





**TERCERO.-** Remitir a la Consejería competente en materia de vivienda de la Junta de Andalucía, la certificación de esta resolución que acredita la aprobación definitiva del Plan y la copia íntegra autenticada del texto del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.”

Contra el presente acuerdo, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante el órgano jurisdiccional competente, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a aquel en que se notifique la resolución expresa del recurso de reposición. Si no se hubiese resuelto expresamente dicho recurso, será de aplicación el régimen de actos presuntos a tal efecto regulado en el art. 46 de la Ley de la Jurisdicción contencioso-Administrativa.

Se adjunta, para su publicación el texto íntegro del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

### DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE



Cód. Verificación: APYDNT3YTOERCDSGLXPKNOE  
Verificación: <https://lospalacios.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 2



# PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

DOCUMENTO I. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO



PROMOTOR DE LOS TRABAJOS: AYUNTAMIENTO DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA. EQUIPO REDACTOR: HABITAT PLANNING, S.L.P. DICIEMBRE DE 2025





**ÍNDICE**

**A.- MEMORIA .....2**

1.- INTRODUCCIÓN .....3

2.- PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA .....10

3.- EL PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA DEL PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA ....12

4.- EL SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA DEL PMVS .....22

5.- FUENTES DE INFORMACIÓN Y AGENTES IMPLICADOS .....23

6.- DIVISIÓN TERRITORIAL Y ADMINISTRATIVA.....25

7.- CARACTERIZACIÓN GEOGRÁFICA E HISTÓRICA DEL MUNICIPIO.....29

8.- SOBRE LAS PERSONAS Y LOS HOGARES: ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN.....51

10.- ANÁLISIS DE LOS RECURSOS DISPONIBLES AL SERVICIO DEL PMVS ..... 108

11.- ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO EN EL PMVS..... 113

12.- ANÁLISIS DAÑO Y CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO..... 117

**B.- PLANOS.....124**





DOCUMENTO I

INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

A.- MEMORIA

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA

2



## 1.- INTRODUCCIÓN

### 1.1.- INTRODUCCIÓN, ANTECEDENTES Y CONTEXTO DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

#### 1.1.1.- Introducción

El Plan Municipal de Vivienda y suelo (PMVS) es un documento técnico que, partiendo del análisis de la situación de la vivienda en el municipio de Los Palacios y Villafranca y de las condiciones de contexto (socioeconómicas, urbanísticas, de organización municipal, etc.) donde esta situación se produce, define las estrategias y concreta las actuaciones a promover o desarrollar desde el gobierno local en relación al suelo y al techo residencial, existente o de nueva creación, con el objetivo de fomentar el logro del derecho de los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna en condiciones asequibles.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo se plantea como un documento de carácter estratégico o planificador y, al mismo tiempo, de contenido operativo o programático (en desarrollar y programar las actuaciones concretas). Desarrolla la política de vivienda y suelo en Los Palacios y Villafranca. Principalmente, programa una oferta de actuaciones en el sector residencial realista y factible a la demanda expresada por la ciudadanía y los recursos públicos disponibles.

La justificación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo y el éxito de su implementación estarán en la plena asunción de sus contenidos por parte de sus destinatarios directos (representantes y técnicos municipales) y en un elevado grado de complicidad o sintonía con los potenciales beneficiarios o afectados (operadores varios y población en general).

#### 1.1.2.- Antecedentes

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo se redacta por la empresa Habitat Planning, S.L.P., por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Los Palacios y Villafranca.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 47 de la Constitución Española, todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, correspondiendo a los poderes públicos promover las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho.

Al mismo tiempo, el artículo 149 de la Constitución otorga al Estado la competencia exclusiva en la planificación general de la actividad económica, lo que lo habilita para elaborar los Planes Estatales de Vivienda.

En lo que se refiere a las Comunidades Autónomas, en el artículo 148 de la Constitución se establece la posibilidad de que puedan asumir las competencias en materia de vivienda.

De acuerdo con esto, se ha redactado el PMVS del municipio de Los Palacios y Villafranca, siendo 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.

**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO**  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA

#### 1.1.3.- Contexto

Tras las profundas repercusiones económicas, sociales y ambientales derivadas del estallido de la burbuja inmobiliaria, y agravadas en los últimos años por el impacto de la crisis geopolítica desencadenada por la Guerra de Ucrania, los municipios se enfrentan al reto de inaugurar una nueva etapa en la gestión del territorio y de la política de vivienda. Una etapa que requiere situar a las administraciones locales como actores clave en la definición de estrategias públicas, a través de instrumentos como el Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS), concebido desde una perspectiva participativa e integradora.

En este contexto, el Ayuntamiento de Los Palacios y Villafranca pone en marcha los trabajos de elaboración de su PMVS, en sintonía con los objetivos y directrices establecidos por el Plan Vive en Andalucía de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana, vigente actualmente. El diagnóstico preliminar evidencia una situación de desajuste estructural entre la oferta y la demanda de vivienda, que exige reorientar las políticas públicas bajo criterios de sostenibilidad, equidad y derecho a la ciudad, recuperando una escala urbana centrada en las personas y en la integración territorial.

La elaboración del PMVS se plantea como un proceso colectivo, abierto a la reflexión compartida por parte de quienes desean contribuir a la mejora de la calidad de vida en el municipio, tanto para la población residente como para quienes lo visitan. Este plan aspira a definir una política realista, ajustada a las necesidades del momento actual y a las capacidades disponibles, activando tanto recursos materiales como capital social y organizativo.

En un escenario caracterizado por la insuficiencia de los fondos movilizados por el Estado y la Comunidad Autónoma para afrontar los retos en materia de acceso a la vivienda, rehabilitación energética y mejora de la accesibilidad y habitabilidad del parque edificado, se hace necesario explorar nuevas fórmulas de gestión, financiación y colaboración público-social. La implicación activa del gobierno municipal será decisiva para movilizar al conjunto de actores —ciudadanía, propietarios de suelo y vivienda vacía, entidades financieras, tercer sector y profesionales— en la construcción compartida de los objetivos y mecanismos de ejecución del plan.

## DOCUMENTO I

### 1.2.- MARCO NORMATIVO DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Los Palacios y Villafraanca se elabora en el marco de las competencias que la Constitución Española, el Estatuto de Autonomía de Andalucía y la legislación de régimen local —en particular, la Ley 5/2010, de Autonomía Local de Andalucía— atribuyen a los Ayuntamientos en materia de vivienda. Asimismo, se enmarca en la regulación contenida en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, *Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía*, que lo define como el instrumento básico para el diseño y desarrollo de la política municipal de vivienda, estableciendo en su artículo 13 el contenido mínimo que deben integrar estos planes.

Dicha Ley introduce por primera vez la necesidad de coordinación entre los Planes Municipales de Vivienda y Suelo y los planes autonómicos en la materia, promoviendo la coherencia entre escalas de actuación. Aunque inicialmente se estableció un plazo de dos años desde su entrada en vigor para que los municipios aprobasen sus respectivos planes, lo cierto es que la respuesta municipal fue limitada, lo que motivó la aprobación del Decreto 141/2016, de 2 de agosto, *por el que se aprueba el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020*. Posteriormente, dicho marco ha sido sustituido por el actual Decreto 91/2020, de 30 de junio, *por el que se regula el Plan Vive en Andalucía 2020-2030*, de obligado cumplimiento y referencia directa para la elaboración del presente PMVS.

El artículo 6.3 del Plan Vive en Andalucía de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana 2020-2030, aprobado mediante Decreto 91/2020, de 30 de junio, establece la obligación de que los ayuntamientos elaboren y aprueben sus correspondientes Planes Municipales de Vivienda y Suelo (PMVS), asegurando su coherencia con las directrices del propio Plan autonómico. Asimismo, establece que aquellos municipios que ya contaran con un PMVS deben acometer las adaptaciones puntuales necesarias en el plazo de un año a partir de su entrada en vigor, producida el 4 de julio de 2020.

Este Plan se orienta a la consecución de los siguientes objetivos:

- Intervenir desde lo público para asegurar el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada, evitando los desahucios de familias sin alternativa residencial, favoreciendo el diseño de un urbanismo amable y sostenible y contribuir a políticas contra el vaciado rural, en la rehabilitación y regeneración.
- Conocer en el territorio de Andalucía la relación entre la oferta y la demanda de vivienda, ajustada a los distintos ámbitos territoriales, identificando aquellos que puedan tener un déficit entre la oferta y la demanda, generando mecanismos para corregirlo.
- Garantizar el acceso de la ciudadanía a un alquiler asequible, mediante la adopción de medidas dirigidas al incremento de la oferta del parque de viviendas en alquiler, así como a la recuperación de viviendas desocupadas.
- Fomentar la construcción de viviendas para familias con menor índice de renta mediante la edificación de los patrimonios públicos del suelo.
- Fomentar la edificación de viviendas protegidas en los suelos reservados para tal fin por el planeamiento urbanístico.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILAFRANCA

## INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

- Fomentar la rehabilitación del parque residencial existente en Andalucía, estableciendo las medidas necesarias para promover la accesibilidad universal en los edificios de viviendas, la eficiencia energética, y la rehabilitación en su conjunto de edificios obsoletos.
- Impulsar la regeneración urbana a través de programas que, desde la iniciativa pública, y con la participación de los propietarios públicos y privados, intervengan en la ciudad consolidada con la intención de rehabilitar, o reconstruir en su caso, áreas que han quedado especialmente degradadas en la ciudad, como modo de impulsar ciudades más sostenibles y humanas.
- Incidir en la calidad del espacio público de las ciudades, mejorando sus condiciones ambientales, paisajísticas, de accesibilidad y de confort, para que al actuar como islas ambientales, contribuyan al aumento de la sostenibilidad de nuestras ciudades.
- Intervenir sobre los edificios de interés arquitectónico, mediante su rehabilitación, adecuación y puesta en valor, bien para seguir prestando su función, o atribuyéndoles nuevos usos, entendiéndolos como elementos transmisores de la historia viva de nuestras ciudades y de identidad de los vecinos.
- Establecer medidas en materia de vivienda destinadas en favor de los colectivos más vulnerables, cuya situación de riesgo social se derive, entre otras, por motivos de la vulnerabilidad residencial y socio-económica.
- Fomentar y optimizar la coordinación, la cooperación y el seguimiento de las actuaciones de los poderes públicos y los agentes sociales y económicos implicados, para poner en valor y rentabilizar los recursos disponibles, evitando situaciones de duplicidad y asegurando, en todo caso, la coherencia entre necesidades y respuestas, así como fomentar la corresponsabilidad en la financiación y en la gestión.
- 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 a la ciudadanía del conocimiento disponible. La información y el conocimiento obtenidos deben tener como finalidad establecer las estrategias más adecuadas de intervención.
- Fomentar un incremento progresivo y consolidado del parque público de viviendas como medida para frenar el aumento de los precios, y como elemento garantista del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada.
- Mejorar el acceso a los servicios de administración electrónica y otros servicios públicos electrónicos interoperables, de forma que la digitalización redunde en beneficio de los ciudadanos y las empresas, en el acceso a las actuaciones que se lleven a cabo en desarrollo del presente Plan, para alcanzar los objetivos del apartado anterior.

Por otro lado, el artículo 13 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, *Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía*, obliga a revisar los PMVS al menos cada cinco años, sin perjuicio de su posible prórroga, o cuando deban adaptarse al Plan Autonómico de Vivienda y Suelo.

El artículo 7.4 del Plan Vive en Andalucía establece, además, la posibilidad de que la Consejería competente en materia de vivienda convoque ayudas económicas destinadas a los ayuntamientos andaluces para la elaboración, revisión y adaptación de sus PMVS, regulando mediante orden el

## DOCUMENTO I

contenido imprescindible de estos planes, que deberá respetar lo dispuesto en el artículo 13.2 de la citada Ley 1/2010. En todo caso, se exige la inclusión de los siguientes contenidos mínimos:

- Análisis sociodemográfico del municipio.
- Descripción de la estructura urbana residencial.
- Diagnóstico del parque de viviendas existente.
- Identificación de la infravivienda, el chabolismo y los asentamientos existentes.
- Memoria justificativa y descriptiva.
- Evaluación económica y financiera del Plan.

Por tanto, el Ayuntamiento de Los Palacios y Villafraanca, en cumplimiento de lo previsto en el marco normativo vigente, asume la responsabilidad de formular su Plan Municipal de Vivienda y Suelo, en coherencia con el Plan autonómico vigente y dentro del marco legal definido.

En lo que respecta a la legislación urbanística y de ordenación territorial, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de *Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía* (LISTA) establece en su artículo 61.5 que en los ámbitos de nueva urbanización deberá reservarse al menos el 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida, y al menos el 10% en actuaciones de reforma interior. Excepcionalmente, el PGOM, PBOM, POTA o los POT subregionales podrán redistribuir, reducir o incluso eximir dicha reserva en determinados municipios o ámbitos.

Asimismo, la LISTA deroga el apartado 4.a de la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), eliminando el límite al crecimiento urbanístico que restringía los incrementos del suelo urbanizable a un 40% del suelo urbano existente y los crecimientos poblacionales superiores al 30% en ocho años.

Por otro lado, la Ley 12/2023, de 24 de mayo, *por el derecho a la vivienda*, publicada en el BOE el 25 de mayo de 2023, constituye la primera normativa estatal con rango de ley en esta materia. En su artículo 2 se fijan los fines de las políticas públicas de vivienda, que deben tenerse en cuenta en la elaboración del PMV5, particularmente en la definición del Programa de Actuación.

El Plan Estatal para el Acceso a la Vivienda 2022-2025 aprobado mediante Real Decreto 42/2022 de 18 de enero tiene 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 privada de alojamiento o vivienda y se incrementa la superficie de interrelación en comparación con

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILAFRANCA

## INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

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.

Dichas actuaciones contribuyen de manera decisiva a la consecución de los objetivos relacionados con la lucha contra el cambio climático en la línea de los acuerdos adoptados en la Cumbre del Clima de Glasgow de 2021 de la Comisión Europea.

La Estrategia Europa 2020/2030 es la estrategia de crecimiento de la Unión Europea para la década 2020-2030. Se trata de recomendaciones convertidas en acuerdos al aceptarlas todos los países miembros de la Unión Europea (en adelante UE) por los líderes nacionales en el Consejo Europeo. Su finalidad no es solo superar la crisis económica, sino también subsanar los defectos de nuestro modelo de crecimiento y crear las condiciones propicias para un tipo de crecimiento distinto, más inteligente, sostenible e integrador. Cumpléndose así parte de los objetivos clave de la UE en los ámbitos de empleo, reducción de la pobreza, política industrial, innovación, sostenibilidad energética y cambio climático.

Para la ejecución del Plan se ha tenido también en cuenta la guía-modelo para la elaboración de los Planes Municipales de vivienda y suelo elaborada por la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, que se encuentra publicada en su espacio web. Aunque este documento tenga carácter meramente indicativo, con él que se pretende orientar a los Ayuntamientos que se enfrenten con la tarea de redactar y aprobar su Plan de Vivienda y Suelo y conforma uno de los documentos técnicos de referencia.

### 1.3.- PROCESO DE REDACCIÓN Y TRAMITACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

En su condición de Administración territorial, el municipio de Los Palacios y Villafranca ejerce la potestad de planificación y autoorganización reconocida en el artículo 4 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, *Reguladora de las Bases del Régimen Local*, así como la competencia en materia de promoción y gestión de la vivienda atribuida por el artículo 25.2 de la misma norma.

Esta competencia se ve reforzada por lo dispuesto en el artículo 9.2 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, que atribuye a los municipios andaluces funciones propias en materia de vivienda, suelo y planificación de actuaciones de interés local.

En ejercicio de estas competencias y con el objetivo de dar respuesta a las necesidades habitacionales detectadas, se elabora el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Los Palacios y Villafranca, conforme al marco normativo estatal y autonómico vigente, en coordinación con los instrumentos de planificación urbanística y con participación activa de la ciudadanía.

El procedimiento de aprobación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Los Palacios y Villafranca se ajusta a lo establecido en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, *Reguladora de las Bases del Régimen Local* y en los artículos 131 y 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, *del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas* (LPACAP), en materia de elaboración de reglamentos y normas de carácter general. El proceso incluye las siguientes fases:

- Consulta pública previa, conforme al artículo 133.1 de la LPACAP, realizada a través del portal web del Ayuntamiento, con objeto de recabar la opinión de la ciudadanía, de las entidades sociales, económicas y profesionales más representativas y de los posibles sujetos afectados por el contenido del PMVS.
- Aprobación inicial por el Pleno, en virtud del artículo 22.2.d) de la Ley 7/1985, con el quórum de mayoría simple previsto en el artículo 47.1 de la misma norma.
- Publicación del acuerdo de aprobación inicial en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP) y apertura de un periodo mínimo de 30 días hábiles para información pública y audiencia a los interesados, a fin de que puedan presentar alegaciones, reclamaciones o sugerencias.
- Remisión del expediente a la Consejería competente en materia de vivienda, a fin de recabar informe previo.
- Resolución de alegaciones, mediante informe técnico y jurídico de valoración y respuesta motivada a todas las reclamaciones y sugerencias recibidas dentro del plazo legal.
- Aprobación definitiva por el Pleno, salvo que no se presenten alegaciones, en cuyo caso el acuerdo inicial deviene definitivo sin necesidad de nuevo acuerdo.
- Publicación del acuerdo y del texto íntegro del Plan en el BOP, momento a partir del cual el PMVS adquiere plena eficacia jurídica.
- Remisión del PMVS aprobado definitivamente a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, en cumplimiento del artículo 13.6 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, *Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía*, que establece esta obligación como requisito de coordinación interadministrativa y seguimiento autonómico.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA

### 1.4.- OBJETO Y ESTRUCTURA. BASES METODOLÓGICAS

#### 1.4.1.- Objeto y estructura

El objeto del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Los Palacios y Villafranca es el establecido en la normativa de aplicación, expuesta anteriormente, como documento técnico que, a partir del análisis de la situación de la vivienda y de las condiciones socioeconómicas, define y concreta las actuaciones a desarrollar desde el Ayuntamiento para fomentar el cumplimiento del derecho de los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna.

La elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS) de Los Palacios y Villafranca se ha realizado conforme a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, *Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía*, y el artículo 7 del Decreto 141/2016, de 2 de agosto, *por el que se aprueba el Reglamento regulador de los PMVS y su procedimiento de aprobación*.

La estructura empleada responde a lo previsto en la *Guía metodológica para la elaboración de Planes Municipales de Vivienda y Suelo*, elaborada por la Consejería competente en materia de vivienda, con el objetivo de establecer criterios técnicos comunes que permitan una implementación homogénea y la incorporación de los datos a un banco regional de información en vivienda. Dicha Guía contempla expresamente la elaboración de un Plan de Participación Ciudadana, en cumplimiento del artículo 11 de la Ley 1/2010 y del artículo 8 del Decreto 141/2016, con el objetivo prioritario de promover la implicación activa de la población en la redacción y futura ejecución del Plan.

#### 1.4.2.- Bases metodológicas

Después de haber expresado la estructura del documento, de forma didáctica, el PMVS de Los Palacios y Villafranca se basa en un complejo programa de doble acción, de actuaciones generales basadas en el conjunto de propuestas del Plan andaluz de vivienda y rehabilitación, y de actuaciones específicas y concretas en el ámbito del municipio de Los Palacios y Villafranca y en su núcleo principal y resto de núcleos secundarios.

La estructura y metodología básica del PMVS es de una proyección abierta al futuro, en base a los elementos conformadores del presente, en un esquema cíclico o bidireccional, entre un análisis y diagnóstico continuos que se refleja en una serie de propuestas articuladas entre la generalidad y la especificidad, y la búsqueda de soluciones a través de propuestas, contrastadas en la información y diagnóstico del ámbito y la situación presente, para establecer el futuro de los núcleos del municipio en el ámbito de la vivienda, tanto protegida como libre, tanto para regímenes de propiedad como de alquiler, tanto para actuaciones de obra nueva como de rehabilitación, y tanto para las actuaciones residenciales en sí, como de las dotaciones necesarias para la residencia (espacios libres y equipamientos), para un fin único y básico, el constitucional de garantizar el derecho a una vivienda adecuada de todos los ciudadanos, en este caso, los del municipio de Los Palacios y Villafranca y los que en algún momento, sea dilatado o temporal van a vivir en este espacio territorial.

Así, el documento se estructura, básicamente, en el bloque de información-diagnóstico y el de propuestas-programa de actuaciones, articuladas entre sí en continuo *feed-back* como se ha expresado y desde las propuestas generales para cualquier municipio andaluz, orientadas desde las propuestas del Plan andaluz de vivienda y la Ley reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía,

## DOCUMENTO I

hasa las específicas de Los Palacios y Villafraña, en base a su territorio específico y situación residencial existente, propias para este municipio, orientadas desde la demanda residencial existente, en base al Registro Público Municipal de Demandantes de vivienda protegida, trabajo de campo y estudios realizados, desde el patrimonio público de suelo y reservas residenciales existentes en el planeamiento vigente y futuro, tanto público como privado y la participación pública necesaria, que articule y dé sentido por los ciudadanos todas estas acciones durante los próximos cinco años, garantizando la implicación de sus habitantes y de las Administraciones Públicas local, autonómica y nacional, en base a los Planes de vivienda andaluz y estatal, articulados con fondos europeos, y con la evaluación económico financiera oportuna, y de sostenibilidad económica y de desarrollo urbano sostenible integrado.

Un Plan para garantizar el derecho a la vivienda de los usuarios del espacio territorial de Los Palacios y Villafraña y sus núcleos, en continua reelaboración anual durante los años de la vigencia del PMVS y garantizado por la participación pública de los ciudadanos y operadores públicos y privados.

