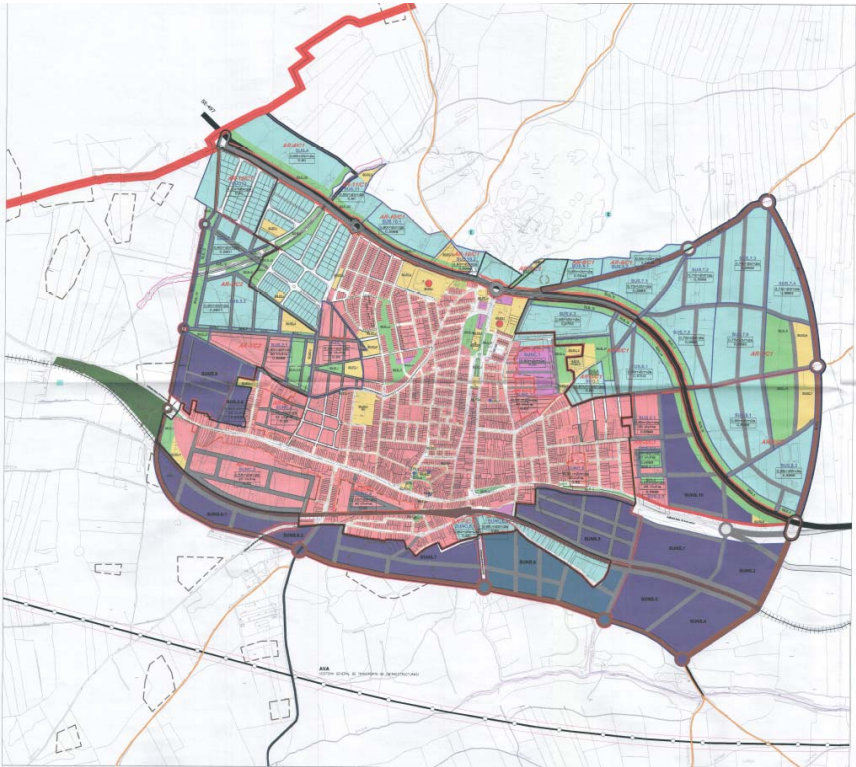




Por Acuerdo del Pleno de fecha 04/08/2025, se aprobó definitivamente el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, lo que se publica a los efectos de los artículos 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local

**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DE PEDRERA**



Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	1/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





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).

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	2/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





- **Estrategias para el uso, conservación, mantenimiento, rehabilitación y adecuación del parque residencial** (estrategias relacionadas con medidas para el mejor uso, conservación y mantenimiento del parque de viviendas existente, estrategias relacionadas con medidas para la eliminación de la infravivienda, estrategias para fomentar la rehabilitación residencial, estrategias para la rehabilitación urbana sostenible). Áreas de rehabilitación.
- **Estrategias para la información y asistencia a la ciudadanía** (estrategias en relación a la implantación de servicios de información y asistencia a la ciudadanía en materia de vivienda, estrategias en relación al apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y rehabilitación, estrategias en relación a recursos, organización y conocimiento).

2. Programa de actuación.

- Memoria

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

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

- Programación temporal de actuaciones.

- Vigencia y revisión del PMVS.

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

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

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

- Actuaciones de fomento de la igualdad de género, accesibilidad universal, búsqueda de integralidad, perspectiva multidisciplinar, trabajo en red, justicia social, labores pedagógicas, generación de empleo, cohesión social y urbana, sostenibilidad y respecto medioambiental.
- Niveles de intervención: vivienda familiar, comunidades de vecinos, entornos urbanos (programa autonómico de espacios públicos, accesibilidad universal, ...).

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

- Objetivos, propuestas y acciones.
- Programa de participación (agentes económicos y sociales, asociaciones profesionales y vecinales, consumidores, colectivos sociales, sectores de la Administración Pública y demandantes de vivienda protegida).
- Resultado de exposición y proceso de participación públicos.
- Resultado de la remisión al órgano territorial provincial de la Consejería de competente en materia de vivienda.
- Previsión de seguimiento y evaluación de la participación ciudadana y del PMVS.

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	3/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





- **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	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	4/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





MEMORIA

Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Pedrera

5

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	5/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





INTRODUCCIÓN

Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Pedrera 6

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	6/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





PRESENTACIÓN

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

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 Pedrera 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 Pedrera 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	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	7/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





ANTECEDENTES.

El Ayuntamiento de Pedrera 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 Pedrera** (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 menciona ley fija como titulares del derecho a una vivienda digna y adecuada, en propiedad o en alquiler a todas las personas que reúnan los siguientes requisitos:

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

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	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	8/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





- 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 Pedrera, 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 Pedrera.

Actualmente, las políticas de vivienda y rehabilitación en nuestra Comunidad Autónoma se concreta en el Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el **Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030**² para el referido periodo, previéndose su revisión una vez transcurridos 5 años de vigencia.

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

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	9/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





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.

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

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	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	10/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





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

Las novedades más relevantes que presenta la LISTA son:

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

Así pues, la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía⁴, busca garantizar la viabilidad social, ambiental y económica en todas las actuaciones urbanísticas, y ayudar a la activación de la economía y la generación de empleo en el territorio andaluz para su recuperación, además de proteger y poner en valor sus principales recursos patrimoniales y culturales.

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.

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/fomentoinfraestructurasyordenaciondelterritorio/areas/ordenacion/ley-sostenibilidad.html>

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	11/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





- EL ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA.

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

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

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

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

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

CONTENIDO. OBJETIVOS INICIALES PMVS (MODELO MUNICIPAL). **Carácter del PMVS. Planificación abierta**

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

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

- Se prioriza la planificación en un horizonte temporal a medio plazo (2022-2023-2024-2025-2026).
- Se ajustará la programación en los siguientes momentos:
 - Anualmente, al Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
 - Al final de la primera y segunda fase del Plan.
 - Al modificarse el Plan Vive en Andalucía o el Plan Estatal de Vivienda.
 - Al modificarse el Planeamiento Urbanístico General.

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	12/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





- 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 Pedrera 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 Pedrera se aborda desde una triple perspectiva:

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

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

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

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

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	13/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





INFORMACIÓN-DIAGNÓSTICO.

Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Pedrera

14

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	14/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		



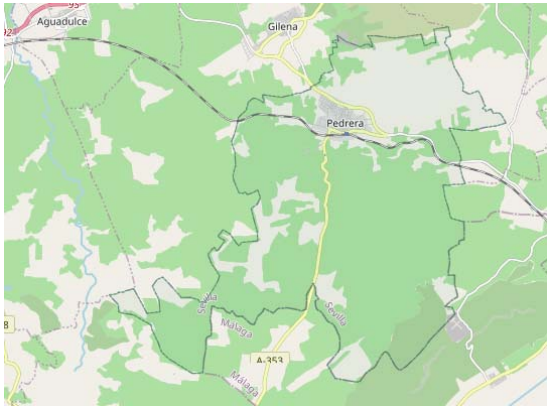


INTRODUCCIÓN.

El municipio de Pedrera se localiza en el extremo sudoriental de la provincia de Sevilla, siendo limítrofe con la de Málaga y perteneciendo a la comarca de la Sierra Sur. Los primeros vestigios de presencia humana en estas tierras guardan relación con los asentamientos fenicios, cuando esta localidad se denominaba Barba.



El municipio de Pedrera pertenece a la Demarcación Paisajística de la Campiña de Sevilla

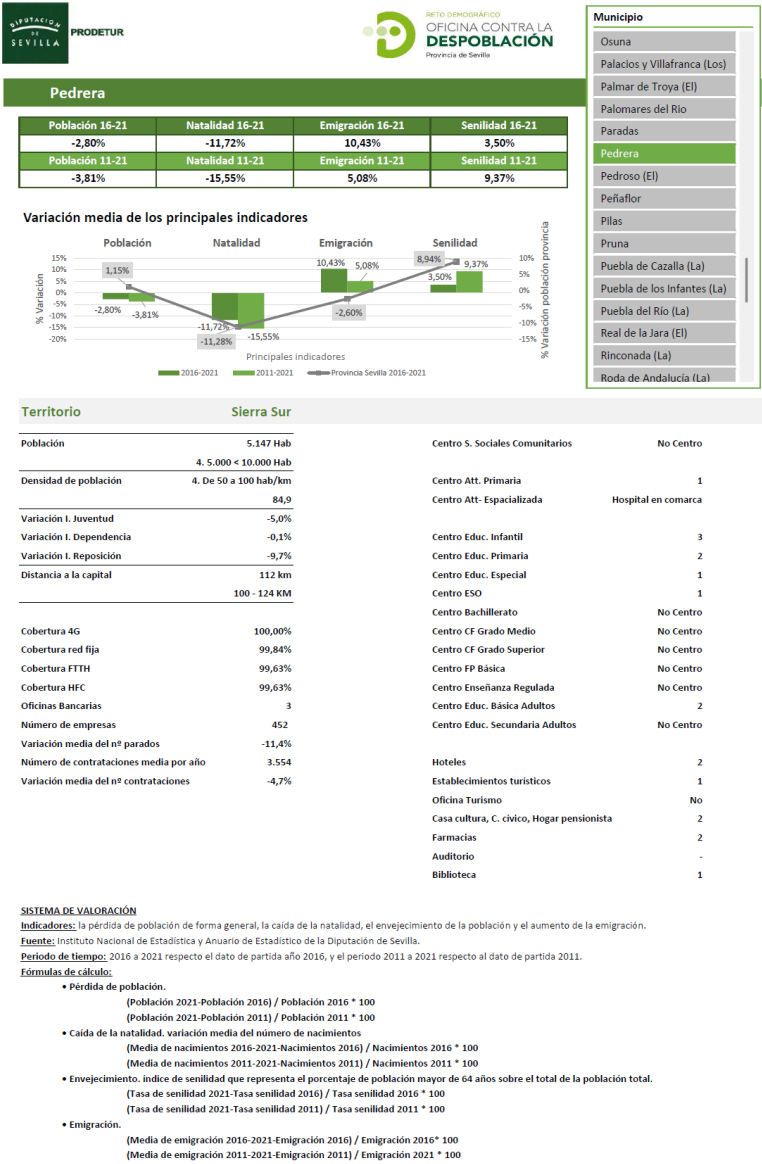


Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	15/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





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



Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	16/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		

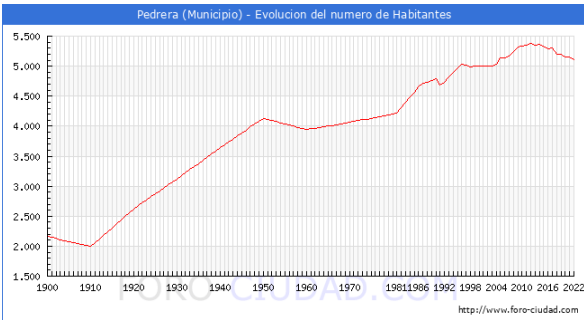




DATOS PRINCIPALES SOBRE POBLACIÓN

La población de Pedrera dista 112 kilómetros de Sevilla capital y se ubica en la comarca de la Sierra Sur.

Según los datos publicados por el INE a 1 de enero de 2022 el número de habitantes en Pedrera es de 5.110, 37 habitantes menos que el en el año 2021. En el grafico siguiente se puede ver cuántos habitantes tiene Pedrera a lo largo de los años.



Actualmente la densidad de población en Pedrera es de 84,27 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 femenina sobre la masculina, 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	2.527	2.583	5.110
2021	2.541	2.606	5.147
2020	2.561	2.597	5.158
2019	2.576	2.618	5.194
2018	2.579	2.626	5.205
2017	2.609	2.699	5.308
2016	2.619	2.676	5.295
2015	2.632	2.696	5.328
2014	2.652	2.712	5.364
2013	2.639	2.713	5.352
2012	2.667	2.707	5.374
2011	2.657	2.694	5.351
2010	2.644	2.695	5.339
2009	2.652	2.674	5.326
2008	2.611	2.629	5.240
2007	2.566	2.595	5.161
2006	2.545	2.591	5.136

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	17/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





2005	2.551	2.592	5.143
2004	2.481	2.546	5.027
2003	2.461	2.540	5.001
2002	2.482	2.523	5.005

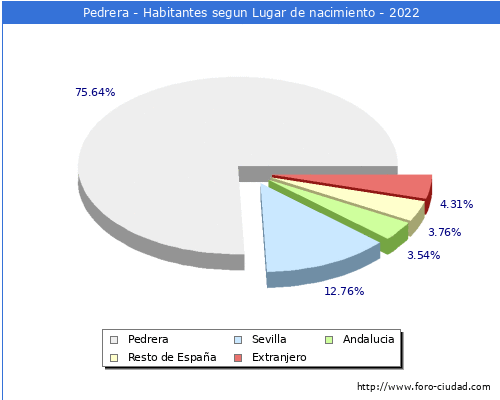
POBLACION MÁXIMA ESTACIONAL

La población estacional máxima es una estimación de la población máxima que soporta Pedrera. 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	5.340
2014	5.340
2013	5.340
2012	5.310

Habitantes según lugar de nacimiento.

Según los datos publicados por el INE procedentes del padrón municipal de 2022 el 75.64% (3.865) de los habitantes empadronados en el Municipio de Pedrera han nacido en dicho municipio, el 20.06% han emigrado a Pedrera desde diferentes lugares de España, el 12.76% (652) desde otros municipios de la provincia de Sevilla, el 3.54% (181) desde otras provincias de la comunidad de Andalucía, el 3.76% (192) desde otras comunidades autónomas y el 4.31% (220) han emigrado a Pedrera desde otros países.



Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	18/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		



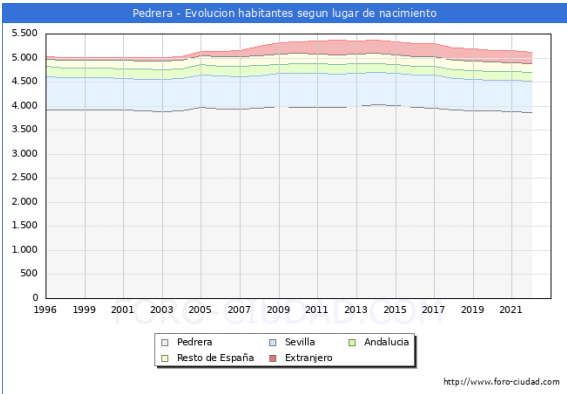


En el siguiente gráfico podemos ver la evolución de la estructura de la población en el municipio de Pedrera si lo comparamos con 2021 vemos:

- Disminuyen (-20) los habitantes nacidos en Pedrera, pasando del 75.48% al 75.64%.
- Disminuyen (-3) los habitantes nacidos en la provincia de Sevilla, pasando del 12.73% al 12.76%.
- Aumentan (2) los habitantes nacidos en la comunidad de Andalucía, pasando del 3.48% al 3.54%.
- Aumentan (6) los habitantes nacidos en el resto de España, pasando del 3.61% al 3.76%.
- Disminuyen (-22) los habitantes nacidos en otros países, pasando del 4.70% al 4.31%.

y si lo comparamos con 1996 hasta 2022:

- Disminuyen (-46) los habitantes nacidos en Pedrera, pasando del 77.83% al 75.64%.
- Disminuyen (-40) los habitantes nacidos en la provincia de Sevilla, pasando del 13.77% al 12.76%.
- Disminuyen (-35) los habitantes nacidos en la comunidad de Andalucía, pasando del 4.30% al 3.54%.
- Aumentan (37) los habitantes nacidos en el resto de España, pasando del 3.08% al 3.76%.
- Aumentan (169) los habitantes nacidos en otros países, pasando del 1.01% al 4.31%.



Según los datos ofrecidos por el INE en la estadística del Padrón los habitantes empadronados en Pedrera que han nacido en otros países ascienden a 220.

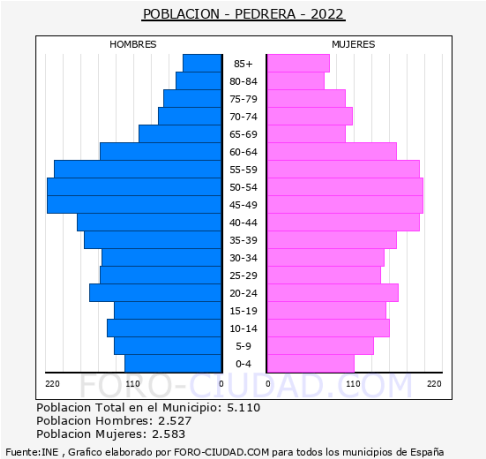
- 39 habitantes, 8 hombres y 31 mujeres nacidos en América.
- 20 habitantes, 13 hombres y 7 mujeres nacidos en África.
- 11 habitantes, 7 hombres y 4 mujeres nacidos en Asia.

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	19/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





PIRÁMIDE DE POBLACIÓN DE PEDRERA 2022



La media de edad de los habitantes de Pedrera es de 41,70 años, 2,2 años más que hace un lustro que era de 39,50 años, que por sexo se corresponde a 41,03 años para hombres y 42,36 años para las mujeres correspondiendo a 42,13 años para los nacionales españoles y a 30,29 años para la población extranjera.

