Administrador del Registro.

8. El Registro es gratuito. Las personas inscritas y los promotores no devengarán tasa, canon o precio público alguno por su relación con el Registro Público de Demandantes.

Artículo 4. *Cooperación con otras Administraciones.*

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. Para este fin, el Registro utilizará la aplicación informática para la recogida y gestión de datos dispuesta por la Consejería de Vivienda y Ordenación de Territorio.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	125/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==		





2. En virtud de las solicitudes presentadas y de los datos obtenidos a través de las mismas, el Registro Público de Demandantes podrá recabar las certificaciones que corresponda emitir a 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.

3. Del mismo modo, de acuerdo con las solicitudes presentadas, 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, así como cualquier otro dato relativo a las solicitudes presentadas por los demandantes.

Artículo 5. Requisitos de las personas para su inscripción.

1. Para su inscripción en el Registro Público Municipal de Demandante, las unidades familiares y de convivencia solicitantes de viviendas protegidas deberán cumplir los requisitos siguientes:

- Tener ingresos económicos limitados de conformidad con lo establecido para los distintos programas en los planes autonómicos de vivienda y suelo.
- No ser ninguno de los miembros de la unidad familiar o de la unidad de convivencia titular 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 recogidas en el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 149/2006, de 25 de julio.

2. Podrán inscribirse también 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 la vivienda que tienen en propiedad, 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. En el supuesto de poseer una vivienda protegida en régimen de alquiler, deberá renunciar a la misma, en el plazo máximo de seis meses, a contar desde la fecha anteriormente citada.

Artículo 6. Unidad familiar y de convivencia.

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

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

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

3. Todas las personas mayores de edad que integren una unidad de convivencia, distinta de la unidad familiar definida en el apartado 1, serán titulares del contrato de compraventa o de alquiler, y, por lo tanto, deberá cumplir todos los requisitos exigidos para el acceso a la vivienda.

4. El cálculo de los ingresos económicos que correspondan se realizará conforme a lo establecido en los planes de vivienda y suelo, tanto autonómicos como estatales, vigentes en su momento.

Artículo 7. Solicitud de la inscripción como demandante de vivienda protegida en el Registro Público de Demandantes.

1. La solicitud de inscripción en el Registro Público Municipal se presentará por personas físicas, mayores de edad, con capacidad jurídica y de obrar, a título individual o como miembros de una unidad familiar o de convivencia. 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, siempre que así lo recojan las bases reguladoras de los Registros Públicos Municipales. En cualquier caso, la adjudicación de la vivienda protegida se realizará a las personas titulares de la inscripción registrada.

2. La solicitud se presentará en cualquier momento, en soporte telemático o en soporte papel y ante el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas, ubicado en el Ayuntamiento de Peñaflor, o vía telemática, a través de la web del mismo Ayuntamiento.

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

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

- Nombre y apellidos, sexo, dirección, nacionalidad, fecha y lugar de nacimiento, número de documento nacional de identidad o en su caso del documento identificativo que legalmente proceda de la persona física que solicita la inscripción a título individual, y de todos los integrantes de la unidad familiar o unidad de convivencia.
- En el caso de que la solicitud la presente la unidad familiar o la unidad de convivencia, la solicitud se acompañará de una declaración responsable sobre la composición de las citadas unidades.
- Documentación que justifique la inclusión, en su caso, del solicitante en un grupo de especial protección de conformidad con los planes autonómicos de vivienda y suelo.
- Ingresos anuales calculados de conformidad con lo regulado en el correspondiente plan autonómico de vivienda y suelo vigente al tiempo de presentación de la solicitud.
- 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.
- 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.
- Régimen de acceso al que opta: propiedad, alquiler u alquiler con opción de compra. Se podrá indicar en la solicitud más de un régimen simultáneamente.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	126/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==		





- h) Número de dormitorios de la vivienda que demanda, en relación con la unidad familiar de convivencia.
- i) Necesidad de una vivienda adaptada.
- j) Interés en formar parte de una cooperativa de viviendas.
5. La solicitud incluirá, además, la autorización a los órganos gestores de los Registros Públicos Municipales para verificar los datos incluidos en la misma 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. Asimismo, conllevará la autorización al órgano gestor 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.
6. La persona demandante de vivienda protegida presentará la solicitud en el Registro Público Municipal del municipio donde tenga su residencia administrativa o donde tenga intención de residir, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
7. Dicha solicitud y con el mismo contenido, se podrá presentar en otros dos Registros Públicos Municipales de municipios en los que tenga interés en residir.
8. La solicitud y su tramitación podrá realizarse en soporte papel o telemático, de conformidad con lo establecido en la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos. Con independencia del soporte que se use, en la solicitud se indicará el lugar de presentación.
9. Son causas de denegación de la solicitud:
- Cuando no se aporten los datos requeridos. En este caso el Registro Público de Demandantes, antes de la denegación, comunicará a los solicitantes los defectos, para que, en su caso, los subsane en el plazo de diez días hábiles, advirtiéndole de que si no lo hace se le tendrá por desistido de su petición, archivándose la solicitud sin más trámite.
 - Cuando de los datos aportados o de la verificación realizada por el Registro Público de Demandantes resulte que los solicitantes no se incluyen en ninguno de los grupos de acceso a la vivienda protegida de conformidad con los requisitos establecidos en la normativa vigente.
 - Cuando el integrante de una unidad familiar o una unidad de convivencia estuviese ya inscrito como demandante de una vivienda protegida, sea a título individual o formando parte de una unidad familiar o de convivencia distinta. En este caso, se tramitará la solicitud sólo cuando la persona ya inscrita cancele su inscripción en el primer asiento, que continuará vigente para los restantes inscritos, a los que además se les comunicará la cancelación parcial practicada. Se exceptuará las unidades familiares que tengan compartida la guarda y custodia de los hijos.
 - 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.
 - Cuando no hayan transcurrido 3 años desde que se procediese a la cancelación de la inscripción por haber renunciado voluntariamente por dos veces a la vivienda o promoción para la que hubiesen sido seleccionados.
10. El Registro Público de Demandantes resolverá la solicitud en el plazo de treinta días desde su presentación. En caso de que no se admita, notificará al solicitante los motivos. En caso de que se admita, se realizará la inscripción registral en los términos previstos en el siguiente artículo.

Artículo 8. *Práctica de la inscripción de la solicitud en el Registro Público Municipal. Efectos.*

1. Una vez que se proceda por parte del Registro Público de Demandantes a la verificación de la documentación requerida al demandante, y siempre que el demandante cumpla los requisitos para ser destinatario de vivienda protegida, se practicará la inscripción en el citado Registro, haciéndose constar en todo caso:
- Los datos demandados en el artículo 7.4 de esta Ordenanza.
 - La clasificación del demandante en uno o varios grupos de acceso en atención a sus ingresos calculados por el número de veces el IPREM, pertenencia a un grupo de especial protección, preferencia sobre el régimen de tenencia y número de dormitorios de la vivienda.
 - La fecha en la que se realiza la inscripción del demandante.
- A estos efectos, la inscripción de los demandantes se realizará atribuyendo a cada demandante un número correlativo que refleje el momento temporal en el que se realiza la inscripción.
- La numeración comenzará por el número 1 y continuará sucesivamente, de modo que el número 1 reflejará la mayor antigüedad.
2. Una vez realizada la inscripción, el demandante estará habilitado para participar en los procesos de adjudicación de las viviendas protegidas, otorgando al inscrito la condición de demandante de vivienda protegida.
3. Los efectos de la inscripción se suspenderán, sin pérdida de la antigüedad durante la inclusión del demandante en una relación de demandantes seleccionados. No obstante, la inclusión en la lista de suplentes no conlleva la suspensión de la inscripción, ni implica que paralelamente pueda ser incluido como demandante seleccionado o suplente en otra promoción paralela en el tiempo.
- Asimismo, en el caso de que la adjudicación de la vivienda no se realizara por causas imputables al promotor, el demandante seleccionado tendrá preferencia en la siguiente selección de demandantes.
4. Los efectos de la inscripción se suspenderán, con pérdida de antigüedad, durante el tiempo en el que el demandante no cumpla con el deber de comunicación de nuevos datos previsto en el apartado cuarto del artículo 9 de esta Ordenanza.
5. La inscripción practicada en el Registro Público de Demandantes no exime al demandante inscrito de la obligación de cumplir los requisitos exigidos para ser destinatario de vivienda protegida en el momento en que adquiera la condición de adjudicatario.
6. La adjudicación de la vivienda deberá coincidir con la unidad familiar o de convivencia de la inscripción registral.