Y todo ello en base a las últimas tecnologías de aplicación en la redacción del Plan de vivienda local y para su reelaboración futura, los sistemas de información geográfica (SIG) en base a los datos catastrales, padrones y otros, georreferenciados, y tamizados por el conocimiento de los técnicos municipales del territorio común, para servir de base como información, a un diagnóstico continuo, operativo y eficaz en continua retroalimentación con las propuestas operativas generales y específicas de solución a la problemática de la vivienda en Los Palacios y Villafraña y a garantizar el derecho constitucional a la vivienda, tal como se refleja en los esquemas posteriores, en base al modelo de municipio y objetivos que se pretenden.

### Objetivos de la metodología

- Definir políticas locales coherentes con los marcos estatal y autonómico en materia de vivienda.
- Posibilitar la concertación de dichas políticas con la Junta de Andalucía.
- Evaluar las necesidades presentes y futuras de vivienda de la población, segmentadas por zonas, perfiles y tipologías.
- Aprovechar el planeamiento urbanístico vigente y el Patrimonio Municipal de Suelo como recursos estratégicos.

### Etapas metodológicas

- Fase de Información Pública y Participación: Se han empleado técnicas activas de consulta y recogida de información vecinal a través de encuestas.
- Diagnóstico de situación: estudio detallado de la estructura residencial, el parque de viviendas, el mercado inmobiliario y los indicadores de vulnerabilidad y exclusión residencial. Se ha evaluado la demanda actual y proyectada de vivienda a corto, medio y largo plazo.
- Detección de necesidades y formulación de objetivos: Con base en el diagnóstico, se han definido los ejes estratégicos y se han estructurado los objetivos específicos del Plan, incorporando un enfoque transversal de equidad territorial, accesibilidad universal y sostenibilidad.
- Formulación del Programa de Actuación: Se han detallado las actuaciones previstas, los recursos necesarios, las modalidades de gestión, los instrumentos urbanísticos y económicos

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILAFRANCA

## INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

implicados, el cronograma orientativo, los mecanismos de seguimiento y los indicadores de evaluación.

### Fuentes de información

El trabajo técnico ha requerido la recopilación, análisis e interpretación de información procedente de múltiples fuentes:

- Datos facilitados por el Ayuntamiento de Los Palacios y Villafraña.
- Bases de datos estadísticas oficiales (INE, padrón, catastro, registros de la propiedad, etc.).
- Información urbanística y catastral.
- Datos de los Servicios Sociales Comunitarios, informes de demanda de vivienda protegida.
- Encuestas, entrevistas y observación directa, realizadas por el Equipo redactor.
- Información cualitativa recabada en canales de comunicación ciudadana.

Esta información ha permitido formular un diagnóstico ajustado al perfil sociodemográfico, urbanístico y habitacional del municipio, con enfoque territorial y proyección temporal.

### Instrumentos técnicos de apoyo

El PMVS integra el uso del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, herramienta fundamental tanto para la actualización constante de la información como para la programación de la oferta. Además, se ha vinculado con las herramientas de planificación territorial existentes (PGOU vigente, suelo disponible, planes sectoriales y programas sociales municipales).

## 1.5.- EL MODELO DE MUNICIPIO

El desarrollo integral del municipio de Los Palacios y Villafranca parte de la revisión del modelo existente sobre las premisas del modelo de ciudad deseable recogido en las Bases Metodológicas y definidas como deseables, de conformidad con la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), que apuesta por un modelo de municipio continuo e integrado y denso, poniendo como ejemplo la estructura de la ciudad mediterránea.

Los rasgos de ese modelo deseable, extrapolado al municipio de Los Palacios y Villafranca podrían ser:

- Núcleos urbanos, con modelo de ciudad compacta, que conlleva menor consumo de suelo y de energía y mayor capacidad de relación entre la ciudadanía.
- Población integrada social y funcionalmente, que evite la segregación espacial de la población de distintos niveles de renta y compatibilice distintos usos, lo que conlleva menor conflictividad social, menor consumo energético, mayor complejidad e interés del espacio urbano.
- Población sostenible ambientalmente, que haga un uso racional y sostenible del medio ambiente y del paisaje.
- Población democrática, es decir, con mecanismos democráticos que faciliten la construcción participativa de las decisiones, que permita la incorporación del saber popular a las decisiones técnicas.
- Población equipada, haciendo de ésta un espacio social, un espacio económico y un espacio vivido, a través de las dotaciones necesarias tales como centros cívicos, guarderías, centros de día, alojamientos de mayores, alojamientos para jóvenes, parques y jardines entre otros, y estableciendo criterios propios de protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico y cultural.

## 1.6.- 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 debe ser el 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 del/a ciudadano/a 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 por lo 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.

## DOCUMENTO I

## INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

### 1.7.- CONTENIDO. OBJETIVOS INICIALES

#### 1.7.1.- Carácter del PMVS. Planificación abierta

El PMVS debe tener carácter de planificación abierta adaptada a la evolución sociodemográfica del municipio 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. (2025-2026-2027-2028-2029-2030).
- Se ajustará la programación en los siguientes momentos:
  - o Anualmente, al Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
  - o Al final de la primera y segunda fase del Plan (2 bienios, una vez superado el primer año de tramitación de actuaciones previstas).
  - o Al modificarse el Plan andaluz o el Plan estatal de Vivienda.
  - o Al modificarse el Planeamiento Urbanístico General.

- Según la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, en cualquier caso, a los cinco años de vigencia se redactará un nuevo PMVS o se revisará su contenido, pudiéndose prorrogar su vigencia.

#### 1.7.2.- Objeto central del PMVS

El PMVS de Los Palacios y Villafranca 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 Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía y en el Plan Estatal y en aquellos instrumentos equivalentes que los puedan revisar o sustituir en el futuro.

Para lograr este objetivo central, el PMVS de Los Palacios y Villafranca aborda los aspectos relacionados en los artículos 13.2, 19.2, 10.3 y 11 de la Ley 1/2010 *Reguladora del Derecho a la vivienda en Andalucía* y es coherente con el diseño del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, planteado desde una triple perspectiva:

- **Análítica.** Información y diagnóstico de la problemática municipal en materia de vivienda y suelo. Se acomete el trabajo analítico de obtención de información para conocer las necesidades de vivienda y la oferta de las mismas existentes en el municipio, así como su estado de conservación; dicha tarea de toma de datos ha sido realizada por el equipo redactor, apoyado en los técnicos municipales, detectando las necesidades existentes y 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 establecidas por el Ayuntamiento para satisfacer la demanda, apoyándose en el trabajo del mismo, 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 de Los Palacios y Villafranca.

- **Programática.** Definición y programación de las actuaciones del Ayuntamiento a medio plazo (5 años) incluyendo financiación (según el Plan de Vivienda y Rehabilitación y el seguimiento y evaluación del Plan), así como los correspondientes convenios y órdenes de desarrollo que se contemplan en dicho Plan. Se formula el Programa de Actuación del Plan, que contiene una memoria comprensiva de las actuaciones a llevar a cabo, separando las que se pretendan adoptar en materia de acceso a la vivienda y las referidas a la rehabilitación.

El proceso de formulación y desarrollo del PMVS debe ir acompañado del Plan de Comunicación y Participación del PMVS, en relación con los datos referentes al Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, y a la colaboración con asociaciones profesionales, vecinales, de los consumidores y atención ciudadana en materia de vivienda.

Las áreas que han colaborado en el PMVS son las de Urbanismo y Accesibilidad, así como la de Bienestar Social, y otras en menor medida, pero necesarias, que aportan los datos relativos necesarios para formular el cuadro de necesidades de vivienda según en función de las necesidades en sus diversas vertientes, y que lo aportarán en el futuro desarrollo y gestión del PMVS, en función de su vigente, o próroga, en su caso.

## 2.- PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

### 2.1.- ANTECEDENTES Y MARCO NORMATIVO

La participación ciudadana constituye uno de los principios fundamentales para la elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Los Palacios y Villafraanca, conforme a lo dispuesto por el marco legal vigente en materia de vivienda en Andalucía.

La Ley 1/2010, de 8 de marzo, *Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía* (LDVA), regula la existencia y contenido de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo (PMVS), señalando en su artículo 13 la obligación de los municipios de revisarlos al menos cada cinco años o cuando se precise su adecuación al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, sin perjuicio de su posible prórroga, o cuando precisen su adecuación al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo. Además, el artículo 11 de dicha ley establece expresamente que en la elaboración de estos planes se fomentará la participación de los agentes económicos y sociales más representativos, así como de asociaciones profesionales, vecinales, de consumidores y de demandantes de vivienda protegida.

El Decreto 91/2020, de 30 de junio, *por el que se aprueba el Plan Vive en Andalucía 2020-2030*, refuerza este principio en su artículo 6.3, al establecer que los Ayuntamientos deberán elaborar y aprobar sus PMVS en el plazo de un año desde la entrada en vigor del citado Plan, manteniendo su coherencia con las directrices autonómicas. En este contexto, el artículo 4.e) del mismo Decreto consagra el principio de participación como uno de los principios rectores de la política pública en materia de vivienda en Andalucía, subrayando la necesidad de fomentar una cultura de responsabilidad compartida y de gestión participativa de los intereses públicos, tal como recoge el Estatuto de Autonomía de Andalucía en su artículo 10.3.19º:

*el Participación: La participación ciudadana en la elaboración, implementación y evaluación de las políticas públicas representa uno de los objetivos básicos de los poderes públicos, tal y como lo recoge nuestro Estatuto de Autonomía en su artículo 10.3.19º. Una sociedad democrática, social y avanzada debe incorporar el mayor nivel posible de participación de todos los agentes económicos y sociales en los asuntos públicos que le afecten, creando una cultura de responsabilidad compartida y de gestión de sus propios intereses. El principio de participación, principio fundamental en este tipo de sociedades democráticas, permite una adecuada planificación, aplicación y evaluación de las políticas públicas en materia de vivienda.*

En este marco, el Ayuntamiento de Los Palacios y Villafraanca se compromete a incorporar mecanismos efectivos de participación ciudadana en todo el proceso de elaboración, implementación, seguimiento y evaluación del presente PMVS, favoreciendo la implicación activa de los diferentes agentes sociales y económicos del municipio.

### 2.2.- LOS AGENTES DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Tanto la Ley 1/2010 *reguladora del derecho a la Vivienda*, como el Plan Vive en Andalucía de Vivienda y Rehabilitación 2020-2030, establece cuáles son los agentes respecto de los que debe fomentarse la participación en el marco de la elaboración y aprobación de Planes Municipales de Vivienda.

Los sujetos de la participación ciudadana han experimentado en las últimas dos décadas un proceso de activación en sus relaciones con la administración. Mientras que el estado de bienestar fomentaba la pasividad de los ciudadanos, la situación actual se caracteriza por unos ciudadanos más activos, menos sumisos y más exigentes en sus relaciones y demandas a las instancias político-administrativas. Este modelo de participación encuentra diferentes múltiples explicaciones, tales como: una ciudadanía culturalmente más preparada, aparición de formas de expresión, emergencia de grupos de interés, ampliación de actores sociales, resultado de procesos decisionales más complejos, etc.

Según se recoge en la guía metodológica editada por la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, la participación debe procurarse de la ciudadanía en general y dentro de esta de aquellos grupos económicos, sociales, profesionales, vecinales, que se encuentren organizados, siendo una de las aspiraciones del Plan contar con el conocimiento y la participación mayor posible por parte de la ciudadanía.

Por tanto, haremos en primer lugar tres grupos, siendo el primero el de la ciudadanía en general, incluyendo aquí a todas las personas residentes en la ciudad con independencia de si se encuentran organizadas o no.

La normativa autonómica vigente establece que la participación debe abrirse a todos los sectores sociales con algún grado de implicación o interés en las políticas de vivienda. En el caso de Los Palacios y Villafraanca, se han identificado tres grandes grupos de agentes implicados en la participación:

#### 2.2.1.- Ciudadanía en general

Incluye a todas las personas residentes en el término municipal de Los Palacios y Villafraanca, con independencia de su situación administrativa, jurídica o nivel de organización. Se trata de la población en su conjunto, como principal destinataria de las políticas públicas de vivienda y como sujeto activo en la identificación de necesidades residenciales y urbanas.

#### 2.2.2.- Ciudadanía organizada

Integrada por entidades y colectivos organizados que representan intereses concretos o colectivos sociales significativos. Dentro de este grupo se incluyen:

- Asociaciones vecinales y del tercer sector, vinculadas a la defensa del derecho a la vivienda, la inclusión social o la lucha contra la exclusión residencial.

INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

DOCUMENTO I

- Agentes económicos y sociales, como organizaciones empresariales, sindicatos, cooperativas y entidades de la economía social con implicación en el ámbito de la vivienda o el urbanismo.
- Asociaciones profesionales, tales como colegios de arquitectos, ingenieros, trabajadores sociales, administradores de fincas u otras entidades del ámbito técnico y jurídico.
- Asociaciones de consumidores y usuarios, especialmente aquellas que actúan en el ámbito de la protección de derechos en materia de vivienda.
- Entidades financieras implicadas en operaciones de financiación de vivienda protegida o colaboradoras en proyectos de vivienda social.
- Universidades o centros de investigación vinculados a estudios urbanos, sociales y residenciales.

**2.2.3.- Administraciones públicas**

Además del Ayuntamiento de Los Palacios y Villafrauca, se incluyen en este grupo las administraciones con competencias sectoriales en materia de vivienda, servicios sociales, igualdad, juventud o urbanismo. Su participación se canalizará a través de mesas técnicas o órganos de coordinación interadministrativa.

Este enfoque responde a la necesidad de construir un modelo participativo plural y representativo, basado en la corresponsabilidad y en la complementariedad de saberes y experiencias.

DOCUMENTO I

INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

### 3.- EL PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA DEL PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA

#### 3.1.- INTRODUCCIÓN

El diseño e implementación de un proceso participativo efectivo requiere comprender que no existen fórmulas únicas ni trasladables de manera mecánica entre municipios. Cada proceso de participación debe ajustarse a las características sociales, institucionales y territoriales del contexto local. En este sentido, el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Los Palacios y Villafranca se concibe como una herramienta de planificación colaborativa, en la que la ciudadanía no es un actor pasivo, sino protagonista del diagnóstico y de la definición de prioridades.

Un mayor compromiso ciudadano mejora la eficacia y legitimidad de las políticas públicas, fortalece la transparencia institucional y fomenta un sentimiento de corresponsabilidad que incrementa las posibilidades de éxito de las medidas propuestas. La participación ciudadana no solo mejora la calidad técnica del diagnóstico, al incorporar saberes locales y vivencias concretas, sino que también propicia una mayor adhesión social al Plan.

#### 3.2.- HERRAMIENTAS Y MECANISMOS DE PARTICIPACIÓN

En este epígrafe se recogen las herramientas principales que se han previsto o que podrán activarse durante la tramitación del PMVS de Los Palacios y Villafranca. Estas herramientas no tienen un carácter cerrado, sino que podrán ajustarse en función de las decisiones políticas y técnicas del Ayuntamiento, los recursos disponibles y el grado de implicación deseado.

Es importante subrayar que la participación ciudadana no sustituye a los procedimientos de toma de decisiones representativos, sino que los complementa mediante la incorporación de información social relevante, nuevas perspectivas y propuestas de mejora.

##### 3.2.1.- Encuesta *online* abierta a la ciudadanía

La Encuesta Online Abierta constituye una de las herramientas centrales del proceso de participación del PMVS. Su objetivo es recabar información actualizada sobre la demanda de vivienda y las necesidades residenciales de la población del municipio.

Se trata de una técnica cuantitativa que permite recoger datos representativos a través de un cuestionario estructurado, distribuido por medios digitales (web municipal, redes sociales, boletines...). La encuesta combina preguntas de respuesta cerrada y preguntas derivadas (dirigidas según el perfil del encuestado), lo que permite una mayor precisión en el análisis.

La encuesta permitirá identificar:

- Cuantificación de la demanda según tipo: primer acceso, cambio de vivienda, necesidad de rehabilitación.
- Características de las personas con necesidad de vivienda (edad, composición familiar, ingresos).
- Características deseadas en la vivienda (ubicación, tamaño, régimen de tenencia...).
- Capacidad económica de acceso.
- Percepción del mercado local de vivienda y de las políticas públicas existentes.

La encuesta estará también orientada a detectar necesidades de emancipación de personas convivientes con el titular de la vivienda, así como demandas de rehabilitación u otras necesidades en su residencia habitual. El cuestionario se difundirá en el periodo de elaboración del PMVS y podrá repetirse en las fases de seguimiento y evaluación. La encuesta se ha activado en junio de 2025 y se ha publicado en los canales oficiales del Ayuntamiento.

Las preguntas del formulario se han agrupado en seis secciones diferenciadas:

- Información de la persona
- Información del hogar
- Tipo de necesidad
- Reforma de vivienda
- Cambio de vivienda
- Emancipación

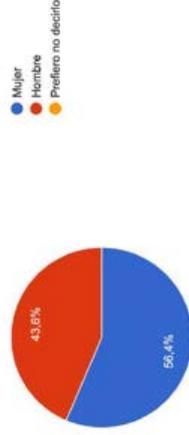
Durante el periodo que ha estado abierto, han participado en la encuesta 40 personas. Los principales resultados obtenidos hasta la fecha (diciembre de 2025) se adjuntan a continuación:

INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

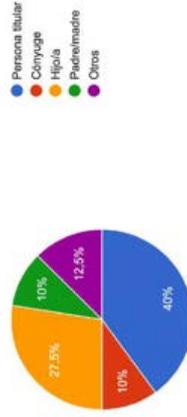
3.2.1.1.- Información de la persona

A través de este apartado se establece un perfil de las personas participantes en la encuesta. Se trata, en su mayoría de mujeres (56,4%) que son titulares del derecho de uso del hogar (40,0%), empadronadas y residentes en el municipio (95%), mayoritariamente en el núcleo urbano de Los Palacios y Villafranca (77,5%). El perfil es 100% de nacionalidad española, con estudios universitarios (50,0%), trabajador por cuenta ajena (80,0%), de entre 36 y 50 años (52,5%) y no inscrito/a en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida (62,5%).

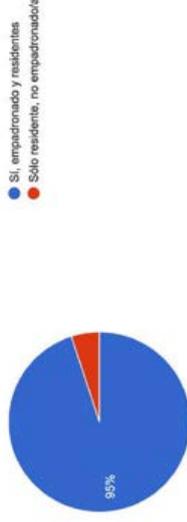
Sexo  
39 respuestas



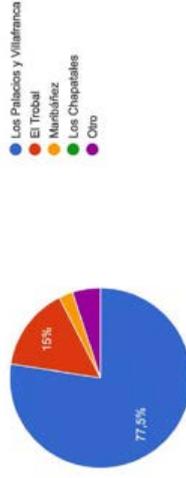
Indique cuál es su relación con la persona titular del derecho de uso del hogar  
40 respuestas



¿Esta empadronado/a o reside en el término municipal de Los Palacios y Villafranca?  
40 respuestas



¿Dónde reside?  
40 respuestas



¿De qué nacionalidad dispone?  
40 respuestas



DOCUMENTO I

INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

Nivel de estudios terminados

40 respuestas



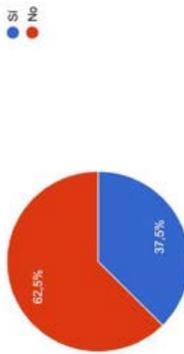
Situación laboral

40 respuestas



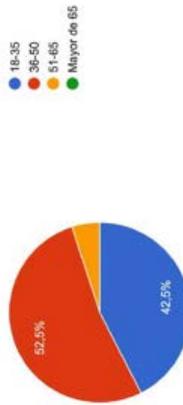
¿Esta inscrito/a en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida?

40 respuestas



¿Qué edad tiene?

40 respuestas



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA

3.2.1.2.- Información del hogar

De esta sección destaca que la mayoría de las personas encuestadas se corresponde con algún grupo de especial protección del Plan VIVE, destacando el 48,7% de personas menores de 35 años, seguidos por familias monoparentales, numerosas o como unidades familiares con menores a su cargo (12,8%) y las personas mayores de 65 años y las familias con ingresos inferiores al umbral de la pobreza, cada uno de estos últimos con el 10,3%.

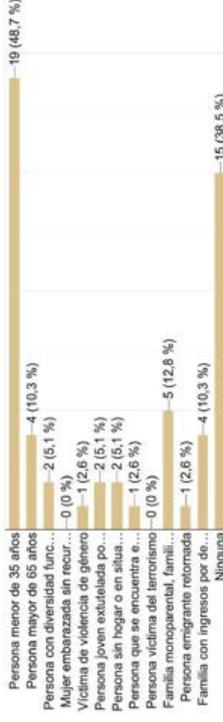
En la mayoría de los casos las personas encuestadas conviven con otros familiares (37,5%) o con su pareja e hijos (37,5%) en viviendas no protegidas (73%). Son mayoría las viviendas en régimen de propiedad, con y sin hipoteca (52,5%).

El 21,1% de las unidades familiares tienen ingresos mensuales superiores a los 3.000 euros, destinándose, en el 44,7% de los casos, entre 400 y 600 euros mensuales al alquiler o hipoteca.

En general, las personas encuestadas están muy satisfechas con el entorno en que se ubica su vivienda, lo que sucede en el 52,5% de las ocasiones. En términos similares, el mismo porcentaje de las personas encuestadas afirma que su vivienda habitual se adecúa poco a sus necesidades actuales.