Población de Pedrera por sexo y edad 2022 (grupos quinquenales)			
Edad	Hombres	Mujeres	Total
0-5	122	112	234
5-10	136	136	272
10-15	145	156	301
15-20	136	150	286
20-25	167	167	334
25-30	152	145	297
30-35	151	148	299
35-40	173	163	336
40-45	182	193	375
45-50	218	196	414
50-55	218	197	415
55-60	209	193	402
60-65	152	164	316
65-70	105	101	206
70-75	80	108	188
75-80	74	101	175
80-85	58	73	131
85-	49	80	129
Total	2.527	2.583	5.110

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	20/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





La población menor de 18 años en Pedrera es de 965 (482 H, 483 M), el 18,9%. La población entre 18 y 65 años en Pedrera es de 3.363 (1.707 H, 1.656 M), el 65,8%. La población mayor de 65 años en Pedrera es de 782 (338 H, 444 M), el 15,3%.

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 los es.

La tasa de dependencia global en el municipio de pedrera, en 2022 ha sido de 49,45% de la población que se distribuye con un índice de dependencia de mayores de 24,24% y un 25,21% como índice de dependencia de jóvenes. Esto indica, que hay más población potencialmente activa que en edad inactiva.

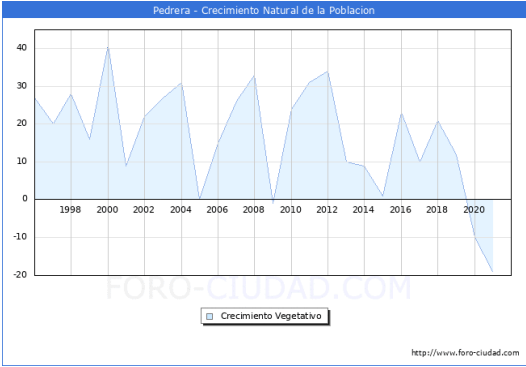
Índice de envejecimiento

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 Pedrera, según los datos del 2022, es de 96,17 es decir que hay 96 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 Pedrera, según los últimos datos publicados por el INE para el año 2021 ha sido Negativo, con 19 defunciones más que nacimientos. (46 nacimientos y 65 defunciones). El crecimiento vegetativo de la población se corresponde con (-5 hombre y - 14 mujeres)



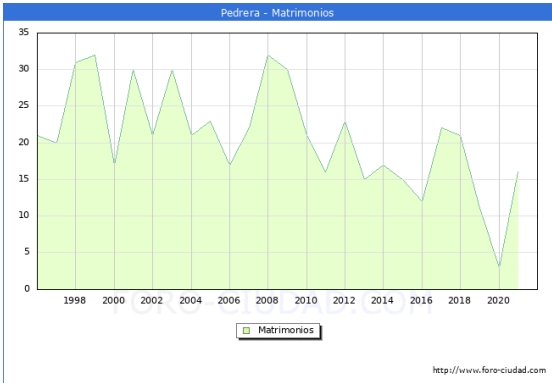
Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	21/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





Evolución número de Matrimonios.

En el siguiente gráfico y tabla podemos ver la evolución en el número de matrimonios que se han otorgado en el Municipio de **Pedrera** 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 42 personas con municipio de origen en Pedrera.

Tamaño medio del hogar y porcentaje de hogares unifamiliares

El tamaño medio el hogar en el municipio de La Puebla de Cazalla es de 2,76 personas y el 21,9% 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.

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	22/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		



**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 Pedrera (en adelante RPMDVP) se reguló a través de la ordenanza municipal reguladora del mismo publicada en el BOP nº 41 del 19 de febrero del 2010. La última modificación de la ordenanza, se aprobó definitivamente el 16/11/2023, publicándose en el BOP nº 269 del 21 de noviembre de 2023, estando pendiente una modificación con objeto de establecer el sistema de adjudicación.

Así pues, desde esa fecha permanece abierto el RPMDVP de Pedrera encontrándose ubicado actualmente en la sede de los Servicios Sociales comunitarios del Ayuntamiento de Pedrera 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 2021, existen un total de 321 inscripciones.

A pesar de ser muchos los interesados en obtener información para apuntarse en el registro son muchos los vecinos y vecinas que no terminan de actualizar las inscripciones 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 al Plan Municipal de Vivienda y Suelo ya que es objetivo del mismo fomentar la inscripción en el RPMDVP como una de las vías para expresar a la Administración dichas necesidades respecto a la vivienda protegida.

El procedimiento de selección de adjudicatarios de vivienda protegida se encuentra regulado en el artículo 16 de la ordenanza municipal reguladora del mismo y establece:

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

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

El artículo 15 establece los siguientes cupos:

- Cupo especial de viviendas adaptadas a personas con discapacidad con movilidad reducida que les obligue a trasladarse habitualmente en sillas de ruedas o con la ayuda de cualquier otro medio técnico.

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	23/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





Se incorporan a este cupo las viviendas incluidas en la reserva mínima establecida en el artículo 111 del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de atención a las personas con movilidad reducida.

Tendrán preferencia los demandantes que sean usuarios de silla de ruedas y, en caso de viviendas vacantes, los demandantes que padeciendo movilidad reducida permanente en los desplazamientos o en la de ambulación, acrediten la necesidad de que la vivienda sea accesible, mediante certificado de vivienda adaptada o para persona confinada en silla de ruedas o movilidad reducida, expedido por la Consejería de Salud y Bienestar Social.

Para la adjudicación de estas viviendas se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 113 del Decreto 293/2009 de julio, antes citado. La discapacidad referida en este apartado la puede padecer cualquiera de las personas que integre la unidad familiar o de convivencia inscrita en el Registro como demandante de vivienda.

Si una vez ofertadas las viviendas a estos colectivos continúa habiendo vacantes, pasarán al cupo general.

- b) Cupo de familias numerosas, integrado por las viviendas de cuatro o más dormitorios destinadas a unidades familiares que acrediten su condición de familias numerosas de acuerdo con la Ley 40/2003, mediante el Título expedido por la Consejería de Salud y Bienestar Social de la Junta de Andalucía.

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

- c) Cupo de viviendas para situaciones específicas. De existir vacantes, es decir más viviendas que demandantes, pasarán a formar parte del cupo señalado en la letra e) siguiente. Este cupo va destinado a:

- Familias monoparentales. La unidad familiar estará formada por la madre o el padre y todos los hijos que convivan con uno u otro y, en su caso, el tutor legal y los menores sujetos a tutela, conforme a lo establecido en el artículo 3.1.d) de la Orden de 26 de enero de 2010, de desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de vivienda y suelo del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012 o normativa que lo sustituya.
- Víctimas de violencia de género. Se exigirá acreditación por los medios previstos en el art. 30.1 de la Ley 13/2007, de 26 de noviembre, de medidas de prevención y protección integral contra la violencia de género.
- Víctimas de terrorismo. Se exigirá Certificado y/o Resolución del Ministerio del Interior por el que se les reconozca como titulares del derecho de resarcimiento por daños corporales (físicos o psíquicos) causados como consecuencia o con ocasión de delitos de terrorismo.
- Personas procedentes de ruptura de la unidad familiar, que acrediten documentalmente que, tras un proceso de separación legal, divorcio, anulación de matrimonio o disolución de pareja de hecho legalmente inscrita, se encuentran privados del uso de la vivienda familiar por adjudicación al otro cónyuge mediante resolución judicial firme. Tendrá que acreditar

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	24/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





encontrarse al corriente del pago de las pensiones alimenticias y compensatorias, en su caso, o que no le corresponden estos pagos.

- Emigrantes retornados que acrediten dicha condición mediante certificación emitida por la Áreas o Dependencias Provinciales de Trabajo y Asuntos Sociales de las Delegaciones o Subdelegaciones del Gobierno, respectivamente, correspondientes al domicilio del demandante.
- Personas en situación de dependencia, de acuerdo con el Decreto 168/2007, de 12 de junio.
- Personas con discapacidad oficialmente reconocida y las unidades familiares o de convivencia que las tengan a su cargo. En estos casos será preciso que se haya acreditado la situación con los certificados de los organismos oficiales acreditativos de dicha situación, conforme a lo establecido en la Ley 51/2003, de 2 de diciembre.

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

- d) Cupo Jóvenes, menores de 35 años.
- e) Cupo General, que estará integrado por el resto de no integrantes en ninguno de los cupos anteriores.

Los sistemas de Adjudicación están regulados en el artículo 16 de la Ordenanza. En las recientes ordenanzas publicadas, no se especifica el sistema, sino que redacta todos los posibles sistemas de adjudicación. No obstante, se está en la espera de aprobar y publicar una corrección de errores especificando que en la localidad de Pedrera el sistema de adjudicación será el sorteo, describiéndolo a continuación.

Sorteo

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

- a. Los sorteos se realizarán ante fedatario público, pudiendo ser el secretario del Ayuntamiento, preferentemente por medios telemáticos.
- b. Se realizará un sorteo; un primer sorteo en donde se incluirán todas las personas inscritas que tengan una antigüedad mínima de 3 años de empadronamiento en el Municipio de Pedrera en la fecha de emisión del listado para la realización del sorteo y un segundo sorteo donde se incluirá el resto de las personas inscritas en la fecha de emisión del listado para la realización del sorteo. Previamente se publicarán las dos listas de las personas participantes con el número asignado para participar en cada uno de los sorteos.
- c. Una vez realizados ambos sorteos, el Registro expondrá una lista completa de todas las personas inscritas priorizando el orden establecido en el primer sorteo, de las personas empadronadas con una antigüedad mínima de dos años de empadronamiento en el Municipio de Pedrera, al que seguirá el orden establecido en el segundo sorteo, del resto de las personas inscritas.

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	25/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





- d. La periodicidad de los sorteos será por cada promoción de viviendas, de los demandantes inscritos en la fecha de emisión del listado para la realización de los sorteos.

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

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

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

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

2. Se podrá poner a disposición del Registro las viviendas de aquellos titulares que deben transmitirla, por haber accedido a una vivienda protegida adaptada a sus circunstancias familiares. En todo caso, para acceder a una de estas viviendas será requisito indispensable encontrarse Inscrito en dicho Registro.

Análisis del RPMDVP

De la información contenida en el RPMDVP de Pedrera, de un total de solicitudes 304 hay un total de 114 inscripciones de las cuales están activas 102 inscripciones y 12 están actualmente caducadas por adjudicación y 0 están caducadas por falta de actualización de los datos a la fecha de diciembre de 2022. Hay que indicar que, de las inscripciones, 53 corresponden a demandantes menores de 35 años, 44 a menores de 50 años, 16 a menores de 65 años y 1 a mayores o igual de 65 años.

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	26/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





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 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, 21 son familias monoparentales, 7 son familias numerosas, 12 de personas con discapacidad y 2 solicitudes con necesidad de vivienda adaptada.

El número de inscripciones según el sexo del demandante en el RPDVP en Pedrera son 53 de hombre y 61 de mujeres. El tamaño de la unidad familiar de las inscripciones que refleja los datos del RPDVP son 52 de un miembro, 24 de dos miembros, 19 de tres miembros y 13 de cuatro miembros y 6 de 5 miembros o más.

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	27/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





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 Pedrera. 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 Pedrera.

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 Pedrera 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 central del casco urbano.



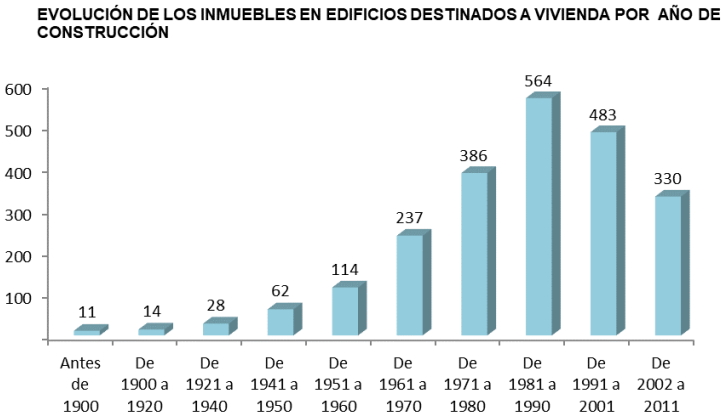
Fuente: IECA. Censos de Población y Viviendas 2011

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	28/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





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



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 2.232 viviendas. De las cuales 1.829 son viviendas principales y 403 viviendas no principales, de esta 133 corresponden a viviendas secundarias y 270 a viviendas vacías.

Viviendas Principales	Viviendas secundarias	Viviendas vacías
1.829	133	270

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

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	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	29/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





HISTÓRICO DE VIVIENDAS EN PEDRERA 2001-2011	
1ª Vivienda 2001	1.776
1ª Vivienda 2011	1.829
2ª Vivienda 2001	59
2ª Vivienda 2011	133
Vivienda vacía 2001	276
Vivienda vacía 2011	270

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
9	62	292	408	1.005

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

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 alineadas entre medianeras con patio trasero.

- Densidad de viviendas

La densidad de población en la localidad de Pedrera 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
Pedrera	PEDRERA	5.109
Pedrera	Diseminado de PEDRERA	38

Fuente: IECA. SIMA 2021. Ficha municipal.

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	30/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





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
848	2.652	3.500

Fuente: SIMA. Ficha municipal.

- Antigüedad

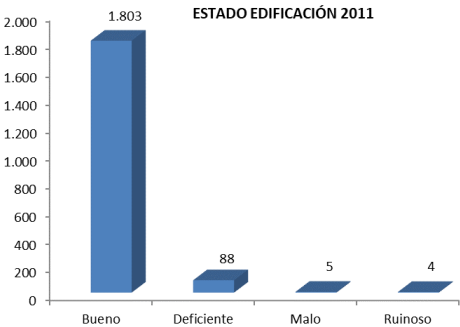
De la explotación de los datos sobre la evolución de la construcción en las edificaciones en la localidad se detecta que la antigüedad del parque de viviendas, por periodos decenales, referida al Censo de 2011, es la siguiente: 852 viviendas se construyeron con anterioridad a 1980, es decir tienen más de 40 años y entra ellas con más de 50 años existen en Pedrera 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
1.803	88	5	4

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



En el año 2020 se concedieron 6 licencias de primera ocupación de viviendas y 48 licencias de obras de vivienda, en el año 2021 se concedieron 21 licencias de primera ocupación y 35 licencias de obras, y en el año 2022 se concedieron 15 licencias de primera ocupación y 12 licencias de obras,

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	31/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





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 Pedrera.

Instalación de Agua Corriente

De los datos extraídos del INE correspondiente al censo de 2011, cuentan con abastecimiento procedente de la red municipal el 98,37 % del parque de viviendas principales.

Agua corriente por abastecimiento público	Agua corriente por abastecimiento privado o particular del edificio	No tiene agua corriente	TOTAL
1.829	-	-	1.829

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

Evacuación de Aguas Residuales

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

Sí dispone Alcantarillado	Si dispone otros	No dispone	TOTAL INMUEBLES
2.219	0,18%	10	2.229

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

Instalación con agua caliente central

El 90,49 % de las viviendas principales cuentan instalación con agua caliente central en el interior de la vivienda.

Sí dispone	No dispone	TOTAL
2.017	212	2.229

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

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	32/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





Ascensor

El número de inmuebles que disponen de ascensor se corresponde con un 0,18% del parque de viviendas, que representan a un total de 4 inmuebles.

Sí dispone	No dispone	TOTAL
4	1.785	2.229

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

Disponibilidad de gas

No hay gas natural suministrado por tubería.

Instalación de Telefonía.

El 90,44 % de los inmuebles cuentan con tendido telefónico.

Sí tiene tendido telefónico	No tiene tendido telefónico	TOTAL
2.016	213	2.229

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

Disponibilidad de aseos

El 100 % de los inmuebles cuenta con aseos

Sí dispone de aseos	No dispone de aseos	TOTAL
1.815	*	1.829

Fuente: IECA. Explotación del Censo de Población y Viviendas 2011 del INE
(*) El dato no se muestra por estar sujeto a fuertes variaciones debidas al error de muestreo.

Disponibilidad de calefacción

El número de viviendas principales que no disponen de ningún tipo de calefacción representan un 45 % del parque de viviendas. El 50 % 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
*	98	912	814	1.829

Fuente: IECA. Explotación del Censo de Población y Viviendas 2011 del INE
(*) El dato no se muestra por estar sujeto a fuertes variaciones debidas al error de muestreo.

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	33/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





Disponibilidad de Internet.

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

Si dispone internet	No dispone internet	TOTAL
846	983	1.829

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

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:

1. El 93,1% de la población de 16 a 74 años ha usado Internet en los tres últimos meses.
2. El 86,7 % de la población navega a diario (al menos cinco días a la semana)
3. 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%).

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	34/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





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.

Este descenso se debe a dos factores. Por un lado, al aumento de los ocupados a los que su trabajo ya no les permite teletrabajar. Y, por otro lado, al aumento de los que no han teletrabajado, 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% teletrabajaron, 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 teletrabajado 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 videollamadas a través de Internet.

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	35/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





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.

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 Pedrera 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 19,92 % dispone de garaje para vehículos.

Sí tiene garaje	No tiene garaje	TOTAL
444	1.785	2.229

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

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	36/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





- 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 Pedrera no se ha detectado **ningún caso de infravivienda**, de la información recabada, estableciéndose la referencia a la detección de infravivienda, para cuando se detecten casos de este tipo.

MERCADO 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 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.

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	37/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





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 Euríbor 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.
- **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.**

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	38/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





- La revisión al alza de la población residente en España es una buena noticia para el mercado inmobiliario

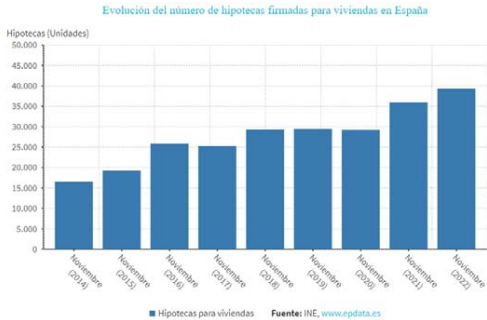
DEMANDA RESIDENCIAL

- 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%.