Artículo 9. *Período de vigencia de la inscripción, modificación de datos y cancelación de la inscripción.*

1. La inscripción estará vigente durante un período 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 período de vigencia señalado, el interesado podrá solicitar la renovación de la inscripción practicada.
- A estos efectos, el Registro Público de Demandantes comunicará telemáticamente 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.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	127/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==		





2. Las personas inscritas tienen el derecho a solicitar y obtener gratuitamente la información sobre los datos que han sido inscritos. La información se podrá obtener mediante visualización de los datos o mediante documento escrito legible.
3. Las personas inscritas tienen el derecho a rectificar los datos de la inscripción que sean inexactos o incompletos.
4. Las personas inscritas, mediante la documentación oportuna, tienen la obligación de comunicar al Registro Público de Demandantes la modificación de los datos enumerados en el apartado 4 del artículo 7 de esta Ordenanza. 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 aconecimiento que altere 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.
5. El Registro Público de Demandantes garantizará la veracidad y exactitud de los datos, para lo que podrá realizar actualizaciones periódicas. Si la actualización supone una variación en la inscripción practicada relativa al grupo de acceso en el que había sido incluido el demandante, se comunicará a éste.
6. Procederá la cancelación de la inscripción en el Registro Público Municipal en los siguientes supuestos:
 - a) A solicitud de la persona titular registral.
 - b) Por la finalización del periodo de vigencia de la inscripción sin que se hubiese procedido a la renovación.
 - c) Por ejercicio del derecho de cancelación de la persona inscrita. Cuando la inscripción recoja a varios demandantes 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.
 - d) Cuando los inscritos dejen de cumplir los requisitos para ser adjudicatario de vivienda protegida. En este supuesto se dará audiencia a los interesados. El demandante excluido no podrá volver a ser inscrito hasta que transcurra el plazo de 3 años desde la última oferta que le fue presentada.
 - e) Cuando los inscritos hayan renunciado voluntariamente por dos veces a la vivienda o promoción para la que hubiesen sido seleccionados. A estos efectos se considerará que la renuncia no es voluntaria al menos en los siguientes casos: cuando la vivienda para la que han sido seleccionados no se corresponde con las características del demandante que constan en la inscripción registral; cuando el demandante seleccionado rechaza la adjudicación antes de que el Registro comunique al promotor la relación de demandantes; o cuando el demandante seleccionado no pueda realizar la compraventa por no haber recibido crédito financiero.
 - f) Cuando se haya comunicado por el promotor la efectiva adjudicación de la vivienda en los términos previstos en el artículo 9.6 de esta Ordenanza.
7. Salvo cuando se haya realizado a petición del interesado, la cancelación parcial o total de la inscripción practicada se comunicará a los demandantes inscritos:
 - a) Cuando la persona inscrita resulte adjudicataria definitiva de una vivienda protegida, entendiéndose como tal la transmisión de la propiedad, uso o disfrute de la misma a través de la suscripción de los correspondientes contratos de arrendamiento o de compraventa o, en caso de cooperativas, de la adjudicación.
 - b) Cuando habiendo resultado adjudicatario en los correspondientes procedimientos, haya renunciado voluntariamente en dos ocasiones a la vivienda o promoción para la que hubiesen sido seleccionados. La persona excluida no podrá volver a ser inscrita hasta que transcurra, desde la última oferta que le fue presentada, el plazo que determinen las bases del Registro.A estos efectos, se considerará que la renuncia no es voluntaria, al menos, en los siguientes casos:
 - 1.º Cuando las características de la vivienda para la que ha sido seleccionada no se corresponda con las solicitadas, que constan en la inscripción registral.
 - 2.º En caso de acceso en compraventa, cuando la persona seleccionada no pueda realizar la compraventa por no obtener crédito financiero o porque haya sufrido una situación de desempleo.
8. La inclusión de una persona inscrita en una relación de adjudicatarios seleccionados conllevará la cancelación provisional de la inscripción.

Artículo 10. Criterios para la selección del demandante de vivienda protegida.

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

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

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

La adjudicación de viviendas se realizará mediante baremación, teniendo en cuenta los criterios recogidos en el apartado 2.1 del presente artículo. En caso de empate, éste será disuelto a través de sorteo. El Registro mediante mecanismos telemáticos, con presencia de fedatario público y en un acto público, realizará el sorteo.

2.1. Criterios de baremación del Registro Público de Demandantes.

Verificados los requisitos anteriores, las viviendas se adjudicarán, respetando siempre los cupos si los hubiere, de acuerdo con la baremación resultante de los siguientes criterios que habrán de ser justificados.

1. Antigüedad en el Registro:

ANTIGÜEDAD REGISTRO:

- Hasta 6 meses: 2.
- De 6 meses a 1 año: 3.
- De 1 año a 2 años: 4.
- De 2 años a 3 años: 6.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	128/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==		





2. *Circunstancias personales y familiares:*

Se puntuará según las siguientes circunstancias:

1. Composición familiar:

Núm. de miembros	Puntos
1	2
2	6
3	10
4	14
5	18
6	20
7	24
8 o más	28

2. Unidad familiar de 1 ó 2 miembros mayores de 65 años: 5 puntos.

3. Ser el solicitante menor de 35 años: 15 puntos.

4. Familia monoparental con menores a su cargo: 10 puntos.

5. Por cada menor de 18 años a su cargo: 2 puntos.

6. Por cada familiar con discapacidad que conviva en el núcleo familiar, teniendo en cuenta el grado de minusvalía:

— Del 76 al 100%: 20 puntos

— Del 66% al 75%: 15 puntos

— Del 33% al 65%: 10 puntos

7. Personas que hayan sufrido violencia de género: 10 puntos.

3. *Circunstancias económicas del solicitante, unidad familiar o unidad de convivencia:*

Se puntuarán los ingresos anuales de la unidad familiar solicitante, una vez corregidos conforme a la normativa aplicable, de acuerdo con los siguientes tramos:

— Viviendas en régimen de alquiler o en alquiler con opción de compra:

Nivel de ingresos (IPREM)	Puntos
0-0,5	50
0,51-1,0	40
1,01-1,5	30
1,51-2,0	20
2,01-2,5	10
2,4-3,50 (límite máximo de ingresos 3,50 veces el IPREM)	5

— Adquisición de vivienda:

— Régimen Especial:

Nivel de ingresos (IPREM)	Puntos
1,0-1,5	30
1,51-2,0	20
2,01-2,5	10

— Régimen General:

Nivel de ingresos (IPREM)	Puntos
1,0-1,5	25
1,51-2,0	20
2,01-2,5	15
2,51-3	10
3,01-3,5	5

— Régimen General (familias numerosas o con personas dependientes):

Nivel de ingresos (IPREM)	Puntos
1,0-1,5	30
1,51-2,0	25
2,01-2,5	20
2,51-3	15
3,01-3,5	10
3,6-4,50 (límite máximo de ingresos para familias numerosas: 4,50 veces el IPREM)	5

3. Cuando la persona adjudicataria seleccionada no haya podido acceder efectivamente a la vivienda por encontrarse en situación transitoria de desempleo, o haber sido rechazada la financiación por la entidad financiera en caso de compraventa, a la persona adjudicataria se le podrá ofertar la posibilidad de acceder a otra vivienda, en venta o alquiler, en un momento posterior, sin necesidad de participar nuevamente en un proceso de selección, sin limitación de convocatorias.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10	
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	129/172	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==			



Artículo 11. Excepciones a la obligación de adjudicación mediante el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

1. Se exceptúan de la obligación de adjudicación a través del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, por ser adjudicaciones destinadas a atender situaciones en el marco de las prestaciones de los servicios de asistencia y bienestar social, las siguientes:

- Las actuaciones que tengan como objeto el realojo permanente o transitorio motivado por actuaciones urbanísticas, de rehabilitación o renovación urbana. Podrán referirse a promociones completas o viviendas concretas.
- La adjudicación de viviendas y alojamientos a unidades familiares en riesgo de exclusión social cuando se justifique su carácter de urgencia por los Servicios Sociales del Ayuntamiento.
- 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. Estas excepciones deberán ser autorizadas, en cada caso, por la persona titular del correspondiente Registro y comunicadas a la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda.

3. El correspondiente plan autonómico de vivienda y suelo podrá establecer otros procedimientos de selección distintos de los previstos en las bases reguladoras de los Registros Municipales para determinados programas, respetando los principios de igualdad, transparencia, publicidad y concurrencia.

Artículo 12. Procedimiento de adjudicación de la vivienda protegida.

1. La persona titular de las viviendas solicitará al correspondiente Registro Público Municipal la relación de demandantes que se ajusten a la promoción determinada, aportando copia del documento de calificación provisional o definitiva de las viviendas. Se deberá aportar además nota simple registral acreditativa de la propiedad de las viviendas, salvo cuando la solicitud se formule por la persona promotora que figura en la calificación. En el caso de cooperativas de vivienda protegida, se estará a lo previsto en el artículo 13.

2. En el plazo de 30 días desde la solicitud, el Registro Público de Demandantes elaborará una relación con tantos demandantes como viviendas a adjudicar, en la que los demandantes estén ordenados de manera priorizada, de acuerdo con los criterios de selección establecidos en el artículo 10. Asimismo, elaborará una relación con demandantes suplentes en un número que doble el número de viviendas a adjudicar. La relación de demandantes suplentes también estará ordenada de manera priorizada de acuerdo con los criterios de selección establecidos en el artículo 10 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 cumplan los requisitos establecidos para el acceso a la vivienda y estén inscritos en el Registro Público de Demandantes.

Además, la relación ordenada de demandantes podrá fijar cupos y los criterios de preferencia en la elección de la vivienda por los demandantes seleccionados.

3. Elaborada la relación ordenada de demandantes titulares y suplentes de acuerdo con el apartado 2 de este artículo, en el plazo de 5 días, el Registro Público de Demandantes comunicará a los demandantes seleccionados su inclusión en la relación ordenada.

Se excluirá de la relación ordenada, sin que se considere renuncia voluntaria a los efectos del artículo 7.6.d) de esta Ordenanza, a los demandantes que en el plazo de 15 días rechacen expresamente su inclusión en la relación ordenada o no confirmen la exactitud de los datos requeridos para la inclusión en la relación ordenada.

4. Terminada la relación ordenada conforme al apartado anterior, y en todo caso en el plazo de treinta días desde la solicitud del titular de las viviendas, el Registro Público de Viviendas la comunicará al promotor solicitante y a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio. Teniendo una validez de 6 meses.

Si en el plazo de 15 días, contados desde la fecha de la comunicación de la persona promotora a la correspondiente Delegación Provincial, el Registro no facilita la relación solicitada podrá adjudicar las viviendas, siempre que las personas adjudicatarias cumplan los requisitos establecidos para el acceso a las mismas y acrediten su inscripción en un Registro, previa acreditación presentada al efecto por las posibles adjudicatarias.

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

6. Asimismo, terminada la relación ordenada conforme al apartado tercero de este artículo, el Registro Público de Demandantes emitirá certificado, con una validez de 6 meses, 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.
- Vigencia de seis meses de la certificación, en los términos previstos por el correspondiente plan andaluz de vivienda.

7. El promotor realizará la adjudicación de viviendas mediante contrato de compraventa, arrendamiento o adjudicación en el caso de cooperativas, para lo que habrá requerir fehacientemente a los demandantes seleccionados, indicándoles el lugar y hora para formalizar la adjudicación de la vivienda.