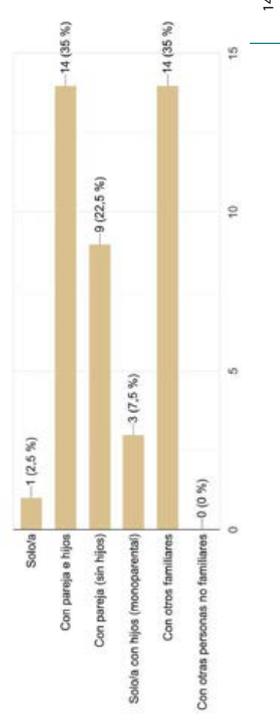
¿Se registra alguna de estas circunstancias en su hogar (grupos de especial protección del Plan VIVE)? Puede señalar varias opciones, en su caso

39 respuestas



¿Con quién convive actualmente en su vivienda habitual? Es posible más de una respuesta

40 respuestas





DOCUMENTO I

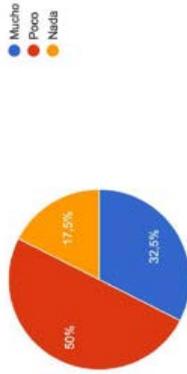
INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO



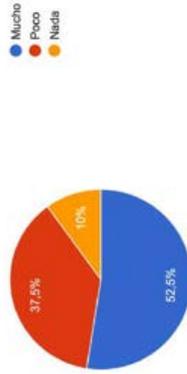
3.2.1.3.- Tipo de necesidad

Casi mitad de las personas (48,7%) considera que no hay necesidades de rehabilitar o cambiar la vivienda, si bien el resto considera que necesita cambiar la vivienda o reformarla.

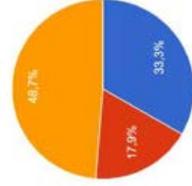
En términos generales, ¿se adecúa su vivienda habitual a sus necesidades actuales?  
40 respuestas



En términos generales, ¿está satisfecho/a con el entorno/barrio de su vivienda?  
40 respuestas



¿Qué necesidad tiene el hogar respecto a reformar, rehabilitar o cambiar la vivienda habitual?  
39 respuestas



- El hogar necesita reformar o rehabilitar la vivienda
- El hogar necesita el cambio de la vivienda
- No hay necesidades de rehabilitar o cambiar la vivienda

DOCUMENTO I

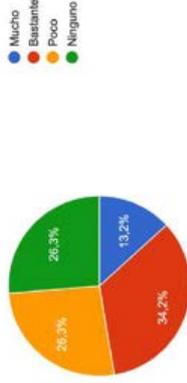
INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

3.2.1.4.- Reforma de la vivienda

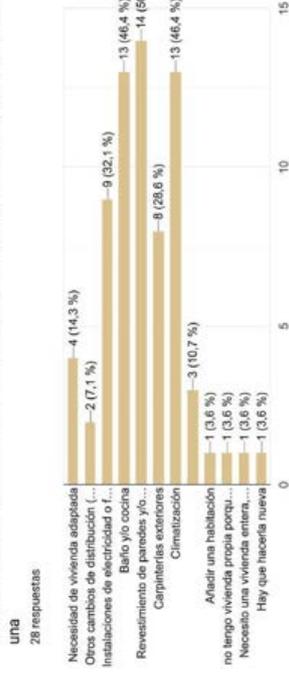
Esta sección no ha sido respondida por la totalidad de los encuestados, aunque sí una gran mayoría. Si bien el 26,3% afirma que no es necesario reformar o rehabilitar la vivienda, el resto sí considera que es necesario en distintos grados, destacando el 58,9% de los encuestados que considera que es poco o nada probable que acometan su rehabilitación.

La mitad de los que han respondido señalan que es necesario llevar a cabo rehabilitar revestimiento de paredes y/o suelos. Casi la mitad dice que necesita rehabilitar baño y/o cocina y revestimiento de paredes y fachadas, y actuaciones relativas a la climatización.

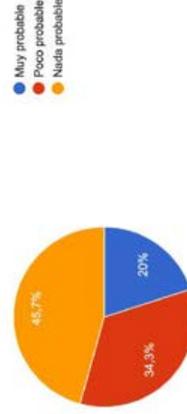
Califique el grado de necesidad de reformar o rehabilitar la vivienda  
38 respuestas



¿Qué elementos necesita rehabilitar de la vivienda? Es posible ninguna respuesta, una o más de una  
28 respuestas



¿Con qué probabilidad cree que rehabilitará la vivienda en los próximos cinco años?  
35 respuestas



INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

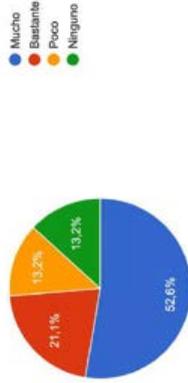
DOCUMENTO I

3.2.1.5.- Cambio de vivienda

Esta sección tampoco ha sido respondida por la totalidad de los encuestados. Dentro de este grupo, el 52,6% afirma que el cambio de vivienda es muy necesario, siendo para un 45,7% nada probable que este cambio se produzca dentro de los próximos cinco años. Para la mayoría, el 39,4% afirma que, de cambiar de vivienda, el principal motivo sería el tamaño de su vivienda actual, y un 55,9% de las personas preferiría trasladarse a otra vivienda dentro de la misma zona.

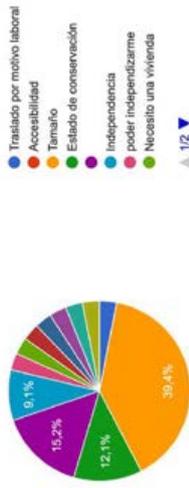
Califique su grado de necesidad de cambiar la vivienda

38 respuestas



¿Cuál es el principal motivo de la necesidad de cambio de vivienda?

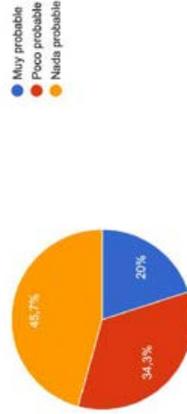
33 respuestas



- Emancipación
- Conseguir tener una casa en propiedad
- Necesito una primera vivienda, no reformarla porque no tengo
- La casa es de mi madre y como no tengo donde ir, estoy viviendo ahí
- Quiero vivienda propia

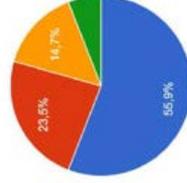
¿Con qué probabilidad cree que rehabilitará la vivienda en los próximos cinco años?

35 respuestas



¿Dónde necesita o le gustaría trasladarse?

34 respuestas



**DOCUMENTO I**

**INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO**

**3.2.1.6.- Emancipación**

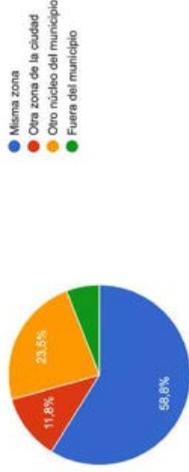
Esta sección tampoco ha sido respondida por la totalidad de los encuestados. Destaca que el 64,7% de las personas encuestadas afirma llevar en esta situación de necesidad más de 3 años. Para el 65,7%, el grado de necesidad es elevado, y el principal motivo es la independencia.

El 72,2% de las personas que ha respondido declara disponer de ingresos o rentas propios para acceder a una vivienda en alquiler o en propiedad. Un 52,9% afirma disponer de ahorros propios y, un 55,9% considera recurrir a créditos como forma de financiación, siendo estas opciones complementarias.

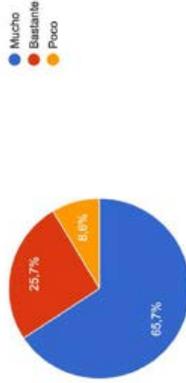
Resulta que una mayoría tiene la preferencia de residir en la misma zona (58,8%).

En todo caso, para el 38,2% de las personas resulta poco probable y para el 20,6% nada probable la disponibilidad de acceder a la vivienda que necesita dentro de los próximos 5 años.

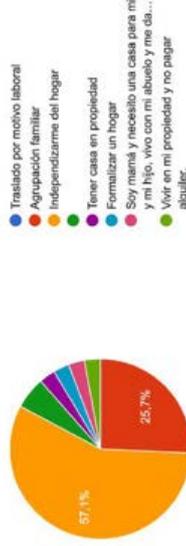
¿Dónde necesita o le gustaría residir?  
34 respuestas



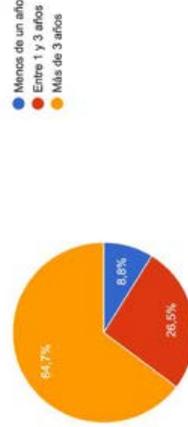
Califique su grado de necesidad de acceder a una primera vivienda  
35 respuestas



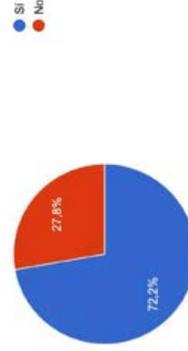
¿Cuál es el principal motivo de la necesidad de acceder a una vivienda?  
35 respuestas



¿Cuánto tiempo lleva en esta situación de necesidad?  
34 respuestas



¿Dispone de ingresos o rentas propios para acceder a una vivienda en alquiler o en propiedad?  
36 respuestas



**3.2.2.- Participación para el establecimiento de prioridades y líneas de intervención**

La participación activa de los agentes sociales, profesionales y políticos en la elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo se articulará con la celebración de una Mesa de Participación Estratégica, concebida como un espacio de trabajo colaborativo y de generación de propuestas orientadas a la definición de objetivos y prioridades de actuación del PMVS.

Este tipo de sesiones se configurará como un taller deliberativo estructurado, moderado por una o dos personas expertas en metodologías participativas, con la finalidad de recoger, mediante la expresión oral y escrita, las aportaciones de los asistentes en relación con aspectos clave del planeamiento en materia de vivienda.

El enfoque metodológico de estas sesiones se asemeja al de una dinámica de generación de ideas ("tormenta de ideas") en la que las propuestas de los participantes son recogidas por escrito, sistematizadas y compartidas visualmente durante el desarrollo del encuentro. Este formato permite mantener las ideas presentes y ordenadas en todo momento, propiciando la construcción de una visión compartida sobre los retos y necesidades del municipio.

El procedimiento a seguir consistirá en la presentación de los principales resultados del diagnóstico socio-residencial por parte del equipo técnico redactor, para posteriormente plantear al grupo una serie de preguntas sustantivas y orientadoras. A partir de estas cuestiones, las personas asistentes podrán expresar de forma resumida sus valoraciones, prioridades y propuestas.

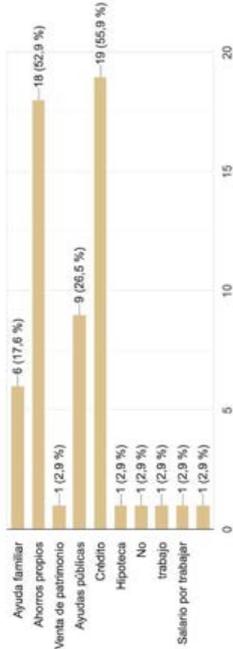
Los objetivos específicos de la sesión permitirán:

- Identificar los objetivos estratégicos del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.
- Establecer una jerarquía de prioridades de actuación local.
- Delimitar las principales medidas e intervenciones a integrar en el PMVS.

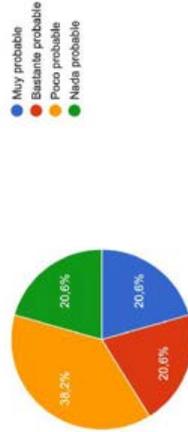
Se parte del reconocimiento de que el PMVS constituye, además de un instrumento técnico, una herramienta de concreción de la voluntad política municipal en materia de vivienda. En este sentido, se busca que el documento recoja e integre las líneas estratégicas y de acción pública definidas por el equipo de gobierno, en coherencia con otras políticas sectoriales impulsadas desde el Ayuntamiento.

De la sesión se levantará acta formal, que recoja las propuestas concretas y las valoraciones emitidas por las personas asistentes, las cuales serán incorporadas al contenido del PMVS como expresión del principio de participación activa que rige su elaboración.

¿Cómo piensa financiar o financiaría la emancipación? Es posible más de una respuesta  
34 respuestas



¿Con qué probabilidad cree que accederá a la vivienda que necesita en los próximos cinco años?  
34 respuestas



### 3.2.3.- Exposición pública del contenido del Plan Municipal de Vivienda y Suelo

En cumplimiento del procedimiento de tramitación del PMVS, el documento será sometido a información pública tras su aprobación inicial. Durante este periodo, cualquier persona física o jurídica podrá consultar el Plan y formular alegaciones, observaciones o sugerencias.

La exposición se realizará a través del Tablón de Edictos del Ayuntamiento, la publicación en el Boletín Oficial correspondiente, y la página web municipal, donde se garantizará el acceso íntegro al documento.

Durante este tiempo, podrán desarrollarse actividades complementarias, como:

- Exposiciones públicas en edificios municipales (bibliotecas, centros cívicos...).
- Jornadas explicativas o debates abiertos sobre los contenidos del Plan.
- Recogida activa de aportaciones en formato físico o digital.

El periodo de exposición no será inferior a 30 días y las aportaciones se valorarán e incorporarán, en su caso, en la versión definitiva del PMVS.

### 3.2.4.- Seguimiento y evaluación

El seguimiento del PMVS se basará en una batería de indicadores de evaluación previamente definidos en el Documento II del Plan. Estos indicadores medirán tanto el grado de ejecución de las acciones como la evolución de las variables que se pretende mejorar (acceso a la vivienda, reducción de infravivienda, rehabilitación...).

Este seguimiento será realizado por la Comisión de Seguimiento del PMVS, compuesta por representantes técnicos y políticos del Ayuntamiento, y podrá incluir mecanismos de participación ciudadana, como:

- Publicación periódica de informes de seguimiento.
- Encuestas ciudadanas de evaluación.
- Reuniones anuales de revisión con entidades sociales o vecinales.

La evaluación participativa permitirá ajustar las actuaciones, incorporar nuevas necesidades y garantizar la flexibilidad y eficacia del Plan a lo largo del tiempo.

#### 4.- EL SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA DEL PMVS

##### 4.1.- INTRODUCCIÓN

Los Sistemas de Información Geográfica (SIG) se han consolidado como herramientas fundamentales en el ámbito de la planificación estratégica urbana, siendo especialmente relevantes en el contexto municipal. Su principal virtud radica en la capacidad para integrar, representar y analizar información territorial compleja, lo que permite fundamentar de forma sólida tanto el diagnóstico como la programación y el seguimiento de las políticas públicas.

En el caso del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Los Palacios y Villafraanca, el SIG se ha planteado como soporte estructural para todo el proceso analítico, facilitando la integración de información de diversas áreas municipales y de otras administraciones.

Actualmente existe un volumen significativo de datos espaciales abiertos y reutilizables procedentes de fuentes locales, provinciales, autonómicas, estatales y europeas, canalizados a través de las Infraestructuras de Datos Espaciales (IDEs). Sin embargo, muchas de estas fuentes siguen infrautilizadas debido a su dispersión o complejidad técnica.

En este contexto, el SIG del PMVS se configura como una plataforma de análisis y gestión basada en la georreferenciación, orientada a maximizar el conocimiento sobre el parque residencial, la demanda de vivienda, la disponibilidad de recursos y la incidencia del planeamiento, entre otros elementos clave para la definición de políticas públicas en materia de vivienda.

##### 4.2.- PUESTA EN MARCHA DEL SIG DEL PMVS

La utilización de herramientas SIG en la elaboración del PMVS de Los Palacios y Villafraanca permite incorporar una dimensión territorial analítica avanzada, especialmente útil para las tareas de diagnóstico y, posteriormente, para el seguimiento y evaluación del Plan.

Mientras que las funciones técnicas municipales han utilizado tradicionalmente herramientas CAD, las funciones de planificación estratégica, como las propias del presente Plan, requieren herramientas con mayor capacidad analítica, como los SIG.

El soporte SIG implementado permite:

- Superponer y relacionar diferentes capas de información.
- Contrastar y comparar datos sociodemográficos, urbanísticos y residenciales.
- Visualizar la distribución espacial de los fenómenos detectados.
- Generar mapas temáticos para la difusión pública de resultados.
- Apoyar el diseño de indicadores de seguimiento y evaluación del Plan.

La información analizada se ha incorporado progresivamente al entorno SIG y se prevé su publicación parcial a través de visores web o plataformas de datos abiertos, para su consulta por parte de la ciudadanía en las fases de participación y exposición pública.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA

##### 4.3.- LA NECESIDAD DE ESPACIALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN

El Ayuntamiento de Los Palacios y Villafraanca genera de manera continua información vinculada al territorio: datos sociodemográficos, registros de licencias urbanísticas, actuaciones en el parque público de viviendas, información procedente del planeamiento urbanístico, etc. Muchas de estas fuentes, generadas por distintas áreas municipales, pueden aprovecharse para nutrir el análisis del PMVS, siempre que se adecuen a los requisitos de interoperabilidad y georreferenciación.

El conjunto de información se ha estructurado en tres grandes bloques:

- Información sobre la población y los hogares.
- Información sobre la vivienda y el parque residencial.
- Información sobre el planeamiento urbanístico y los recursos municipales disponibles.

El Ayuntamiento ha facilitado información georreferenciada para la elaboración del PMVS.

Además de las fuentes municipales, se ha recurrido a organismos externos (INE, Catastro, Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, Consejería de Fomento, etc.), para completar los análisis. En estos casos, se han establecido cauces de colaboración o se ha recurrido a bases de datos abiertas.

Una tarea clave ha sido la espacialización de datos que no contaban con componente geográfica explícita, a través de la asignación de códigos de sección censal, dirección postal normalizada, referencia catastral o delimitaciones urbanísticas. Esto ha permitido agregar información y construir indicadores espaciales que no serían posibles mediante análisis puramente tabulares.

Por ello, el SIG se sitúa como herramienta transversal a todas las fases del Plan:

- Fase de análisis e interpretación territorial.
- Fase de diseño y justificación de programas de actuación.
- Fase de seguimiento y evaluación.
- Fase de comunicación y participación ciudadana.

En definitiva, el SIG del PMVS de Los Palacios y Villafraanca potencia la toma de decisiones basada en evidencia geográfica, refuerza la transparencia institucional y mejora la capacidad de respuesta ante los retos residenciales detectados en el municipio.





**6.- DIVISIÓN TERRITORIAL Y ADMINISTRATIVA**

**6.1.- ESTRUCTURA TERRITORIAL Y ADMINISTRATIVA**

ENTIDAD SINGULAR	CATEGORÍA	TIPOLOGÍA
Los Palacios y Villafraanca	Núcleo principal	Concentrado
El Trobal	Núcleo secundario	Concentrado
Maribáñez	Núcleo secundario	Concentrado
Los Chapatales	Núcleo secundario	Concentrado
El Rascadero	Asentamiento	Discontinuo
El Alcornocal	Asentamiento	Discontinuo
Cancellilla	Asentamiento	Aparcelado
Tamarán	Asentamiento	Aparcelado
Santa Clotilde	Asentamiento	Discontinuo
La Noria	Asentamiento	Discontinuo
La Dehesilla	Asentamiento	Aparcelado
Laz Monjas	Asentamiento	Discontinuo
El Letrado	Asentamiento	Aparcelado
El Gairrotal	Asentamiento	Discontinuo
La Mejorada	Asentamiento	Aparcelado
La Alcántara	Asentamiento	Discontinuo
Montroy	Asentamiento	Aparcelado
El Cuzco	Asentamiento	Aparcelado
La Espartalera	Asentamiento	Discontinuo
La Bodequilla	Asentamiento	Aparcelado
Cercado del Rey	Asentamiento	Discontinuo
El Horcajo	Asentamiento	Discontinuo
El Molinillo	Asentamiento	Aislado
La Pulla	Asentamiento	Discontinuo
Cisman	Asentamiento	Discontinuo
La Capitana	Asentamiento	Discontinuo
La Capitana Chica	Asentamiento	Aparcelado
Cortijo Juan Gómez	Asentamiento	Aislado
El Sargento	Asentamiento	Aparcelado

El municipio de Los Palacios y Villafraanca se localiza en la provincia de Sevilla, dentro de la comarca del Bajo Guadalquivir, y forma parte del ámbito funcional territorial definido por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) como Sistema de Ciudades Medias del sur metropolitano sevillano.

La extensión total del término municipal es de 114,22 km<sup>2</sup>, constituyéndose como uno de los municipios de mayor dimensión territorial y demográfica del área metropolitana de influencia, con un marcado carácter agroalimentario y una creciente especialización residencial. La evolución de su estructura urbana ha configurado un modelo territorial policéntrico, con distintos núcleos urbanos que presentan dinámicas diferenciadas, pero con fuerte dependencia funcional entre ellos.

Uno de los elementos definitorios en la configuración del territorio del municipio de Los Palacios y Villafraanca es la existencia de un gran núcleo de población y tres núcleos secundarios que concentran más del 95 % de la población del término. En torno a estos núcleos se articula la población estableciendo el marco de las relaciones entre los habitantes del municipio y que se procede a analizar, a fin de determinar su relación en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

Según estos datos el sistema urbano y poblamiento de Los Palacios y Villafraanca recogidos en Datos Espaciales de Referencia de Andalucía (D.E.R.A.), del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, se distribuye de la siguiente manera:

**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO**  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA

Por otro lado, el PGOU de 2008 clasificó como suelo urbano no consolidado una parcelación residencial y cuatro parcelaciones industriales, incorporándose por tanto al planeamiento como asentamientos urbanísticos regularizables por no considerarse incompatibles con la ordenación urbanística. Estas parcelaciones residenciales según el PGOU de 2008 son las siguientes: SUNC 1 y SUNC 2 localizadas en el núcleo principal y SUNC 3-4 y 5 localizadas en Los Chapatales, Maribáñez y El Trobal respectivamente.