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

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	39/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





Evolución del porcentaje de hipotecas a tipo fijo frente a las de tipo variable en España



- 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.

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.

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	40/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





- 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
- 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.

Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Pedrera

41

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	41/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





- **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 Pedrera, 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 40 transacciones inmobiliarias, iniciándose posteriormente una reducción importante del número total de transacciones inmobiliarias, coincidiendo con la crisis del sector inmobiliario, siendo los años 2014 a 2017 las transacciones más bajas de la serie analizada, viéndose un repunte importante en el año 2019 con 38 transacciones inmobiliarias.

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	42/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		

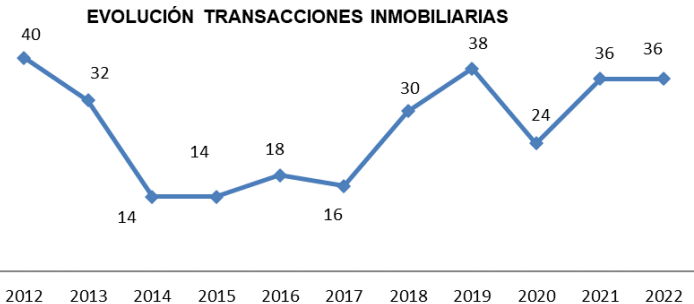




Año	TOTAL	Vivienda nueva	Vivienda de segunda mano	Vivienda libre	Vivienda protegida
2012	40	6	14	13	7
2013	32	5	11	12	4
2014	14	0	14	14	0
2015	14	0	7	7	0
2016	18	0	9	9	0
2017	16	0	8	8	0
2018	30	0	15	15	0
2019	38	0	19	18	1
2020	24	0	12	12	0
2021	36	1	17	18	0
2022	36	1	17	18	0

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana 2023

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



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana 2023

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

Desde el año 2010, por la Ley de Autonomía Local de Andalucía se han delegado las competencias de calificación provisional y definitiva a los Ayuntamientos habiéndose otorgado según información suministrada por el Ayuntamiento 10 calificaciones de vivienda protegida.

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

Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Pedrera

43

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	43/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





El Ayuntamiento de Pedrera si ha sido promotor público de vivienda protegida en la localidad.

Los datos de viviendas de promoción pública en el Municipio de Pedrera han sido facilitados por el Ayuntamiento y se reflejan en el siguiente cuadro:

PROMOCION PUBLICA	LOCALIZACION	Nº VIVIENDAS	CALIFICACION DEF.
AYUNTAMIENTO	C/CARLOS CANO	10	SI
JUNTA DE ANDALUCIA	PLAZA DE LOS DESCUBRIMIENTOS	47	SI
AYUNTAMIENTO	C/JUAN CARLOS ARAGON	10 VIVIENDAS VPO EN REGIMEN ESPECIAL DE ALQUILER	SI
DIPUTACION_EJECUTA SEVILLA ACTIVA_SON PROPIEDAD DE CADA ADJUDICATARIO.	C/DONANTES DE ORGANOS Y C/MARI FE DE TRIANA	17 VIVIENDAS VPO	SI

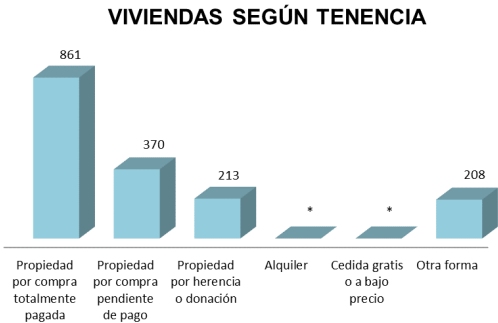
De la información extraída del cuadro anterior podemos avanzar que existe una promoción de vivienda de promoción pública cuya titularidad es de la Junta de Andalucía: una promoción compuesta por un total de 47 viviendas unifamiliares de dos plantas, cedidas inicialmente en alquiler aunque posteriormente fueron ofrecidas en venta y algunas se han vendido a sus actuales residentes, viviendas sitas en la plaza de los Descubrimientos.

-AUTOCONSTRUCCIÓN

El Ayuntamiento de Pedrera 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

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	44/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





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 Pedrera en los Boletines Residenciales para el año 2022 del Observatorio de vivienda y suelo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. 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 Pedrera, hemos encontrado 1 vivienda disponible para su arrendamiento en distintos portales de internet con un precio medio de 5 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 Pedrera, entre las principales webs inmobiliarias del país se localizan en el mes de febrero de 2022, 15 viviendas en el portal fotocasa.com y 18 viviendas en el portal Idealista.com con un precio medio de 1.072 euros/m².

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

Según los datos aportados por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía la renta media declarada en el municipio de Pedrera en la anualidad 2020 fue de 8.680 € 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 Pedrera, 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. Que existe necesidad social en este municipio de vivienda protegida, basándonos en las demandas recibidas por parte de los vecinos y vecinas a través del Servicio de Orientación, Valoración y Orientación. Que en esta entidad constan solicitudes realizadas para viviendas protegidas en distintos regímenes: compra, alquiler y/o alquiler con opción a compra.

Que tenemos un registro actualizado de inscripción en el Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegida, habiéndose encargado la tramitación de las inscripciones a las técnicas del área de Servicios Sociales Comunitarios y Urbanismo.

El número de solicitudes es superior a la cantidad de viviendas construidas actualmente, siendo en su mayor parte el régimen de alquiler y/o alquiler con opción a compra el demandado.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Pedrera 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 con hijos a cargo con dificultad para hacer frente al pago del alquiler o hipoteca. Así mismo estas familias suelen acudir a los Servicios Sociales del

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	45/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





- ayuntamiento para solicitar ayuda para el pago de suministros, impuestos, alimentos y medicamentos, alquiler.
- **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.**
La tendencia receptora de población inmigrante de Pedrera es elevada, con un número de extranjeros de 207 en el año 2021 según el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, dichos extranjeros provienen principalmente de Rumania y Marruecos, siendo en su mayoría personas usuarias de servicios sociales.
 - **Desempleados sin o con estudios.**
Según datos del IECA, a enero de 2021 en el municipio de Pedrera se registraron un total de 425 desempleados (216 mujeres, 182 hombres, 27 extranjeros), suponiendo esto un 20,6 % de la población activa.
 - **Mayores de sesenta y cinco años.**
En el municipio viven actualmente 852 personas mayores de 65 años que representan un 17 % 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 Pedrera.

Así podemos diferenciar diversas categorías según su situación residencial:

CATEGORÍA	SITUACIÓN RESIDENCIAL	TIPOLOGÍA
Vivienda insegura	Vivienda en situación de inseguridad económica 5	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. 0	Viviendas con problemas estructurales y constructivos graves, sin servicios e infraestructuras adecuados.
	Hogares en situación de grave hacinamiento 4	Superficie de la vivienda insuficiente para el tamaño familiar.
	Viviendas no adecuadas a las necesidades. 1	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 Pedrera 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 Pedrera podemos destacar varios tipos:

- El Ayuntamiento de Pedrera, 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

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	46/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		

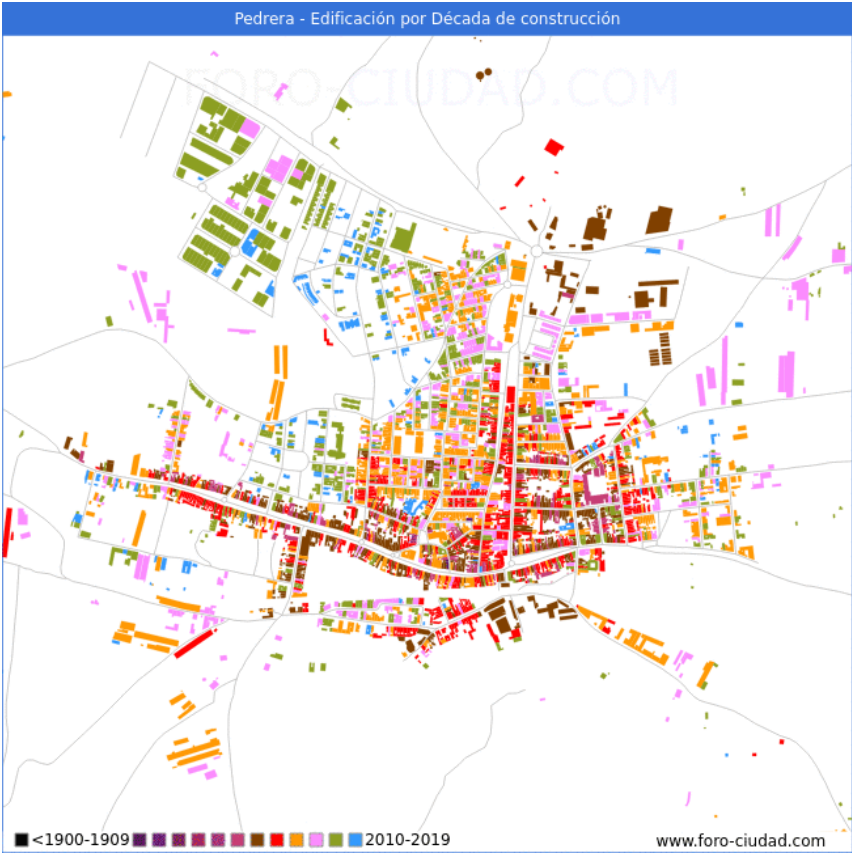




en su propio hábitat, entre ellas están: las demandas para ayudas de adecuación funcional del hogar (programa de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio), ayudas individuales para eliminación de barreras arquitectónicas de la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales. Solicitaron la adecuación de viviendas en el último año 2022 un total de 7 unidades familiares,

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

- Ayudas de emergencia social para el pago de suministros como energía eléctrica, gas, impagos de alquiler, hipotecas con lanzamiento de desahucio, ...



Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	47/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





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 Pedrera está conformado por un PGOU aprobado definitivamente en fecha de 09/02/2015, con un documento complementario de 18/09/2015, adaptado al planeamiento general, junto con diversas innovaciones posteriores tramitadas, y sin estar en tramitación un nuevo PGOU.

El POTa fija una limitación al crecimiento del 40% en superficie de suelo urbanizable respecto al suelo urbano consolidado y del 40% del crecimiento poblacional. No obstante actualmente no se encuentra en tramitación ni hay previsión a corto plazo de ningún nuevo Plan General de Ordenación Urbanística.

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

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.

Como se detalla posteriormente, el análisis del planeamiento arroja que el municipio posee suelo disponible para la ejecución de un total de 855 parcelas para viviendas (439 parcelas en suelo urbano y 416 parcelas en suelo urbanizable).

PROYECCIONES DE POBLACIÓN Y NECESIDADES DE VIVIENDA

Se desarrolla en la información del Plan.

LA ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANÍSTICO DE PEDRERA

Del estudio del Planeamiento General se estima que el municipio dispone de suelo para la materialización de 855 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.

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	48/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





El 100% del suelo urbanizable sectorizado y urbano consolidado contempla un total de 855 viviendas en el horizonte del PGOU, 439 en suelo urbanizable y de 416 en el urbano consolidado.

De este total de parcelas para viviendas, se han desarrollado mínimamente, necesitando un impulso la planificación, urbanización y edificación de viviendas previstas en el PGOU.

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

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.

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 Pedrera.

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.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AMBITO	CATEGORIA SUELO	SUPERFICIE M2	APROVECHAM. UA/M2S	Nº VIVS.	RESERVA VPO	10 % CESION	PREV. TEMPORAL
SUNC-2	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	24.781	0,55	77	27	8	1C
SUNC-3	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	108.693	0,55	217	76	22	1C
SUNC-4	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	22.234	0,55	67	23	7	1C
SUNC-5	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	7.293	0,55	29	10	3	1C
SUNC-7	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	12.323	0,55	49	17	5	1C
				439	153	45	

SUELO URBANIZABLE

AMBITO	CATEGORIA SUELO	SUPERFICIE M2	APROVECHAM. UA/M2S	Nº VIVS.	RESERVA VPO	10 % CESION	PREV. TEMPORAL
SUS-1	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	51.268	0,55	154	54	15	1C
SUS 2.1	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	38.854	0,80	117	41	12	2C
SUS 2.2	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	11.781	0,80	35	12	4	2C
SUS 3.1	SUELO	21.493	0,65	54	19	5	1C

Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Pedrera

49

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	49/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





	URBANIZABLE SECTORIZADO						
SUS 3.2	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	13.325	0,65	33	12	3	1C
SUS 3.3	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	9.042	0,65	23	9	2	1C
				416	147	41	

Los datos de población equivalente representan 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.

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

RESERVA DE SUELO DESTINADO A VIVIENDA PROTEGIDA

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

Coeficiente de ponderación del uso de vivienda protegida.

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

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 el artículo 61.5 de la Ley 7/2002 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 no ha establecido una tipología específica asignada a la vivienda protegida sino que cada sector o unidad de ejecución establece una tipología concreta, 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, se pueden plantear en algunos ámbitos residenciales la tipología de edificación plurifamiliar estando esta tipología asignada a las parcelas destinadas a vivienda protegida, por la menor repercusión de suelo en el precio final.

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.

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 153 viviendas en ámbitos de suelo urbano consolidado y 147 viviendas en sectores de suelo urbanizable sectorizado.

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	50/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





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 urbanizado.

En el caso del municipio de Pedrera, en cada sector de suelo urbanizable, estas cesiones, en los suelos vacantes, corresponderían a un total de 86 parcelas para usos residenciales, en el desarrollo del PGOU.

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. UA/M2S	Nº VIVS.	RESERVA VPO	10 % CESION	PREV. TEMPORAL
SUNC-2	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	24.781	0,55	77	27	8	1C
SUNC-3	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	108.693	0,55	217	76	22	1C
SUNC-4	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	22.234	0,55	67	23	7	1C
SUNC-5	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	7.293	0,55	29	10	3	1C
SUNC-7	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	12.323	0,55	49	17	5	1C
				439	153	45	

SUELO URBANIZABLE

AMBITO	CATEGORIA SUELO	SUPERFICIE M2	APROVECHAM. UA/M2S	Nº VIVS.	RESERVA VPO	10 % CESION	PREV. TEMPORAL
SUS-1	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	51.268	0,55	154	54	15	1C
SUS 2.1	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	38.854	0,80	117	41	12	2C
SUS 2.2	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	11.781	0,80	35	12	4	2C
SUS 3.1	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	21.493	0,65	54	19	5	1C
SUS 3.2	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	13.325	0,65	33	12	3	1C
SUS 3.3	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	9.042	0,65	23	9	2	1C
				416	147	41	

Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Pedrera

51

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	51/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





- Viviendas en suelo urbano consolidado, objeto de actuaciones de rehabilitación y mejora, en solares vacantes o de edificaciones ruinosas, previéndose en suelo municipal la ejecución de viviendas protegidas.
- **439** viviendas estimadas en el suelo urbano no consolidado, posibles para la ejecución de nuevas viviendas, tanto libres como protegidas.
- **416** viviendas estimadas en el suelo urbanizable, posibles para la ejecución de nuevas viviendas, tanto libres como protegidas.

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 PGOU 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 439 viviendas en suelo urbano y 416 viviendas en suelo urbanizable.

Con estos datos la promoción total de estos suelos permitiría la construcción de un total de 855 viviendas. En base a la ratio 2,40 hab/viv. la capacidad habitacional vacante que tienen los distintos suelos residenciales es de 2.052 habitantes. El suelo disponible a medio-largo plazo permitiría la promoción de 86 viviendas municipales, al que habría que sumar las parcelas municipales actuales. 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 o viviendas 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 153 viviendas en Suelo Urbano y 147 viviendas en sectores de suelo urbanizable sectorizado.

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	52/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





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

DESCRIPCIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

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

- Patrimonio municipal de viviendas

De la información recabada, el Ayuntamiento de Pedrera es propietario de las viviendas siguientes: Antiguas viviendas de maestros en c/ Santo Cristo, 99.

Existiendo además patrimonio de otras administraciones públicas, tal como se describe anteriormente.

- Patrimonio municipal de suelo

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

De la ejecución y urbanización de los suelos previstos en el PGOU, se obtendrían un total de 86 parcelas residenciales, para su inclusión en el patrimonio municipal de suelo, y realizar la ejecución de viviendas sociales, protegidas o públicas.

Los solares que son propiedad municipal se establecen en plano adjunto, referido a la información previa del presente documento.