Transcurridos 30 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 30 días al requerimiento se considerarán excluidos y se procederá a su sustitución en los mismos términos.

Asimismo, el promotor podrá convocar en un solo acto a todos los demandantes seleccionados para proceder al requerimiento en el que se les indicará el lugar y día de la adjudicación de la vivienda. Si el demandante seleccionado no acude al acto de requeri-

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10	
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	130/172	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==			



miento o no envía representante se considerará que ha renunciado a la adjudicación. En este caso, el promotor procederá, en la forma prevista en este párrafo a requerir a tantos suplentes como sea necesario para cubrir las vacantes.

También se considerarán excluidos los demandantes que habiendo aceptado el requerimiento, no se presenten al acto de adjudicación. En este caso el promotor procederá, de acuerdo con los dos párrafos anteriores, a requerir a tantos suplentes como sea necesario para cubrir las vacantes.

Agotada la relación de suplentes, la persona promotora 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.

La persona promotora comunicará al Registro la adjudicación de las viviendas en el plazo de 10 días desde que la misma tenga lugar. Esta información será trasladada a la Consejería competente en materia de vivienda por quien sea responsable del Registro.

8. El mismo procedimiento se aplicará para la selección de miembros de cooperativas.

9. Serán nulas de pleno derecho las adjudicaciones que incumplan los requisitos establecidos en la normativa correspondiente para el acceso a la vivienda protegida, con las excepciones del artículo 11.

Artículo 13. Selección de miembros de cooperativas.

1. En el caso de cooperativas de viviendas protegidas, la persona promotora de su constitución solicitará del Registro la correspondiente relación de demandantes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 12, 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 las personas demandantes inscritas en los Registros Públicos Municipales 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 las bases reguladoras.

3. La persona promotora de la cooperativa podrá resultar adjudicataria de una vivienda protegida siempre que sea seleccionada de conformidad con esta norma.

4. Si las personas inicialmente seleccionadas rechazan constituirse en cooperativa para la promoción de las viviendas, ello no implicará renuncia voluntaria a efectos de lo establecido en el artículo 9.2.e).

Artículo 14. Régimen de protección de datos.

1. La efectiva constitución de los Registros Públicos Municipales conllevará la creación de un fichero de datos de titularidad pública, a los efectos previstos en la normativa sobre protección de datos de carácter personal, y con arreglo, principalmente, a lo establecido sobre la creación de tales ficheros en el artículo 20 de la Ley Orgánica 15/1996, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

2. Las medidas de seguridad del Registro son las correspondientes al nivel alto, conforme a lo establecido en el artículo 80 del Reglamento de desarrollo de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, aprobado por el Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre.

3. A solicitud de la persona promotora de viviendas protegidas, el Registro comunicará los datos de los demandantes inscritos, a efectos de adecuar sus promociones a la demanda existente.

4. La norma de creación de las bases de datos por parte de los Registros Públicos Municipales, conforme a lo establecido en el artículo 20 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, debe contemplar su cesión a la Consejería competente en materia de vivienda a los efectos establecidos en este Reglamento y a la persona promotora de las viviendas de los datos necesarios para la adjudicación de las mismas y la formalización de contratos.

5. 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 de los mismos a la Consejería competente en materia de vivienda a los efectos establecidos en este Reglamento. Realizada la adjudicación, el órgano responsable del correspondiente Registro remitirá a dicha Consejería certificación en la que se harán 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.

7W-4705

PILAS

Don Jesús María Sánchez González, Alcalde Presidente del Excmo. Ayuntamiento de esta villa.

Hace saber: Que por esta Alcaldía se ha dictado resolución que a continuación se transcribe, referida a revocación de delegaciones a miembros de la Corporación, nombramientos de Tenientes de Alcalde y composición de la Junta de Gobierno Local.

«Resolución número 13/0249.

Considerando que con fechas 16 de junio de 2011, 29 de agosto de 2012 y 14 de septiembre de 2012, esta Alcaldía Presidencia dictó resoluciones por las que se establecen la estructura y organización de las diferentes Concejalías Delegadas, composición de la Junta de Gobierno Local y nombramientos de tenientes de Alcalde.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	131/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==		





4. LEGISLACIÓN

NORMATIVA ESTATAL DE CARÁCTER GENERAL:

VIVIENDA

- Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda
- Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal
- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos
- Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas
- Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas
- Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler
- Real Decreto-ley 26/2020, de 7 de julio, de medidas de reactivación económica para hacer frente al impacto del COVID-19 en los ámbitos de transportes y vivienda.
- Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania.
- Ley 15/2022, de 12 de julio, integral para la igualdad de trato y la no discriminación.

PATRIMONIO HISTÓRICO

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español
- Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español
- Real Decreto 1893/2004, de 10 de septiembre, por el que se crea la Comisión Interministerial para la coordinación del uno por cien cultural.
- Orden FOM/25/2019, de 10 de enero, por la que se regula la asignación de recursos, procedentes de las obras públicas financiadas por el Ministerio de Fomento y por las entidades y empresas del sector público dependientes o vinculadas, a la financiación de trabajos de conservación o enriquecimiento del Patrimonio Histórico Español o de fomento de la creatividad artística

EDIFICACIÓN Y GARANTÍAS DE LOS ADQUIRENTES Y ARRENDATARIOS

- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación
- Ley 9/2022, de 14 de junio, de Calidad de la Arquitectura.
- Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compra-venta y arrendamiento de viviendas
- Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los Contratos de Arrendamientos Urbanos.
- Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.
- Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.
- Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, por el que se establece un Código de Buenas Prácticas para aliviar la subida de los tipos de interés en préstamos hipotecarios sobre

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	132/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==		





vivienda habitual, se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y se adoptan otras medidas estructurales para la mejora del mercado de préstamos hipotecarios.

- Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social
- Real Decreto-ley 1/2017, de 20 de enero, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo
- Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario
- Real Decreto 309/2019, de 26 de abril, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y se adoptan otras medidas en materia financiera.
- Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- 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.

NORMATIVA ESTATAL GENERAL EN MATERIA DE V.P.O.

- Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial
- Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda
- Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial, texto refundido aprobado por Decretos 2131/1963, de 24 de julio, y 3964/1964, de 3 de diciembre
- Orden de 19 de enero de 1979 por la que se regula el cambio de régimen normativo de viviendas de protección oficial al amparo de lo dispuesto en las normas transitorias del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre
- Orden de 20 de mayo de 1969 por la que se aprueba la adaptación de las ordenanzas técnicas y normas constructivas, aprobadas por Ordenes de 12 de julio de 1955 y 22 de febrero de 1968 al texto refundido y revisado de la Legislación de Viviendas de Protección Oficial y su Reglamento

PLAN ESTATAL DE VIVIENDA

- 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.
- Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.
- 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.
- Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, por el que se adoptan y prorrogan determinadas medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania, de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad; de transposición de Directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles y conciliación de la vida familiar y la vida profesional de los progenitores y los cuidadores; y de ejecución y cumplimiento del Derecho de la Unión Europea

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	133/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==		





NORMATIVA DE LA COMUNIDAD AUTONOMA DE ANDALUCIA DE CARÁCTER GENERAL:

VIVIENDA PROTEGIDA EN ANDALUCIA

- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo.
- Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio y modificado por Decreto 1/2012, de 10 de enero y, posteriormente, por Decreto 161/2018 de 28 de agosto.
- Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de demandantes de Vivienda Protegida, aprobado por Decreto 1/2012, de 10 de enero y modificado por el Decreto 161/2018 de 28 de agosto.
- Normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía y por la que se agilizan los procedimientos establecidos para otorgar las Calificaciones de Vivienda Protegidas, Orden de 21 de julio de 2008 modificada por la Orden de 12 de febrero de 2020.
- Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, regulado por Decreto 91/2020, de 30 de junio. Decreto 6/2022, de 18 de enero, por el que se modifica 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.

En desarrollo del Plan Vive en Andalucía tenemos actualmente la normativa siguiente:

- Orden de 4 de mayo de 2023, por la que se regula la adscripción de actuaciones al programa de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler en Andalucía y se aprueban las bases reguladoras de la concesión de subvenciones a las mismas.
- 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.
- Orden de 29 de diciembre de 2020 por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas para la adecuación de suelos con destino a vivienda protegida. BOJA número 103 de 1 de junio de 2021.
- Orden de 16 de junio de 2021 de fecha 22 de junio de 2021, de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio por la que se aprueban las bases reguladoras para la selección, en régimen de concurrencia competitiva, de actuaciones de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler en Andalucía, y la concesión de las correspondientes subvenciones.
- Corrección de errores de la Orden de 16 de junio de 2021, por la que se aprueban las bases reguladoras para la selección, en régimen de concurrencia competitiva, de actuaciones de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler en Andalucía, y la concesión de las correspondientes subvenciones. (BOJA núm. 118, de 22.6.2021).
- Resolución de 7 de septiembre de 2023, de la Secretaría General de Vivienda, por la que se da publicidad a las entidades financieras adheridas al programa «Garantía Vivienda Joven» de la Junta de Andalucía como entidades financieras colaboradoras y se convoca a las personas físicas mayores de edad hasta 35 años incluidos para que soliciten ante dichas entidades colaboradoras la concesión de garantías con objeto de financiar su primera vivienda habitual BOJA número 177 de 14 de septiembre de 2023.

URBANISMO EN ANDALUCIA

- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	134/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==		





- Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.
- Decreto 225/2006, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía.
- Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía.
- Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Decreto 164/2018, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y funcionamiento de las comisiones Provinciales de Valoraciones.
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

PATRIMONIO HISTÓRICO EN ANDALUCÍA

- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía. BOJA núm. 248, de 19/12/2007, y BOE núm. 38, de 13/02/2008.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	135/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==		





6. EQUIPO REDACTOR Y AGRADECIMIENTOS

EQUIPO REDACTOR:

- 1- **Ayuntamiento de Peñaflo. Alcaldía, Área de Vivienda, Área de Urbanismo, Área de Desarrollo Local y Servicios Sociales Comunitarios.**
- 2- **Sevilla Activa, S.A.U. Diputación de Sevilla.**

AGRADECIMIENTOS

El equipo redactor del PMVS de Peñaflo 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.**
- **Consejería competente en vivienda.**
 - **Delegación Territorial en Sevilla de dicha Consejería.**

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	136/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==		





SÍNTESIS- RESUMEN EJECUTIVO.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	137/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==		





- 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

Peñafor es el último pueblo sevillano ubicado a la orilla del Guadalquivir, al situarse en el extremo de la provincia de Sevilla, en el límite con Córdoba y, en concreto, muy cerca del pueblo de Palma del Río. Su término municipal se extiende desde la vega del Guadalquivir hasta las primeras estribaciones de la Sierra Morena sevillana, hacia el norte.