### 6.2.- NÚCLEOS URBANOS PRINCIPALES Y SECUNDARIOS

El municipio está estructurado en torno a un núcleo principal urbano (Los Palacios y Villafranca) y tres entidades poblacionales singulares reconocidas oficialmente como núcleos secundarios, con entidad territorial propia a efectos estadísticos y administrativos:

#### 6.2.1.- Los Palacios y Villafranca

Es el centro administrativo, económico y de servicios. Acoge la mayoría de la población del municipio y la práctica totalidad del parque residencial consolidado. Presenta una estructura urbana compacta, con procesos recientes de expansión periférica



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA

#### 6.2.2.- Maribáñez

Núcleo de colonización del IRYDA, con funciones residenciales y agrarias, y cierta autonomía funcional. Presenta tipología de vivienda unifamiliar dispersa con necesidades de rehabilitación.



DOCUMENTO I

INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

**6.2.3.- El Trobal**

Núcleo de menor tamaño con marcada función agraria, estructura urbana lineal y limitada dotación de servicios.

**6.2.4.- Los Chapatales**

Entidad dispersa agrícola, con tipologías de hábitat rural tradicional y baja densidad. Presenta problemas de accesibilidad y consolidación urbanística.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA



**6.3.- ESTRUCTURA INTRAMUNICIPAL PARA EL ANÁLISIS**

El Instituto Nacional de Estadística descompone el municipio de Los Palacios y Villafraanca (código INE 4 1069) en 16 secciones censales numeradas correlativamente, y que son las siguientes:

NÚMERO DE SECCIÓN	CÓDIGO CUJSEC	OBSERVACIONES
1	4106501001	Casco histórico- núcleo norte
2	4106501002	Centro-oeste
3	4106501003	Centro-este
4	4106501004	Barrio de Las Flores
5	4106501005	Zona escolar / instalaciones deportivas
6	4106501006	La Nana – acceso A-362
7	4106501007	Polígono El Muro
8	4106501008	Urbanización Las Nieves
9	4106501009	Barrio de La Almazara
10	4106501010	Periurbano sureste
11	4106501011	Parcelaciones de La Señuela
12	4106501012	Diseminado La Nana (B)
13	4106501013	Núcleo de Maribáñez
14	4106501014	Núcleo de El Trobal
15	4106501015	Diseminado agrícola noroeste
16	4106501016	Marismas – Brazo del Este



## 7.- CARACTERIZACIÓN GEOGRÁFICA E HISTÓRICA DEL MUNICIPIO

### 7.1.- ENCUADRE GEOGRÁFICO

El municipio de Los Palacios y Villafranca se sitúa en la mitad sur de la provincia de Sevilla, en la margen izquierda del río Guadalquivir, formando parte de la comarca natural del Bajo Guadalquivir. Se localiza entre las coordenadas geográficas 37°09'N de latitud y 5°55'O de longitud, y su altitud media sobre el nivel del mar es de aproximadamente 12 metros. Distra 22,5 kilómetros de la capital, Sevilla, y pertenece al partido judicial de Utrera, del cual dista apenas 13 kilómetros.

El término municipal cuenta con una extensión de 113,79 km<sup>2</sup> y limita al norte con los municipios de Alcalá de Guadaíra y Dos Hermanas; al sur y al este con Utrera; y al oeste nuevamente con Dos Hermanas. Su población asciende a 38.690 habitantes según datos municipales de enero de 2022, lo que supone una densidad de 340,01 hab/km<sup>2</sup>, considerablemente superior a la media de los municipios colindantes, reflejando una estructura urbana densa y en crecimiento.

Dentro del término municipal se encuentran, además del núcleo principal de Los Palacios y Villafranca, tres núcleos rurales de colonización promovidos por el Instituto Nacional de Colonización durante el franquismo:

- Los Chapatales, situado a unos 4 km del núcleo principal, con economía fundamentalmente agraria.
- Martibáñez, también a 4 km, consolidado como comunidad agrícola con servicios propios.
- El Trobal, a unos 8 km, con población vinculada igualmente al sector primario.

Las comunicaciones del municipio se realizan esencialmente por carretera, dado que actualmente no cuenta con estación ferroviaria. No obstante, la conectividad es excelente, especialmente con Sevilla y con otros puntos de la comarca y del eje Cádiz-Madrid. Las principales vías son:

- Autopista A-4 Sevilla-Cádiz, de alta capacidad, que bordea el núcleo urbano por el este y constituye el eje principal de conexión regional.
- Carretera Nacional N-IV Madrid-Sevilla-Cádiz, que pasa por las inmediaciones y conecta con el núcleo mediante una variante.
- Carretera A-362, que une directamente Los Palacios con Utrera, en un trayecto de 13 kilómetros.

El municipio dispone también de una densa red de caminos rurales, que articulan el territorio agrícola y permiten la conectividad interna entre explotaciones, núcleos rurales y zonas periurbanas. Estos caminos son esenciales para el desarrollo agrario y para el acceso a viviendas dispersas.

En el marco de la Ordenación Territorial recogida en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, el municipio se encuentra incluido en el Ámbito Subregional 23 Bajo Guadalquivir, una unidad territorial con una superficie total de 1.564 km<sup>2</sup> (el 11,14% de la provincia de Sevilla y el 1,78% de Andalucía). Este ámbito agrupa a municipios con fuerte vinculación al río Guadalquivir y con una

clara especialización agraria, aunque en proceso de transformación hacia modelos más mixtos e integrados territorialmente.

Pese a su fuerte vinculación histórica y funcional con los municipios del Bajo Guadalquivir, Los Palacios y Villafranca mantiene una relación creciente con el área metropolitana de Sevilla. La proximidad a la capital andaluza, tanto en términos espaciales como temporales (aproximadamente 20 minutos en vehículo privado), ha generado procesos de periurbanización, atracción residencial y movilidad cotidiana hacia Sevilla. Esta interacción ha influido notablemente en el desarrollo urbano del municipio, configurándolo como ciudad dormitorio en expansión, pero también como un espacio con identidad propia, apoyado en una economía agrícola especializada, en una creciente dotación de servicios y en una estructura urbana consolidada y diversificada.

Esta doble vinculación –con el *hinterland* agrícola y con la aglomeración urbana de Sevilla– convierte a Los Palacios y Villafranca en un nodo estratégico dentro del sistema territorial del sur de la provincia, con oportunidades específicas de desarrollo sostenible, ordenación urbana y gestión del suelo residencial y productivo.

La aprobación de los proyectos de trazado diseñados por el Ministerio de Transportes para remodelar los enlaces de Los Palacios y Villafranca con la autovía AP-4 va a mejorar la movilidad y accesibilidad entre la N-4 y la AP-4, debido a que contempla que la obra tendrá salida y entrada tanto en dirección Sevilla como en dirección Cádiz, en lugar de como se encuentra en la actualidad, solo en dirección Cádiz. Esta nueva planificación va a mejorar muchísimo el posicionamiento estratégico de Los Palacios y Villafranca como nexo entre las provincias de Sevilla y Cádiz, con un gran enlace en la fachada del parque logístico Palenquívir, que se convertirá en el tercero de mayor dimensión de la provincia sevillana. Con el nuevo gran enlace no caben dudas de que se llevará a cabo una mayor integración del municipio en el área metropolitana sur de Sevilla y un mejor posicionamiento estratégico, aun considerándose todavía necesaria la conexión de la localidad a la red ferroviaria y el desdoblamiento total de la carretera que une al municipio con Utrera y la de la carretera Utrera-Arahal.

DOCUMENTO I

INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

## 7.2.- EL MEDIO FÍSICO-NATURAL

### 7.2.1.- Climatología

El término municipal de Los Palacios y Villafranca se inscribe en el ámbito climático del suroeste peninsular, presentando unas condiciones meteorológicas propias del clima Mediterráneo húmedo de tipo subtropical cálido, según la clasificación agroclimática de Papadakis, y en línea con las tipologías establecidas por Köppen-Geiger, se podría encuadrar dentro del subtipo Csa (clima templado con verano seco y caluroso).

El carácter continental suavizado del clima se ve influido por diversos factores geográficos y atmosféricos; por un lado, el efecto atenuador de la franja de lluvias invernales que tiene lugar entre los meses de octubre y marzo; por otro, la presencia cercana del valle del Guadalquivir, que facilita la penetración de masas de aire marítimas procedentes del Atlántico, aunque atenuadas por la distancia respecto al litoral.

#### 7.2.1.1.- Régimen térmico

Las temperaturas medias anuales se sitúan en torno a los 17,5 – 18 °C, con escasa amplitud interanual, lo que revela una alta estabilidad térmica dentro del contexto andaluz. Esta estabilidad contribuye a generar condiciones favorables para el confort térmico durante la mayor parte del año, con implicaciones relevantes para la planificación de soluciones bioclimáticas en la edificación y el diseño urbano.

La distribución estacional de las temperaturas se caracteriza por:

- Primavera: media de 16,2 °C
- Verano: media de 25 °C
- Otoño: media de 18,2 °C
- Invierno: media de 11,1 °C

Los valores extremos se alcanzan en los meses estivales, especialmente julio y agosto, en los que las temperaturas máximas pueden superar los 45 °C, coincidiendo con periodos de ausencia total de precipitaciones y alto riesgo de sequía meteorológica. Este fenómeno térmico, accentuado por los episodios de subsidencia atmosférica propios del anticiclón de las Azores, plantea retos específicos en materia de eficiencia energética, habitabilidad y planificación de espacios públicos.

En el extremo opuesto, las temperaturas mínimas se registran durante los meses de enero y febrero, aunque raramente descienden por debajo de los 0 °C. La época de riesgo de heladas se concentra entre diciembre y febrero, si bien su frecuencia e intensidad son moderadas, con escasa incidencia sobre el entorno urbano o agrícola salvo en episodios anómalos.

#### 7.2.1.2.- Radiación y horas de sol

La zona disfruta de una alta insolación anual, con un promedio cercano a las 3.000 horas de sol al año, lo que refuerza su potencial para el aprovechamiento de energías renovables de origen solar en la edificación residencial y dotacional. La radiación media diaria se sitúa en torno a los 5

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA

kWh/m<sup>2</sup>/día, nivel considerado alto en el contexto europeo y favorable para soluciones activas y pasivas de climatización natural.

#### 7.2.1.3.- Precipitaciones

El régimen pluviométrico de Los Palacios y Villafranca responde con claridad al patrón climático del Mediterráneo oceánico, caracterizado por una marcada estacionalidad de las lluvias y una acusada sequía estival. Las precipitaciones se concentran fundamentalmente en los meses de otoño e invierno, con una recuperación de los valores pluviométricos a partir de octubre y un máximo habitual en los meses de diciembre y enero. Por el contrario, el periodo comprendido entre junio y septiembre se identifica con una estación seca prolongada, especialmente intensa en los meses de julio y agosto, en los que las precipitaciones son prácticamente inexistentes.

Esta distribución configura un régimen irregular y vulnerable, con implicaciones significativas para el riego agrícola, la gestión de recursos hídricos y la planificación de infraestructuras verdes y sistemas urbanos de drenaje sostenible.

#### Irregularidad interanual

Una de las singularidades más relevantes del clima mediterráneo es la fuerte variabilidad interanual en las precipitaciones. Según los datos históricos del periodo 1951-1985, los registros anuales han oscilado entre un máximo de 1.045 mm y un mínimo de 218 mm, lo que supone un índice de irregularidad extremadamente elevado. Esta alta dispersión en los valores anuales de precipitación genera incertidumbre en la planificación hídrica, especialmente en entornos agrícolas de regadío tradicional como el de este municipio.

#### Balance hídrico y déficit estructural

La precipitación media anual se sitúa entre los 540 y 560 mm, cifra insuficiente para compensar el elevado nivel de evapotranspiración potencial estimado —según el método de Thornthwaite— en torno a los 812-820 mm/año. Este déficit hídrico estructural indica que el municipio se encuentra en una situación de desequilibrio hídrico permanente, lo que repercute directamente en la disponibilidad de agua para usos agrícolas, urbanos y ambientales.

La evapotranspiración real, entendida como la fracción de la evaporación y transpiración efectivamente producida con respecto a la potencial, representa aproximadamente el 80% del total de las precipitaciones, lo que implica que el agua disponible en el suelo es limitada y apenas suficiente para cubrir las necesidades de los cultivos en secano, especialmente durante los meses más cálidos.

#### Distribución estacional del régimen hídrico

Desde la perspectiva del balance estacional de humedad en el suelo, pueden establecerse los siguientes patrones:

- Invierno: periodo excedentario, en el que las precipitaciones superan ampliamente la evapotranspiración, permitiendo la recarga de acuíferos y el almacenamiento en embalses y suelos.

## DOCUMENTO I

## INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

- Primavera: fase de uso de reservas acumuladas en invierno, coincidiendo con una reducción progresiva de las lluvias y un incremento de la temperatura.
- Verano: estación deficitaria, donde el estrés hídrico alcanza su máximo y las precipitaciones no cubren ni de forma marginal las necesidades hídricas.
- Otoño: periodo de constitución de reservas, donde el repunte de precipitaciones permite, si no hay retrasos estacionales, iniciar la recuperación del balance hídrico.

### 7.2.1.4.- Vientos

El régimen eólico de Los Palacios y Villafraanca está condicionado por la disposición longitudinal del valle del Guadalquivir, que actúa como corredor natural de canalización del aire, favoreciendo una dirección predominante noreste-suroeste (NE-SW). Esta orientación marca el patrón general de circulación del viento a lo largo del año y determina la exposición de los tejidos urbanos y agrícolas a determinadas masas de aire, con efectos en el confort térmico, la ventilación natural, la dispersión de contaminantes y el diseño bioclimático de edificaciones.

#### *Dirección predominante*

El análisis de las frecuencias eólicas evidencia una bimodalidad estacional:

- En invierno, los vientos del noreste (NE) son dominantes. Esta situación se explica por dos fenómenos principales:
  - o La canalización de flujos fríos continentales (precedentes del anticiclón térmico de Europa central o del interior peninsular), que penetran por el eje del Guadalquivir.
  - o La acción de los remanentes de masas de aire frío posteriores al paso de frentes atlánticos o borrascas.
- En verano, el sudoeste (SW) se impone como dirección principal. Estos vientos suelen estar vinculados a:
  - o La circulación periférica del anticiclón de las Azores, que desplaza masas de aire húmedo desde el Atlántico hacia el interior.
  - o La depresión térmica ibérica, especialmente activa en el valle del Guadalquivir, que actúa como foco de succión de aire más fresco desde el litoral.

Durante las estaciones de transición (primavera y otoño) se produce una mayor variabilidad. En otoño, los cambios de dirección son más marcados y bruscos, en consonancia con el descenso térmico y la inestabilidad atmosférica, mientras que en primavera el régimen eólico tiende a estabilizarse progresivamente, con predominio de vientos constantes, aunque aún sujetos a perturbaciones atlánticas.

#### *Velocidad del viento*

Las velocidades medias del viento en el municipio se sitúan generalmente dentro de un rango bajo a moderado, oscilando entre los 6 y 29 km/h. En términos más precisos:

**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO**  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILAFRANCA

- Las velocidades predominantes rondan los 15 a 20 km/h, especialmente durante la primavera, estación en la que la circulación atmosférica presenta mayor continuidad e intensidad.
- Los episodios de viento fuerte (>30 km/h) son poco frecuentes y suelen asociarse a eventos puntuales de entrada de frentes atlánticos o tormentas convectivas.
- La calma relativa (vientos inferiores a 10 km/h) es común durante los meses estivales en las horas nocturnas, favoreciendo fenómenos de acumulación térmica y episodios de isla de calor urbana.

#### *Implicaciones urbanísticas*

El conocimiento del régimen eólico es de especial interés para:

- Diseño urbano orientado a la ventilación natural y el control térmico pasivo, especialmente en entornos residenciales y equipamientos públicos.
- Prevención de la contaminación atmosférica, en particular la dispersión de emisiones procedentes del tráfico, actividades agrarias e industriales.
- Gestión de riesgos asociados al viento (estructurales, agrícolas o en zonas arboladas), si bien en este caso, las velocidades no suelen alcanzar umbrales de alerta.
- Instalación de sistemas de energías renovables (eólica de pequeña escala), aunque las velocidades medias registradas no justifican una implantación generalizada sin estudios específicos de viabilidad.

En resumen, Los Palacios y Villafraanca presenta un régimen eólico estable y de intensidad baja a moderada, con una clara orientación NE-SW canalizada por el valle del Guadalquivir, lo que constituye un factor relevante a considerar en el diseño sostenible del hábitat urbano y rural.

**DOCUMENTO I****INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO****7.2.2.- Geomorfología**

El término municipal de Los Palacios y Villafraanca se localiza en el sector suroccidental de la Depresión del Guadalquivir, ocupando una posición estratégica sobre la margen izquierda del río Guadalquivir, en una zona de transición entre la campiña sevillana y el entorno de las Marismas. Esta localización determina la morfología, el origen litológico de los suelos y las características geotécnicas del substrato, aspectos esenciales para la planificación urbana, agrícola y de infraestructuras.

**7.2.2.1.- Origen geológico**

Los materiales que conforman el substrato del municipio son de edad geológica reciente, principalmente del Plio-Cuaternario, resultado de procesos de sedimentación aluvial, coluvial y mareal vinculados a la evolución geomorfológica del estuario histórico del Guadalquivir. Estas formaciones han ido colmatando progresivamente la cuenca en sus etapas más recientes, generando un espacio geológico de relleno, compuesto por materiales finos, poco consolidados, entre los que destacan las arcillas, limos y arenas de origen fluvio-mareal.

Este entorno de transición entre marisma y campiña se caracteriza por la confluencia de tres dinámicas sedimentarias fundamentales: los aportes fluviales del propio río Guadalquivir y de su red de afluentes secundarios, los materiales arrastrados desde las laderas coluviales del norte, y los sedimentos mareales y estuarinos depositados durante fases de transgresión marina.

**7.2.2.2.- Relieve y topografía**

El relieve municipal es muy suave, prácticamente llano, con pendientes ligeras o nulas salvo en su zona septentrional. La altitud máxima apenas supera los 30 metros sobre el nivel del mar, localizada en los sectores norteños, mientras que las cotas más bajas se sitúan en el sur, en la franja de contacto con las antiguas Marismas, con altitudes entre 1 y 5 metros.

Esta planicie aluvial está apenas afectada por deformaciones tectónicas significativas, presentando únicamente reajustes menores asociados a la subsidencia de la cuenca o a movimientos locales. La homogeneidad del relieve permite la expansión agrícola intensiva y facilita la urbanización, aunque plantea riesgos relacionados con la capacidad de drenaje, la inundabilidad estacional y la compactación diferencial del terreno.

**7.2.2.3.- Unidades morfogénicas**

Desde el punto de vista morfológico, el territorio de Los Palacios y Villafraanca puede dividirse en tres grandes unidades geomorfológicas, según el tipo de procesos que han modelado el relieve:

*Unidad de morfogénesis fluvio-coluvial*

- Descripción: Corresponde a los sectores ligeramente elevados del norte del municipio, donde la acción combinada de las aguas de escorrentía y la red hidrográfica secundaria ha generado superficies de planos inclinados y terrazas aluviales.
- Materiales dominantes: Gravas, arenas y limos depositados por antiguos cursos fluviales.

**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO**  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILAFRANCA

- Formas asociadas: Terrazas fluviales escalonadas, suelos de coluvión activo, laderas de escasa pendiente.
- Usos predominantes: Agricultura de secano, urbanización residencial de borde.
- Riesgos: Procesos de erosión laminar y arroyada, especialmente en episodios de lluvias intensas.

*Unidad de morfogénesis fluvio-mareal*

- Descripción: Ocupa la franja meridional del término, en contacto con las antiguas marismas del Guadalquivir, que fueron artificialmente desecadas mediante obras de infraestructura (diques, canales y estaciones de bombeo).
- Materiales dominantes: Arcillas expansivas, limos finos, restos orgánicos y sedimentos salinos de carácter mareal.
- Formas asociadas: Llanuras de marisma desecada, terrenos con trazado geométrico artificial, red de drenaje rectilínea.
- Usos predominantes: Agricultura intensiva de regadío (hortalizas, arroz, cultivos bajo plástico).
- Riesgos: Alto riesgo de inundación, salinización de suelos, compactación del terreno, y problemas de cimentación en edificación.

*Unidad de morfogénesis denudativa*

- Descripción: Afecta sobre todo a los suelos ligeramente inclinados donde predominan procesos de erosión por escorrentía difusa y degradación del suelo. Aunque no genera grandes formas de relieve, sí condiciona la calidad del suelo agrícola.
- Materiales dominantes: Margas, arcillas blandas y materiales de baja cohesión.
- Formas asociadas: Superficies ligeramente onduladas, cárcavas incipientes, laderas erosionadas.
- Usos predominantes: Áreas agrícolas marginales y suelos de transición entre unidades.
- Riesgos: Riesgo de pérdida de suelo fértil, problemas de erosión difusa y necesidad de prácticas de conservación del suelo.

*Consideraciones urbanísticas y ambientales*

- La caracterización geomorfológica del municipio implica una serie de condicionantes técnicos de interés para el planeamiento urbanístico y el desarrollo sostenible:
- La presencia de materiales finos y blandos exige estudios geotécnicos detallados previos a cualquier actuación edificatoria o de infraestructuras.

**DOCUMENTO I****INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO**

- Las condiciones de anegamiento e inundabilidad en las zonas de marisma desecada obligan a establecer limitaciones urbanísticas específicas y prevenir sistemas eficaces de drenaje y control hídrico.
- Las formas de terraza fluvial y coluvial pueden aprovecharse para el crecimiento urbano ordenado, pero requieren medidas preventivas frente a la erosión y el sellado del suelo agrícola fértil.

**7.2.3.- Hidrología**

El sistema hidroológico de Los Palacios y Villafraanca presenta una dualidad característica del valle bajo del Guadalquivir: por un lado, una hidrología superficial controlada y fuertemente modificada por infraestructuras hidráulicas y, por otro, una hidrogeología subterránea dependiente del sistema acuífero Sevilla-Carmona, que afecta de forma marginal al término municipal. La interacción entre estos dos subsistemas determina las condiciones de drenaje, fertilidad, disponibilidad hídrica y riesgos asociados a la urbanización y a la actividad agrícola intensiva.