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	53/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





PLANO DE SITUACIÓN DE PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	54/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		

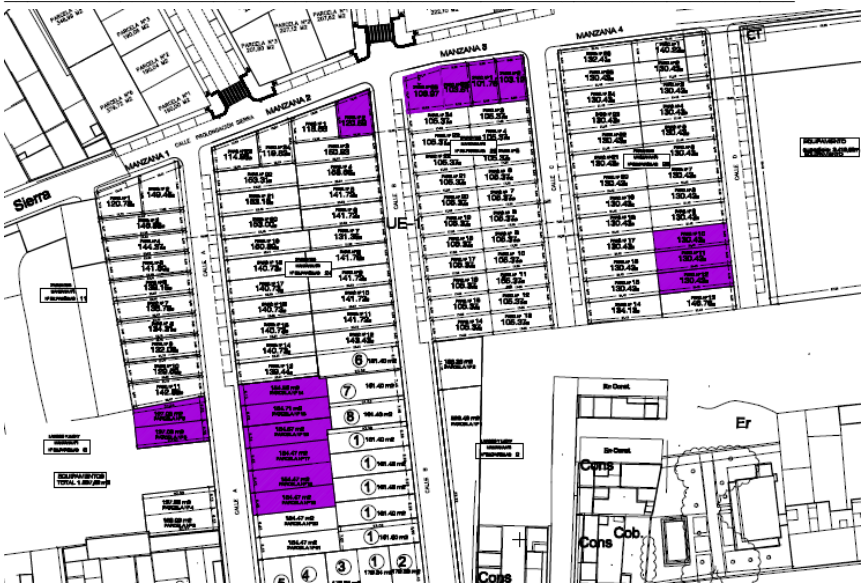




PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO 1

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	55/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO 2

- Plazos de ejecución

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

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

En el municipio de Pedrera no existe un Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, como instrumento complementario de intervención eficaz en el municipio, de conformidad con el artículo 150 y siguientes de la Ley 7/2002 LISTA mediante "la ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación", para actuar sobre inmuebles con declaración firme de ruina, o solares con dilatado tiempo sin edificar.

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	56/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





PROPUESTA

Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Pedrera 57

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	57/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





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

DEBILIDADES	FORTALEZAS
Solicitudes de demandantes de vivienda protegida VP con renta económica baja o muy baja.	Ayudas puntuales para paliar situaciones de riesgo de exclusión social. Incremento del número de personas que demandan ante los Servicios Sociales viviendas de alquiler social.
No hay oferta de viviendas protegidas acorde a la que la demanda quiere o puede acceder. No obstante hay suelo en desarrollo. Previsto para ello.	Bolsa de suelo para reserva de VP, en base al 30-40 % de reserva en el planeamiento pendientes de desarrollo.
Salarios bajos, precios altos de viviendas (en relación con los salarios medios) y necesidades de vivienda demandadas en alquiler de baja renta. Desconfianza del propietario para sacar su vivienda en alquiler, necesitando garantizar el inquilino.	Caída del mercado inmobiliario, stock de solares y viviendas inhabitadas susceptibles de rehabilitación. No obstante sigue existiendo especulación de suelo.
Hacinamiento en viviendas ocupadas por grupos de familias en exclusión social. Población necesitada de alojamiento específico que utiliza todos los servicios municipales. Necesidad de alojamientos transitorios.	Gestión coordinada de inspección sobre viviendas desocupadas propiedad de AVRA que agilice la puesta a disposición de viviendas no utilizadas de primera ocupación y favorecer el acceso a demandantes acorde a sus necesidades.
	Buena infraestructura viaria supramunicipal Protección del Centro Histórico y estudios para mejorar la movilidad del municipio (plan de movilidad)
	Zona urbana compacta que favorece la dotación de equipamientos e infraestructuras y la conectividad
Parque de viviendas sin mantenimiento adecuado en casos puntuales y baja eficiencia energética.	Elaborar y poner en marcha una Normativa de Evaluación de Inspección Técnica de Edificios
Falta de calidad ambiental de pocos espacios públicos y estancias y de rehabilitación del parque de viviendas.	Concienciación a la población hacia modo de construcción más sostenible, mejorando la accesibilidad y la eficiencia energética, así como concienciación hacia modos de transporte más sostenibles y menos contaminantes
	Previsión de proyectos de recuperación y reurbanización de los espacios públicos para su carácter vivencial.
	Nuevos modelos de alojamiento y vivienda con la normativa estatal y autonómica
Complejidad para localizar datos estadísticos de viviendas del municipio	Existencia de registros relativos a la gestión de vivienda y suelo e impulsar la participación ciudadana

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	58/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





AMENAZAS	OPORTUNIDADES
Aumento de la necesidad de vivienda, descompensado con la oferta adecuada de alojamiento de vivienda	Desarrollo agropecuario e industrial de la zona
Aumento del número del personas en riesgo de exclusión social	Poner 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 promotor y adquiriente y paralización de la actividad promotora	Generar recursos a partir del PMVS y las cesiones obligatorias para implicación en la promoción de VP que complete la oferta de la promoción privada, incluso por medio de cooperativas.
Aumento de la población de mayores	Fomentar la mejora de la accesibilidad en sus viviendas y adecuación a sus necesidades con especial atención a las personas con movilidad reducida, incluso con ayudas públicas.
Dificultades para poder acceder a la vivienda a los jóvenes sin empleo	Existencia de bolsas de suelo municipal encuadrable en el programa público de vivienda en régimen de autoconstrucción, para gestión por cooperativas.
Falta de calidad ambiental de algunos espacios públicos y estanciales y deterioro del parque de viviendas en general y viviendas inadaptadas	Propuesta de proyectos de recuperación y reurbanización, así como programas de rehabilitación y regeneración urbana
Existencia de construcciones en Suelo rústico y paralización de la actividad inmobiliaria privada	Impulsar el compromiso de la participación ciudadana y de las asociaciones sectoriales con especial atención en las reuniones de barrio que se convoquen a lo largo del año en las zonas diferenciadas que estructuran el municipio
Situación de crisis generalizada con la falta de creación y diversidad en el empleo	Redacción actual del PGOM para Sectores residenciales (densidad y tipología) y para adaptación del crecimiento y áreas de centralidad.
Conducta ciudadana sobre el uso del coche privado.	Concienciación de la población hacia modos de transporte más sostenibles. Acciones de Movilidad Sostenible AGENDA 21 LOCAL
Complejidad para la dotación de subvención para fomentar el alquiler, la autoconstrucción, la rehabilitación y la eficiencia energética.	Ayudas estatales, autonómicas, europeas y municipales.

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	59/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





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	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	60/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





ESTRATEGIAS

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

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

- Estrategias de acceso a la vivienda

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

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

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

- Bonificación municipal de impuestos y ayudas supramunicipales para las actuaciones de rehabilitación, dentro de lo posible.
- 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, y en relación a los posibles desahucios también.
- El Ayuntamiento de Pedrera cuenta con Registro de Demandantes de Vivienda, registro que en la actualidad se encuentra operativo.

En relación a las viviendas en construcción:

- Con la crisis inmobiliaria no hay promociones de viviendas privadas de construcción en el municipio, solo actuaciones de construcción de viviendas unifamiliares y públicas o de iniciativa cooperativa.
- No obstante, se prevén actuaciones futuras de obra nueva vinculadas, sobre parcela de SIPS municipal para 14 alojamientos protegidos en c/ Miguel Vargas Jimenez Bambino, a las que hay que añadir otras parcelas actuales posibles de equipamiento, a las que hay que añadir las 86 parcelas provenientes de la cesión de aprovechamiento urbanístico del Plan 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, 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.
- El planeamiento general vigente prevé la edificación de 153 unidades de vivienda protegida, en suelo urbano y 147 unidades en suelo urbanizable, debiendo ser adaptado a la LISTA o realización de un nuevo Plan, PBOM.

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	61/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





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

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

Estrategias relacionadas con la promoción de viviendas.

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

Respecto a las promociones de viviendas 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 venta, 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:
 - Concertar con la Consejería competente en vivienda alguna promoción pública de viviendas sociales en terrenos de propiedad municipal.
 - Fomento de los criterios baremables en la adjudicación de viviendas sociales para alojamiento urgente de familias en riesgo de exclusión social.
 - Aprobación de la ordenanza fiscal y reguladora de calificación de vivienda protegida.
- Favorecer la adquisición de viviendas, al resto de demandantes:
 - Cuantificar una partida municipal de ayudas en materia para posibilitar el acceso a personas con mayores dificultades económicas. Fijar y garantizar para un periodo de cinco años una Dotación de Ayudas al pago de alquiler.
- Impulsar la promoción de diferentes tipos de vivienda para realización en régimen de cooperativa, así como la disponibilidad de viviendas vacías hacia un alquiler asequible, y el impulso de nuevos modelos de uso, con el fin de mejorar la accesibilidad de la ciudadanía a la vivienda:
 - Hay experiencias no fructíferas de cooperativas de viviendas en el municipio, no obstante el Ayuntamiento impulsará la autoconstrucción si se prevén las subvenciones autonómicas.

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	62/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





- Fomentar la inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida en general y en particular para aquellos interesados en acceder a una vivienda en régimen de cooperativa.

Estrategias relacionadas con el patrimonio público y gestión de suelo.

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

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

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

El destino de las cesiones correspondientes al 10% de aprovechamiento lucrativo residencial que corresponden al Ayuntamiento, en ejecución del planeamiento, deberán vincularse a vivienda protegida, hasta cubrir las necesidades detectadas en el horizonte temporal. La utilización y gestión del patrimonio municipal de suelo y vivienda y del fondo económico a él vinculado, se deberá poner al servicio de las actuaciones programadas por el PMVS:

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

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

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

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	63/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





Estrategias relacionadas con el planeamiento y gestión urbanísticos.

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

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

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

- Estrategias para el uso, conservación, mantenimiento, rehabilitación y adecuación del parque residencial.

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

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

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

- Definición de acciones favorecedoras de la utilización y ocupación del parque de viviendas existente, tanto de las viviendas deshabitadas, de las viviendas procedentes de embargo

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	64/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





bancario, así como de desahucios y del "stock" de viviendas sin vender ni alquilar, con el objetivo de su incorporación al mercado local de vivienda.

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

Respecto a todas estas estrategias, tenemos:

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

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

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

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

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

Estrategias relacionadas con medidas para la eliminación de la infravivienda.

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

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

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	65/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





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:

- Información y publicidad de las posibles ayudas para la rehabilitación vigentes.

Estrategias para fomentar la rehabilitación residencial.

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

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

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

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

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	66/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





Estrategias para la rehabilitación urbana sostenible.

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

- Se tiene como objetivo la puesta en valor del parque del Plan Parcial R-2 del PGOU vigente.
- De igual forma se pretende la puesta en valor de las zonas verdes del casco urbano, localizadas en el PGOU vigente.

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.
- 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 Pedrera no está adherido al Plan de defensa de la vivienda, así como tampoco tiene una ordenanza relativa al fondo de emergencia social, con ayudas a personas con vulnerabilidad y personas desahuciadas.

Se propone dotar de mayores recursos a corto, medio y largo plazo al Área de Vivienda y Rehabilitación y al Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Pedrera, que deberán contar con más funciones para el desarrollo del PMVS, tanto para planificación, 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:

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	67/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





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

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

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

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

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	68/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





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

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

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

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

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

Igualmente se prestará asistencia técnica.

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

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

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

Se realiza y se realizará a través de los Servicios municipales de urbanismo del Ayuntamiento.
- Apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y rehabilitación, prestándose servicio personalizado, integral, público y gratuito de información y asesoramiento con el objetivo de fomentar la realización de acciones preventivas y de intervención en los edificios residenciales y las viviendas con el objetivo de evitar la pérdida de sus condiciones de calidad y habitabilidad.

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

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	69/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





Estrategias en relación a recursos, organización y conocimiento.

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

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

Se propone un posible instrumento:

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

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	70/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





2. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

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

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

MEMORIA

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

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

A. Vivienda

• **Acceso y uso eficiente del parque residencial existente**

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

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

El Ayuntamiento tiene una asesoría jurídica para los ciudadanos encaminado al asesoramiento e información sobre las cláusulas suelo y sobre la temática de desahucios.

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

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

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

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

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

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	71/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





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 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, 49 viviendas de la plaza del Descubrimiento, 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 de las viviendas 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 edificación, 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 parcelas 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 adecuadas correspondientes.

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

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

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

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

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

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	72/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





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 Pedrera en la actualidad es propietario de fincas calificadas como Servicios de Interés Público y Social (SIPS).

Respecto a los 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, y la ayuda al alquiler de viviendas desocupadas).

1.- Planeamiento y gestión urbanística.

El Plan prevé la puesta en carga de más suelo, según lo previsto en el vigente PGOU, por lo que 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.

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

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

3.- Gestión de suelo.

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

4.- Reserva de suelo para vivienda protegida (artículo 10.1 A) b) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía).

B. Rehabilitación

Tal y como queda reflejado en el apartado del PMVS de Pedrera, la 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 peores condiciones, por lo que se solicitarán las ayudas en dicha materia. Los programas tendrán como objetivo rehabilitar, conservar y mejorar el parque residencial.

De cualquier forma el Ayuntamiento de Pedrera impulsará un Programa Municipal de mejora y transformación de viviendas existentes, para los próximos 5 años, según el número de solicitudes por atender y de sus posibilidades económicas procedentes del patrimonio municipal de suelo.

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	73/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





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

• Actuaciones para la eliminación de la infravivienda.

Se establece el siguiente programa:

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

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

• Rehabilitación, conservación y mejora del parque residencial.

Se establecen los siguientes programas:

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

En el municipio 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.

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.

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	74/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





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 y en el acondicionamiento de los parques y áreas de juego municipales, para garantizar una ciudad más sostenible y la reactivación social y económica del tejido conectivo de la ciudad consolidada, así como en los espacios periurbanos referidos.

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

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

PROGRAMACIÓN TEMPORAL DE ACTUACIONES

- Actuaciones previstas agrupadas por programas y subprogramas.

Comprende las actuaciones previstas, en relación a los programas establecidos por el Plan 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. REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS PARA ALQUILER.
- BONIFICACIÓN DE LA TASA DE CONSTRUCCIÓN PARA FOMENTO DEL ALQUILER, REHABILITACIÓN Y PARA ACCESO A VIVIENDA A JÓVENES.
- TRAMITACIÓN DE AYUDAS PARA LA REHABILITACIÓN EFICIENTE DE INMUEBLES. BONIFICACIONES DE TASAS MUNICIPALES.
- FOMENTO DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS MUNICIPALES SOBRE LAS PARCELAS DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	75/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





- 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, ... **NUEVAS TIPOLOGÍAS DE VIVIENDAS EN RELACIÓN A LA TIPOLOGÍA DE LOS NUEVOS POBLADORES.**
- AGENDA URBANA. USO RACIONAL DEL SUELO. REVITALIZACIÓN DE LA CIUDAD EXISTENTE. MOVILIDAD SOSTENIBLE. GARANTIZAR EL ACCESO A LA VIVIENDA. INGRESOS DERIVADOS DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

- Fichas de las actuaciones previstas.

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

VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PMVS

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

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

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

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

EVALUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA Y DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN

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

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

Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Pedrera

76

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	76/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





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

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

La Administración Autonómica tras la publicación del Plan Vive 2020-2030, celebrará encuentros, a través de la Consejería competente en Vivienda, responsable de esta área, para cerrar “acuerdos-programas” con el municipio de Pedrera, en su caso. Por tanto, parte del PMVS se financiará con las ayudas, subvenciones y prestaciones de cooperación en conciertos o convenios con la Consejería competente en Vivienda.

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

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

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

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

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

Actualmente el Ayuntamiento de Pedrera tiene aprobado el presupuesto municipal para 2023, previéndose el de 2024.

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

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

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	77/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





GESTIÓN Y EVALUACIÓN DEL PMVS

Se definen los mecanismos de implantación, desarrollo, seguimiento y evaluación del Plan, estableciendo los agentes públicos que lo llevarán 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 Pedrera se realizará por el Ayuntamiento contando a su vez con la implicación de las distintas áreas municipales, así como con la Consejería competente en Vivienda.

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

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

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

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

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

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

Indicadores

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

Se definen dos tipos de indicadores:

- **Indicadores de gestión (nivel de cumplimiento temporal).**
 - Programa para el uso de viviendas deshabitadas > identificación de las viviendas vacías que no reúnen condiciones de habitabilidad y jurídicas para acoger una unidad familiar.
Se llevarán a cabo por medio del Servicio municipal que gestiona el Catastro.
- **Indicadores de resultado o impacto, que evalúan el nivel de desempeño de los objetivos establecidos.**
 - Programa para el uso de viviendas deshabitadas > Viviendas vacías efectivamente ocupadas para atender la necesidad de vivienda de una unidad familiar.

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

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	78/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





- Programa de eliminación de la infravivienda > nº de viviendas mejoradas/sustituídas.
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)
- Planes municipales de vivienda y suelo (sistematización de información, diagnóstico, propuestas)
- Stock de vivienda, vivienda vacía (Nº, localización, características)
- Desahucios (Nº, en ámbitos regionales, municipio y distritos censales, perfil socio-económico, evolución)
- Infravivienda (Mapa urbano), etc.

Comisión de seguimiento del Plan

El Área de Vivienda y Rehabilitación y resto de servicios municipales relacionados del Ayuntamiento de Pedrera 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/sa.
- Delegado del Área de Vivienda y del Área de Urbanismo.
- Coordinador del PMVS.

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	79/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





- Representante de los Servicios técnicos municipales.
- Representante de los Servicios sociales municipales.
- Representante de los grupos políticos municipales.
- Secretario, con voz pero sin voto.

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	80/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





3. PLAN DE INTERVENCIÓN SOCIAL.

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

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

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

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

Por 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,...

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

Las actuaciones realizadas por los servicios sociales en estos años han sido las siguientes:

- Asesoramiento ciudadano.
- Asistencia en la tramitación de las convocatorias de rehabilitación de vivienda por parte de la Consejería competente en vivienda.
- Asistencia en la tramitación de las convocatorias de adecuaciones funcionales de vivienda.
- Ayuda para suministros mínimos vitales.
- Ayudas económicas de emergencia a la Diputación provincial de Sevilla.

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, según planes supramunicipales.
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.

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	81/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





- 5. Ayudas para la Adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida.
- 6. Subsidiación de préstamos convenidos.
- 7. Fomento de un municipio sostenible y competitivo.

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

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	82/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA (COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN PÚBLICA).

Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Pedrera

83

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	83/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





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

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

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

Se desarrolla en tres fases:

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

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

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

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

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

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

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

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

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	84/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





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

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

El PMVS de Pedrera se ha construido colectivamente.

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

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

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

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

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

Para ello, se precisa que la sociedad de Pedrera 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 Pedrera.

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.

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	85/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





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

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	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	86/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





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 Pedrera
Responsables	- Alcaldía, Área de Vivienda y Rehabilitación. - Sevilla Activa SAU.
Audiencia objetivo	La ciudadanía de Pedrera 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. - Díptico informativo, en su caso.
Observaciones	- Coste Municipal: recursos propios municipales. Medios de Comunicación.

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	87/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





ENCUESTA A DEMANDANTES	
Descripción	Encuesta: se podrá diseñar un cuestionario individual, para su cumplimentación voluntaria, en papel y pagina web. Se trata de una serie de preguntas muy simples cuya evaluación se incluye en el informe del PMVS.
Objetivos	Recabar las necesidades reales de los demandantes de vivienda y actualizar datos de la situación de partida respecto a las necesidades de vivienda en el municipio, como una referencia dado que el RPMDVP no dispone de datos oficiales.
Responsables	- Técnicos Municipales. - Sevilla Activa SAU (asesoramiento)
Audiencia objetivo	Demandantes potenciales de vivienda. Población en general.
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	Se ejecutará desde el inicio de elaboración del PMVS hasta momentos previos de su aprobación.
Recursos y materiales	- Personal responsable del área de Vivienda y Rehabilitación - Informático municipal en su caso. - Recursos de Sevilla Activa SAU.
Canales de comunicación	- Encuesta, en su caso. - Medios de comunicación. - Redes sociales.
Observaciones	- Coste Municipal: recursos propios para su difusión y recogida de datos.

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	88/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





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. - Medios de comunicación.
Observaciones	Coste Municipal: recursos propios municipales.

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	89/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





EXPOSICIÓN EN ESPACIO MUNICIPAL Y JORNADAS TÉCNICAS SOBRE EL PMVS	
Descripción	<i>Exposición pública en espacio municipal, en su caso. Mesa Técnica en la que se expone el PMVS coordinada por la Concejalía de Urbanismo y presentada por el Alcalde. Con exposición técnica realiza por técnicos/as municipales con una presentación de PowerPoint para incorporarla posteriormente en la web municipal y en los canales de internet. Debates y propuestas en una actividad participativa, en su caso.</i>
Objetivos	<i>Conocer el PMVS y generar debates sectoriales en la búsqueda de soluciones compartidas entre los agentes sociales políticos y económicos al tiempo que dar a conocer las nuevas proposiciones de la política municipal en relación a la vivienda y suelo.</i>
Responsables	- 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, en su caso. - Una segunda Jornada Técnica se podrá organizar antes de la aprobación definitiva del PMVS, en su caso.
Recursos y materiales	La presentación se preparará, en su caso, 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, en su caso). - Redes sociales. - Enviar invitaciones desde Alcaldía, en su caso.
Observaciones	Recepción posterior de propuestas a través de correo electrónico, en su caso. Podrán realizarse actos complementarios de divulgación previstos con antelación para programarse con el asesoramiento de Sevilla Activa SAU.

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	90/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





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. - Medios de Comunicación (radio, prensa, en su caso). - Redes sociales (Ayuntamiento).
Observaciones	Podrán realizarse acciones complementarias de divulgación, nuevos dípticos, folletos, carteles, en su caso.

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	91/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





- RESULTADO DE EXPOSICIÓN Y PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICOS.

La exposición pública del PMVS se realizará de forma digital en el Portal de transparencia, en redes sociales, web y televisión municipal del Ayuntamiento de Pedrera.

Se recogerán las sugerencias y alegaciones de los ciudadanos, y se informarán, en su caso.

- 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	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	92/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





ANEXOS.

Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Pedrera

93

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	93/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





I.-Cuadros-resumen de población y vivienda

I.1 Población y demanda residencial.

I.1 POBLACIÓN Y NECESIDAD RESIDENCIAL PEDRERA			
Población total 2022		5.110	
Explotación Censo de Población y Vivienda 2021 del INE			
Población total 2021			
Edad y sexo		Mujeres	Hombres
	de 0 a 14 años	423	409
	de 15 a 29 años	482	458
	de 30 a 44 años	524	531
	de 45 a 64 años	732	791
	de 65 y más años	475	353
Hogares según su tamaño			
1 miembro	32	Pareja sin hijos	42
2 miembros	455	Pareja con hijos	933
3 miembros	406	Un adulto con hijos	141
4 miembros	359	Padres con hijos	*
5 miembros	243	Madres con hijos	122
6 miembros o más	*	TOTAL	1477
Principales indicadores			
	Tamaño medio del hogar	2,9	
	Porcentaje de hogares con todos sus miembros españoles	96%	
	Porcentaje de hogares con alguno de sus miembros extranjero	*	
	Número de núcleos en el hogar	0,8	
	Porcentaje de hogares con una única generación presente	41%	
	% hogares miembros activos entre 16 y 64 años, alguno parado	68%	
	Porcentaje de núcleos monoparentales	10%	
	Porcentajes de núcleos de familia numerosa	11%	
	Variación intercensal absoluta	-200	
	Variación intercensal relativa	-4%	
	Porcentaje población extranjera	5%	
	Edad media de la población	41	
	Porcentaje de población de 65 y más años	16%	
	Porcentaje población de 85 y más años	3%	
	Porcentaje de población de 15 años y menos	17%	
Actividad		Principales actividades económicas	
Paro registrado mujeres 2022	194	Agricultura, ganad. silv. y pesca	143
Paro registrado hombres 2022	157	Comercio	111
Tasa municipal de desempleo 2022	20%	Hostelería	35
		Construcción	43
		Industria manufacturera	60
Análisis de necesidades de viviendas futuras			
	Necesidades generales/dinámica de la población	86	
	colectivos de atención especial	5	
	sin techo		
	sin vivienda		
	vivienda insegura		
	vivienda inadecuada		
	en proceso legal de desahucio		

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	94/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





I.2 Parque de viviendas, oferta y mercado.

PARQUE DE VIVIENDAS, OFERTA Y MERCADO PEDRERA			
aspectos físicos			
antigüedad y estado de conservación			
nº viviendas totales	2.232		
nº viviendas de más de 50 años	466		
nº viviendas anteriores a 1981	852		
Porcentaje edificios contruidos después de 2001	16%		
superficie y programa viviendas principales			
<30 m²	*	1 habitación	*
30-45 m²	*	2 habitaciones	*
46-60m²	*	3 habitaciones	275
61-75m²	163	4 habitaciones	498
76-90m²	414	5 habitaciones	515
>90m²	1.198	> 5 habitaciones	372
Porcentaje edificios que disponen de accesibilidad			9%
Porcentaje edificios que disponen de ascensor			0%
Porcentaje edificios que disponen de garaje			0.2%
Porcentaje edificios que disponen de acceso internet			46%
infravivienda			
	-		
Régimen de tenencia, titularidad y uso		Edificaciones - nº plantas	
nº viviendas totales	2.232	1 planta	403
en propiedad	1.444	2 plantas	1.777
en alquiler	*	3 plantas	34
otras formas	208	4 plantas	15
Porcentaje vivienda principales	82%	>4 plantas	-
Porcentaje viviendas secundarias	6%		
Porcentaje viviendas vacías	12%		
Oferta y mercado			
nº viviendas		precio medio	por m²
en venta	18	1.072	eur/m²
en alquiler	1	5	eur/m² mes
		nº	capacidad viv.
Patrimonio Municipal de Suelo			
Numero parcelas catastrales . Solares 2022		848	
Numero parcelas catastrales . Edificadas 2022		2.652	
Datos básicos de población y vivienda existentes		RMDVP 2023	
nº habitantes 2022		solicitudes	304
hogares	1829	insc. activas	103
viviendas totales		insc. canceladas	11
		insc. caducadas	0
Actuaciones realizadas			
protegidas rehabilitacion 2021	6	infravivienda	
protegidas alquiler 2021	-	adecuacion funcional basica	
		alojamientos transitorios	

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	95/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





II.-Programa de actuación. Resumen.

PROGRAMA DE ACTUACION				
	n.º viviendas	evaluación económica	límite temporal	ubicación y descripción
VIVIENDA				
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	5	ANUAL	5 AÑOS	SECTORES DESFAVORECIDOS
cesión de uso	*			
alojamientos transitorios	5	ANUAL	5 AÑOS	SECTORES DESFAVORECIDOS
suelo				
Patrimonio Municipal de Suelo	86	ANUAL	5 AÑOS	PARCELAS MUNICIPALES
registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas	*			
reserva de suelo para vivienda protegida	86	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	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	96/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





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	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	97/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





IV.-Otros

- 1. SINOPSIS, OBJETIVOS Y PROGRAMAS DEL PLAN ESTATAL DE VIVIENDA.
- 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	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	98/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





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

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

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

Y como objetivos a medio plazo:

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

Adicionalmente, son también objetivos del Plan seguir contribuyendo a la mejora de la accesibilidad de nuestras viviendas, impulsar la regeneración y renovación urbana y rural de zonas degradadas y ámbitos en los que todavía impera el chabolismo y la infravivienda y atender al pago de las ayudas de subsidiación de préstamos convenidos, regulados en anteriores planes estatales de vivienda.

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	99/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





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).
Plazo	Hasta 5 años.

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	100/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





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 anteriores a la solicitud de la ayuda - Tras devenir vulnerable: - Límite de ingresos unidad de

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	101/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





	convivencia 3 IPREM o 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.
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).

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	102/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





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 ayuda / límite del alquiler	Adquisición de viviendas: 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.

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	103/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





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 €/m ² /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€/m ² /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.

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

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	104/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





	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 €/m2 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€/m2 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 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€.

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	105/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





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

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.

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	106/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





	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 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.

Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Pedrera

107

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	107/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





	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	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	108/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





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

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	109/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		



**PROGRAMAS DE AYUDAS PUBLICAS DEL PLAN VIVE****Rehabilitación residencial**

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

Rehabilitación urbana

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

Vulnerabilidad residencial

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

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

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

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	110/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





3. MODELOS DE DOCUMENTOS DE TRABAJO DEL PLAN.

Se incorporarán en la tramitación del Plan de vivienda.

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	111/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





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	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	112/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





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.

148 | AUE · AGENDA URBANA ESPAÑOLA 2019

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	113/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





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	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	114/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





- ✓ 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	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	115/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





- 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	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	116/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





4. DOCUMENTACIÓN DEL RPMDVP.

Página 236 de un total de 317

Página 117 de 165

CVE: BOP-SE-2025-150024

Nº 150 - miércoles 06 de agosto de 2025

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	117/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





Viernes 19 de febrero de 2010

Boletín Oficial de la provincia de Sevilla. Número 41

25

Artículo 44. Normas particulares para la zona de dotación deportiva.

1. Condiciones de uso. El uso pormenorizado es el de dotación o equipamiento deportivo, correspondiendo a este uso:

- Los establecimientos dedicados al uso deportivo en todas sus categorías.
- Los servicios públicos en todas sus categorías (mantenimiento y limpieza urbana, seguridad y protección ciudadana, abastecimiento alimentario, recinto ferial y de congresos, defensa y justicia, servicios funerarios, etc.).

2. Usos compatibles. Dentro de este uso se autorizan como compatibles, en una proporción máxima de un 40% de la superficie edificable y ocupando un máximo del 60% de la superficie de parcela, los siguientes usos:

- Administrativo u oficinas, destinadas al servicio directo de las instalaciones a las que estén asociadas.
- Comercial o de hostelería no residenciales, como bares, cafeterías y restaurantes, destinados al servicio directo de las instalaciones a las que estén asociadas.
- Edificaciones auxiliares tales como almacenes, cuartos de instalaciones, vestuarios, etc. Si la disposición de este uso se realiza bajo rasante (en sótano), su proporción de ocupación podrá alcanzar hasta un 60% de la superficie edificable de sótano, no computándose la misma a los efectos de la limitación de proporción fijada a modo general para los usos compatibles en este uso pormenorizado.
- Salas de reunión.
- Espacios libres, espacios destinados a jardines o lugares de recreo arbolados y libres de edificación.
- Aparcamientos, espacios para el estacionamiento de vehículos. Si la disposición de este uso se realiza bajo rasante (en sótano), su proporción de ocupación podrá alcanzar hasta la totalidad de la superficie edificable de sótano, no computándose la misma a los efectos de la limitación de proporción fijada a modo general para los usos compatibles en este uso pormenorizado.

3. Usos prohibidos. Se consideran usos prohibidos todos aquellos no mencionados y en especial las implantaciones de carácter residencial.

4. Condiciones de aparcamiento. Se dispondrá una superficie de suelo en el interior de las parcelas equivalente a la de una plaza de aparcamiento por cada 200 m² de suelo edificable.

5. Condiciones de edificabilidad:

- La edificabilidad definida es de 0,50 m² edificable por cada m² de suelo de parcela.
- La superficie edificable máxima será el resultado de multiplicar la superficie de parcela por la edificabilidad de la zona.

6. Condiciones de parcelación. La parcela mínima tendrá una superficie mínima de 700 m², con una longitud de fachada mínima de 12 m.

7. Condiciones de edificación:

- La edificación podrá situarse alineada a los linderos de fachada y laterales. En caso de no alinearse la distancia mínima será de 3 m. La condición de retranqueo de la línea de edificación por afecciones sectoriales (carreteras, arroyos, línea férrea, etc) se superpondrán a la condición anterior.
- El espacio de retranqueo sólo podrá destinarse a aparcamiento, maniobras de vehículos, espacios libres e instalaciones deportivas y de infraestructuras.
- La ocupación máxima de la parcela será del 50%, con las limitaciones impuestas en relación con el retranqueo obligatorio de la línea de edificación a los distintos linderos.

- Se autoriza una altura máxima de 7,5 m a cara inferior del último forjado. Dicha altura se medirá desde el punto medio de la intersección de la fachada principal con la plataforma en la que se sitúe.

Con carácter general se asigna un número máximo de plantas de 2 (PB+1), consideradas como tales las entreplantas.

Lo que se hace público, previo depósito de dicha Modificación Puntual del Plan Parcial PI-7 «Las Vegas», de las NN.SS., en la Secretaría General de este Ayuntamiento, habiendo sido inscrito con el número 39, Sección I, en el Registro de Instrumentos de Planeamiento de este Ayuntamiento, y en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos con el número de registro 3943.

Osuma a 26 de enero de 2010. La Alcaldesa, Rosario Andújar Torrejón.

7W-734

PARADAS

Don Manuel Portillo Pastor, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento esta villa.

Hace saber: Que por esta Alcaldía se ha dictado el Decreto, referido a caducidad de las inscripciones padronales de los extranjeros no comunitarios sin autorización de residencia permanente que no sean renovadas cada dos años, y al no haber sido posible su notificación en el último domicilio conocido al interesado que a continuación se indica, es por lo que se procede a su publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia y en el tablón de anuncios de este Ayuntamiento de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, y cuyo decreto del que se excluyen las personas que han sido notificadas es del tenor literal siguiente:

Vista la resolución de 28 de abril de 2005, de la Presidenta del Instituto Nacional de Estadística y del Director General de Cooperación Local por la que se dictan instrucciones técnicas a los Ayuntamientos sobre el procedimiento para acordar la caducidad de las inscripciones padronales de los extranjeros no comunitarios sin autorización de residencia permanente que no sean renovadas cada dos años.

De conformidad con lo establecido en el punto 7 de dicha resolución en el que se establece que: «Los Ayuntamientos acordarán la baja por caducidad, CVAR-BCAUV en su Padrón de las inscripciones de los ENCSARP que no hayan renovado su inscripción, transcurridos dos años desde su fecha de alta en el Padrón o desde la fecha de la última renovación expresa. Esta caducidad podrá declararse sin necesidad de audiencia previa al interesado.

Por todo lo anterior y dado que la persona que a continuación se relaciona no ha renovado su inscripción en el plazo establecido, declaro la caducidad de su inscripción en el Padrón Municipal de Habitantes y por tanto la baja en dicho Padrón.

Nombre y apellidos	Dirección-residencia	Domicilio	Fecha de alta
Veky Johana Aguirre Zapata	X5134504F	C/ Hnos. Machado, 41	30/10/2007

Lo mando y firma, en Paradas a 14 de enero de 2010. El Sr. Alcalde-Presidente, Manuel Portillo Pastor.

20W-585

PEDRERA

El Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 7 de octubre de 2010, acordó aprobar provisionalmente la Ordenanza Reguladora del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del municipio de Pedrera.

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	118/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





El expediente completo ha sido sometido a información pública en el tablón de edictos municipal y en el «Boletín Oficial» de la provincia n.º 263, de fecha 13 de noviembre de 2009, por espacio de treinta días hábiles, y una vez transcurrido el plazo de presentación de alegaciones y reclamaciones, el pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 20 de enero de 2010, acordó:

- 1.º Denegar las alegaciones presentadas por la Asociación Empresarial de Promotores y Constructores de Obras (GAESCO).
- 2.º Aprobar definitivamente dicha Ordenanza y su publicación íntegra en el «Boletín Oficial» de la provincia, que se adjunta como Anexo a este anuncio.

Contra dicho acuerdo, que es definitivo en vía administrativa, los interesados podrán interponer recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de Sevilla, en el plazo de dos meses, a contar del día siguiente al de su notificación, conforme al artículo 46.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Podrá, no obstante, interponerse, en virtud de los artículos 116 y 117 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, con carácter previo y potestativo, recurso de reposición ante este Ayuntamiento, en el plazo de un mes, a contar asimismo desde el día siguiente al de su publicación.