El municipio de Peñafor pertenece a la Demarcación Paisajística de Sierra Morena de Sevilla y a la Demarcación Paisajística de Vega del Guadalquivir.

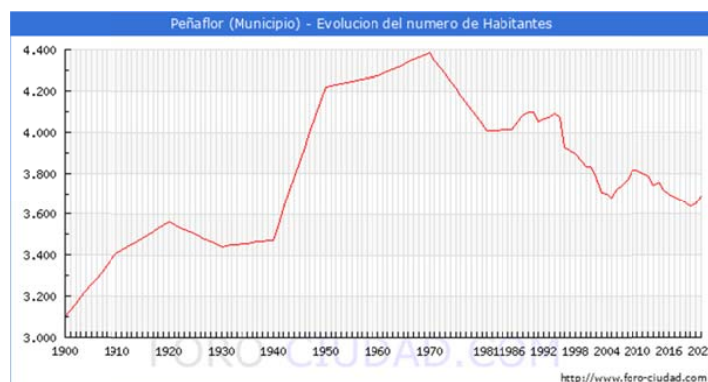
- POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL

Datos Principales INE 2022

Población Total del Municipio: 3.685 habitantes
Total Mujeres: 1.829
Total Hombres: 1.856

Migraciones INE 2022

Número de Extranjeros: 48
Mujeres extranjeras: 24
Hombres extranjeros: 24
Procedencia mayoritaria: Rumanía.



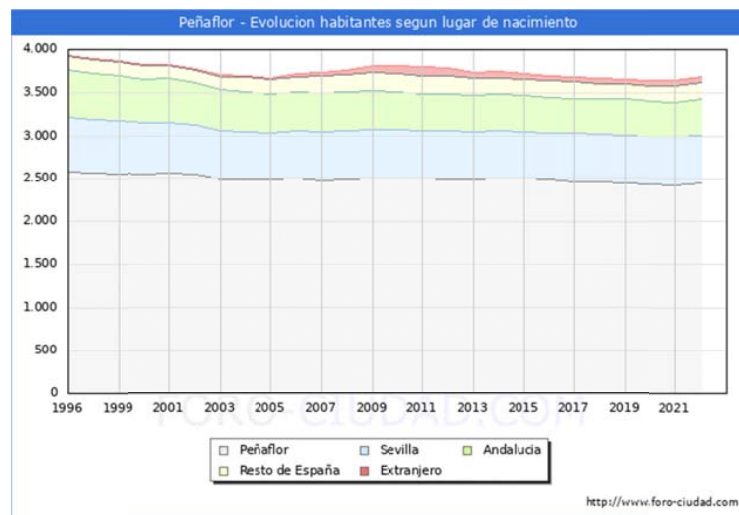
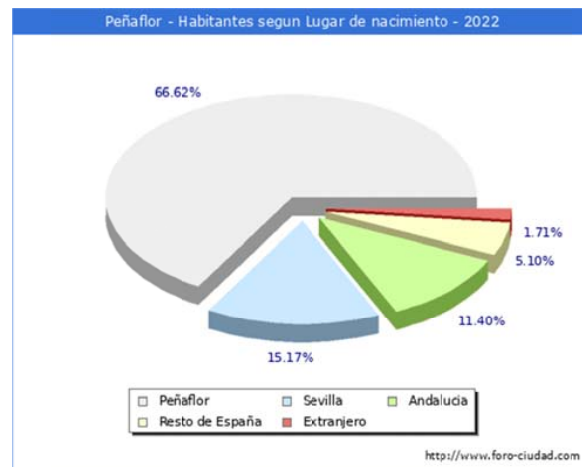
Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	138/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==		



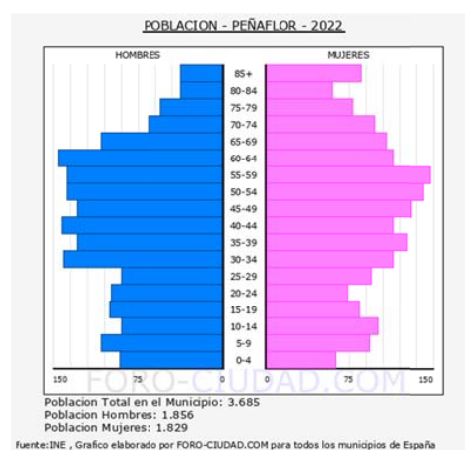
Evolución de la población desde 1900 hasta 2022			
Año	Hombres	Mujeres	Total
2022	1.856	1.829	3.685
2021	1.831	1.817	3.648
2020	1.829	1.810	3.639
2019	1.845	1.811	3.656
2018	1.844	1.825	3.669
2017	1.847	1.833	3.680
2016	1.861	1.836	3.697
2015	1.880	1.841	3.721
2014	1.895	1.860	3.755
2013	1.888	1.850	3.738
2012	1.904	1.884	3.788
2011	1.916	1.882	3.798
2010	1.916	1.898	3.814
2009	1.920	1.892	3.812
2008	1.896	1.868	3.764
2007	1.890	1.850	3.740
2006	1.881	1.838	3.719
2005	1.864	1.810	3.674
2004	1.871	1.827	3.698
2003	1.873	1.830	3.703
2002	1.910	1.866	3.776

Poblacion Estacional Máxima	
Año	Personas
2015	4.120
2014	4.125
2013	4.120
2012	4.120

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10	
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	139/172	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==			



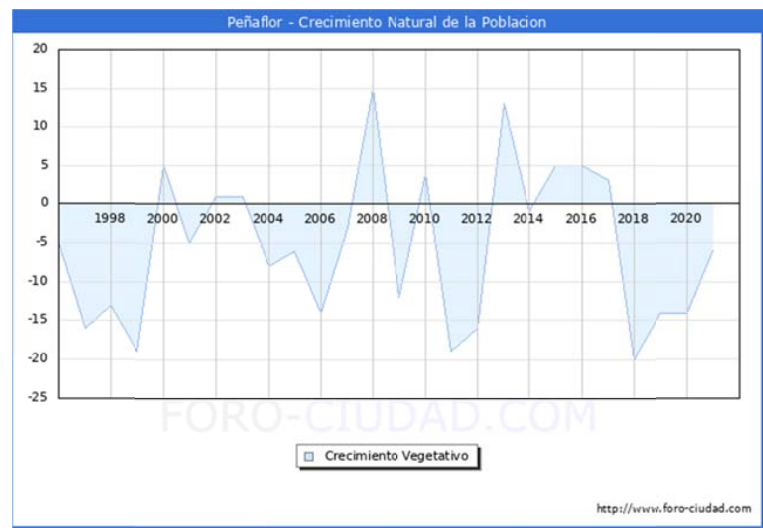
PIRÁMIDE DE POBLACIÓN 2022



Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	140/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==		

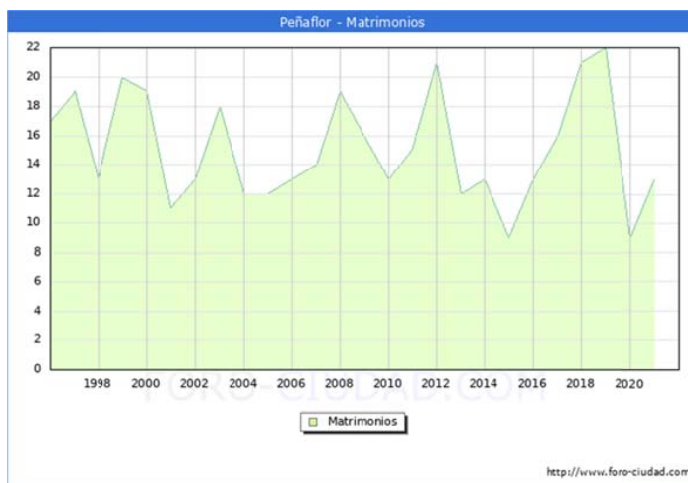


Población de Peñaflor por sexo y edad 2022 (grupos quinquenales)			
Edad	Hombres	Mujeres	Total
0-5	92	63	155
5-10	108	93	201
10-15	91	101	192
15-20	101	84	185
20-25	100	74	174
25-30	90	95	185
30-35	142	114	256
35-40	130	127	257
40-45	143	114	257
45-50	130	131	261
50-55	138	141	279
55-60	138	147	285
60-65	146	114	260
65-70	108	108	216
70-75	67	98	165
75-80	56	78	134
80-85	38	61	99
85-	38	86	124
Total	1.856	1.829	3.685



Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	141/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==		





PROYECCIONES DE HOGARES

La dificultad de estimar la proyección de hogares para niveles inferiores al nivel provincial supone que no podamos facilitar esta información. Existen métodos relacionales que toman como base la estimación de hogares de futuro realizada a nivel provincial por el INE, cuyo objetivo es proporcionar una simulación estadística del número de hogares futuros de España, de cada comunidad autónoma y de cada provincia, en caso de que se prolonguen las tendencias demográficas y comportamientos sociales actualmente observados. Así mismo se pueden consultar los trabajos de elaboración de la publicación "Proyección de la población de Andalucía, provincias y ámbitos subregionales 2.016-2.040" del IECA.