**7.2.3.1.- Hidrología superficial**

El municipio se sitúa dentro de la cuenca media del río Guadalquivir, aunque el cauce principal del río queda fuera de su término, al oeste. La planicie aluvial-marismosa sobre la que se asienta gran parte del territorio, unida a la baja pendiente del terreno y a la impermeabilidad del sustrato, favorece la acumulación y escorrentía superficial del agua, lo que históricamente generaba amplias zonas encharcables, hoy artificialmente drenadas.

*Infraestructuras hidráulicas principales*

El territorio se ve atravesado por dos grandes encauzamientos de dirección este-oeste:

- Caño de la Vera
  - o Constituye el eje principal del sistema de drenaje.
  - o Canalizado en los años 70 por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (CHG), Bordea el núcleo urbano por el sur, desde unos 3 km al sureste, y recoge aguas de varios arroyos:
    - Arroyo del Puercro (1,5 km aguas abajo del inicio)
    - Arroyo de Calzas Anchas
    - Arroyo de las Piedras
    - Arroyo de San Juan, en el límite con Dos Hermanas
  - o Está delimitado por muros de contención de hasta 5 m de altura, que incorporan caminos de servicio en ambas márgenes.
  - o Cumple funciones de defensa ante avenidas, drenaje agrícola y barrera urbanística para la expansión hacia el suroeste.
- Arroyo Salado de Morón
  - o Cruza ligeramente el sector sur del término, con menor influencia directa sobre el núcleo urbano.
  - o Al igual que el Caño de la Vera, ha sido encauzado y su dimensión física constituye una barrera estructural al crecimiento urbano y a la conectividad sur.

Además, el territorio cuenta con una red densa de acequias, canales y desagües artificiales, tanto de fábrica como excavados, y numerosos cauces naturales de escorrentía, formando una malla de drenaje hidráulicamente eficiente pero dependiente del mantenimiento periódico.

**DOCUMENTO I***El Canal del Bajo Guadalquivir*

Se trata de la infraestructura más relevante para la distribución del agua de riego, que abastece a la práctica totalidad de los suelos agrícolas del municipio mediante concesiones oficiales.

Pertenece al sistema de regulación hidráulica del Guadalquivir y permite asegurar dotaciones agrícolas incluso en años de pluviosidad deficitaria.

**7.2.3.2.- Hidrogeología: El acuífero Sevilla-Carmona**

Aunque periféricamente, el término de Los Palacios y Villafraanca se ve afectado por el acuífero Sevilla-Carmona (Unidad Hidrogeológica 28 de Andalucía), un sistema subterráneo de gran extensión (1.300 km<sup>2</sup>) localizado entre Carmona, Alcalá del Río, Sevilla, Dos Hermanas y Lora del Río.

*Características generales:*

- Litología: Calcarenitas miocenas (material poroso), limos, gravas y arenas en terrazas cuaternarias.
- Espesor: Hasta 50 m en las calcaenitas; entre 10-20 m en terrazas.
- Régimen: Libre; niveles piezométricos de 0 a 30 m (generalmente <10 m).
- Recarga: 175 hm<sup>3</sup>/año, procedente de infiltración directa de lluvia en zonas de afloramiento y filtraciones inducidas por riego.
- Explotación: 40 hm<sup>3</sup>/año. Principalmente en la zona de Carmona-Utrera; poco explotado en Los Palacios.
- Relación río-acuífero: La terraza reciente está hidráulicamente conectada con el río Guadalquivir, produciéndose flujos bidireccionales según el régimen hídrico estacional.

*Calidad del agua:*

- Calcaenitas: Agua bicarbonatada cálcica, residuo seco <0,5 g/l.
- Terrazas: Residuo seco entre 0,5 y 1 g/l. Alta presencia de nitratos (hasta 140 mg/l) en zonas con urbanización dispersa o usos agrícolas intensivos.
- Estado general: Aunque químicamente potable, la calidad está en riesgo por contaminación difusa, especialmente por nitratos y nitritos.

*Usos y problemática local:*

En Los Palacios y Villafraanca no se explota este acuífero de forma significativa, dado que el riego se cubre mediante el Canal del Bajo Guadalquivir.

Existe preocupación creciente por la presión antrópica del urbanismo diseminado sobre el acuífero, especialmente en el sector nororiental, que podría comprometer la calidad de las aguas subterráneas por filtraciones de origen doméstico o agrícola no controladas.

**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO**  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA**INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO****7.2.4.- Paisaje**

El paisaje del término municipal de Los Palacios y Villafraanca es el resultado de la interacción dinámica entre elementos físicos, bióticos y antrópicos, sobre una matriz territorial dominada históricamente por la marisma del Guadalquivir. Esta definición, alineada con el enfoque del Convenio Europeo del Paisaje (Florenca, 2000), pone de relieve no sólo los valores visuales y estéticos, sino también los procesos ecológicos, productivos y culturales que configuran la identidad paisajística local.

En términos funcionales, el relieve actúa como la estructura primaria del paisaje, condicionando la dinámica hídrica, la accesibilidad, la vegetación potencial y las formas de ocupación del suelo. En Los Palacios, este relieve es muy plano, apenas ondulado, y modelado a lo largo del tiempo por la colmatación progresiva de la cuenca baja del Guadalquivir, sobre un sustrato impermeable y con una fuerte impronta antrópica desde mediados del siglo XX.

Los principales procesos de transformación paisajística han estado históricamente ligados a la desecación de marismas, la consolidación de regadíos mediante grandes infraestructuras hidráulicas (como el Canal del Bajo Guadalquivir), y la expansión del poblamiento disperso rural y urbano. La pérdida de naturalidad, la desaparición de humedales y el aumento de la fragmentación del territorio han conformado un paisaje fuertemente antropizado, aunque aún reconocible en sus rasgos tradicionales más persistentes.

**7.2.4.1.- Unidades de paisaje identificadas**

A partir del análisis de los elementos fisiográficos, de los usos del suelo y del grado de intervención humana, pueden reconocerse cinco unidades de paisaje diferenciadas, cuya caracterización permite valorar su potencial ecológico, patrimonial y funcional dentro del PMVS:

*Complejo rural urbano de Los Palacios y Villafraanca*

Esta unidad engloba al núcleo urbano principal y a los tres poblados de colonización creados durante el proceso de transformación agraria de los años 60:

- Núcleo principal: Enclavado entre infraestructuras de gran capacidad (autopista A-4 y variante de la N-IV), el núcleo encuentra limitaciones físicas para su crecimiento, tanto al norte (Canal del Bajo Guadalquivir) como al sur (muro del Caño de la Vera).
- Poblados de colonización:
  - o Maribañez: el más próximo al núcleo principal, junto a la N-IV.
  - o Los Chapatales: al oeste, de estructura lineal dispersa.
  - o El Trobal: el más alejado, hacia el suroeste, con implantación más autónoma.

El conjunto se configura como una estructura urbana fragmentada con una fuerte relación funcional con los espacios agrícolas circundantes, presentando problemáticas vinculadas al crecimiento discontinuo, la accesibilidad, y la presión sobre suelos agrícolas de alta productividad.

## DOCUMENTO I

### Zonas húmedas y enclaves naturales

A pesar de su transformación, subsisten enclaves que actúan como islas ecológicas en un medio fuertemente transformado:

- Zonas húmedas del Pantano
- Cerro de las Cigüeñas
- Caño de la Vera
- Laguna de Diego Puerta (o de la Mejorada)

Estos espacios albergan biodiversidad remanente, especialmente avifauna, y poseen valor tanto ecológico como patrimonial, al conservar elementos del paisaje marismero tradicional. Su cercanía al Parque Natural Brazo del Este y a las Marismas del Guadalquivir refuerza su valor como corredores ecológicos complementarios y nodos de conectividad ambiental.

### Marismas transformadas

Producto de la colonización hidráulica del Bajo Guadalquivir, esta unidad paisajística responde a dos grandes categorías:

- Arrozales
  - o Ocupan unas 740 hectáreas en el término.
  - o Se caracterizan por su configuración estacional (campos inundados en verano) y su alto valor productivo.
  - o Presentan conflictos ambientales, como:
  - o Presión para ampliar superficies y concesiones hídricas.
  - o Ocupaciones ilegales de cauces y márgenes.
  - o Riesgo por uso intensivo de plaguicidas.
  - o Captación de aguas del acuífero 27 (Doñana) en zonas próximas al Parque Natural.
- Zona regable del Bajo Guadalquivir
  - o Comprende el Sector B-VI de Marismas.
  - o Cultivos herbáceos intensivos, con parcelación regular de trazado geométrico.
  - o Sistema de riego asociado al canal, con red secundaria de acequias.
  - o Paisaje funcional y productivo, pero carente de valores naturales visibles.

### Minifundio agrario

Esta unidad forma un mosaico microparcelario al norte del núcleo principal y hacia la transición con la campiña. Sus características principales son:

- Parcelas de 1 a 5 hectáreas, con cultivos mixtos: olivar, viñedo, cítricos e invernaderos.
- Abundancia de edificaciones asociadas a las parcelas (viviendas rurales irregulares), que generan una imagen próxima a la parcelación urbanística marginal.
- Baja calidad del paisaje debido a:
  - o Carencia de planificación formal.
  - o Acumulación de residuos.
  - o Instalaciones sin integración en el entorno.

**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO**  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA

## INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

### Campiña

Ubicada al norte del término, se configura como una unidad agrícola intensiva de parcelas medias y grandes:

- Uso dominante: regadío y secano industrializados.
- Parcelación más ordenada, sin poblamiento asociado disperso.
- Baja naturalidad paisajística.
- Escasa presencia de vegetación natural o fauna significativa.

### 7.2.4.2.- Valoración global del paisaje

El paisaje de Los Palacios y Villafraña es el resultado de un intenso proceso de transformación antrópica, que ha sustituido casi completamente las condiciones naturales originales por un territorio funcional agrícola y urbano. Pese a ello, subsisten elementos de memoria del paisaje tradicional marismero, especialmente en enclaves húmedos y sistemas lineales como los caños, que requieren ser protegidos y potenciados como nodos de identidad territorial.

El reto del planeamiento urbano y territorial es avanzar hacia una revalorización del paisaje agrícola productivo, favoreciendo la restauración ecológica, el cuidado formal de las infraestructuras, la integración paisajística de nuevas actuaciones, y la conservación activa de los enclaves naturales aún presentes.

## DOCUMENTO I

## INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

### 7.3.- EVOLUCIÓN HISTÓRICA

#### 7.3.1.- Orígenes del poblamiento y Edad del Bronce

7.3.1.1.- Entre lagunas y vetas: los primeros asentamientos humanos en Los Palacios y Villafranca

El actual término municipal de Los Palacios y Villafranca, ubicado en la margen izquierda del bajo Guadalquivir, presenta unas condiciones geográficas y ecológicas singulares que han favorecido la ocupación humana desde tiempos prehistóricos. A caballo entre la Campiña sevillana y las Marismas del Guadalquivir, su territorio se configura como un espacio de transición, de gran valor estratégico y económico para las comunidades primitivas.

#### 7.3.1.2.- Primeros vestigios de poblamiento

La zona formaba parte en época prehistórica de un vasto estuario poco profundo que los romanos denominarían *Ligustinus lacus* (Lago Ligustino). Se trataba de un ecosistema lacustre de transición entre agua dulce y salobre, atravesado por brazos fluviales y rodeado de lomas, colinas y terrazas fluviales. Los primeros asentamientos humanos documentados en la región se ubican sobre elevaciones naturales del terreno (vetas), a salvo de las inundaciones periódicas de la marisma, y están relacionados con una economía de subsistencia basada en:

- Pesca estacional y recolección de moluscos;
- Captura de aves acuáticas y caza menor;
- Pastoreo de pequeños rebaños;
- Cultivo incipiente de cereales en suelos más estables;
- Intercambio fluvial mediante embarcaciones primitivas (monoxilos, troncos vaciados).

Estas comunidades neolíticas habrían desarrollado un modelo de hábitat disperso, con viviendas de planta ovalada, muros de adobe y techumbres vegetales, similares a las documentadas en yacimientos próximos como La Motilla del Retamar (Dos Hermanas) o La Loma del Real Tesoro (Lebrija).

#### 7.3.1.3.- Edad del Bronce: entre el colapso ecológico y el resurgir agrícola

A partir del Bronce Antiguo (h. 1800–1500 a.C.), se documenta un notable cambio climático en la región: disminuyen las precipitaciones, aumentan las temperaturas y se intensifica la evaporación. Como consecuencia, el nivel del estuario desciende, muchas zonas quedan expuestas incluso en pleamar, y la marisma evoluciona hacia un sistema de lagunas someras salinizadas. Este fenómeno —confirmado por estudios paleoclimáticos y de sedimentología fluvial (Ruiz et al., 2005; Rodríguez Vidal, 2014)— provocó un declive económico de las comunidades ribereñas, forzadas a replegarse hacia terrenos más altos y fértiles.

No obstante, en fases posteriores del Bronce Medio y Final (c. 1500–1000 a.C.) se aprecia una recuperación progresiva del entorno, que coincide con un resurgir de la actividad agrícola en terrazas fluviales y suelos sedimentarios, ya parcialmente colmatados. Este nuevo equilibrio entre naturaleza y ocupación humana da lugar a:

- Aparición de poblados estables en las lomas interiores del término;
- Reutilización de antiguos silos y sistemas de almacenamiento;

**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO**  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA

- Mayor especialización del utillaje agrícola (hocetes, molinos de vaivén);
- Consolidación de redes comerciales a través del río Guadalquivir.

Todo ello anticipa los desarrollos posteriores del Hierro Antiguo y la integración de la región en las dinámicas del mundo tartésico y romano.

## DOCUMENTO I

## INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

### 7.3.2.- Período Romano (siglos I-II d.C.)

Durante los siglos I y II d.C., el módulo de asentamiento que había comenzado en la protohistoria se consolidó con notable densidad gracias a la progresiva colmatación de la marisma por aluviones, transformando el estuario antiguo (*Ligustinus lacus*) en fértiles llanuras agrícolas. Esta transformación facilitó la instalación de *villae* romanas, estructuras productivas que se convertirían en la base del paisaje agropecuario y de distribución territorial que persiste hasta la actualidad.

Uno de los casos mejor documentados es el de la villa rústica cercana a El Trobal, en las proximidades de Maribáñez: las excavaciones han sacado a la luz restos epigráficos, columnas y silos, confirmando su carácter monumental y su papel como núcleo central de explotación agrícola. Estas villas, que respondían tanto a modelos de producción intensiva como a la lógica de la latifundia romana, habrían formado parte de una red económica interconectada con núcleos como Oripopo, Sitarum y Cumbaia, todos ellos vinculados por la Via Augusta, vía principal de comunicación imperial.

La Via Augusta, construida entre los años 8 y 2 a.C., conectaba Cádiz con los Pirineos y atravesaba la campiña sevillana, realizando tramos paralelos al actual eje N-IV/AP-4. En el municipio, el trazado original de esta calzada se conserva en caminos secundarios: cruza La Noria, pasa cerca de la hacienda de la Mejorada y se orienta hacia el puente de las Alcantarillas. A su paso por Los Palacios, formaba la arteria principal para el comercio agrícola, permitiendo el transporte de grano, aceite, vino e incluso mercancías marítimas hacia Sevilla y Cádiz.

La villa rústica típica incluía vivienda, almacenes, instalaciones de procesamiento (como molinos y lagares), y silos para almacenamiento. Su modelo productivo conformaba el paisaje actual: la red parcelaria, caminos rurales y algunas vías secundarias derivan directamente de la división territorial imperial romana.

Más allá de El Trobal, existen vestigios en otros enclaves como "La Noria" y "Los Villares", donde se han documentado cerámica, cimentaciones y vestigios paleocristianos, sugiriendo una ocupación continua que probablemente se adentró también en los siglos III y IV d.C.

Desde la perspectiva económica, la agricultura romana en Hispania fomentaba un patrón dual: *latifundia* para aceite y grano, e instantes productivos más pequeños dedicados a la vid y al mercado regional. En nuestra área, predominaba la combinación de trigo, cebada, olivo y viñas: cultivos que irrigaron el área y la comunidad con excedentes comerciales, herencia de aquella fase dorada imperial.

La infraestructura viaria y fluvial jugaba un rol esencial. La colmatación del antiguo lago favoreció el avance de la red rural que desembocaba en el Guadalquivir, permitiendo que los excedentes locales llegaran desde la campiña hasta los puertos gaditanos y los mercados del Mediterráneo.

Los visuales incluidos permiten apreciar la red vial actual heredada (imagen vectorial), la implantación topográfica (mapa del IGN) y el contexto relativo a caminos y parcelario contemporáneo. La continuidad del trazado romano en la trama urbana y rural de nuestros días evidencia el legado del asentamiento romano.

### Legado del Período Romano:

- Paisaje productivo: base económica agropecuaria constituida por *villae* transformadas en cortijos y fincas agrarias.
- Infraestructura vial: la Via Augusta mantiene su impronta en carreteras actuales, con caminos secundarios que siguen su eje.
- Control territorial: parcelario y límites establecidos en época romana se reflejan en la ordenación moderna.
- Cultura material: hallazgos arqueológicos (columnas, cerámica, silos) que respaldan la existencia de una red ocupacional estructurada.

### 7.3.3.- Perifoneo visigodo (ss. V-VII d.C.)

Tras la caída del Imperio romano, integrándose en el reino visigodo como parte de la provincia romana de la Bética, justo en la esfera de influencia de Sevilla (Hispania). En este período no surgen grandes centros urbanos, sino que prevalecen las alquerías y villas rurales, signos de una ocupación que migraba hacia lo agrario y lo pastoril, en forma de colonato y proto-feudalismo.

El territorio muestra claros indicios de continuidad desde la época romana, especialmente en los cerros del municipio, como posibles lugares de hábitat estratégico: el Cerro de San Antonio en Los Palacios o las proximidades de Maribáñez, identificados como “asentamientos indígenas” o campamentos fortificados de época tardorromana y visigoda. Estos lugares ofrecían una sólida posición defensiva y un control eficaz de las rutas, entre ellas la herencia del camino que seguía el trazado de la Vía Augusta.

Durante el reino visigodo, las élites locales aprovecharon la tecnología romana residual: aprovecharon estructuras preexistentes para construirse capillas rurales o viviendas señoriales menores y reutilizaron materiales como columnas, morteros, tejas y mosaicos. En los cementerios periféricos se han recuperado tumbas de tipo visigodo, testimonio de una comunidad con creencias cristianas que anticipan la reorganización socio-religiosa posterior.

Aunque no existen evidencias directas de grandes obras hidráulicas visigoda en la zona, se sabe que los visigodos desbordaron o desviaron cauces en las cercanías de Sevilla (año 583). Esto pudo repercutir aguas abajo, alterando el nivel freático del entorno inmediato de Los Palacios, donde las marismas y zonas más bajas habrían experimentado cambios en sus condiciones hidroclimáticas.

La agricultura permaneció bajo el mismo esquema tradicional romano, con cultivo de cereales, olivo e introducción de legumbres como espinacas y alcachofas, nuevas en el repertorio culinario y medicinal visigodo. Los modos de producción estaban organizados en *villae* divididas en reserva (para el propietario) y mansos colonos (en arriendo), con colonato que sustituyó en gran parte la esclavitud en Hispania. Las estructuras sociales se simplifican: la pequeña nobleza local posee villas, los campesinos libres disminuyen y los colonos, dependientes, pasan a ser su base productiva.

Políticamente, el territorio dependió de la administración visigoda: la provincia *Baetica* estaba gobernada por duces y comités que asumían funciones militares y fiscales. Las ciudades tradicionales perdieron importancia ante las villas rurales, fenómeno generalizado en la baja antigüedad. El control episcopal crece, y la práctica religiosa se articula probablemente en capillas rurales.

La integración del territorio en el reino visigodo quedó sellada a partir de Leovigildo (573-586), quien reorganizó económicamente el reino, promovió el arrianismo, fortificó zonas fronterizas y lanzó la ofensiva anti-bizantina, incluyendo la desaparición de enclaves. Hubo cambios territoriales mayores en Andalucía, pero la ruralidad de la campiña apenas se vio afectada, si bien la reorganización militar pudo fortalecer las vías rurales y sus enlaces hacia el Guadalquivir.

Al caer el reino visigodo en el 711, las villas rurales de esta zona pasarán a conformar el paisaje andalusí. Sin embargo, la huella visigoda perduraba de forma inmaterial y material en el parcelario, los caminos y las tradiciones campesinas.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA

### 7.3.4.- Perifoneo árabe (s. VIII-XIII d.C.)

Durante la dominación musulmana, la antigua región romana de Los Palacios experimentó una transformación notable, aunque sin llegar a configurarse como un gran enclave urbano. En este marco, florecieron alquerías agrícolas —pequeños poblados semi-dispersos— que se apropiaron del trazado viario romano, particularmente de la Vía Augusta, adaptándola a vías locales que conectaban huertas, pozos y nacimientos de agua.

Según fuentes hispanolusas y andalusíes, en Los Palacios existía un asentamiento conocido como Serotín o *Saracatina* a veces descrito como *al-Mudayms* —la pequeña aldea— con una pequeña fortificación, presumiblemente un torreón árabe junto a pozos y norias, que controlaba el abastecimiento de agua y permitía la vigilancia ganadera y agrícola. Este tipo de estructura es coherente con los modelos de casería andalusí, donde la vivienda y la defensa se integraban en torno a la gestión del agua.

El elemento hidráulico, clave en el paisaje árabe, se materializó en aljibes subterráneos y pozos dotados de canales y norias accionadas por norias de agua (“aceñas”), que aseguraban un suministro constante para alquerías y ganado. En contextos similares en Andalucía, estos aljibes domésticos eran de tres naves y contaban con ruedas hidráulicas, estructuras que hoy se identifican arqueológicamente como relevantes para entender el hábitat rural. Las imágenes que acompañan ilustran ejemplos conservados de aljibe andalusí, con arcaídas y columnas, similares a los que probablemente existieron en el municipio.