Pedreña a 9 de febrero de 2010. El Alcalde Presidente, Antonio Nogales Monedero.

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA POR LA QUE SE ESTABLECEN LAS BASES DE CONSTITUCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DE PEDRERA

Exposición de motivos

El Estatuto de Autonomía para Andalucía dispone en su artículo 25 que «Para favorecer el ejercicio del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, los poderes públicos están obligados a la promoción pública de la vivienda. La ley regulará el acceso a la misma en condiciones de igualdad, así como las ayudas que lo faciliten». Asimismo, la regla 22 del párrafo 1 del artículo 37 identifica como principio rector «el acceso de los colectivos necesitados a viviendas protegidas». En este marco se inserta la Orden de 1 de julio de 2009 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio («BOJA» núm. 137, de 16 de julio), por la que se regula la selección de adjudicatarios de viviendas protegidas a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Dicha Orden, partiendo de la regulación prevista en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo («BOJA» núm. 227, de 21 de noviembre de 2005); en el Decreto 266/2009, de 9 de junio, por el que se modifica el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, aprobado por el Decreto 395/2008, de 24 de junio («BOJA» núm. 125, de 30 de junio de 2009); en la Orden de 10 de noviembre de 2008, de desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de vivienda y suelo del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012 («BOJA» núm. 235, de 26 de noviembre de 2008), así como en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 («BOE» núm. 309, de 24 de diciembre de 2008), regula la selección de los adjudicatarios de viviendas protegidas a través de los Registros Públicos de Demandantes de Viviendas Protegidas.

El Ayuntamiento de Pedreña consciente de la necesidad de los ciudadanos al acceso a una vivienda, y con el fin de responder a las determinaciones de la Orden de 1 de julio de 2009, por la que se regula la selección de los adjudicatarios de viviendas protegidas a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas, procede a la creación del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas.

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

Por tanto, corresponde al Pleno del Ayuntamiento de Pedreña el ejercicio de la potestad reglamentaria en este sentido, debiendo tramitarse la presente Ordenanza mediante el procedimiento establecido en el artículo 49 LBRL, que incluye aprobación inicial, trámite de información pública, resolución de alegaciones y aprobación definitiva.

Artículo 1. Objeto y principios rectores.

1. La presente Ordenanza Municipal tiene por objeto constituir el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas del Municipio de Pedreña y regular su funcionamiento.

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 en virtud de lo establecido en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo.

3. Finalmente, la Ordenanza hace del Registro Público Municipal de Demandantes un instrumento de información actualizada que debe permitir a 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 Pedreña.

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. Atendiendo al punto anterior, las competencias de gestión y administración del Registro Público de Demandantes corresponden a la Empresa Municipal Fomento y Desarrollo de Pedreña, S.L., en virtud de las competencias que para la organización y administración del servicio público concreto, tiene atribuidas en virtud de sus estatutos y mediante encomienda de gestión del Ayuntamiento de Pedreña.

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

1. La responsabilidad sobre el Registro Público de Demandantes corresponde al Ayuntamiento en el ámbito de sus competencias, en el marco de la gestión del servicio público a favor de la Empresa Municipal Fomento y Desarrollo de Pedreña, S.L. Con carácter específico, la dirección del

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	119/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





Registro Público de Demandantes es competencia del Alcalde en virtud de lo establecido en el artículo 21.1 d) de la LBRL, 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 efecto de adecuar sus promociones a la demanda existente. En estos mismos términos podrán facilitarse estos datos a los agentes económicos y sociales más representativos.

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 Responsable del Registro Público de Demandantes, en virtud de la encomienda de gestión del Ayuntamiento de Pedrera.

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.

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.

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

1. Podrán solicitar la inscripción como demandante de vivienda protegida en el Registro Público de Demandantes, las personas físicas mayores de edad que tengan interés en residir en el municipio. Cuando varias personas formen una unidad familiar o una unidad de convivencia presentarán una única solicitud firmada por todos los mayores de edad.

2. La solicitud se podrá presentar en soporte papel en la sede del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas, ubicado en la empresa municipal Fomento y Desarrollo de Pedrera, S.L., en la oficina de Urbanismo de este Ayuntamiento, o vía telemática a través de la web que se le habilite o en que se integre dicho registro.

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:

a) Nombre y apellidos, sexo, nacionalidad, fecha de nacimiento, número del documento nacional de identidad o en su caso del documento identificativo que legalmente proceda de la persona física que solicita la inscripción a título individual, y de todos los integrantes de la unidad familiar o unidad de convivencia.

b) En el caso de que la solicitud la presente la unidad familiar o la unidad de convivencia, la solicitud se acompañará de una declaración responsable sobre la composición de las citadas unidades.

c) Documentación que justifique la inclusión, en su caso, del solicitante en un grupo de especial protección de conformidad con los planes andaluces de vivienda.

d) Ingresos anuales calculados de conformidad con lo regulado en el correspondiente plan de vivienda.

e) Declaración responsable de no ser titular de pleno dominio de una vivienda protegida o libre, ni estar en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce disfrute vitalicio, o motivos que justifiquen la necesidad de vivienda de conformidad con las excepciones previstas reglamentariamente.

f) Declaración del interés del solicitante de residir en otros municipios y, en su caso, declaración de haber presentado otras solicitudes en los Registros Públicos de Demandantes correspondientes. En estos supuestos, se hará constar si la solicitud tiene carácter de preferencia.

g) Régimen de acceso al que opta: propiedad, alquiler o alquiler con opción de compra. Se podrá indicar en la solicitud más de un régimen simultáneamente.

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	120/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





- h) Número de dormitorios de la vivienda que demanda, en relación con la unidad familiar de convivencia.
- i) Necesidad de una vivienda adaptada.
- j) Certificado de empadronamiento en el municipio de Pedrera.
- k) Documentación que justifique la vinculación laboral con más de un año de antigüedad con el municipio de Pedrera.

5. Son causas de denegación de la solicitud:

- a) Cuando no se aporten los datos requeridos.

En este caso, el Registro Público de Demandantes, antes de la denegación, comunicará a los solicitantes los defectos, para que, en su caso, los subsane en el plazo de diez días hábiles, advirtiéndole de que si no lo hace se le tendrá por desistido de su petición, archivándose la solicitud sin más trámite.

b) Cuando de los datos aportados o de la verificación realizada por el Registro Público de Demandantes resulte que los solicitantes no se incluyen en ninguno de los grupos de acceso a la vivienda protegida de conformidad con los requisitos establecidos en la normativa vigente.

c) Cuando el integrante de una unidad familiar o una unidad de convivencia estuviese ya inscrito como demandante de una vivienda protegida, sea a título individual o formando parte de una unidad familiar o de convivencia distinta.

En este caso, se tramitará la solicitud sólo cuando la persona ya inscrita cancele su inscripción en el primer asiento, que continuará vigente para los restantes inscritos, a los que además se les comunicará la cancelación parcial practicada. Se exceptuará las unidades familiares que tengan compartida la guardia y custodia de los hijos.

d) Cuando la persona física solicitante, la unidad familiar o la unidad de convivencia, al solicitar la inscripción, ya estén inscritos simultáneamente en tres Registros Públicos de Demandantes.

e) Cuando no hayan transcurrido 5 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.

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

Artículo 6. 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:

- a) Los datos demandados en el artículo 5.4 de esta Ordenanza.
- b) La clasificación del demandante en uno o varios grupos de acceso en atención a sus ingresos calculados por el número de veces el IPREM, pertenencia a un grupo de especial protección, preferencia sobre el régimen de tenencia y número de dormitorios de la vivienda.
- c) 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 impide 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 7 de esta Ordenanza.

5. La inscripción practicada en el Registro Público de Demandantes no exime al demandante inscrito de la obligación de cumplir los requisitos exigidos para ser destinatario de vivienda protegida en el momento en que adquiera la condición de adjudicatario.

6. La adjudicación de la vivienda deberá coincidir con la unidad familiar o de convivencia de la inscripción registral.

Artículo 7. Periodo de vigencia de la inscripción, modificación de datos y cancelación de la inscripción.

1. La inscripción estará vigente durante un periodo de tres años desde que fuera practicada o desde la última actualización o modificación de los datos realizada por el demandante inscrito. En los tres meses anteriores a la finalización del periodo de vigencia señalado, el interesado podrá solicitar la renovación de la inscripción practicada.

A estos efectos, el Registro 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.

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 5 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 acontecimiento que alteró el dato modificado, salvo los datos económicos que habrá de comunicarlos entre el 1 de julio y el 30 de septiembre del año siguiente al inmediatamente concluido.

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.

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	121/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





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

- Por la finalización del periodo de vigencia de la inscripción sin que se hubiese procedido a la renovación.
- Por 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.

c) Cuando los inscritos dejen de cumplir los requisitos para ser adjudicatario de vivienda protegida. En este supuesto se dará audiencia a los interesados.

d) Cuando los inscritos hayan renunciado voluntariamente por dos veces a la vivienda o promoción para la que hubiesen sido seleccionados. El demandante excluido no podrá volver a ser inscrito hasta que transcurra el plazo de 5 años desde la última oferta que le fue presentada.

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.

e) 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.

Artículo 8. 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:

- El demandante debe estar inscrito en el Registro Público de Demandantes.
- 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.
- El demandante debe estar empadronado en el municipio de Pedrera o tener un vínculo laboral con el mismo de más de un año de antigüedad.

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. Empadronamiento, vinculación laboral y antigüedad en el Registro.

Empadronamiento:	
Hasta 1 año	5
De 1 a 3 años	10
De 3 a 5 años	15
Más de 5 años	20

Vinculación laboral:	
De 1 a 3 años	2
De 3 a 5 años	4
Más de 5 años	6

Antigüedad Registro:	
Hasta 6 meses	2
De 1 a 2 años	4
De 2 a 3 años	6

2. Necesidad de vivienda protegida.

Se puntuará según las siguientes circunstancias, que deberán justificarse mediante la pertinente documentación oficial de carácter jurídico-administrativo o judicial:

1. Deficientes condiciones de habitabilidad:

- * Infravivienda, edificios en ruina o construcciones no residenciales: 25 puntos.
- * Viviendas con deficientes condiciones higiénico-sanitarias: 15 puntos.

2. Hacinamiento:

- * Hacinamiento hasta 5 m² por persona: 20 puntos.
- * Hacinamiento hasta 10 m² por persona: 15 puntos.
- * Hacinamiento hasta 15 m² por persona: 10 puntos.

3. Alojamiento en convivencia con otra unidad familiar:

20 puntos.

7. Alojamiento en establecimiento benéfico o en alojamiento provisional:

20 puntos.

8. Alojamiento en vivienda cedida en precario:

15 puntos.

9. Habitar una vivienda a título de inquilino acreditando estar al corriente de pago (según la siguiente tabla de puntuación)

% Alquiler anual sobre ingresos unidad familiar	Nivel ingresos unidad familiar (IPREM)	
	Hasta 1,50	1,51-2,50
25%-30%	10 puntos	5 puntos
31%-40%	15 puntos	10 puntos
41%-50%	20 puntos	15 puntos
Más del 51%	25 puntos	20 puntos

3. Circunstancias personales y familiares.

Se puntuará según las siguientes circunstancias:

1. Composición familiar

N.º de miembros	Puntos
1	2
2	4
3	6
4	8
5	10
6	12
7	14
8 o más	16

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

5 puntos.

3. Ser el solicitante menor de 35 años:

20 puntos.

4. Familia monoparental con menores a su cargo:

10 puntos.

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

2 puntos.

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	122/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





6. Por cada familiar con discapacidad que conviva en el núcleo familiar, teniendo en cuenta el grado de minusvalía:
- Del 76 al 100%: 10 puntos.
 - Del 66% al 75%: 7 puntos.
 - Del 33% al 65%: 5 puntos.
7. Personas que hayan sufrido violencia de género: 10 puntos.
4. *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:

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

* 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

Artículo 9. *Procedimiento de adjudicación de la vivienda protegida.*

1. El promotor de vivienda protegida solicitará al Registro Público de Demandantes una relación ordenada de demandantes, cuando haya obtenido la calificación provisional de vivienda protegida y siempre que demuestre la viabilidad económica de la promoción. En todo caso, se considerará siempre que la promoción es viable económicamente cuando la financiación cualificada cuente con la conformidad de la Administración competente.

El deber previsto en este párrafo se exceptúa para las cooperativas de vivienda protegida.

2. En el plazo de 10 días desde la solicitud, el Registro Público de Demandantes elaborará una relación con tantos demandantes como viviendas a adjudicar, en la que los demandantes estén ordenados de manera priorizada, de acuerdo con los criterios de selección establecidos en el artículo 8. Asimismo, elaborará una relación con demandantes suplentes en un número que doble el número de viviendas a adjudicar. La relación de demandantes suplentes también estará ordenada de manera priorizada de acuerdo con los criterios de selección establecidos en el artículo 8 y correrá sucesivamente en caso de que se produzcan vacantes.

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 cinco 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 cinco 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 promotor, el Registro Público de Viviendas la comunicará al promotor solicitante y a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

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

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

a) Acreditación del cumplimiento de los requisitos que permiten el acceso a la vivienda protegida en una determinada promoción conforme a los datos inscritos en el Registro Público de Demandantes.

b) Los ingresos del demandante calculados en el número de veces el IPREM.

c) Número del expediente de calificación provisional.

d) Vigencia de seis meses de la certificación, en los términos previstos por el correspondiente plan andaluz de vivienda.

6. 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, indicando el lugar y hora para formalizar la adjudicación de la vivienda.

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

Asimismo, el promotor podrá convocar en un solo acto a todos los demandantes seleccionados para proceder al requerimiento en el que se les indicará el lugar y día de la adjudicación de la vivienda. Si el demandante seleccionado no acude al acto de requerimiento o no envía representante se considerará que ha renunciado a la adjudicación. En este caso, el promotor procederá, en la forma prevista en este párrafo a requerir a tantos suplentes como sea necesario para cubrir las vacantes.

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

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

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	123/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





En el plazo de diez días desde la adjudicación, el promotor la comunicará al Registro Público de Demandantes. Este procederá a realizar en el plazo de diez días la anotación en el asiento correspondiente y comunicará la adjudicación a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio. Estos trámites también serán obligatorios en el caso de que el promotor hubiera obtenido la autorización prevista en el artículo 9 de la Orden de 1 de julio de 2009 que exceptúa la obligación de adjudicación mediante el Registro Público de Demandantes.

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

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

Disposición adicional primera

En todo lo no previsto en la presente Ordenanza se estará a lo dispuesto en la normativa estatal o autonómica correspondiente en la materia. Igualmente se estará a lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, en lo relativo al tratamiento de datos de carácter personal y el Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, que desarrolla la Ley Orgánica 15/1999.

Disposición adicional segunda

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

Disposición adicional tercera

1. El modelo de solicitud de inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas se incorpora en la presente Ordenanza como Anexo.

También se incorporan a la presente Ordenanza como Anexos los siguientes modelos:

- Derecho de acceso.
- Derecho de rectificación.
- Derecho de cancelación.
- Certificación del Registro Público Municipal de Demandantes.
- Solicitud del promotor de relación de demandantes al Registro Público Municipal.
- Comunicación de a la Agencia Española de Protección de Datos.
- Modificación de datos inscritos.

Disposición transitoria primera

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

Disposición transitoria segunda

En el momento de la efectiva puesta en funcionamiento del Registro Público de Demandante, el Registro podrá dar la misma antigüedad a los demandantes de los que se tuviese constancia antes de la entrada en funcionamiento del Registro y de los demandantes que presenten su solicitud en los primeros tres meses.

Disposición final primera

Los criterios de selección del demandante de vivienda protegida que se han establecido en la presente Ordenanza se revisarán en función de la evolución del desarrollo de actuaciones de viviendas protegidas en el municipio, con respeto siempre a lo establecido en la Orden de 1 de julio de 2009, de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se regula la selección de los adjudicatarios de viviendas protegidas a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas en la Comunidad Auto-

noma y de los criterios de preferencia y previsiones al respecto establecidas por los correspondientes planes estatales y autonómicos de vivienda y suelo.

Disposición final segunda

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

Disposición final tercera

Todas las cuestiones relativas al seguimiento del procedimiento administrativo derivado de la presente Ordenanza se someterán, en caso de duda o insuficiencia, a lo estipulado en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Disposición final cuarta

La presente Ordenanza entrará en vigor, al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia a los efectos de lo establecido en los artículos 70.2 y 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local. La citada publicación dará cumplimiento a la exigencia de la misma para la constitución de ficheros de titularidad pública previsto en el artículo 52 del Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, que aprueba el Reglamento que desarrolla la Ley Orgánica 15/1999, de protección de datos de carácter personal.

En Pedrera a 2 de octubre de 2009.

7D-1919

LA RINCONADA

Decreto: El Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de La Rinconada, hace saber: que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 59.4 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común, se hace pública notificación de las resoluciones iniciales recaídas en los expedientes sancionadores que se indican, dictadas por la Autoridad competente, a las personas o entidades denunciadas que a continuación se relacionan, ya que habiéndose intentado la notificación en su último domicilio conocido, ésta no se ha podido practicar.