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 Peñaflor (en adelante RPMDVP) se puso en marcha en 2009, a través de la ordenanza municipal reguladora del mismo aprobada por Pleno, en sesión extraordinaria urgente de fecha 17 de diciembre de 2009 y publicado en OP de la provincia de Sevilla nº 299 de 29 de diciembre de 2009. Dicha ordenanza se adaptó al Decreto 1/2012 de 10 de enero, aprobándose definitivamente el 25 de octubre de 2012, publicándose en el BOP nº 106 de 10 de mayo de 2013.

Así pues, desde esa fecha permanece abierto el RPMDVP de Peñaflor encontrándose ubicado actualmente en la sede del Ayuntamiento de Peñaflor, en la Agencia de Desarrollo Local, donde los interesados pueden acudir de lunes a viernes en horario laboral.

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 de diciembre de 2022, existen un total de 21 inscripciones.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	142/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==		



Análisis del RPMDVP (actualizado)

De la información contenida en el RPMDVP de Peñaflor, de un total de 25 solicitudes, hay un total de 21 inscripciones de las cuales está activa 1 inscripción y 2 están actualmente caducadas por adjudicación y 18 están caducadas por falta de actualización de los datos a la fecha de diciembre de 2022. Hay que indicar que, de las inscripciones, 6 corresponden a demandantes menores de 35 años, 13 a menores de 50 años, 2 a menores de 65 años y 0 a mayores o igual de 65 años.

En cuanto a los ingresos la gran mayoría de los solicitantes tienen ingresos inferiores a 1 vez el IPREM.

Aunque el régimen solicitado por la mayoría es la compra y el alquiler con opción a compra, considerando los escasos ingresos de los demandantes, lo más factible sería el acceso al alquiler de la vivienda protegida.

De la información facilitada por las unidades familiares solicitantes de vivienda protegida, 4 son familias monoparentales.

El número de inscripciones según el sexo del demandante en el RMDVP en Peñaflor son 14 de hombre y 7 de mujeres. El tamaño de la unidad familiar de las inscripciones que refleja los datos del RPDVP son 7 de un miembro, 8 de dos miembros, 2 de tres miembros y 4 de cuatro miembros.

Concretando este análisis, los ciudadanos de la localidad, consultan y se interesan por la existencia de VPO y también de las que no están catalogadas así. El inconveniente en estos años ha sido la no promoción de viviendas en la localidad, por lo que el desánimo del ciudadano para la inscripción en este registro es notable.

Como barrera también a la inscripción en el RMDVP, se puede concretar, como sentir de todos los interesados, de que la documentación a presenta junto con la solicitud para el registro les resulta farragosa y excesiva, por lo que tan solo se concreta en una consulta sobre el RMDVP no terminado en inscripción en el mismo.

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.

De la recopilación de la información facilitada por el Censo de Población de viviendas del año 2011, con las rectificaciones de los datos consultados en la página web del Instituto Nacional de Estadística (INE) y del IECA, podemos elaborar un primer diagnóstico del mismo.

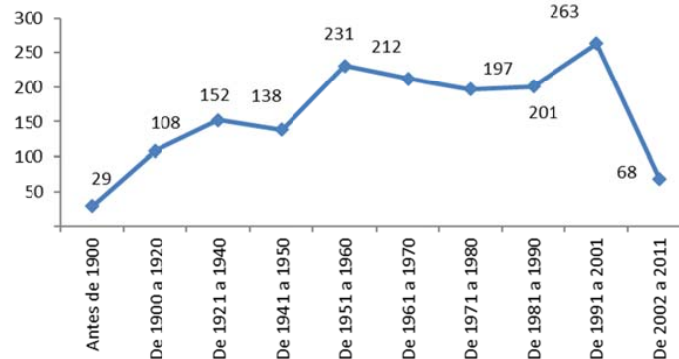
El parque de viviendas de Peñaflor presenta un estado aceptable dado que las edificaciones mayoritariamente se construyeron a partir de los años ochenta y noventa, quedando viviendas más antiguas en la zona I residencial casco antiguo del casco urbano.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	143/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==		





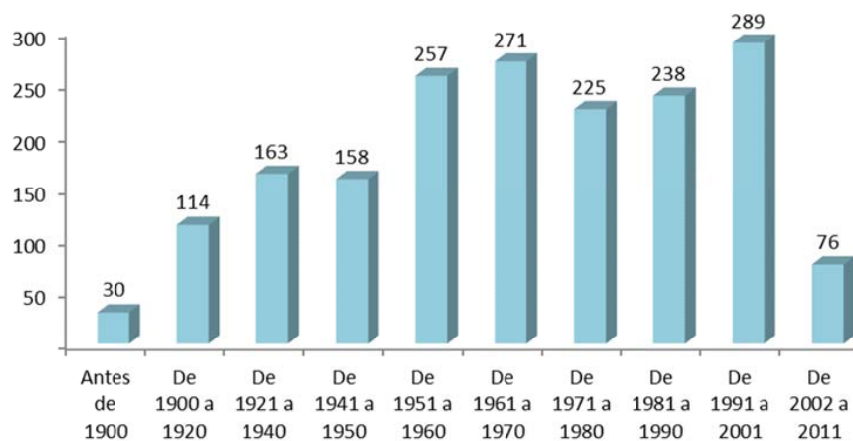
EVOLUCIÓN EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDA SEGUN AÑO DE CONSTRUCCIÓN



Fuente: IECA. Censos de Población y Viviendas 2011

La evolución de la construcción de los inmuebles en la localidad se expresa en la gráfica siguiente:

EVOLUCIÓN DE LOS INMUEBLES EN EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDA POR AÑO DE CONSTRUCCIÓN



- Número de viviendas

El número total de viviendas en el municipio según el último censo de población de 2011 asciende a 1.799 viviendas. De las cuales 1.441 son viviendas principales y 358 viviendas no principales, de esta 63 corresponden a viviendas secundarias y 295 a viviendas vacías.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10	
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	144/172	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==			



Viviendas Principales	Viviendas secundarias	Viviendas
1.441	63	295

Fuente: IECA. Viviendas principales y no principales. Censo de población y vivienda 2011

Comparando los datos del Censo de 2001 respecto al Censo de 2011, se puede apreciar que ha habido un aumento considerable en las viviendas principales y un leve descenso en el número de las viviendas vacías, así como un considerable aumento en el número de viviendas secundarias.

HISTÓRICO DE VIVIENDAS EN PEÑAFLORES 2001-2011	
1ª Vivienda 2001	1.276
1ª Vivienda 2011	1.441
2ª Vivienda 2001	94
2ª Vivienda 2011	63
Vivienda vacía 2001	307
Vivienda vacía 2011	295

Fuente: IECA. Censos de Población y Viviendas 2001-2011

- N.º de habitaciones por vivienda

Según los datos obtenidos del INE, las viviendas principales según número de habitaciones quedan reflejadas en el siguiente cuadro.

1 habitación	2 habitaciones	3 habitaciones	4 habitaciones	> 4 habitaciones
-	*	167	245	925

Fuente: IECA. Censos de Población y Viviendas 2001.

El número de habitaciones hace referencia al número de dormitorios de la vivienda (variable de importancia para establecer con mayor acierto el grado de hacinamiento de aquellas viviendas donde habitan demasiadas personas respecto a su capacidad).

- Tipología constructiva

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10	
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	145/172	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==			



Las viviendas de uso residencial que se localizan en el núcleo urbano son en su mayoría viviendas unifamiliares de una o dos plantas entremedianeras alineadas a vial.

- Densidad de viviendas

La densidad de población en la localidad de Peñaflor es de 84 personas por kilómetro cuadrado concentrándose 5.109 habitantes en el núcleo urbano y 38 habitantes en diseminado. El parque de vivienda, así como la población, se centra en el núcleo urbano.

Municipio	Unidad Poblacional	Población total
Peñaflor	PEÑAFLOR	3.572
Peñaflor	Diseminado de PEÑAFLOR	76

Fuente: IECA. SIMA 2021. Ficha municipal.

Habitantes TOTAL PEÑAFLOR 3723 habitantes

PEDANIAS

Vegas de Almenara aproximadamente 300 habitantes

La Vereda aproximadamente 80 habitantes

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 2020:

Solares	Parcelas edificadas	Total
217	1.869	2.086

Fuente: SIMA. Ficha municipal.

- Antigüedad

De la explotación de los datos sobre la evolución de la construcción en las edificaciones en la localidad se detecta que la antigüedad del parque de viviendas, por periodos decenales, referida al Censo de 2011, es la siguiente: 852 viviendas se construyeron con anterioridad a 1980, es decir tienen más de 40 años y entra ellas con más de 50 años existen en Peñaflor 466 viviendas, por lo que estas viviendas serían susceptibles de rehabilitación y de captación de ayudas públicas.

- Estado de conservación

Según el Censo del 2011, el estado de conservación de los edificios destinados a viviendas en general es bueno. Habría que resaltar que un porcentaje de 5,37% que representan a 97 inmuebles se encuentran en un estado deficiente, malo o ruinoso.

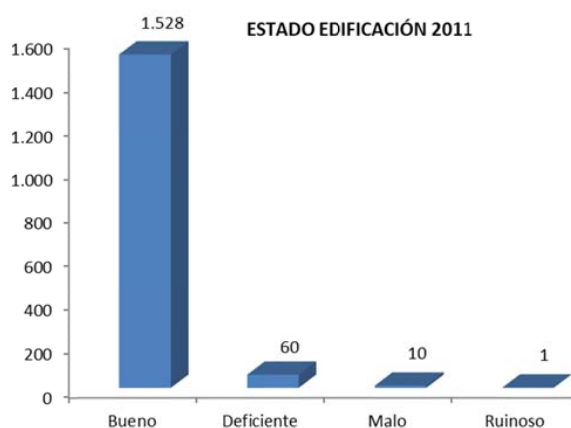
Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	146/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==		





Bueno	Deficiente	Malo	Ruinoso
1.528	60	10	1

Fuente: IECA. Censo de Población y Viviendas 2011



- GRADO DE INSTALACIONES Y SERVICIOS

Equipamiento de las viviendas

De los datos extraídos del INE correspondiente al censo de 2011 podemos hacer una valoración del equipamiento de las viviendas de Peñaflor.