La organización agraria se centraba en la gestión de la tierra a través de alquerías con sistemas de colmatación progresiva de zonas bajas que protegían las zonas cultivables y la siembra de cereales, hortalizas y frutales, dando lugar a una explotación diversificada y sostenible. La marisma, aún en gran medida intacta, se consideraba una zona de pastoreo y recursos naturales, no agrícola intensiva.

Aunque no se han recuperado restos materiales abundantes (adobe, cerámica, restos de muralla), se identifica una continuidad en la toponimia y en la ocupación del cerro original de Los Palacios, lugares apropiados como “alquería y alquería fortificada” —elemento central en la repoblación posterior cristiana—.

Políticamente, la zona estaría integrada dentro de la *Kūra* de Sevilla, bajo las estructuras administrativas propias de Al-Andalus, con relaciones de tributación y supervisión cometalariar. A finales del siglo XI, con el declive del Califato y la fragmentación en taifas, la zona experimentó redes de poder local, posiblemente vinculadas a fortalezas menores dependientes de Sevilla o Carmona. Las grandes obras hidráulicas, relacionadas por al-Udrí, confirman que en este período se impulsaron cisternas y norias que abastecían entornos rurales y urbanos similares a Los Palacios y Villafranca.

La permanencia y reutilización de estos aljibes se prolongó hasta el momento de la Reconquista, momento en que, según la Carta de repoblación de 1501, aparecen referidos pozos y aljibes como preexistentes, heterogéneos e incluso estructurales al casco originario de Villafranca y Los Palacios.

### 7.3.5.- Período de la Reconquista (siglos XIII–XV)

Durante la Reconquista, el territorio de Los Palacios y Villafranca desempeñó un papel estratégico en la defensa y repoblación de la marisma del Guadalquivir. Tras la toma de Sevilla por Fernando III en 1248, la antigua alquería árabe de Voz Seracatín o Serotín fue incorporada y transformada en un enclave militar y ganadero. Probablemente, se construyó una pequeña torre-ataya en la Atalayuela, como punto de vigilancia y control sobre la marisma –estructura que aún se reconoce en el nombre y subsiguientes referencias históricas y arqueológicas.

Ya en la segunda mitad del siglo XIV, Pedro I el Cruel –junto con su alcalde Gonzalo Núñez de Medina– mandó erigir una casa-palacio para sus campañas cinegéticas en este lugar elevado, erigiendo así el núcleo primigenio de Los Palacios sobre los restos de la atalaya musulmana. Este palacio de recreo se convirtió en símbolo del poder regio y condicionó la evolución territorial de la zona: un radicamiento sobre una colina flanqueada por marismas, caminos y aguas controladas.

Contemporáneamente, se creó la villa de Villafranca de la Marisma, promovida por Alfonso XI (r. 1327–1350), para canalizar y controlar la ocupación ganadera de los pastizales existentes. Esta doble fundación –una señorial bajo Pedro I y otra realenga para ganaderos– explica el origen doble de la comunidad que vemos hoy, con dos núcleos diferenciados originados en caracteres sociopolíticos distintos.

El legado material de la Reconquista es aún visible: la topografía urbana actual conserva el cerro central con las ruinas de la atalaya medieval, la trama en formas transversales entre Los Palacios y Villafranca –según la antigua frontera marcada por el arroyo de la Raya–, y el parcelario rural que conecta ambos asentamientos con el Camino Real Sevilla–Cádiz.

El predominio de la ganadería –principal motor económico durante este período–, junto con cultivos tradicionales de trigo y vid, se mantiene dentro de un contexto de escasa implantación de regadío por la persistencia de zonas inundables. El Palacio de Pedro I actuó como motor local de explotación y colonización, pero no sucedió un desarrollo urbano inmediato, sino más bien una estructura híbrida entre coto señorial (Los Palacios) y villa ganadera realenga (Villafranca).

El resultado fue un paisaje dual que perduró hasta el siglo XIX: dos núcleos con identidad propia, unidos por la función agrícola-ganadera, diferenciados por su origen político, cuya fusión administrativa no llegó hasta 1836.

### 7.3.6.- Fundación de Villafranca de la Marisma (1501): un acto político de colonización territorial

La fundación de Villafranca de la Marisma, en 1501, no debe entenderse simplemente como la creación de un nuevo asentamiento, sino como una maniobra profundamente política por parte del Concejo de Sevilla, en respuesta a una creciente conflictividad territorial con los pobladores de Los Palacios. Este último, aunque de origen señorial vinculado a la casa del rey Pedro I, carecía de término municipal propio, viéndose sus habitantes obligados a extender de forma informal su actividad agrícola y ganadera sobre tierras colindantes pertenecientes al alfoz sevillano o incluso al término de Útrera. Las frecuentes usurpaciones de tierras provocaban tensiones constantes.

Ante la imposibilidad de frenar esas apropiaciones mediante recursos legales, el Cabildo hispalense optó por una solución radical: crear una nueva villa, dotada de jurisdicción propia, dentro de sus tierras, que sirviera como herramienta efectiva para ejercer control directo sobre la zona. Esta villa sería Villafranca de la Marisma.

#### 7.3.6.1.- El documento fundacional: 24 de noviembre de 1501

La Carta de Población fue otorgada el 24 de noviembre de 1501, y estableció incentivos para atraer nuevos colonos a este núcleo, que se proyectaba como un asentamiento libre (de ahí su nombre: "Villafranca") con privilegios jurídicos y fiscales que fomentaran la residencia permanente. Paradójicamente, muchos de los primeros pobladores fueron vecinos descontentos de Los Palacios, quienes vieron en Villafranca la oportunidad de mejorar sus condiciones fiscales, especialmente en lo relativo a la presión impositiva ejercida por la nobleza y la ausencia de término reconocido.

El nuevo núcleo se formó con tierras segregadas del término de Sevilla al norte y de Útrera al este, definiendo así un territorio con base jurídica propia y delimitación geográfica clara. El emplazamiento fue estratégico, aprovechando una zona ligeramente elevada dentro del entorno marismoso, que ofrecía protección relativa frente a las inundaciones periódicas.

#### 7.3.6.2.- Consecuencias territoriales y conflictos de jurisdicción

Como resultado directo de esta fundación, Los Palacios quedó aislado dentro del término de Villafranca, situación que generó una intensa y prolongada confrontación entre ambos núcleos. A nivel institucional, los palaciegos quedaron en situación de dependencia y debilidad, sin término ni gobierno autónomo, mientras que Villafranca disfrutaba de una estructura concejil consolidada. El reparto desigual de tierras y de competencias administrativas incentivó rivalidades que se mantuvieron hasta bien entrado el siglo XVII.

A pesar de la cercanía física –apenas separados por unas calles y caminos–, Los Palacios y Villafranca desarrollaron identidades y estructuras políticas diferenciadas, con sistemas fiscales propios, distintos vínculos jurisdiccionales y lógicas urbanas divergentes.

### 7.3.7.- La villa de Los Palacios en el siglo XVI: identidad señorial, conflictos jurisdiccionales y resistencia comunal

Durante buena parte del siglo XVI, Los Palacios continúa siendo una entidad territorial anómala: un núcleo urbano sin término municipal propio, ubicado físicamente en el centro del territorio de Villafranca de la Marisma, villa realenga creada en 1501 por el Cabildo de Sevilla. Esta situación de enclave dio lugar a una creciente tensión institucional, social y fiscal entre ambas localidades, cuyo climax se produjo en las primeras décadas del siglo XVII, aunque sus orígenes se remontan al final de la Edad Media.

#### 7.3.7.1.- Un núcleo sin término: subordinación a Sevilla

El caserío original de Los Palacios —ligado históricamente al entorno de la torre y fortaleza levantadas por Pedro I en el siglo XIV— permaneció hasta bien entrado el siglo XVI bajo jurisdicción del Concejo de Sevilla, sin término municipal, lo que implicaba su dependencia para actividades agrícolas y ganaderas del término de Villafranca o incluso de Utrera. Esta falta de autonomía territorial convertía a sus habitantes en colonos dependientes para el acceso a tierras de labor, pastos, leña o aguas, situación que favorecía constantes disputas con los vecinos de Villafranca.

No obstante, la consolidación del caserío palaciego, su creciente población y actividad comercial —especialmente vinculada a la vid y la arriería— impulsaron un sentimiento creciente de identidad colectiva, que chocaba con las limitaciones de facto impuestas por el marco legal.

#### 7.3.7.2.- La compraventa señorial: el duque de Arcos y la reacción vecinal

En 1631, el panorama cambia drásticamente cuando el Duque de Arcos, de la casa de los Ponce de León, adquiere la villa de Los Palacios al Concejo de Sevilla. Este hecho suponía un giro radical: Los Palacios pasaba a convertirse en villa señorial, bajo control directo del duque, y adquiría al fin término municipal propio, aunque recortado y sin continuidad con amplias zonas de labor tradicionales.

El duque impuso una estructura de poder completamente vertical, nombrando corregidor y regidores de su confianza, lo que alteró profundamente el modelo de gobierno participativo que Villafranca había ido consolidando desde su fundación. A ello se sumó un aumento de los tributos señoriales, especialmente gravoso para los vecinos más pudientes de Villafranca, muchos de los cuales poseían tierras dentro del nuevo término de Los Palacios.

Esta situación desató una intensa movilización vecinal en Villafranca, encabezada por familias de gran arraigo e influencia, que cuestionaron ante el Consejo de Hacienda la legalidad de la compraventa de la villa. Durante más de 18 años se sucedieron los litigios, en un proceso que evidencia el alto nivel de conciencia jurídica, capacidad de organización y cultura escrita de los villafranqueses.

Finalmente, el Consejo falló a favor de Villafranca: en 1644, el rey Felipe IV, mediante Carta Privilegio fechada en Fraga el 11 de junio, confirma la devolución de la jurisdicción de Los Palacios a Villafranca, restituyendo su carácter de villa realenga.

### 7.3.8.- El siglo XVIII en Los Palacios y Villafranca

A lo largo del siglo XVIII, Los Palacios y Villafranca continuaron siendo dos villas diferenciadas en lo administrativo, aunque físicamente articuladas en torno a una continuidad urbana que, en muchas ocasiones, hacía funcionar al conjunto como si de un único municipio se tratase. Esta dualidad, que arrastraba tensiones desde los siglos anteriores, generó frecuentes conflictos por la gestión de los bienes comunes, el acceso a las tierras y la representación ante las autoridades superiores. Sin embargo, en un contexto general de reformas estructurales del Estado español, este territorio no fue ajeno a los grandes cambios que protagonizó la monarquía borbónica tras la llegada de Felipe V al trono.

El cambio dinástico y la implantación de los Decretos de Nueva Planta supusieron el inicio de un ambicioso proceso de centralización administrativa, mediante el cual la Corona pretendía ejercer un control más directo y eficaz sobre todos sus dominios. En el caso de Andalucía y, por extensión, del entorno sevillano, esta reorganización se manifestó en la creación de nuevas figuras administrativas como los intendentes, la racionalización de los órganos fiscales y, muy especialmente, en la recopilación sistemática de datos socioeconómicos, como se constata en el Catastro del Marqués de la Ensenada (1749-1753). Esta investigación, una de las más exhaustivas del siglo XVIII en Europa, recogió con precisión información sobre población, tipos de propiedad, cultivos, ganadería, infraestructuras y cargas fiscales. Los registros elaborados para las localidades de Los Palacios y Villafranca muestran claramente un modelo económico esencialmente agrario, con un predominio absoluto del secano.

La base de esta economía local estaba constituida por el cultivo de cereales —fundamentalmente trigo y cebada—, junto con el olivo, las leguminosas y, de forma creciente, la vid. A pesar de las condiciones climáticas y del potencial edafológico de la zona, la agricultura seguía siendo técnicamente atrasada: se utilizaban sistemas de rozas, el uso de abonos era escaso y la productividad limitada. Sin embargo, las uvas cultivadas en el entorno de Los Palacios ya eran por entonces un producto bien valorado en el mercado regional, hecho que anticipa la tradición vitivinícola que culminaría siglos después con la IGP “Uva de mesa de Los Palacios”.

La vid ocupaba una posición destacada no solo en términos económicos, sino también en lo simbólico y cultural. El vino, producido en lagares rurales y almacenado en tinajas de barro cocido, tenía como destino tanto el consumo local como la exportación hacia Sevilla, e incluso en ocasiones a través del puerto de Cádiz. En este contexto, el comercio vinculado a la producción vitícola impulsó la aparición de pequeños caminos secundarios y ventas, articulando un incipiente sistema agrocomercial que coexistía con la subsistencia campesina.

Las tierras marismeñas, por su parte, aún no habían sido sometidas a las profundas transformaciones hidráulicas que se producirían en los siglos XIX y XX. La falta de infraestructuras de drenaje y la ausencia de canalizaciones condicionaban una muy limitada utilidad agrícola de estos suelos, que permanecían sometidos a frecuentes inundaciones y anegamientos estacionales. Su principal uso continuaba siendo el ganadero extensivo aprovechado por rebaños de ovejas, caballos y vacas. Este modelo de aprovechamiento del territorio, heredero de una larga tradición medieval, suponía una fuente secundaria de ingresos para los agricultores locales, quienes completaban así su economía familiar. La marisma, en este contexto, era aún un espacio marginal desde el punto de vista productivo, pero de enorme importancia funcional.

## DOCUMENTO I

En términos demográficos, ambos núcleos mostraban una tendencia al crecimiento sostenido, en línea con los incrementos poblacionales observados en la Campiña sevillana durante esta centuria. El paisaje agrícola se caracterizaba por una parcelación irregular, con predominio del minifundio, especialmente en torno a las vegas y en las proximidades del núcleo urbano. Existían también numerosas haciendas y cortijos, cuya estructura interna incluía molinos de grano, almazaras y viviendas de aparceros y jornaleros. Estas unidades productivas, gestionadas por grandes propietarios, constituían el verdadero motor de la economía local.

La documentación disponible —especialmente la derivada del Catastro de Ensenada— también permite advertir una importante desigualdad social, manifestada tanto en el acceso a la tierra como en la participación política. El gobierno de ambas villas seguía estando controlado por un reducido grupo de familias notables, muchas de ellas vinculadas a los grandes terratenientes locales, mientras que la mayoría de la población vivía bajo condiciones de dependencia económica y fiscal.

Este siglo fue, en definitiva, un tiempo de transición entre el modelo señorial plenamente vigente en los siglos XVI y XVII y las reformas agrarias e hidráulicas que habrían de transformar el territorio a partir del siglo XIX. Los Palacios y Villafranca se consolidaban como un espacio agrícola de notable potencial, pero limitado aún por la escasa tecnificación, la fragmentación institucional y la ausencia de una gestión integrada del territorio.

## INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

### 7.3.9.- Los Palacios y Villafranca en el Catastro de Ensenada (1750-1755)

El Catastro de Ensenada, elaborado entre 1749 y 1756 por orden del Marqués de la Ensenada, constituye una de las fuentes documentales más valiosas para el conocimiento de la estructura socioeconómica del Antiguo Régimen en España. A través de las denominadas “Respuestas Generales”, que dan cuenta pormenorizada del estado poblacional, agrícola, fiscal y económico de cada localidad, es posible trazar una radiografía muy precisa de la situación de Los Palacios y Villafranca a mediados del siglo XVIII.

#### 7.3.9.1.- Configuración territorial y jurídica diferenciada

En esa época, ambas localidades mantenían aún su dualidad jurídica y administrativa, pese a su contigüidad física y vinculación territorial y humana:

- Los Palacios era una villa de señorío, perteneciente al Duque de Arcos, aunque, como se especifica en el propio Catastro, el duque no percibía en ese momento “derechos de vasallaje”. Esto último refleja un modelo de señorío más nominal que efectivo, probablemente por las tensiones jurisdiccionales y la presión de los vecinos. Lo más destacable desde el punto de vista territorial es que carecía de término propio, lo cual limitaba en gran medida su autonomía agrícola, condicionando a su vecindario a depender de la cesión o arriendo de tierras colindantes.
- Villafranca de la Marisma, en cambio, era una villa de realengo, es decir, dependiente directamente de la Corona. Poseía un término municipal propio, estimado en una legua a la redonda (aproximadamente 5.572 metros), lo que le otorgaba una independencia notable en cuanto a gestión de tierras, aprovechamientos comunales y reparto de impuestos.

#### 7.3.9.2.- Demografía y estructura urbana

Según los datos del Catastro:

- Los Palacios albergaba unos 330 vecinos (lo que equivale a aproximadamente 1.323 almas, utilizando la conversión estimada de cuatro personas por unidad familiar). El caserío estaba compuesto por unas 300 casas habitables, de las cuales 14 estaban arruinadas, lo que representa casi un 5% del total, un indicativo de las precarias condiciones urbanas y posiblemente del estancamiento económico derivado de la falta de tierras propias.
- Villafranca, por su parte, contaba con 500 vecinos (unas 2.000 almas) más 60 personas residentes en el campo, probablemente jornaleros o ganaderos. Tenía unas 400 casas, con 50 en estado de ruina, lo que representa un 12,5% del total, dato que sugiere un mayor dinamismo demográfico, pero también tensiones sociales y económicas derivadas de la presión sobre el suelo urbano y agrícola.

#### 7.3.9.3.- Usos del suelo y estructura agraria

El Catastro detalla con precisión los usos del suelo en el término de Villafranca:

- Todas las tierras eran de secano, divididas en: tierras de huerto (de primera calidad), tierras de viñas y cereal (de buena, mediana e inferior calidad), montes, pastos, terrenos de aljajo y barrilla, estos últimos considerados de bajo valor agronómico.

**DOCUMENTO I****INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO**

- Se practicaba una agricultura extensiva y rotacional. Las tierras cerealistas sembradas de trigo descansaban un año tras su explotación, práctica típica del barbecho trienal. No se menciona uso sistemático de abonos, lo que apunta a una agricultura de base arcaica.
- La marisma, aún sin transformarse plenamente para el regadío, seguía siendo principalmente una zona de pasto, dedicada al ganado vacuno, caballar, lanar, asnal y porcino. Este dato es especialmente relevante para entender la economía mixta (agricultura-ganadería) que caracterizaba a la comarca en el siglo XVIII.

**7.3.9.4.- Producción agrícola**

Entre los cultivos mencionados destacan:

- Hortalizas, trigo, cebada, garbanzos, habas, yeros, alberjones, alpiste, sandías, vino, aceite, pasas, granadas y bellotas.
- La viña, como ya apuntan otras fuentes del siglo XVIII y XIX, era un cultivo altamente valorado. El vino de Los Palacios gozaba de cierto prestigio ya en estos siglos.

Especial mención merecen las sandías, que se cultivaban en unas 60 fanegas de tierras baldías, sin pago de renta, una forma de aprovechamiento comunal con importantes implicaciones sociales.

**7.3.9.5.- Aprovechamientos comunales y arbolado**

El arbolado predominante era el olivo, acompañado por pinares y alcornoques en los montes, y granados en los huertos. Los montes eran escasos y de bajo valor productivo, lo cual refleja un paisaje ya bastante intervenido por la mano humana.

Los bienes comunales (baldíos y dehesas boyales) constituían el sustento de muchos jornaleros y pequeños campesinos, siendo un recurso básico para el pastoreo y algunas siembras temporales. La descripción catastral sugiere que estos terrenos estaban sometidos a presión creciente, lo que pudo dar lugar a conflictos de uso y procesos de privatización encubierta en épocas posteriores.

**7.3.10.- Los Palacios y Villafranca a finales del siglo XVIII según la encuesta de Tomás López (1785-1800)**

A finales del siglo XVIII, Tomás López, geógrafo oficial de Su Majestad, impulsó una ambiciosa encuesta territorial para conformar el primer gran Diccionario Geográfico de España. De aquella iniciativa se conserva una interesante "Disertación topográfica de Los Palacios", cuyos contenidos ofrecen una valiosa instantánea sobre la realidad física, social y económica del municipio en las últimas décadas del Antiguo Régimen.

**7.3.10.1.- Un único caserío, dos villas diferenciadas**

Una de las peculiaridades más llamativas del territorio que actualmente conforma Los Palacios y Villafranca era la existencia de dos villas diferenciadas jurídicamente y administrativamente, aunque físicamente fundidas en un mismo núcleo urbano. Este hecho, que puede parecer anecdótico, generaba múltiples conflictos competenciales y sociales.

- Villafranca de la Marisma era una villa de realengo, que había logrado comprar su jurisdicción a la Corona mediante tanteo en el siglo XVII. Contaba con entre 550 y 600 vecinos (estimando una media de 4,5 personas por hogar, estaríamos hablando de unos 2.500-2.700 habitantes).
- Los Palacios, por el contrario, seguía siendo villa de señorío, perteneciente a la Casa de Arcos, con una población estimada de 400 a 500 vecinos (1.800-2.200 almas).

Ambas poblaciones compartían calles, comercios, redes sociales e incluso la plaza, donde se encontraba una cruz denominada de la Raya, que marcaba simbólicamente el límite entre ambas jurisdicciones. Esta situación resultaba incómoda para los vecinos, que muchas veces ignoraban los linderos exactos, y constituía una fuente de fricción política y fiscal.

**7.3.10.2.- Religión y vida parroquial**

La estructura religiosa también refleja la unidad de facto de ambas villas: una única parroquia, la iglesia de Santa María la Blanca o de Las Nieves, bajo la jurisdicción de la vicaría de Utrera. El edificio parroquial era común, y las capillas se repartían por barrios:

- Los Palacios albergaba las capillas de Jesús Nazareno y de Nuestra Señora de la Aurora (esta última imagen era la de mayor devoción).
- Villafranca tenía la capilla de San Sebastián, además de la ermita de Santa Lucía, situada a las afueras.