Contra estas Resoluciones, podrán formular escrito de alegaciones, en el plazo de quince días, a contar del siguiente al de la fecha de esta publicación, advirtiéndole que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 13, apartado segundo, del Reglamento del Procedimiento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora, aprobado por Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto, de no efectuar alegaciones, la iniciación podrá ser considerada propuesta de resolución, con los efectos previstos en los artículos 18 y 19 del citado Reglamento. Dentro del plazo, anteriormente fijado, podrá presentar documentos o informaciones que estime convenientes, y en su caso, proponer pruebas concretando los medios de que pretende valerse.

Advertir a los presuntos responsables que, de conformidad con el artículo 8 del citado Reglamento, pueden reconocerse voluntariamente su responsabilidad, en cuyo caso se resolverá el procedimiento con la imposición de la sanción que proceda, o, cuando ésta tenga carácter pecuniario, el pago voluntario, en cualquier momento anterior a la resolución, podrá implicar igualmente la terminación del procedimiento, sin perjuicio del derecho a interponer los recursos procedentes. La Rinconada, 15 de enero de 2010. El Alcalde, Javier Fernández de los Ríos Torres.

Los correspondientes expedientes obran en el Departamento de Urbanismo y Medio Ambiente del Ayuntamiento de La Rinconada, sito en plaza Juan Ramón Jiménez, de la localidad.

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	124/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		







Boletín Oficial de la provincia de **Sevilla**

www.pedra.es



Ayuntamiento
de
PEDRA

ANUNCIO DE APROBACIÓN INICIAL EN EL BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA

Acuerdo del Pleno de fecha 05/10/2023 del Ayuntamiento de PEDRA por la que se aprueba inicialmente expediente de modificación de la Ordenanza municipal reguladora de **REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DE PEDRA**

Aprobada inicialmente la modificación de la Ordenanza municipal reguladora de **REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DE PEDRA**, por Acuerdo del Pleno de fecha 05/10/2023, de conformidad con los artículos 49 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, 56 del Texto Refundido de Régimen Local, se somete a información pública por el plazo de treinta días, a contar desde día siguiente a la inserción de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia para que pueda ser examinada y presentar las reclamaciones que se estimen oportunas.

Durante dicho plazo podrá ser examinado por cualquier interesado en las dependencias municipales para que se formulen las alegaciones que se estimen pertinentes. Asimismo, el texto de la modificación de la Ordenanza municipal estará a disposición de los interesados en el portal web del Ayuntamiento [dirección <https://sede.pedra.es>].

En el caso de no presentarse reclamaciones en el citado plazo, se entenderá definitivamente aprobado el Acuerdo de modificación de la mencionada Ordenanza sin necesidad de acuerdo expreso.

Código Seguro de Verificación	I7PZTH7NJD33M36FWMK32RAA	Fecha	09/10/2023 13:12:48
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUCIA RUIZ GALVEZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/firma/code/I7PZTH7NJD33M36FWMK32RAA	Página	1/1



Página 92 de un total de 196

Página 1 de 1

CVE: BOP-SE-2023-237036

Nº 237 - viernes 13 de octubre de 2023

BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE SEVILLA

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	125/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





5. LEGISLACIÓN

Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Pedrera

126

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	126/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





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 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

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	127/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





- 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	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	128/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





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 agiliza 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 2022 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	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	129/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





- 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 ANDALUCIA

- 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	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	130/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





6. EQUIPO REDACTOR Y AGRADECIMIENTOS

EQUIPO REDACTOR:

- 1. Ayuntamiento de Pedrera. Alcaldía, Área de Urbanismo y Área de Servicios Sociales.
- 2. Sevilla Activa, S.A.U. Diputación de Sevilla.

AGRADECIMIENTOS

El equipo redactor del PMVS de Pedrera agradece sinceramente a todas las instituciones y personas que han intervenido y colaborado en la elaboración del mismo, muy especialmente a:

- Diputación de Sevilla:
 - INPRO.
 - Área de Asistencia Técnica Municipal – Urbanismo.
- Consejería competente en vivienda de la Junta de Andalucía.
 - Delegación Territorial de la consejería competente en vivienda en Sevilla.

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	131/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





SÍNTESIS- RESUMEN EJECUTIVO.

Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Pedrera

132

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	132/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





- INTRODUCCIÓN

Como puntualización inicial, en atención a la normativa de aplicación, expresamos que:

- En el PMVS se incluyen los ámbitos de actuación de la propuesta, no alterando la ordenación vigente del planeamiento urbanístico del municipio.
- No es necesario plantear la suspensión de la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, salvo que para cautelar determinadas actuaciones, en base al interés público, el Ayuntamiento acuerde su suspensión.

Información Preliminar

El municipio de Pedrera se localiza en el extremo sudoriental de la provincia de Sevilla, siendo limítrofe con la de Málaga y perteneciendo a la comarca de la Sierra Sur. Los primeros vestigios de presencia humana en estas tierras guardan relación con los asentamientos fenicios, cuando esta localidad se denominaba Barba.

El municipio de Pedrera pertenece a la Demarcación Paisajística de la Campiña de Sevilla

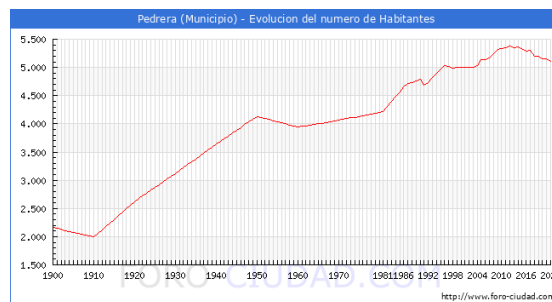
- POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL

Datos Principales INE 2022

Población Total del Municipio: 5.110 habitantes
Total Mujeres: 2.583
Total Hombres: 2.527

Migraciones INE 2022

Número de Extranjeros: 184
Mujeres extranjeras: 92
Hombres extranjeros: 92
Procedencia mayoritaria: Rumanía.



Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	133/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		



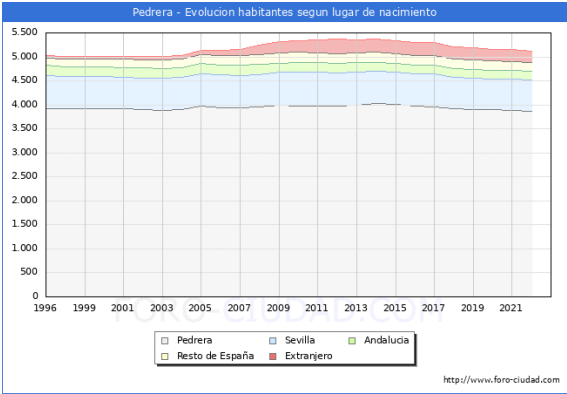
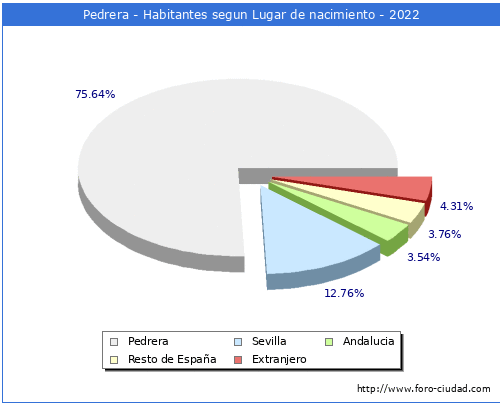


Evolución de la población desde 1900 hasta 2022			
Año	Hombres	Mujeres	Total
2022	2.527	2.583	5.110
2021	2.541	2.606	5.147
2020	2.561	2.597	5.158
2019	2.576	2.618	5.194
2018	2.579	2.626	5.205
2017	2.609	2.699	5.308
2016	2.619	2.676	5.295
2015	2.632	2.696	5.328
2014	2.652	2.712	5.364
2013	2.639	2.713	5.352
2012	2.667	2.707	5.374
2011	2.657	2.694	5.351
2010	2.644	2.695	5.339
2009	2.652	2.674	5.326
2008	2.611	2.629	5.240
2007	2.566	2.595	5.161
2006	2.545	2.591	5.136
2005	2.551	2.592	5.143
2004	2.481	2.546	5.027
2003	2.461	2.540	5.001
2002	2.482	2.523	5.005

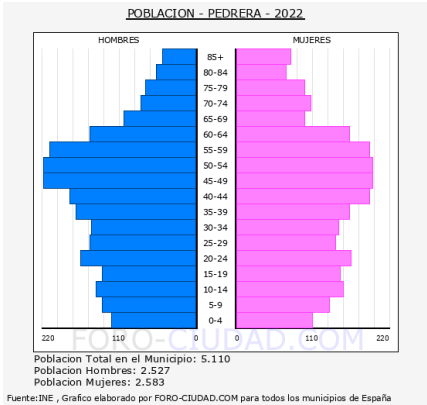
Poblacion Estacional Máxima	
Año	Personas
2015	5.340
2014	5.340
2013	5.340
2012	5.310

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	134/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





PIRÁMIDE DE POBLACIÓN DE PEDRERA 2022

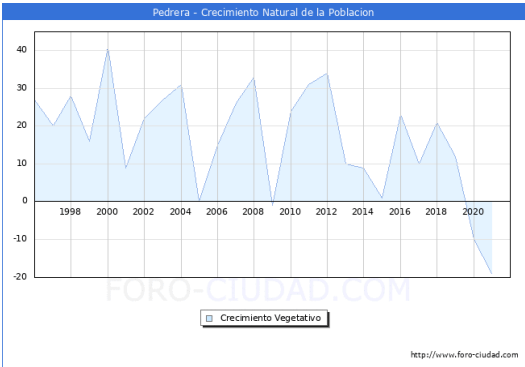


Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	135/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		



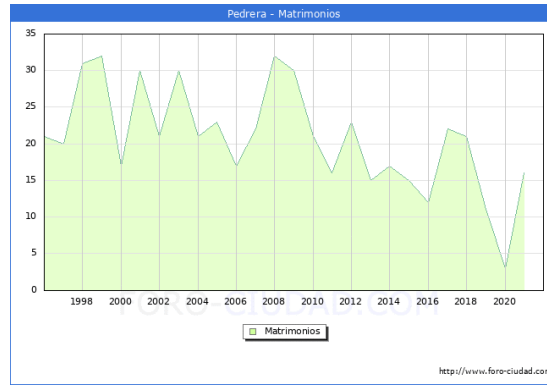


Población de Pedrera por sexo y edad 2022 (grupos quinquenales)			
Edad	Hombres	Mujeres	Total
0-5	122	112	234
5-10	136	136	272
10-15	145	156	301
15-20	136	150	286
20-25	167	167	334
25-30	152	145	297
30-35	151	148	299
35-40	173	163	336
40-45	182	193	375
45-50	218	196	414
50-55	218	197	415
55-60	209	193	402
60-65	152	164	316
65-70	105	101	206
70-75	80	108	188
75-80	74	101	175
80-85	58	73	131
85-	49	80	129
Total	2.527	2.583	5.110



Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	136/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





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 Pedrera (en adelante RPMDVP) se reguló a través de la ordenanza municipal reguladora del mismo publicada en el BOP nº 41 del 19 de febrero del 2010. La última modificación de la ordenanza, se aprobó definitivamente el 16/11/2023, publicándose en el BOP nº 269 del 21 de noviembre de 2023, estando pendiente una modificación con objeto de establecer el sistema de adjudicación.

Así pues, desde esa fecha permanece abierto el RPMDVP de Pedrera encontrándose ubicado actualmente en la sede de los Servicios Sociales comunitarios del Ayuntamiento de Pedrera 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 2021, existen un total de 321 inscripciones.

Análisis del RPMDVP (actualizado)

De la información contenida en el RPMDVP de Pedrera, de un total de solicitudes 304 hay un total de 114 inscripciones de las cuales están activas 102 inscripciones y 12 están actualmente caducadas por adjudicación y 0 están caducadas por falta de actualización de los datos a la fecha de diciembre

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	137/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





de 2022. Hay que indicar que, de las inscripciones, 53 corresponden a demandantes menores de 35 años, 44 a menores de 50 años, 16 a menores de 65 años y 1 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 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, 21 son familias monoparentales, 7 son familias numerosas, 12 de personas con discapacidad y 2 solicitudes con necesidad de vivienda adaptada.

El número de inscripciones según el sexo del demandante en el RPDVP en Pedrera son 53 de hombre y 61 de mujeres. El tamaño de la unidad familiar de las inscripciones que refleja los datos del RPDVP son 52 de un miembro, 24 de dos miembros, 19 de tres miembros y 13 de cuatro miembros y 6 de 5 miembros o más.

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 Pedrera 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 central del casco urbano.



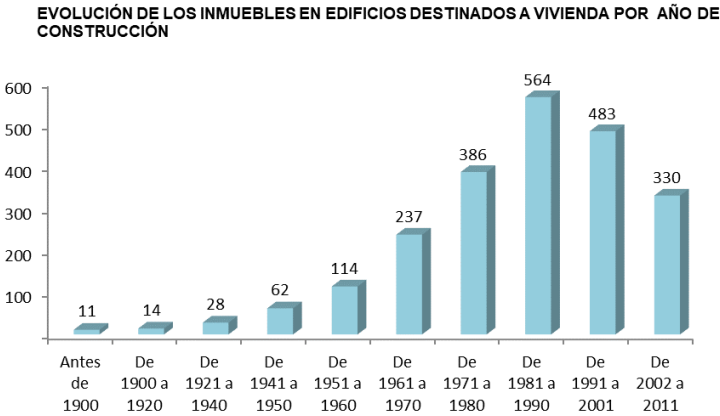
Fuente: IECA. Censos de Población y Viviendas 2011

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	138/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





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



- Número de viviendas

El número total de viviendas en el municipio según el último censo de población de 2011 asciende a 2.232 viviendas. De las cuales 1.829 son viviendas principales y 403 viviendas no principales, de esta 133 corresponden a viviendas secundarias y 270 a viviendas vacías.

Viviendas Principales	Viviendas secundarias	Viviendas vacías
1.829	133	270

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

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 PEDRERA 2001-2011	
1ª Vivienda 2001	1.776
1ª Vivienda 2011	1.829
2ª Vivienda 2001	59
2ª Vivienda 2011	133
Vivienda vacía 2001	276
Vivienda vacía 2011	270

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

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	139/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





- 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
9	62	292	408	1.005

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

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 alineadas entre medianeras con patio trasero.

- Densidad de viviendas

La densidad de población en la localidad de Pedrera 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
Pedrera	PEDRERA	5.109
Pedrera	Diseminado de PEDRERA	38

Fuente: IECA. SIMA 2021. Ficha municipal.

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
848	2.652	3.500

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

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	140/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





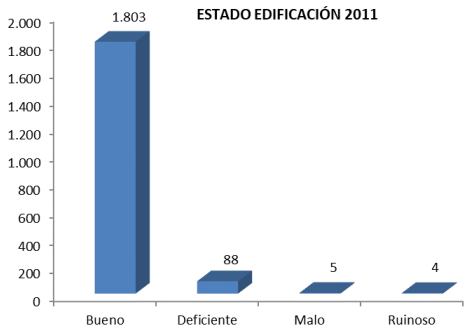
Censo de 2011, es la siguiente: 852 viviendas se construyeron con anterioridad a 1980, es decir tienen más de 40 años y entra ellas con más de 50 años existen en Pedrera 466 viviendas, por lo que estas viviendas serían susceptibles de rehabilitación y de captación de ayudas públicas.

- 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
1.803	88	5	4

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



- 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 Pedrera.

Instalación de Agua Corriente

De los datos extraídos del INE correspondiente al censo de 2011, cuentan con abastecimiento procedente de la red municipal el 98,37 % del parque de viviendas principales.

Agua corriente por abastecimiento público	Agua corriente por abastecimiento privado o particular del edificio	No tiene agua corriente	TOTAL
1.829	-	-	1.829

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

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	141/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





Evacuación de Aguas Residuales

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

Sí dispone Alcantarillado	Sí dispone otros	No dispone	TOTAL INMUEBLES
2.219	0,18%	10	2.229

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

Instalación con agua caliente central

El 90,49 % de las viviendas principales cuentan instalación con agua caliente central en el interior de la vivienda.

Sí dispone	No dispone	TOTAL
2.017	212	2.229

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

Ascensor

El número de inmuebles que disponen de ascensor se corresponde con un 0,18% del parque de viviendas, que representan a un total de 4 inmuebles.

Sí dispone	No dispone	TOTAL
4	1.785	2.229

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

Disponibilidad de gas

No cuenta con gas natural suministrado por tubería.

Instalación de Telefonía.

El 90,44 % de los inmuebles cuentan con tendido telefónico.

Sí tiene tendido telefónico	No tiene tendido telefónico	TOTAL
2.016	213	2.229

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

Disponibilidad de aseos

El 100 % de los inmuebles cuenta con aseos

Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Pedrera

142

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	142/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





Sí dispone de aseos	No dispone de aseos	TOTAL
1.815	*	1.829

Fuente: IECA. Explotación del Censo de Población y Viviendas 2011 del INE
(*) El dato no se muestra por estar sujeto a fuertes variaciones debidas al error de muestreo.

Disponibilidad de calefacción

El número de viviendas principales que no disponen de ningún tipo de calefacción representan un 45 % del parque de viviendas. El 50 % 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 sí algún aparato	No tiene calefacción	TOTAL
*	98	912	814	1.829

Fuente: IECA. Explotación del Censo de Población y Viviendas 2011 del INE
(*) El dato no se muestra por estar sujeto a fuertes variaciones debidas al error de muestreo.

Disponibilidad de Internet.

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

Sí dispone internet	No dispone internet	TOTAL
846	983	1.829

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

- Garajes.

Del número de inmuebles en edificios destinados a viviendas el 19,92 % dispone de garaje para vehículos.