Instalación de Agua Corriente

De los datos extraídos del INE correspondiente al censo de 2011, cuentan con abastecimiento procedente de la red municipal el 96,04 % del parque de viviendas principales.

Agua corriente por abastecimiento público	Agua corriente por abastecimiento privado o particular del vecino	No tiene agua corriente	TOTAL
1.383	*	*	1.440

Evacuación de Aguas Residuales

El 99,55% de los inmuebles destinados a viviendas cuentan con evacuación a la red de alcantarillado municipal.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10	
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	147/172	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==			



Sí dispone Alcantarillado	Si dispone otros	No dispone	TOTAL INMUEBLES
1.820	1	0	1.821

Fuente: INE. Censo de Población y Viviendas 2011.

Instalación con agua caliente central

El 80,29 % de las viviendas principales cuentan instalación con agua caliente central en el interior de la vivienda.

Sí dispone	No dispone	TOTAL
1.462	359	1.821

Fuente: INE Censo de Población y Viviendas 2011.

Ascensor

El número de inmuebles que disponen de ascensor se corresponde con un 0,82% del parque de viviendas, que representan a un total de 15 inmuebles. Estos inmuebles no se corresponden con viviendas

Sí dispone	No dispone	TOTAL
15	1.806	1.821

Fuente: INE Censo de Población y Viviendas 2011.

Disponibilidad de gas

El 5,71 % de los inmuebles cuenta con gas natural suministrado por tubería. Estos inmuebles no se corresponden con viviendas

Sí tiene gas por tubería	No tiene gas por tubería	TOTAL
104	1.717	1.821

Fuente: INE. Censo de Población y Viviendas 2011.

Instalación de Telefonía.

El 99,4 % de los inmuebles cuentan con tendido telefónico.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	148/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==		





Sí tiene tendido telefónico	No tiene tendido telefónico	TOTAL
1.810	11	1.821

Fuente: INE Censo de Población y Viviendas 2011.

Disponibilidad de aseos

El 100 % de los inmuebles cuenta con aseos

Sí dispone de aseos	No dispone de aseos	TOTAL
1.440	*	1.440

Fuente: IECA. Explotación del Censo de Población y Viviendas 2011 del INE

Disponibilidad de calefacción

El número de viviendas principales que no disponen de ningún tipo de calefacción representan un 20,54 % del parque de viviendas. El 69,92 % no tiene calefacción, pero sí dispone de algún aparato que le permite calentar.

Sí dispone calefacción colectiva	Sí dispone calefacción individual	No tiene instalación, pero si algún aparato	No tiene calefacción	TOTAL	Fuente: IEC
*	113	1.007	296	1.440	

A. Explotación del Censo de Población y Viviendas 2011 del INE

Disponibilidad de Internet.

Disponemos de los datos publicados a nivel local correspondientes al censo de 2011:

Sí dispone internet	No dispone internet	TOTAL
489	951	1.440

Fuente: IECA. Explotación del Censo de Población y Viviendas 2011 del INE

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10	
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	149/172	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==			



- Garajes.

Del número de inmuebles en edificios destinados a viviendas el 19,11 % dispone de garaje para vehículos.

Sí tiene garaje	No tiene garaje	TOTAL
348	1.717	1.821

Fuente: INE. Censo de Población y Viviendas 2011.

A fecha de hoy, hay concedido 434 vados de aparcamiento, permiso municipal que se concede para invadir espacios públicos para el acceso a garajes, viviendas y locales.

- 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 Peñaflor si se ha detectado de 5-10 **casos de infravivienda** de la información recabada, estableciéndose la referencia a la detección de infravivienda, para cuando se detectan casos de este tipo.

MERCADO INMOBILIARIO

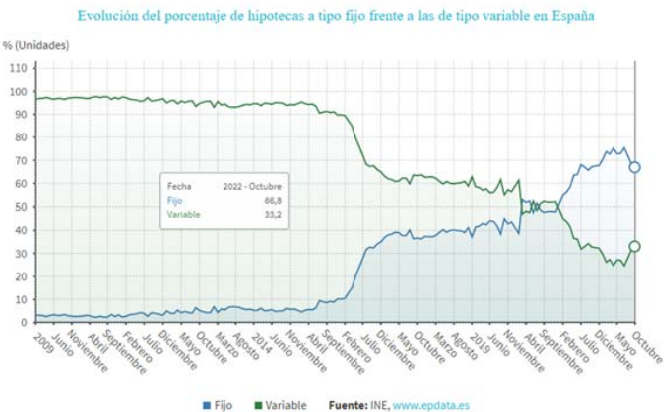
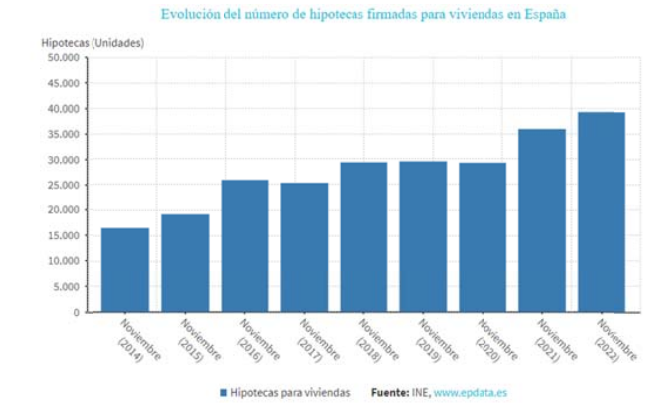
En términos generales, sobre **la situación actual del mercado de vivienda y suelo en España**, según datos publicados por el Boletín Residencial para el año 2022 del Observatorio de vivienda y suelo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, en el tercer trimestre de 2022 se observa una notable actividad inmobiliaria: el total de transacciones de vivienda escrituradas ascendió a 167.537, con un claro predominio de las transacciones de vivienda usada y con un incremento interanual del 3,9%, superando, durante un trimestre más, el nivel de actividad anterior a la pandemia.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10	
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	150/172	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==			



DEMANDA RESIDENCIAL

- **La venta de viviendas se mantiene por encima de la tendencia de crecimiento previa a la pandemia.** El año 2021 concluyó con la venta de algo más de 678.000 viviendas, la mayor cifra de los últimos años, el 38,4% más que en 2020 y el 18,1% más que en 2019.



OFERTA RESIDENCIAL

- **Desde el inicio del año la iniciación de nuevas viviendas muestra una tendencia negativa, tras la tibia recuperación después de la COVID-19.** La incertidumbre en torno a la regulación del mercado inmobiliario y la escasez de suelo desarrollado en zonas de interés podrían ser las causas del retraso de algunos proyectos y, por tanto, de esta recuperación más lenta. La falta y el encarecimiento de materiales de construcción también podría estar condicionando la evolución de la actividad constructora.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	151/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==		





PRECIO DE LA VIVIENDA

- **El precio de la vivienda evolucionó al alza en 2022, si bien el crecimiento se moderó en el segundo trimestre.** Tras el importante crecimiento del precio registrado en el primer trimestre de 2022, en el segundo el incremento se ha moderado. Según el MITMA, entre enero y junio de 2022 el precio creció a una tasa interanual del 6,1%, muy superior al avance del 2,1% de 2021.
- **Al cierre del segundo trimestre del año, el precio habría superado el nivel de 2019 en todas las comunidades autónomas.** No obstante, la evolución del precio de la vivienda muestra notables diferencias por comunidades autónomas.

PREVISIONES

- **La venta de viviendas se mantendrá en niveles relativamente elevados en el bienio, en torno a las 700.000 transacciones anuales.**
- **La iniciación de viviendas se mantendrá prácticamente plana en 2022 y 2023.**
- **El retraso de la llegada de los fondos europeos Next Generation demora el impulso esperado en la inversión en construcción.**
- **El crecimiento del precio de la vivienda continuará moderándose.**

Año	TOTAL	Vivienda nueva	Vivienda de segunda mano	Vivienda libre	Vivienda protegida
2012	48	11	13	21	3
2013	6	0	3	3	0
2014	12	0	6	6	0
2015	26	0	13	13	0
2016	14	0	7	7	0
2017	18	0	9	9	0
2018	32	0	16	16	0
2019	26	0	13	13	0
2020	26	0	13	13	0
2021	286	1	142	143	0
2022	58	0	29	29	0

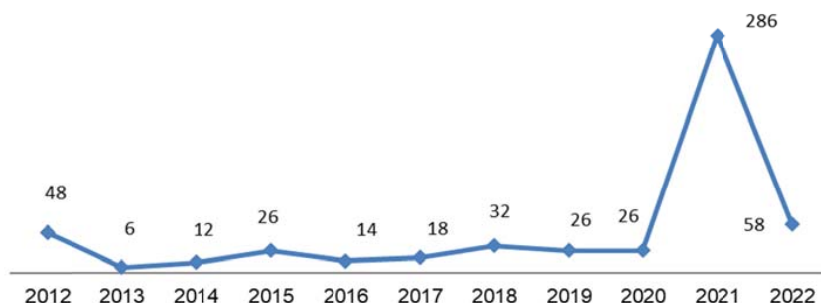
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana 2023

(*) El dato del 4ª trimestre de 2022 no se muestra por estar pendiente de publicación a la fecha de elaboración de la tabla

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10	
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	152/172	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==			



EVOLUCIÓN TRANSACCIONES INMOBILIARIAS



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana 2023

*Los datos correspondientes al año 2022 sólo contemplan los tres primeros trimestres del año.

El Ayuntamiento de Peñaflor no ha sido promotor público de vivienda protegida en la localidad.

-AUTOCONSTRUCCIÓN

El Ayuntamiento de Peñaflor no ha sido promotor público en programas públicos de autoconstrucción.