La ausencia de conventos refleja el carácter rural y no institucionalizado del clero en la zona, cuya organización dependía de parroquias rurales con escasa dotación.

**7.3.10.3.- Territorio, hidrografía y estructura productiva****Territorio**

Villafranca gozaba de un término de una legua a la redonda, mientras que Los Palacios seguía sin contar con un territorio propio, lo cual mantenía la dependencia agrícola y los conflictos sobre el uso del suelo. La localización del municipio, en el eje Sevilla-Cádiz, era estratégica:

**DOCUMENTO I****INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO**

- A 5 leguas de Sevilla, a 2 de Utrera, a 3 largas de Las Cabezas de San Juan y a 1,2 de Cádiz (más 2 de navegación).
- El río Guadalquivir, a solo 2 leguas al oeste, era una vía de comunicación y de desagüe esencial.

*Hidrografía*

La red hidrográfica, aunque modesta, estaba bien identificada: Arroyos invernales: el de San Juan, al norte; el Salado, al sur; Calzas Anchas y el del Conejo, procedentes de Utrera, desembocaban en el Caño de la Vera, arteria fluvial que estructuraba las marismas.

*Estructura productiva*

El paisaje agrario era diverso:

- Al sur: campiña fértil de pan sembrar, cultivada con trigo, cebada, garbanzos, habas, aunque sometida a frecuentes avenidas e inundaciones. Existían allí "grandes cortijos con bellos caseríos", reflejo de una cierta aristocratización del campo.
- Al oeste: marismas hasta el Guadalquivir, apenas cultivadas salvo en sus bordes. El resto eran dehesas y pastos para yeguas y vacuno, sujetas a inundación.
- Al norte: suelos de barros y alberos también destinados a cultivo: una dehesa de yeguas poblada de palmas cerraba el mosaico paisajístico.

**7.3.10.4.- Economía agraria y ganadera**

El modelo económico predominante era mixto, pero con predominancia del sector agrario y ganadero:

- Cultivos: cereal, vid, leguminosas.
- Pastos y dehesas: aprovechados por caballos, vacas, ovejas, y cerdos.
- Ganadería extensiva sobre terrenos comunales y marismeños: ejemplo del aprovechamiento rotacional y comunal tradicional.

No existía industria ni fábricas, pero sí actividades complementarias por parte de las mujeres de las clases populares: hilado, encaje, calceta, lo que apunta a una protoeconomía doméstica o de subsistencia.

**7.3.10.5.- Infraestructura y caminos**

El camino de Sevilla a Cádiz, eje vital del comercio y movimiento militar, tenía tres ramales:

- El más recto: atravesaba el núcleo urbano.
- El segundo bordeaba el poniente pasando por el "ventorrillo del peleón" (intransitable en invierno).
- El tercero, junto a la venta de Orán, era el más utilizado por su estabilidad.

Este trazado confirma que Los Palacios y Villafraanca eran un punto nodal de la red viaria tradicional andaluza.

**7.3.10.6.- Clima, salubridad y salud pública**

Pese a la humedad inherente al paisaje marismeño, el informe destaca que el terreno era saludable por su buena ventilación natural. Sin embargo, se documentan enfermedades comunes de la época:

- Tabardillos (probablemente tifus),
- Tersianas y cuartanas (formas de malaria o paludismo),
- Dolores de costado (posiblemente infecciones respiratorias).

El agua potable se obtenía exclusivamente de pozos, sin canalización ni sistemas de filtrado.

## DOCUMENTO I

## INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

### 7.3.11.- La Unión de Villafranca de la Marisma y Los Palacios (siglos XVIII-XX)

Durante buena parte de la Edad Moderna, Villafranca de la Marisma y Los Palacios coexistieron como dos entidades políticas y jurídicas diferenciadas, pese a formar un único tejido urbano. Este insólito modelo de “doble villa” fue fuente de numerosas tensiones administrativas y fiscales. Sin embargo, con la llegada de la Ilustración y los primeros impulsos reformistas del siglo XVIII, comienzan a esbozarse los primeros pasos hacia su futura unión institucional.

#### 7.3.11.1.- Convergencia práctica ante la pobreza municipal

A finales del siglo XVIII, las limitaciones económicas de ambos municipios, agravadas por su dependencia agraria y la escasa recaudación fiscal, empujaron a ambas villas a cooperar en materias fiscales concretas, como el pago conjunto del impuesto de “paja y utensilios”. Este tributo, aplicado por la Corona a productos agropecuarios y a útiles del campo, resultaba difícil de abonar para consistorios tan modestos, lo que condujo a soluciones mancomunadas.

Este tipo de colaboración revela una evolución en la mentalidad de los vecinos, que comenzaban a asumir de facto su realidad compartida como comunidad funcional, pese a los vestigios de su dualidad señorial/realenga. Sin embargo, la unión formal seguía siendo imposible debido al régimen jurídico desigual: Villafranca era de realengo, mientras que Los Palacios pertenecía aún al señorío de la Casa de Arcos.

#### 7.3.11.2.- Las uniones provisionales en tiempos convulsos

El proceso político español del primer tercio del siglo XIX, profundamente marcado por la crisis del Antiguo Régimen, favoreció avances concretos hacia la integración:

- Durante la Guerra de la Independencia (1808-1814), el caos administrativo y la presión militar de las tropas napoleónicas forzaron una unión provisional entre Villafranca y Los Palacios (1810-1812), que actuaron de forma conjunta para organizar la defensa, el abastecimiento y el pago de contribuciones a los invasores.
- Más tarde, durante el Trienio Liberal (1820-1823), los ideales progresistas de los constitucionalistas y la política de racionalización de la administración territorial, permitieron una nueva unión temporal. Sin embargo, la restauración absolutista de Fernando VII en 1823 frustró esta iniciativa, restableciendo los derechos señoriales.

#### 7.3.11.3.- La unión definitiva (1836): fin del señorío y nacimiento de una única villa

La abolición de los señoríos jurisdiccionales en el marco de la revolución liberal fue el factor clave que hizo posible la unificación legal definitiva en 1836, en plena regencia de María Cristina y bajo los principios de la Constitución de Cádiz (que en su versión reformada seguía inspirando el nuevo orden liberal).

Este proceso, amparado en la legislación desamortizadora (Leyes de 1836-1837), supuso que Los Palacios quedara desligada del dominio del duque de Arcos, incorporándose a la nueva administración civil y quedando bajo soberanía directa del Estado.

La unificación municipal conllevó:

**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO**  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA

- La constitución de un único ayuntamiento, con un solo término municipal.
- La desaparición de la dualidad fiscal, judicial y administrativa.
- El refuerzo de la identidad urbana común, ya visible desde hacía más de un siglo.

#### 7.3.11.4.- Crecimiento demográfico: el impacto de la desamortización

Uno de los efectos más visibles de la unión fue el notable incremento demográfico que experimentó la nueva villa unificada. En 1840, tan solo cuatro años después de la unión definitiva, la población había alcanzado ya las 3.200 almas, lo que suponía un aumento significativo respecto al total combinado anterior.

Este crecimiento se explica por varios factores:

- La inmigración interna, provocada por la oportunidad de acceder a la propiedad de tierras fruto del proceso desamortizador.
- El reparto equitativo de las tierras baldías y comunales, lo que favoreció la llegada de familias jornaleras, pequeños agricultores y colonos que encontraban en Los Palacios y Villafranca un entorno más accesible.
- La atracción de mano de obra hacia nuevas explotaciones agrícolas en antiguas tierras marismeñas desecadas o transformadas.

DOCUMENTO I

INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

**7.3.12.- Los Palacios y Villafranca en los estudios geográficos y estadísticos del siglo XIX**

Durante el siglo XIX, el proceso de racionalización territorial y administrativa iniciado por el Estado liberal español dio lugar a una serie de estudios y publicaciones clave para el conocimiento geográfico, demográfico y económico de los municipios del país. En este contexto, Los Palacios y Villafranca, ya unificados en una única entidad administrativa, emergen en las principales obras geográfico-estadísticas como una villa agrícola, densamente poblada y en proceso de consolidación urbana.

**7.3.12.1.-** Diccionario Geográfico-Estadístico-Histórico de Pascual Madoz (1845-1850)

Uno de los retratos más valiosos y completos de la villa lo encontramos en la obra de Pascual Madoz, referente absoluto de la estadística territorial española decimonónica. En su "Diccionario Geográfico-Estadístico-Histórico de España y sus posesiones de Ultramar", Los Palacios y Villafranca aparecen ya como una única villa, con ayuntamiento común y jurisdicción unificada, aunque con la memoria aún viva de haber sido entidades separadas en el pasado.

*Datos principales recogidos por Madoz:*

Variable	Valor destacado según Madoz
<b>Distancia a Sevilla</b>	5 leguas (aprox. 27,5 km)
<b>Habitantes</b>	3.187 almas
<b>Viviendas</b>	780 casas, algunas arruinadas
<b>Edificios públicos</b>	Casa consistorial, cárcel, 2 escuelas, 1 parroquia, 3 ermitas
<b>Iglesias y ermitas</b>	Parroquia de Sta. María la Blanca y Ermitas de la Aurora, Nazareno y S. Sebastián
<b>Término Municipal</b>	Limita con Dos Hermanas al N y con la campiña/marisma de Utrera en el resto
<b>Sup. agraria</b>	44.420 fanegas (unas 29.000 hectáreas aproximadamente)
<b>Distribución del suelo</b>	2.436 fanegas de arbolado, 6.424 de labor, 5.560 de pastos
<b>Caminos y comunicaciones</b>	Estado deficiente; caminos intransitables en época de lluvias
<b>Actividad económica</b>	Agricultura de secano, con salida comercial hacia Sevilla

Los datos proporcionados por Madoz muestran una economía marcadamente agrícola, sustentada por la producción cerealista (trigo, cebada, garbanzos), la vid y el uso ganadero de las marismas. Pese a la fertilidad del suelo, la falta de infraestructuras de regadío, la mala calidad de los caminos y la escasez de agua potable suponían fuertes limitaciones estructurales para su desarrollo.

**7.3.12.2.-** Guía del viajero por el ferrocarril de Sevilla a Cádiz (Eduardo Antón Rodríguez, 1864)

El segundo gran documento estadístico del período lo constituye la Guía del Viajero publicada por Eduardo Antón Rodríguez. Esta obra, pensada para los usuarios del ferrocarril Sevilla-Cádiz inaugurado en 1861, contiene una descripción detallada de las villas por las que pasaba el tren o que se situaban en su área de influencia.

**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO**  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA

*Datos principales de la Guía (1864):*

Variable	Valor estimado
<b>Habitantes</b>	4.953 almas
<b>Número de vecinos</b>	1.167
<b>Viviendas y organización urbana</b>	26 calles, 41 manzanas, 4 cuarteles, 2 plazas
<b>Escuelas</b>	1 para niños (102 alumnos), 1 para adultos (22), 1 para niñas (150)
<b>Cultivos destacados</b>	Trigo, garbanzos, uvas, sandías
<b>Recursos hídricos</b>	Agua de pozos alejados, escasez de agua potable

Los datos evidencian un importante crecimiento demográfico en apenas 15 años (+1.400 habitantes desde Madoz), derivado en parte del auge agrícola, pero también del proceso de redistribución de tierras desamortizadas; iniciado tras la unión definitiva de ambas villas. La presencia de múltiples escuelas refleja además una apuesta por la educación básica, incluso en un medio rural.

**7.3.1 2.3.- Interpretación del paisaje agrario del siglo XIX**

Ambos estudios coinciden en reflejar el carácter fuertemente agropecuario del municipio, con una clara especialización en:

- Cereal de secano (trigo, cebada, garbanzo).
- Cultivos de regadío tradicional, como las sandías, sembradas en fanegas baldías.
- Viñedo (ya afamado desde el siglo XVIII).
- Ganadería extensiva, particularmente yeguas, vacuno y ovino, aprovechando los pastos marismeños.

Sin embargo, el modelo de explotación aún se encontraba muy condicionado por la ausencia de infraestructura hidráulica moderna, así como por la debilidad de las comunicaciones, lo que impedía la salida fluida de productos hacia mercados más lejanos. Este es un elemento que se verá corregido con el paso del ferrocarril, que impulsará el despigue agroexportador a finales del siglo XIX e inicios del XX.

**DOCUMENTO I****INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO****7.3.13.- Los Palacios y Villafrauca a finales del siglo XIX (1885)**

La segunda mitad del siglo XIX trajo consigo importantes transformaciones en el panorama social, económico y territorial de Los Palacios y Villafrauca, en un contexto más amplio de cambio en toda la España rural. El proceso de desamortización, la consolidación del sistema liberal, la incipiente expansión ferroviaria y la crisis agraria de fin de siglo marcaron el devenir de una localidad que, tras su unión definitiva en 1836, avanzaba hacia la configuración moderna de su término y de su trama urbana.

Uno de los retratos más completos de esta etapa lo encontramos en el Diccionario Geográfico-Estadístico de España y sus Colonias elaborado por Pablo Riera y Francisco de Paula Sanz en 1885, donde se recogen datos que permiten conocer con precisión la estructura urbana, la población y los servicios públicos de la localidad.

**7.3.13.1.- Estructura demográfica y urbana (1885)**

Según el diccionario de Riera y Sanz:

Indicador	Valor 1885
<b>Población total</b>	4.749 habitantes
<b>Viviendas totales</b>	1.062 inmuebles
<b>Viviendas habitadas</b>	1.043
<b>Viviendas Inhabitadas</b>	11
<b>Viviendas habitadas temporalmente</b>	8
<b>Viviendas en el exterior del núcleo</b>	33
<b>Distribución urbana</b>	Calles irregulares más varias plazas

La configuración urbana del municipio respondía a una trama mixta, con calles y plazas irregulares típicas de los antiguos núcleos históricos fusionados. La arquitectura residencial se caracterizaba por su sentido práctico, priorizando la funcionalidad sobre el ornamento. No obstante, el informe destaca ya la presencia de casas de reciente construcción, mejor distribuidas y de diseño más cuidado, síntoma del incipiente ascenso de clases medias agrarias o rentistas locales.

En lo institucional, el ayuntamiento y la parroquia son señalados como edificios "buenos y adecuados a su función", lo que implica cierto grado de consolidación administrativa y eclesástica.

**7.3.13.2.- Organización territorial y de seguridad**

A finales del siglo XIX, Los Palacios y Villafrauca se encontraba plenamente integrada en la red institucional del Estado liberal. Judicialmente, formaba parte del partido judicial y de la audiencia de lo criminal de Útrera, y estaba adscrita a la audiencia territorial de Sevilla.

En el ámbito de la seguridad y el orden público, el municipio contaba con:

- Un puesto permanente de la Guardia Civil, adscrito al IV Tercio con cabecera en Sevilla.
- Un destacamento de Carabineros, formado por un sargento y cuatro miembros, también pertenecientes a la comandancia de Sevilla.

**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO**  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILAFRAUCA

Este despliegue institucional muestra la importancia creciente del municipio como nodo intermedio entre Sevilla y la campaña baja, así como su papel en el control de la zona marismesa, tradicionalmente sensible al contrabando por su cercanía al Guadalquivir.

**7.3.13.3.- Economía, sociedad y contexto de crisis agraria**

El periodo de 1880 a 1900 estuvo marcado en el ámbito nacional por la crisis de la agricultura de secano, motivada por la competencia de cereales extranjeros, las malas cosechas encadenadas y la caída de los precios. En Los Palacios y Villafrauca, aunque aún no contamos con datos agrícolas específicos para 1885, los censos anteriores y posteriores nos permiten suponer una dependencia estructural del trigo, la vid y los garbanzos, todos ellos muy afectados por dicha coyuntura.

Este contexto agrario, unido a los efectos demográficos de la desamortización (reparto de tierras y atracción de nueva población), generó tensiones sociales latentes que se manifestarían ya en el cambio de siglo, con un campesinado empobrecido, carente de tierras suficientes o sin medios para su explotación eficaz.

## DOCUMENTO I

## INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

### 7.3.14.- Los Palacios y Villafranca en el siglo XX: transformación agraria, impulso demográfico y expansión urbana

El siglo XX representó para Los Palacios y Villafranca una etapa de transformación profunda, tanto en lo económico como en lo demográfico, lo urbano y lo territorial. A partir de una sólida base agrícola heredada del siglo anterior, el municipio experimentó un proceso de modernización técnica, desarrollo de infraestructuras clave y reconfiguración de su estructura territorial gracias a las políticas hidráulicas y de colonización impulsadas por el Estado. El siglo se inicia con una población en crecimiento y concluye con la consolidación del municipio como uno de los principales núcleos agrarios de la vega del Guadalquivir.

#### 7.3.14.1.- Crecimiento demográfico sostenido

A lo largo del siglo XX, Los Palacios y Villafranca mantuvo una tendencia demográfica ascendente, interrumpida tan solo por episodios críticos como la Guerra Civil o el hambre de posguerra. La siguiente tabla sintetiza la evolución de la población entre 1880 y 1960:

Año	Población estimada	Fuente / Acontecimiento relevante
1880	4.800 habitantes	Consolidación tras la unión administrativa
1920	6.400 habitantes	Expansión agrícola y obras públicas (1900-1920)
1940	7.800 habitantes	Posguerra: mantenimiento poblacional pese a dificultades
1960	15.000 habitantes	Duplicación poblacional: colonización y migraciones rurales

Observación clave: El salto demográfico entre 1940 y 1960 fue el más acusado, fruto de la reforma agraria, el reparto de tierras de marisma y la atracción migratoria de trabajadores agrícolas.

#### 7.3.14.2.- Infraestructuras clave del progreso (1900–1930)

Durante las primeras décadas del siglo XX se sentaron las bases para el desarrollo moderno del municipio:

- Construcción de la carretera de Sevilla a la estación de Alcantarillas, que conectaba a Los Palacios con el eje ferroviario Sevilla–Cádiz.
- Instalación de la red eléctrica (1907–1910), que permitió el alumbrado público y electrificación doméstica inicial.
- Servicio telefónico (1928), lo que conectó administrativamente al municipio con el entorno regional.
- Traída de aguas a la localidad, que permitió mejorar la salubridad y abastecimiento.
- Deseccación y transformación de marismas, iniciada a partir de 1921 con la Compañía de Marismas del Guadalquivir.

#### 7.3.14.3.- La transformación agraria de las marismas

El proyecto más determinante del siglo fue la transformación hidráulica y agronómica de las marismas del Bajo Guadalquivir. En 1921 se crea la Compañía de Marismas del Guadalquivir, con el objetivo de desecar y acondicionar las zonas inundables para el cultivo intensivo. La obra culminante fue el Canal del Bajo Guadalquivir, inaugurado en abril de 1930 por el rey Alfonso XIII,

**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO**  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA

que atraviesa la dársena de Los Palacios y dotó al municipio de una infraestructura de regadío de primer nivel.

Esta transformación convirtió miles de hectáreas de suelos salinos en tierras fértiles, lo que se tradujo en:

- Incremento de la productividad agrícola.
- Incorporación de cultivos de regadío (tomate, algodón, arroz, girasol).
- Redistribución de tierras a campesinos sin propiedad.
- Auge de las actividades agrarias intensivas, generando empleo estacional y migratorio.

Superficie cultivada tras la deseccación (estimación aproximada):

Uso de suelo (1950s)	Superficie estimada (ha)
Marisma deseccada regadío	6.000
Campiña tradicional secoano	3.500
Zonas de pasto residual	1.000
Parcelas urbanizadas	250
Viviendas habitadas temporalmente	8
Viviendas en el exterior del núcleo	33
Distribución urbana	Calles irregulares más varias plazas

#### 7.3.14.4.- Colonización agraria y expansión urbana (1950–1970)

Durante el franquismo, y muy especialmente en los años posteriores a la autarquía (década de 1950), el municipio fue beneficiario de uno de los programas más ambiciosos del régimen: la colonización del Bajo Guadalquivir por parte del Instituto Nacional de Colonización (INC). Este organismo impulsó:

- La creación de núcleos de colonización (Maribañez, El Trobal, Chapatales), que integraron cientos de viviendas, escuelas, centros sociales y centros de explotación agrícola.
  - El reparto de parcelas en régimen de adjudicación a agricultores venidos de zonas deprimidas de Cádiz y la Sierra Sur sevillana.
  - La ampliación del casco urbano con nuevos barrios para acoger al aluvión demográfico.
- Este periodo trajo consigo una revolución urbanística: ensanches, trazados ortogonales, vivienda pública de autoconstrucción y mejora de servicios públicos (alcantarillado, escuelas, servicios sanitarios).

## DOCUMENTO I

### 7.3.15.- Evolución urbana del núcleo de Los Palacios y Villafraanca en el siglo XX

La evolución urbana de Los Palacios y Villafraanca a lo largo del siglo XX estuvo condicionada por tres grandes factores: la consolidación del núcleo tradicional en torno a la antigua vía de comunicación entre Sevilla y Cádiz; la progresiva incorporación de suelos agrícolas al uso residencial, sobre todo a partir del proceso de transformación de la marisma; y finalmente, la irrupción de la infraestructura viaria moderna (carretera N-IV), que reorientó la morfología urbana y el patrón de crecimiento del municipio.

#### 7.3.15.1.- Cartografía fundacional (1918): configuración y límites del núcleo original

El primer mapa detallado del núcleo urbano corresponde a la edición del Instituto Geográfico y Estadístico de 1918 (Escala 1:50.000), que, aunque generalista, permite distinguir con claridad la trama urbana original. En dicho plano:

- El área edificada se encontraba comprendida entre las calles Buenavista (oeste), Santiago Rusiñol (sur), Postas-Cisne (este) y Laguna de Caro (norte).
- La extensión del núcleo urbano rondaba las 45 hectáreas.
- La densidad demográfica media era de 156 hab/Ha, correspondiente a una morfología de viviendas unifamiliares compactas, de uno o dos niveles, con calles estrechas y una estructura lineal heredada del trazado histórico.