Sí tiene garaje	No tiene garaje	TOTAL
444	1.785	2.229

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

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	143/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





- 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.

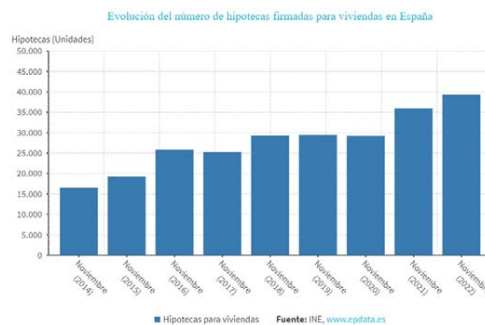
En el municipio de Pedrera no se ha detectado **ningún caso de infravivienda**, de la información recabada, estableciéndose la referencia a la detección de infravivienda, para cuando se detecten casos de este tipo.

MERCADO 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.

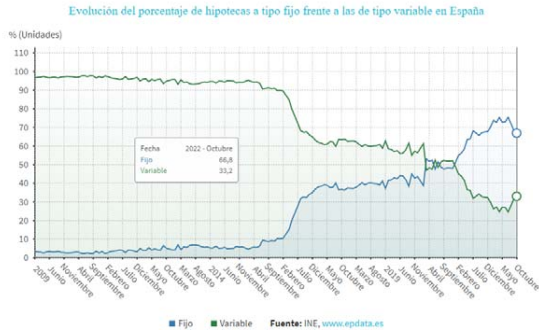
DEMANDA RESIDENCIAL

- **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.



Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	144/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





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.

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.

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	145/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		

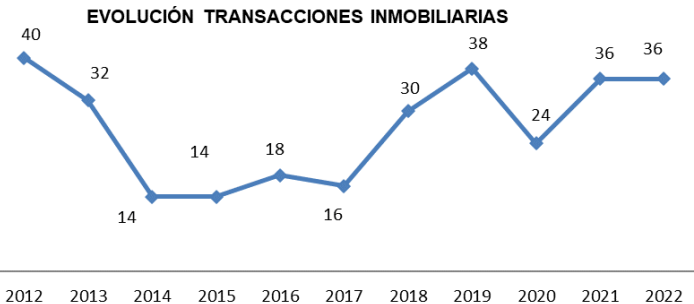




Año	TOTAL	Vivienda nueva	Vivienda de segunda mano	Vivienda libre	Vivienda protegida
2012	40	6	14	13	7
2013	32	5	11	12	4
2014	14	0	14	14	0
2015	14	0	7	7	0
2016	18	0	9	9	0
2017	16	0	8	8	0
2018	30	0	15	15	0
2019	38	0	19	18	1
2020	24	0	12	12	0
2021	36	1	17	18	0
2022	36	1	17	18	0

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana 2023

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



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 Pedrera si ha sido promotor público de vivienda protegida en la localidad.

Los datos de viviendas de promoción pública en el Municipio de Pedrera han sido facilitados por el Ayuntamiento y se reflejan en el siguiente cuadro:

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	146/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





PROMOCION PUBLICA	LOCALIZACION	Nº VIVIENDAS	CALIFICACION DEF.
AYUNTAMIENTO	C/CARLOS CANO	10	SI
JUNTA DE ANDALUCIA	PLAZA DE LOS DESCUBRIMIENTOS	47	SI
AYUNTAMIENTO	C/JUAN CARLOS ARAGON	10 VIVIENDAS VPO EN REGIMEN ESPECIAL DE ALQUILER	SI
DIPUTACION_EJECUTA SEVILLA ACTIVA_SON PROPIEDAD DE CADA ADJUDICATARIO.	C/DONANTES DE ORGANOS Y C/MARI FE DE TRIANA	17 VIVIENDAS VPO	SI

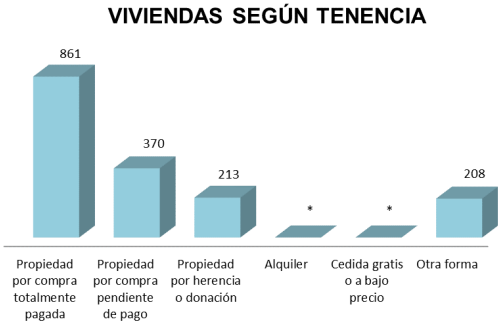
De la información extraída del cuadro anterior podemos avanzar que existe una promoción de vivienda de promoción pública cuya titularidad es de la Junta de Andalucía: una promoción compuesta por un total de 47 viviendas unifamiliares de dos plantas, cedidas inicialmente en alquiler aunque posteriormente fueron ofrecidas en venta y algunas se han vendido a sus actuales residentes, viviendas sitas en la plaza de los Descubrimientos.

-AUTOCONSTRUCCIÓN

El Ayuntamiento de Pedrera 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

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	147/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





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

Según los datos aportados por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía la renta media declarada en el municipio de Pedrera en la anualidad 2020 fue de 8.680 € 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 Pedrera, 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 Pedrera 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 Pedrera podemos destacar varios tipos:

- El Ayuntamiento de Pedrera, 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), ayudas individuales para eliminación de barreras arquitectónicas de la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales. Solicitaron la adecuación de viviendas en el último año 2022 un total de 7 unidades familiares,

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

- Ayudas de emergencia social para el pago de suministros como energía eléctrica, gas, impagos de alquiler, hipotecas con lanzamiento de desahucio, ...

Análisis del Planeamiento General Vigente

El Planeamiento general de Pedrera está conformado por un PGOU aprobado definitivamente en fecha de 09/02/2015, con un documento complementario de 18/09/2015, adaptado al planeamiento general, junto con diversas innovaciones posteriores tramitadas, y sin estar en tramitación un nuevo PGOU.

El POTA fija una limitación al crecimiento del 40% en superficie de suelo urbanizable respecto al suelo urbano consolidado y del 40% del crecimiento poblacional. No obstante actualmente no se encuentra en tramitación ni hay previsión a corto plazo de ningún nuevo Plan General de Ordenación Urbanística.

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.

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	148/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





Como se detalla posteriormente, el análisis del planeamiento arroja que el municipio posee suelo disponible para la ejecución de un total de 855 parcelas para viviendas (439 parcelas en suelo urbano y 416 parcelas en suelo urbanizable).

Estrategia de Desarrollo Urbanístico de PUEBLA DE CAZALLA

Del estudio del Planeamiento General se estima que el municipio dispone de suelo para la materialización de 855 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 consolidado contempla un total de 855 viviendas en el horizonte del PGOU, 439 en suelo urbanizable y de 416 en el urbano consolidado.

De este total de parcelas para viviendas, se han desarrollado mínimamente, necesitando un impulso la planificación, urbanización y edificación de viviendas previstas en el PGOU.

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 Pedrera.

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.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AMBITO	CATEGORIA SUELO	SUPERFICIE M2	APROVECHAM. UA/M2S	Nº VIVS.	RESERVA VPO	10 % CESION	PREV. TEMPORAL
SUNC-2	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	24.781	0,55	77	27	8	1C
SUNC-3	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	108.693	0,55	217	76	22	1C
SUNC-4	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	22.234	0,55	67	23	7	1C
SUNC-5	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	7.293	0,55	29	10	3	1C
SUNC-7	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	12.323	0,55	49	17	5	1C
				439	153	45	

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	149/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





SUELO URBANIZABLE

AMBITO	CATEGORIA SUELO	SUPERFICIE M2	APROVECHAM. UA/M2S	Nº VIVS.	RESERVA VPO	10 % CESION	PREV. TEMPORAL
SUS-1	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	51.268	0,55	154	54	15	1C
SUS 2.1	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	38.854	0,80	117	41	12	2C
SUS 2.2	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	11.781	0,80	35	12	4	2C
SUS 3.1	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	21.493	0,65	54	19	5	1C
SUS 3.2	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	13.325	0,65	33	12	3	1C
SUS 3.3	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	9.042	0,65	23	9	2	1C
				416	147	41	

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.

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 153 viviendas en ámbitos de suelo urbano consolidado y 147 viviendas en sectores de suelo urbanizable sectorizado.

Resumen y conclusiones

Del análisis efectuado se pueden establecer las siguientes conclusiones:

Actualmente el planeamiento vigente en el municipio es un PGOU adaptado a la 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 439 viviendas en suelo urbano y 416 viviendas en suelo urbanizable.

Con estos datos la promoción total de estos suelos permitiría la construcción de un total de 855 viviendas. En base a la ratio 2,40 hab/viv. la capacidad habitacional vacante que tienen los distintos suelos residenciales es de 2.052 habitantes. El suelo disponible a medio-largo plazo permitiría la promoción de 86 viviendas municipales, al que habría que sumar las parcelas municipales actuales. 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 o viviendas 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 153 viviendas en Suelo Urbano y 147 viviendas en sectores de suelo urbanizable sectorizado.

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	150/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





DESCRIPCIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

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

- Patrimonio municipal de viviendas

De la información recabada, el Ayuntamiento de Pedrera es propietario de las viviendas siguientes: Antiguas viviendas de maestros en c/ Santo Cristo, 99.

Existiendo además patrimonio de otras administraciones públicas, tal como se describe anteriormente.

- Patrimonio municipal de suelo

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

De la ejecución y urbanización de los suelos previstos en el PGOU, se obtendrían un total de 86 parcelas residenciales, para su inclusión en el patrimonio municipal de suelo, y realizar la ejecución de viviendas sociales, protegidas o públicas.

- Plazos de ejecución

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

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

En el municipio de Pedrera no existe un Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, como instrumento complementario de intervención eficaz en el municipio, de conformidad con el artículo 150 y siguientes de la Ley 7/2002 LISTA mediante "la ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación", para actuar sobre inmuebles con declaración firme de ruina, o solares con dilatado tiempo sin edificar.

- 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 de impuestos y ayudas supramunicipales para las actuaciones de rehabilitación, dentro de lo posible.
- 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, y en relación a los posibles desahucios también.
- El Ayuntamiento de Pedrera cuenta con Registro de Demandantes de Vivienda, registro que en la actualidad se encuentra operativo.

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	151/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





En relación a las viviendas en construcción:

- Con la crisis inmobiliaria no hay promociones de viviendas privadas de construcción en el municipio, solo actuaciones de construcción de viviendas unifamiliares y públicas o de iniciativa cooperativa.
- No obstante, se prevén actuaciones futuras de obra nueva vinculadas, sobre parcela de SIPS municipal para 14 alojamientos protegidos en c/ Miguel Vargas Jimenez Bambino, a las que hay que añadir otras parcelas actuales posibles de equipamiento, a las que hay que añadir las 86 parcelas provenientes de la cesión de aprovechamiento urbanístico del Plan 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, 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.

- El planeamiento general vigente prevé la edificación de 153 unidades de vivienda protegida, en suelo urbano y 147 unidades en suelo urbanizable, debiendo ser adaptado a la LISTA o realización de un nuevo Plan, PBOM.

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

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

Estrategias en relación a la promoción de viviendas:

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

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 venta, y en las viviendas en régimen de alquiler el mantenimiento lo realizan los inquilinos.

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	152/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





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.
- 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.

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	153/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





- 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.
- 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 de la ciudad, dentro de parámetros ambientales sostenibles, previéndose:

- Se tiene como objetivo la puesta en valor del parque del Plan Parcial R-2 del PGOU vigente.

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	154/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





- De igual forma se pretende la puesta en valor de las zonas verdes del casco urbano, localizadas en el PGOU vigente.

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.

Se propone un posible instrumento:

- Creación de herramientas para la información y el asesoramiento con el objeto de facilitar viviendas a las familias según sus necesidades:

Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Pedrera

155

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	155/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





- Fomentar la inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida para aquellas personas interesadas, efectivamente, en acceder a una vivienda.
- Uso de medios de comunicación (redes sociales, web municipal, televisión local, etc.).

- 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 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.

- Reserva de suelo para vivienda protegida, en atención a lo previsto en la LISTA.

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	156/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		



**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.
- TRAMITACIÓN DE REHABILITACIÓN PREFERENTE EN INMUEBLES. REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS PARA ALQUILER.
- BONIFICACIÓN DE LA TASA DE CONSTRUCCIÓN PARA FOMENTO DEL ALQUILER, REHABILITACIÓN Y PARA ACCESO A VIVIENDA A JÓVENES.

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	157/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





- TRAMITACIÓN DE AYUDAS PARA LA REHABILITACIÓN EFICIENTE DE INMUEBLES. BONIFICACIONES DE TASAS MUNICIPALES.
- FOMENTO DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS MUNICIPALES SOBRE LAS PARCELAS DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.
- 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, ... **NUEVAS TIPOLOGÍAS DE VIVIENDAS EN RELACIÓN A LA TIPOLOGÍA DE LOS NUEVOS POBLADORES**.
- AGENDA URBANA. USO RACIONAL DEL SUELO. REVITALIZACIÓN DE LA CIUDAD EXISTENTE. MOVILIDAD SOSTENIBLE. GARANTIZAR EL ACCESO A LA VIVIENDA. INGRESOS DERIVADOS DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

- 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 PEDRERA contempla tres líneas de financiación: aportación económica, aportación de suelo y apoyo técnico. Es fundamental la actualización del Registro del Patrimonio Municipal de Suelo y poder contar con sus bienes y recursos:

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

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

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	158/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		



**- GESTIÓN Y EVALUACIÓN DEL PMVS.**

La gestión del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Puebla de Cazalla 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/sa.
- Delegado del Área de Vivienda y del Área de Urbanismo.
- Coordinador del PMVS.

- Representante de los Servicios técnicos municipales.
- Representante de los Servicios sociales municipales.
- Representante de los grupos políticos municipales.
- Secretario, con voz pero sin voto.

- PLAN DE INTERVENCIÓN SOCIAL.

Definido por:

1. La promoción de vivienda protegida para la compra, uso propio o destinadas a alquiler, también con opción a compra.
2. Ayudas a los demandantes de vivienda.
3. Rehabilitación de áreas y renovación urbana.
4. Ayudas a la rehabilitación, pero también a la promoción de nuevas viviendas, mejorando la eficiencia energética y accesibilidad universal para las personas con discapacidad.
5. Ayudas para la adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida.
6. 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	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	159/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





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 Pedrera
Responsables	- Alcaldía, Área de Vivienda y Rehabilitación. - Sevilla Activa SAU.
Audiencia objetivo	La ciudadanía de Pedrera 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. - Díptico informativo, en su caso.
Observaciones	- Coste Municipal: recursos propios municipales. Medios de Comunicación.

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	160/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





ENCUESTA A DEMANDANTES	
Descripción	Encuesta: se podrá diseñar un cuestionario individual, para su cumplimentación voluntaria, en papel y pagina web. Se trata de una serie de preguntas muy simples cuya evaluación se incluye en el informe del PMVS.
Objetivos	Recabar las necesidades reales de los demandantes de vivienda y actualizar datos de la situación de partida respecto a las necesidades de vivienda en el municipio, como una referencia dado que el RPMDVP no dispone de datos oficiales.
Responsables	- Técnicos Municipales. - Sevilla Activa SAU (asesoramiento)
Audiencia objetivo	Demandantes potenciales de vivienda. Población en general.
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	Se ejecutará desde el inicio de elaboración del PMVS hasta momentos previos de su aprobación.
Recursos y materiales	- Personal responsable del área de Vivienda y Rehabilitación - Informático municipal en su caso. - Recursos de Sevilla Activa SAU.
Canales de comunicación	- Encuesta, en su caso. - Medios de comunicación. - Redes sociales.
Observaciones	- Coste Municipal: recursos propios para su difusión y recogida de datos.

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	161/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





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. - Medios de comunicación.
Observaciones	Coste Municipal: recursos propios municipales.

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	162/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





EXPOSICIÓN EN ESPACIO MUNICIPAL Y JORNADAS TÉCNICAS SOBRE EL PMVS	
Descripción	Exposición pública en espacio municipal, en su caso. Mesa Técnica en la que se expone el PMVS coordinada por la Concejalía de Urbanismo y presentada por el Alcalde. Con exposición técnica realiza por técnicos/as municipales con una presentación de PowerPoint para incorporarla posteriormente en la web municipal y en los canales de internet. Debates y propuestas en una actividad participativa, en su caso.
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, en su caso. - Una segunda Jornada Técnica se podrá organizar antes de la aprobación definitiva del PMVS, en su caso.
Recursos y materiales	La presentación se preparará, en su caso, 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, en su caso). - Redes sociales. - Enviar invitaciones desde Alcaldía, en su caso.
Observaciones	Recepción posterior de propuestas a través de correo electrónico, en su caso. Podrán realizarse actos complementarios de divulgación previstos con antelación para programarse con el asesoramiento de Sevilla Activa SAU.

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	163/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





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. - Medios de Comunicación (radio, prensa, en su caso). - Redes sociales (Ayuntamiento).
Observaciones	Podrán realizarse acciones complementarias de divulgación, nuevos dípticos, folletos, carteles, en su caso.

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	164/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		





- RESULTADO DE EXPOSICIÓN Y PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICOS.

La exposición pública del PMVS se realizará de forma digital en el Portal de transparencia, en redes sociales, web y televisión municipal del Ayuntamiento de Pedrera.

Se recogerán las sugerencias y alegaciones de los ciudadanos, y se informarán, en su caso.

- 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.

Contra el presente Acuerdo, se interpondrá recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa

Código Seguro De Verificación	YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Lucia Ruiz Galvez	Firmado	04/08/2025 13:05:52
Observaciones		Página	165/165
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/YwBfSmU3LjU1GgBar68siQ==		