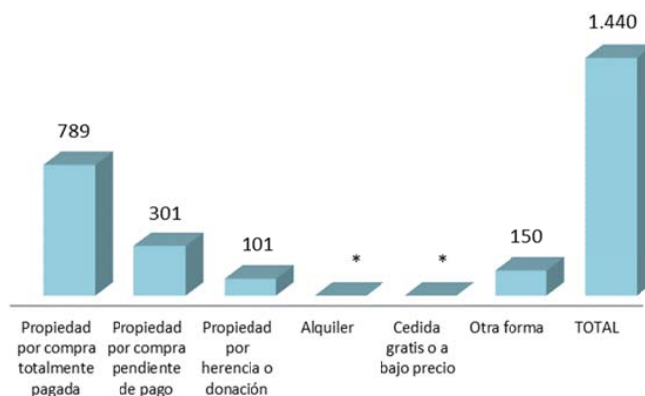
RÉGIMEN DE TENENCIA. TITULARIDAD Y USO DE LAS VIVIENDAS

El régimen principal de tenencia de la vivienda en el municipio es la propiedad

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10	
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	153/172	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==			



VIVIENDAS SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA



Fuente: INE. Censos de población y viviendas 2011

Notas: Los datos se refieren a viviendas familiares principales

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

Según los datos aportados por Portal Estadístico de la Diputación de Sevilla, la renta media declarada en el municipio de Peñaflores en la anualidad 2020 fue de 10.448 € 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 Peñaflores, al existir menos oportunidad de empleo y mayor distancia a las zonas industriales.

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

Desde los Servicios Sociales del Ayuntamiento de Peñaflores 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 Peñaflores podemos destacar varios tipos:

- El Ayuntamiento de Peñaflores, se encarga de rehabilitar las zonas comunes y estructuras de las viviendas propiedad del mismo Ayuntamiento
- 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), cuya última convocatoria del año 2020 se tramitaron 13 solicitudes, por la Agencia de Desarrollo del Ayuntamiento de Peñaflores.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10	
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	154/172	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==			



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

- Programa de Ayudas de Emergencia Social (PAES) Plan Contigo y Plan Actúa, subvencionadas por la Diputación de Sevilla, destinadas al otorgamiento de prestaciones de emergencia social dirigidas a familias y colectivos más desfavorecidos, para hacer frente a gastos de energía eléctrica y suministros de agua, entre otros de índole de vivienda o manutención y otros servicios. Desde el Ayuntamiento de Peñaflor, en el año 2022 se han atendido en este programa a 25 familias, con un desglose de actuaciones que se detallan a continuación: pago de facturas de agua (11), pago de facturas de luz (9), pago de recibos de hipoteca (1), pago de recibos de alquiler (1), gastos de mobiliario (2) y gastos de obra menor (1).

Análisis del Planeamiento General Vigente

El Planeamiento general de Peñaflor está conformado por un Plan General de Ordenación Urbanística, aprobado definitivamente en fecha de 26/07/2012, adaptación a la normativa urbanística de unas Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente el 18/12/1997, junto con diversas innovaciones posteriores tramitadas. Consideramos los datos del PGOU, como planeamiento urbanístico vigente.

El POTa fija una limitación al crecimiento del 40% en superficie para el suelo urbano consolidado y del 50% del crecimiento poblacional, lo que se debe de considerar de cara al nuevo Plan General de Ordenación Urbanística, en su caso.

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 (Planes Parciales y Planes Especiales de Reforma Interior residenciales, que contemplan la ejecución de nuevas viviendas) y se ha ejecutado un porcentaje medio del total de las viviendas previstas.

Como se detalla posteriormente, el análisis del planeamiento arroja que el municipio posee suelo previsto para la ejecución de un total de 879 viviendas (46 en suelo urbano no consolidado y 833 parcelas en suelo urbanizable), previsión del planeamiento general vigente, a la que habría que descontar las viviendas ya ejecutadas en el tiempo de desarrollo temporal del planeamiento general.

Estrategia de Desarrollo Urbanístico de PEÑAFLOR

Del estudio del Planeamiento General se estima que el municipio dispone suelo para la materialización de 879 viviendas en el horizonte temporal establecido por la vigencia del mismo. Sin embargo, han transcurrido los dos cuatrienios previstos para el desarrollo de dicho planeamiento sin que se haya completado la totalidad de los terrenos; esto supone que hay que actualizar este horizonte.

El 100% del suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado contempla un total de 879 parcelas para viviendas, 46 viviendas para una población alrededor de 110 nuevos habitantes en suelo urbano no consolidado y de 833 viviendas para una población de 1.199 nuevos habitantes en el suelo urbanizable.

De este total de 879 viviendas posibles, se han desarrollado medianamente, necesitando un impulso la planificación, urbanización y edificación de viviendas previstas en el PGOU.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	155/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==		





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 Peñaflor y pedanías, Vegas de Almenara y La Vereda. 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, de los ámbitos residenciales solo.

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

AMBITO	CATEGORIA SUELO	SUPERFICIE M2	APROVECHAM./ EDIFICABILIDAD UA-m2t/m2S	Nº VIVS.	RESERVA VPO (ESTIM.)	10 % CESION	PREV. TEMPORAL
UE1	URBANO NO CONSOLIDADO	5.668,20	1,0265	46	15	5	1C
PE2	URBANO NO CONSOLIDADO	2.920,00	S/ PLAN ESPECIAL	S/ PLAN ESPECIAL	-	S/ PLAN ESPECIAL	1C
TOTAL				46	15	5	

SUELO URBANIZABLE

AMBITO	CATEGORIA SUELO	SUPERFICIE M2	APROVECHAM./ EDIFICABILIDAD UA-m2t/m2S	Nº VIVS.	RESERVA VPO (ESTIM.)	10 % CESION	PREV. TEMPORAL
S-1	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	65.880	0,50	258	90	26	1C
S-2	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	22.760	0,75	91	-	9	2C
S-3	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	135.685	0,71	484	-	48	2C
TOTAL				833	90	83	

Reserva de suelo destinado a vivienda protegida

El PGOU, en relación a la LISTA y la Ley de vivienda protegida, exigen 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, salvo los ámbitos de SUNC exonerados legalmente y suelos urbanizables ordenados.

Estimamos, en base a estos datos, y en los ámbitos en los que es obligatorio la reserva de vivienda protegida, que la reserva potencial de suelo para reserva de vivienda protegida serían de 15 viviendas en ámbitos de suelo urbano no consolidado y 90 viviendas en sectores de suelo urbanizable, por lo que el total sería de 105 viviendas protegidas previstas en el planeamiento general vigente.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10	
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	156/172	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==			



Resumen y conclusiones

Del análisis efectuado se pueden establecer las siguientes conclusiones:

Actualmente el planeamiento vigente en el municipio es un Planeamiento general adaptado a la normativa urbanística. El análisis se ha efectuado en base a la ordenación vigente.

De acuerdo al análisis efectuado, la capacidad teórica máxima de viviendas para los suelos residenciales es de 46 viviendas en suelo urbano no consolidado y 833 viviendas en suelo urbanizable.

Con estos datos la promoción total de estos suelos permitiría la construcción de un total de 879 viviendas. En base a la ratio 2,40 hab/viv. la capacidad habitacional vacante que tienen los distintos suelos residenciales es de 2.110 habitantes. El suelo disponible a medio-largo plazo permitiría la promoción de 88 viviendas municipales, 5 en suelo urbano no consolidado y 83 en suelo urbanizable sobre suelos que en su mayoría están sin urbanizar o en fase de urbanización. Estos valores se estiman suficientes para cubrir la demanda detectada.

Las tipologías predominantes previstas en el planeamiento en el municipio es la de vivienda unifamiliar en agrupaciones unifamiliares y la superficie media de las viviendas, es superior a la necesaria para cubrir las demandas del PMVS. En cuanto a las reservas de suelo destinado a vivienda protegida, la reserva de suelo permitiría la construcción de 15 viviendas en suelo urbano no consolidado y 90 viviendas en sectores de suelo urbanizable.

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

Vivienda pública

El Ayuntamiento de Peñaflor es propietario de viviendas en las siguientes zonas: 10 viviendas ocupadas para alquiler con opción a compra en calle Picasso, 1 más en Avda. San Fernando y 1 vivienda en calle Encarnación. En Vegas de Almenara hay viviendas de facto ocupadas en colegio y en las Veredas administrativo antiguo Ayuntamiento con viviendas ocupadas de facto.

De la información recabada, el Ayuntamiento de Peñaflor será propietario de parcelas para viviendas, en las siguientes zonas: en Vegas de Almenara 30 viviendas y en el núcleo tendrá en urbanización Sector 3 La Carrera 48 viviendas, próximamente.

La Junta de Andalucía tiene viviendas en propiedad en el municipio: Las casitas con 60 viviendas, 40 las compraron por alquiler con opción a compra y 20 son de AVRA en alquiler.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	157/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==		





- Patrimonio municipal de suelo

El PMVS de Peñaflor lo conforman los bienes que integran el Patrimonio Municipal de Suelo.

No obstante, de la ejecución y urbanización de los suelos previstos en el planeamiento general, se obtendrían un total de 88 unidades residenciales, para su inclusión en el patrimonio municipal de suelo, y realizar la ejecución de viviendas sociales, protegidas públicas. En el nuevo PBOM se realizará la adaptación del planeamiento vigente.

- Plazos de ejecución

Los plazos de ejecución se ajustarán a la programación temporal del PMVS, en su vigencia de 5 años, y en relación al planeamiento general.

- 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 actual 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 privada alguna, dado que con la crisis inmobiliaria no hay promociones de viviendas de construcción en el municipio, sólo actuaciones de construcción de viviendas unifamiliares y rehabilitaciones. No obstante se incentivará el mercado de viviendas.
- Se prevén actuaciones futuras de obra nueva vinculadas a autoconstrucción. En relación a las posibles actuaciones vinculadas a viviendas de VPO, las personas interesadas deberán cumplir los requisitos establecidos por la normativa vigente de aplicación en cada momento.
- Hay 3 urbanizaciones en suelo rústico pendientes de regularizar.
- Se prevé la ejecución municipal de viviendas protegidas en planeamiento general vigente, previa urbanización, en el ámbito previsto en el planeamiento general vigente

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.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	158/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==		





- 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:

- Se prevén actuaciones para viviendas protegidas, para autoconstrucción. Previsión de edificación de los solares del patrimonio municipal de suelo, a través del Ayuntamiento, para satisfacer la demanda de vivienda pública en venta, alquiler con opción a compra y compra, en los distintos regímenes públicos, en las parcelas municipales.
- En los equipamientos SIPS, se prevé su reforma y rehabilitación para la localización de alojamientos protegidos en planta primera, manteniendo el uso dotacional en planta baja. En el sector 3 del planeamiento general.
- 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 con opción a compra o compra. En el caso de la rehabilitación de inmuebles en el casco urbano, para la tramitación de las subvenciones o ayudas, se requerirá informe de Servicios Sociales Comunitarios.

Respecto a las promociones de viviendas de la Junta de Andalucía, no se han vuelto a realizar promociones de viviendas públicas en el municipio. El mantenimiento lo realizan los propietarios, al haber sido en régimen de alquiler con opción a compra, y en las viviendas en régimen de alquiler el mantenimiento lo realizan los inquilinos.

Estrategias en relación con el patrimonio público y gestión de suelo

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.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	159/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==		





- Destinar el 50% de las viviendas sobre los suelos procedentes del 10% de cesión en aprovechamiento municipal al régimen especial o a cooperativas.

Estrategias en relación con el planeamiento y gestión urbanísticos:

- 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.
- 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.

- Definición de acciones favorecedoras de la utilización y ocupación del parque de viviendas existente, tanto de las viviendas deshabitadas, 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 recuperación y ocupación.
- 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.
- Puesta en marcha de los distintos programas de la Administración pública conforme aprobación de órdenes reguladoras y convocatorias.
- Fomento de bonificaciones municipales para fomentar la conservación, accesibilidad y el mantenimiento del parque de viviendas existente.
- 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, para ayudas concretas.
- 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 intermediación de viviendas sociales vacantes que sean adecuadas a la composición familiar.

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, previsto en parcela de viviendas de Ctra. De Villanueva.
- Gestión de ayudas y bonificaciones para fomentar la rehabilitación de los inmuebles.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	160/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==		





- 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.

- 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.
- 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 o similar, destinar un porcentaje variable a la rehabilitación y conservación de inmuebles, e incluso al alquiler.
- Fomento de programas de rehabilitación energética y reducción de tasas e impuestos como el ICIO y el IBI.
- 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 del municipio, dentro de parámetros ambientales sostenibles, previéndose:

- Rehabilitación de viviendas, en el área central del municipio.
- Rehabilitación urbana de espacios urbanos.
- Rehabilitación de parques urbanos en distintos ámbitos del municipio, como la calle Arroyo, calle Alfarería, y otras del centro del municipio.
- Mejora del entorno urbano periurbano. Se planteará en futuro PGOM.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	161/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==		





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.

- 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.
- Fortalecimiento de la Oficina Local de Vivienda para el asesoramiento y gestión de ayudas, programas y políticas municipales acerca de las viviendas.
- 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.

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

- Asesoramiento integral, técnico, legal personalizado, con asistencia individual, proporcionando un servicio municipal público y gratuito de información en materia de uso, conservación y rehabilitación.
- Adecuación de recursos en la Oficina Local de Vivienda del RMDVP, para el asesoramiento y tramitación de programas en materia de vivienda.
- Difusión de información en materia de vivienda desde los Servicios Sociales Comunitarios y Agencia de Desarrollo Local.
- 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 y habitabilidad.

3 Estrategias en relación a recursos, organización y conocimiento.

- La creación de herramientas para la información y el asesoramiento con el objeto de facilitar viviendas a las familias según sus necesidades:
 - Se fomentará a través del Área de Desarrollo Local, la inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida para aquellas personas interesadas, efectivamente, en acceder a una vivienda, mediante campañas de sensibilización y difusión.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	162/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==		





- El uso de las nuevas tecnologías y los medios de comunicación (redes sociales, web municipal, televisión local, etc.).

- 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: El Plan no prevé la puesta en carga de más suelo, para su desarrollo y urbanización por el vigente PGOU.

- Patrimonio Municipal de Suelo.

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, así como otras necesarias para el resto de regímenes establecidos legalmente.

- 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.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	163/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==		





- Reserva de suelo para vivienda protegida, en atención a lo previsto en la 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:

- ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS EN PARCELAS DE SIPS, MANTENIENDO EL EQUIPAMIENTO EN PLANTA BAJA.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	164/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==		





- TRAMITACIÓN DE REHABILITACIÓN PREFERENTE EN INMUEBLES DE MÁS DE 50 AÑOS. REHABILITACIÓN DE INFRAVIVIENDA PARA ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA.
- BONIFICACIÓN DE LA TASA DE CONSTRUCCIÓN PARA FOMENTO DEL ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA Y REHABILITACIÓN Y PARA ACCESO A VIVIENDA A JÓVENES.
- TRAMITACIÓN DE AYUDAS PARA LA REHABILITACIÓN EFICIENTE DE INMUEBLES. BONIFICACIONES EN TASAS MUNICIPALES.
- FOMENTO DE LA REALIZACIÓN DE VIVIENDAS EN EL MUNICIPIO, en un total previsto de 88 viviendas protegidas, previa urbanización.
- REHABILITACIÓN DE ESPACIOS URBANOS.
- 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.

- 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 PEÑAFLORES 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.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	165/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==		





- 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.

En la actualidad, no se recogen partidas presupuestarias que contemplen aportaciones municipales de tipo económico ya que está en vigor el Presupuesto del ejercicio 2023. En el caso de conocer las cuantías necesarias a aportar por el Ayuntamiento para la ejecución del Plan de Vivienda en el momento de elaborar y aprobar el presupuesto para el año 2024, siempre con las limitaciones anteriormente indicadas, podrán incluirse dicho presupuesto.

- GESTIÓN Y EVALUACIÓN DEL PMVS.

La gestión del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Peñaflor 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.

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 y estrategias establecidos.

- COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PLAN.

Estará integrada por los siguientes componentes:

- Alcalde.
- Delegado/s de Asuntos sociales.
- Representante/s de los Servicios Técnicos Municipales de obras y urbanismo.
- Representante/s de los Servicios Técnicos Municipales de Desarrollo Local.
- Representante/s de los Servicios Sociales Comunitarios.
- Representante/s de Servicios municipales de catastro y padrón.
- Representante/s de los grupos políticos municipales.
- Secretaria, 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.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	166/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==		





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. 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.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	167/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==		





PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

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 Peñaflor
Responsables	- Alcaldía, Área de Vivienda y Rehabilitación. - Sevilla Activa SAU.
Audiencia objetivo	La ciudadanía de Peñaflor 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	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. Se realizó con el apoyo de herramientas adecuadas para dar visibilidad global a través de las redes sociales y presencia física en la población.
Canales de comunicación	- Página web municipal y redes sociales. - Dúptico informativo, en su caso.
Observaciones	- Coste Municipal: recursos propios municipales. Medios de Comunicación.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10	
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	168/172	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZYOfxNsg==			



ACCIONES DE COMUNICACIÓN A LA APROBACIÓN INICIAL DEL PMVS

DIVULGACIÓN PÚBLICA DEL PMVS	
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: - Ayuntamiento.
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	- Ayuntamiento. - Informático municipal.
Canales de comunicación	- Página web municipal y redes sociales. - Medios de comunicación.
Observaciones	Coste Municipal: recursos propios municipales.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	169/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==		





EXPOSICIÓN EN ESPACIO MUNICIPAL Y JORNADAS TECNICAS SOBRE EL PMVS

Descripción	<i>Exposición pública en espacio municipal.</i>		
	<i>Mesa Técnica en la que se expone el PMVS coordinada por la Concejalía de Urbanismo y presentada por el Alcalde.</i>		
	<i>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	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.		
Responsables	- Alcaldía y Concejalía de Urbanismo.		
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 dos momentos : - Un encuentro sobre el PMVS una vez se haya terminado la redacción del Documento. - Una segunda Jornada Técnica se podrá organizar antes de la Aprobación definitiva del PMVS.		
Recursos y materiales	La presentación se preparará de forma conjunta entre el equipo designado por el Ayuntamiento y Sevilla Activa SAU (asesoramiento). - Personal responsable. - Informático municipal.		
Canales de comunicación	- Notas de prensa. - Medios de comunicación (prensa, radio). - Redes sociales. - Enviar invitaciones desde Alcaldía.		
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.		

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10	
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	170/172	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==			



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	- Difundir a la ciudadanía la futura política de vivienda en la localidad. - Dar a conocer los detalles del PMVS una vez se haya publicado en el Boletín Oficial correspondiente. - Exponer el programa de Actuación del Plan y fecha de inicio del Plan de actuaciones y las medidas propuestas por el Ayuntamiento.
Responsables	Alcaldía y Concejalía de Urbanismo
Audiencia objetivo	Promotores de vivienda y suelo, demandantes potenciales de vivienda y ciudadanía en general.
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	- La presentación se podrá hacer tras la aprobación definitiva por el Ayuntamiento. - Acto municipal de rueda de prensa, en su caso.
Recursos y materiales	La presentación será preparada por el equipo designado por el Ayuntamiento que aportará los medios necesarios. - Personal responsable. - Informático municipal.
Canales de comunicación	- Nota de prensa y redes sociales. - Medios de Comunicación (radio, prensa). - Redes sociales (Ayuntamiento).
Observaciones	Podrán realizarse acciones complementarias de divulgación, nuevos dípticos, folletos, carteles.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano	Firmado	14/10/2024 14:23:10	
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024	Página	171/172	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==			



- RESULTADO DE EXPOSICIÓN Y PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICOS.

La exposición pública del PMVS se realizará en salón municipal de Plenos del Ayuntamiento de Peñaflo.

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.

Código Seguro De Verificación	UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoria Lopez Serrano		Firmado	14/10/2024 14:23:10
Observaciones	DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2024		Página	172/172
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/UfLEVXe6iQdrmfZY0fxNsg==			