#### 7.3.15.2.- Hasta 1940: inercia estructural del casco tradicional

Durante las primeras décadas del siglo XX, el núcleo urbano mantuvo una lógica volcada sobre la antigua carretera de Cádiz (actual calle Real). Hasta los años 40, no se produjo el cruce estructurado hacia el oeste de la nueva carretera (N-IV), lo que denota una débil vinculación entre el crecimiento urbano y la nueva infraestructura viaria.

- La red de caminos continuaba articulando el territorio en dirección radial: Utrera, Dos Hermanas, Coriá.
- Persistía un fuerte carácter agrario del suelo, con escasa dotación de servicios e infraestructuras modernas.
- El crecimiento se realizaba por aglomeración y consolidación espontánea, más que por planificación.

#### 7.3.15.3.- Década de 1960: despegue urbano hacia el oeste de la N-IV

El verdadero punto de inflexión en la evolución urbana del núcleo se produjo en los años 60, coincidiendo con:

- La transformación agraria impulsada por la desecación de las marismas.
- El crecimiento demográfico por inmigración interior.
- La creación de poblados de colonización, que actuaron como polos funcionales y estructurantes.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILAFRANCA

## INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

Este periodo se caracterizó por:

- El salto del núcleo urbano sobre la carretera N-IV, orientando el crecimiento hacia el oeste.
- Aparición de nuevas barriadas con esquemas de trazado reticular simple, calles cortas, escasa conectividad y trama parcelaria homogénea.
- La autoconstrucción fue el modelo predominante, generando edificaciones de 2 plantas y cubierta plana, con urbanización básica (sin red separativa ni pavimentación en muchos casos).

#### 7.3.15.4.- 1970-1985: consolidación y colmatación del casco urbano

Durante los años 70 y 80 se completó un ciclo de ocupación prácticamente total del suelo urbano disponible, lo que conllevó:

- La generalización de promociones privadas y cooperativas en las zonas periféricas del núcleo.
- El surgimiento de las primeras edificaciones en altura (bloques de 3 a 5 plantas) en los márgenes de la N-IV.
- El desarrollo de un único Plan Parcial en el extremo norte, de implantación aún incipiente a mediados de los 80.
- La disminución de la densidad pese al crecimiento poblacional, al crecer el suelo urbano más deprisa que la población.

#### Comparativa de densidad urbana:

Año	Superficie urbana (ha)	Población urbana estimada	Densidad (hab/ha)
1954	48	7.824	163
1985	85	10.795	127

#### 7.3.15.5.- Relación con el medio físico: ruptura del límite natural de la marisma

Históricamente, el crecimiento urbano había estado condicionado por la presencia de la marisma al sur y suroeste, que funcionaba como un límite físico natural. Esta situación cambió con:

- La construcción del muro de defensa del Caño de la Vera.
- La titulación pública de los terrenos saneados, que permitió por primera vez una expansión urbana más allá del borde marismero.

Este hecho marcó un hito en la historia urbanística del municipio, ya que por primera vez la expansión urbana no respondía a la orografía o a la lógica tradicional del asentamiento, sino a criterios de disponibilidad y planeamiento funcional.

DOCUMENTO I

INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

7.3.15.6.- Síntesis morfológica y urbana del siglo XX

Período	Tipo de crecimiento	Morfología predominante	Límite dominante	urbano
1900-1940	Consolidación tradicional	Trama lineal, calles estrechas	Calle Real / borde marismeño	borde
1940-1970	Extensión espontánea	Parcelas autoconstrucción	N-VI como nuevo eje estructurante	
1970-1985	Promoción periférica	Bloques aislados, urbanizaciones	primeras rupturas del borde marismeño	

7.3.16.- Evolución urbana contemporánea (1985–2025)

Tras el proceso de consolidación urbana que se vivió entre 1970 y 1985, Los Palacios y Villafraanca ha seguido evolucionando en respuesta a nuevos desafíos—como el crecimiento demográfico, la movilidad, la expansión económica y la sostenibilidad urbana—reconfigurando su entramado desde finales del siglo XX hasta el 2025.

7.3.16.1.- 1985–2000: densificación y extensión moderada

- Cambio de enfoque urbanístico: se pasa de la expansión a la densificación del casco urbano, especialmente en las zonas ya urbanizadas.
- Planes Parciales: se desarrollan nuevas áreas residenciales al norte y oeste, bajo esquemas de vial reticular mejorado, mayor dotación de servicios (escuelas, parques) y vivienda unifamiliar adosada.
- Proliferación de bloques de pisos: se consolidan edificios en altura en avenidas principales, integrando garajes subterráneos y algo de espacio verde.
- Renovación del centro histórico: se acometen proyectos de rehabilitación de fachadas y mejora del espacio público (plazas, pavimentación, iluminación).

7.3.16.2.- 2000–2010: tecnificación urbana y crecimiento socioeconómico

- Mejora de servicios urbanos: ampliación de redes de agua potable, alcantarillado, recogida de residuos y zonas verdes.
- Infraestructuras de movilidad: modernización de conexiones vial-vías peatonales y ciclistas; aparcamientos disuasorios junto a vías principales; mejora en accesos.
- Espacios públicos nuevos: se crean centros sociales, polideportivos, parques –respondiendo a la expansión poblacional y al incremento de servicios municipales.

7.3.16.3.- 2010–2025: planificación sostenible y resiliencia urbana

- Nuevos instrumentos de ordenación urbanística general: introducen conceptos de ciudad sostenible. El planeamiento no está adaptado a la LISTA.
- Gestión de inundaciones y adaptación al clima: se revisan ámbitos expuestos a avenidas ocasionales, reforzando muros, drenajes y espacios de retención difusa.
- Revitalización del centro histórico: con recuperación patrimonial y reconversión de edificios emblemáticos en uso cultural, comercial o turístico.
- Movilidad sostenible: implantación de carril bici, peatonalizaciones intermedias y aparcamientos externos.
- Expansión periurbana: ordenación de suelos rústicos para uso residencial disperso, compatibilizados con actividad agroecológica y caminos tradicionales.

7.3.16.4.- Síntesis evolutiva 1985–2025

- Espacio urbano: paso de una ciudad compacta con expansión controlada a una ciudad más densificada, con renovación central y ampliación periférica ordenada.



DOCUMENTO I

INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

- Patrones residenciales: consolidación de la vivienda colectiva en avenida/margen y unifamiliar en ampliaciones urbanas.
- Infraestructura: fuerte impulso a dotaciones, movilidad sostenible y gestión de riesgos ambientales.
- Sostenibilidad: integración progresiva de criterios ecológicos, patrimoniales y resilientes en el planeamiento.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA

50



## 8.- SOBRE LAS PERSONAS Y LOS HOGARES: ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN

Partiendo del conjunto de fuentes estadísticas y documentales descritas anteriormente en la presente Memoria—y de la implicación de los agentes locales y supramunicipales—se realizará un análisis socio-demográfico integral orientado a cuantificar la necesidad de vivienda en Los Palacios y Villafraanca y estimar la demanda residencial futura, diferenciando vivienda libre y protegida.

Para ello, se analizará la evolución de la población del Municipio, su territorialización por núcleos de población y su composición por grupos de edad.

Para abundar en la estimación de la demanda de vivienda y tratar de segmentar la correspondiente a la demanda de vivienda libre y de vivienda protegida, se realizará una explotación expresa sobre el Registro Municipal de Vivienda Protegida, permitiendo identificar qué parte de la necesidad de vivienda se corresponde con vivienda protegida, así como caracterizar este segmento en determinados colectivos específicos definidos como Grupos de Especial Protección.

En esta distribución se atiende a grupos de especial protección de los contemplados en el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, aprobado mediante Decreto 91/2020, de 30 de junio.

Según el artículo 5 del Plan VIVE, son personas de especial protección beneficiarias las siguientes:

- a) Las personas jóvenes menores de 35 años.
- b) Las personas mayores de 65 años.
- c) Las personas con discapacidad.
- d) Las personas con personas dependientes a su cargo.
- e) Las mujeres embarazadas sin recursos.
- f) Las víctimas de violencia de género.
- g) Los jóvenes extutelados por la Junta de Andalucía.
- h) Las personas sin hogar o en situación de emergencia habitacional, así como las personas y las familias que han sido desposeídas de su vivienda habitual por situaciones de impago de su hipoteca o de la renta de alquiler, por causas sobrevenidas.
- i) Las personas que se encuentren en situación o riesgo de exclusión social, acreditada por los servicios sociales comunitarios.
- j) Las víctimas del terrorismo y demás personas incluidas en el artículo 3.a) de la Ley 10/2010, de 15 de noviembre, relativa a medidas para la asistencia y atención a las víctimas del terrorismo de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Asimismo, la víctima de un acto terrorista que sufra gran invalidez, paraplejía y tetraplejía será destinataria preferente de las ayudas establecidas en los distintos programas de rehabilitación reguladas en el presente Plan.
- k) Las familias monoparentales, las familias numerosas y las unidades familiares con menores a su cargo.
- l) Las personas emigrantes retornadas.
- m) Las familias con ingresos por debajo del umbral de la pobreza.

El objeto de estos contenidos tiene que ver con la cualificación de la población residente con menores recursos para afrontar el acceso a una vivienda digna y adecuada y con la posible cuantificación de las diferentes situaciones relacionadas.

**8.1.- CARACTERIZACIÓN Y EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN MUNICIPAL****8.1.1.- Perfil demográfico****8.1.1.1.- Perfil demográfico actual**

Mediante el análisis demográfico se estudian las características evolutivas y composicionales de Los Palacios y Villafraanca, constituidas por el conjunto de personas que residen entre los confines del municipio. Dicha población presenta unas características peculiares, derivadas de su historia reciente y que influyen sobre su dinámica demográfica y futura.

El municipio de Los Palacios y Villafraanca cuenta con una población de derecho total, según el Padrón de 2024, de **38.764 habitantes**, de los cuales **19.274 son hombres y 19.490 son mujeres**. Al municipio se le reconocen actualmente cuatro núcleos de población (IECA, 2024). De la población total, en los núcleos se encuentran empadronados 37.302 habitantes, mientras que 1.462 se encuentran en el diseminado. De esta forma, el 96,22% de la población se encuentra en alguno de los núcleos urbanos. La edad media de la población de 40,5 años, con una estructura de la población por edad donde el 23,1% de la población es menor de 20 años, y el 15,7% mayor de 65 años (ambos datos del Padrón Municipal de 2024). La variación relativa de la población en los últimos 10 años (2014-2024) es positiva, aunque no en demasía, con un crecimiento del 1,7%. La estructura de la población marca cierta presión en cuanto a dependencia sobre la población activa (15-65 años, 61,2%) desde los grupos de edad inferior y superior.

- **El índice de dependencia global** (cociente entre la población menor de 15 años y mayor de 65, población dependiente, sobre la población media o activa, es del 63,39%. A medida que el porcentaje aumenta, mayor es la carga de población inactiva sobre la activa.
- **El índice de dependencia de jóvenes** (población menor de 15 años sobre la población de hasta 65 años) es de 27,40%.
- **El índice de dependencia de mayores** (población mayor de 65 años sobre población de entre 15 y 65 años es de 25,65%.
- **El índice de envejecimiento** es del 67,96%. Este índice expresa cómo varía el crecimiento de la población adulta con respecto a la población más joven de la estructura de la población. Se calcula mediante el cociente resultante de dividir la población mayor de 65 años de edad entre la población menor de 15 años.

La estructura de la población de Los Palacios y Villafraanca revela una situación de equilibrio demográfico:

- La presencia de población joven es aún significativa, lo que permite cierto dinamismo y potencial de renovación poblacional.
- El peso de la población mayor es relevante, pero no excesivo, aunque su incremento es previsible a corto y medio plazo.
- La carga demográfica sobre la población activa es notable, pero no crítica, lo que permite mantener una planificación sostenible de servicios.

En términos generales, el municipio se encuentra en una fase de transición demográfica hacia estructuras más envejecidas, aunque con tiempo suficiente para implementar políticas de vivienda, servicios sociales y empleo juvenil que amortiguen esta evolución.

**INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO**

**DOCUMENTO I**

Años	Hombres		Mujeres		Total
	n	%	n	%	
<b>0-5</b>	967	5,01	958	4,95	1925
<b>5-10</b>	1100	5,70	1070	5,53	2170
<b>10-15</b>	1311	6,79	1242	6,42	2553
<b>15-20</b>	1345	6,96	1222	6,31	2567
<b>20-25</b>	1213	6,28	1143	5,91	2356
<b>25-30</b>	1140	5,90	1106	5,72	2246
<b>30-35</b>	1207	6,25	1264	6,53	2471
<b>35-40</b>	1454	7,53	1308	6,76	2762
<b>40-45</b>	1694	8,77	1647	8,51	3341
<b>45-50</b>	1598	8,28	1526	7,89	3124
<b>50-55</b>	1355	7,02	1366	7,06	2721
<b>55-60</b>	1202	6,22	1323	6,84	2525
<b>60-65</b>	1044	5,41	1117	5,77	2161
<b>65-70</b>	880	4,56	916	4,73	1796
<b>70-75</b>	726	3,76	734	3,79	1460
<b>75-80</b>	544	2,82	611	3,16	1155
<b>80-85</b>	307	1,59	397	2,05	704
<b>85-</b>	224	1,16	401	2,07	625
<b>TOTAL</b>	19311	100,00	19351	100,00	38662

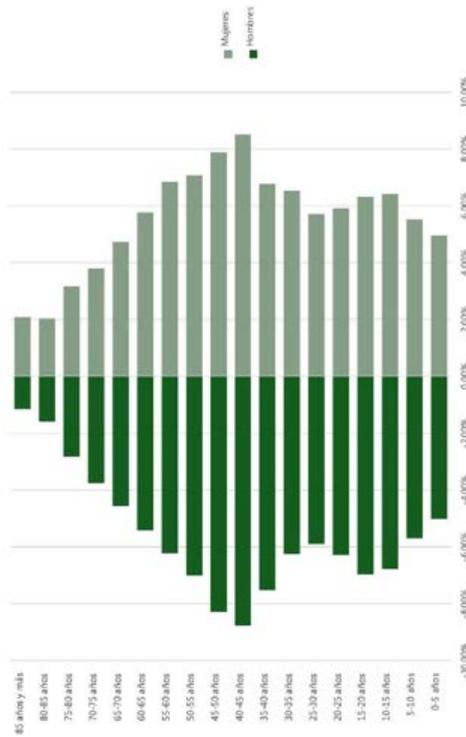
De la pirámide podemos extraer los siguientes datos:

- La base (0-15 años) denota una natalidad contenida. AUN así, se renueva la población infantil, con un 17%, aproximadamente, del total.
- El bulto central (30-54 años) es muy evidente, sobre todo, en la franja que va de los 40 a los 49 años, y representa a las cohortes nacidas entre 1970 y 1992 (baby boom tardío)
- El tramo 55-69 es amplio, pero sin escalón brusco. Muestra las generaciones que ya entran en prejubilación. Indican envejecimiento futuro, pero con cierto margen temporal.
- Seniors entre 70 y 84 años, con un número moderado, y un ala de mayores de 85 años pequeña.
- La población mayor a 65 años ronda el 15%, todavía por debajo de la media andaluza.
- Simetría de sexos casi perfecta hasta los 70 años. A partir de 80 se impone el lado femenino. Esto refleja sobremortalidad masculina tardía y esperanza de vida mayor en mujeres.

Podemos concluir que la pirámide es troncocónica (base estrecha, cintura ancha, cúspide moderada). El municipio aún es relativamente joven, pero la oleada de personas de 40 a 55 años llevará el peso senior por encima del 20% antes de 2035.

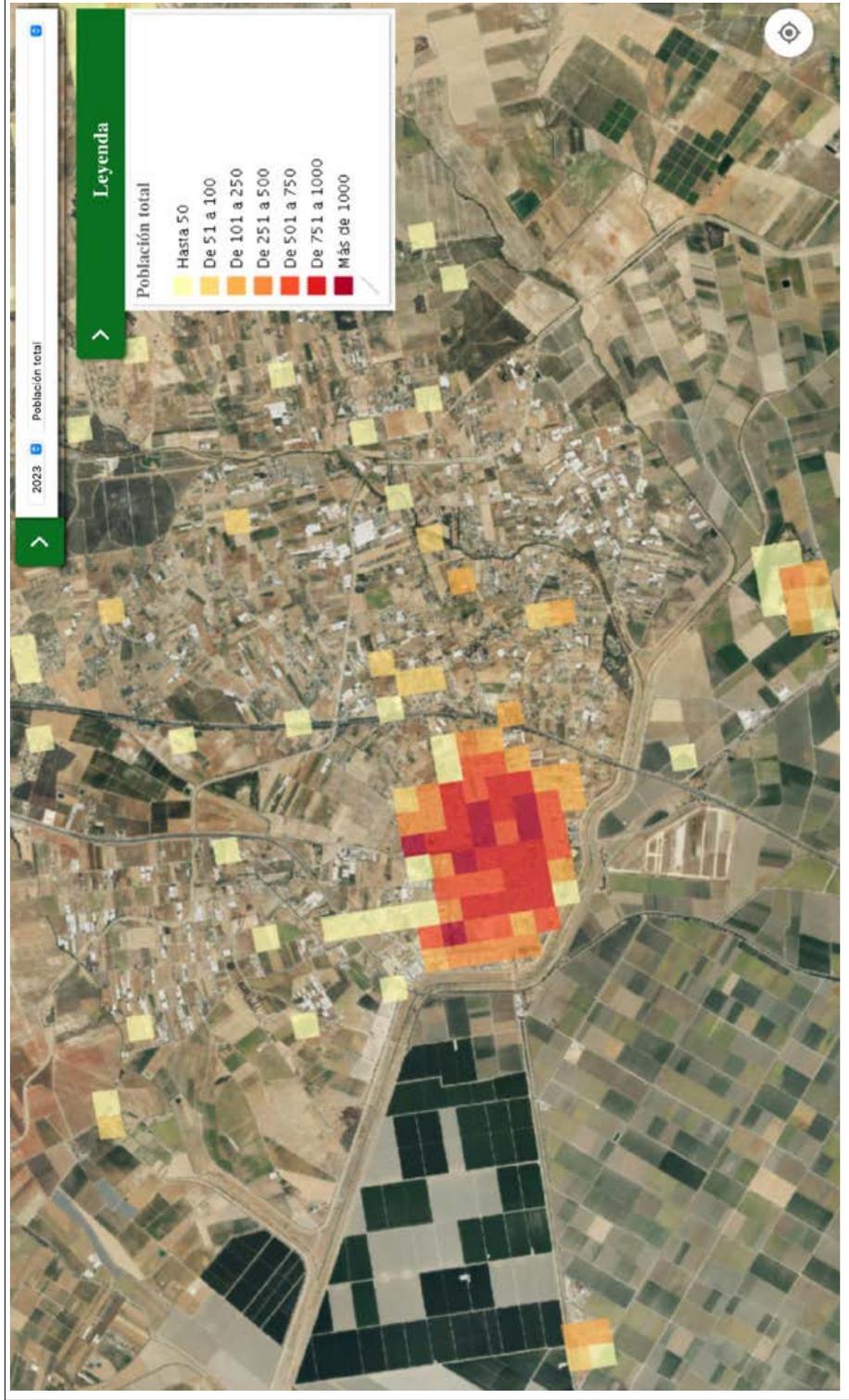
Si comparamos la pirámide con otros municipios (Sevilla capital, Dos Hermanas, Utrera y La Puebla del Río) podemos observar que Los Palacios ocupa una posición intermedia, más joven que Sevilla y La Puebla, pero menos que Dos Hermanas. Su reto inmediato es anticipar el paso de la cohorte 40-54 a rangos senior sin que la base juvenil se contraiga más.

A continuación, mostramos los datos del grid de población del IECA para el año 2022 en celdas de 250 metros de lado, en la que se observa la gran dispersión de la población en el municipio.



Población por grupos quinquenales  
Fuente: Elaboración propia a partir de datos INE, 2022

**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO**  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA



Población 2023  
Fuente: IECA, 2023

## DOCUMENTO I

### 8.1.1.2.- Procedencia de la población

Es igualmente interesante revelar la evolución de la estructura poblacional en cuanto a los habitantes según su lugar de nacimiento.

Según los datos publicados por el INE procedentes del padrón municipal de 2022 el 50,42% (19.492) de los habitantes empadronados en el Municipio de Los Palacios y Villafrauca han nacido en dicho municipio, el 49,58% han emigrado a Los Palacios y Villafrauca desde diferentes lugares de España, el 41,32% (15.974) desde otros municipios de la provincia de Sevilla, el 3,59% (1.389) desde otras provincias de la comunidad de Andalucía, el 2,47% (956) desde otras comunidades autónomas y el 2,20% (851) han emigrado a Los Palacios y Villafrauca desde otros países.

### 8.1.1.3.- Niveles educativos

#### Formación de la población

El nivel de formación de la población es un factor relevante para aproximarnos al futuro económico del municipio, debido a que posibilita una probable proyección laboral.

#### Niveles educativos

Nivel de estudios (Detalle)	Personas
Analfabetos	234
Estudios primarios incompletos	3.252
Educación primaria	5.850
Primera etapa de educación secundaria y similar	12.912
Segunda etapa de educación secundaria con orientación general	2.208
Segunda etapa de educación secundaria con orientación profesional	2.361
Educación postsecundaria no superior	24
Enseñanzas de formación profesional, artes plásticas y diseño y deportivas de grado superior y equivalentes, títulos propios universitarios que precisan del título de bachiller, de duración igual o superior a 2 años	1.911
Grados universitarios de 240 ECTS, diplomados universitarios, títulos propios universitarios de experto o especialista y similares	1.728
Másteres, especialidades en Ciencias de la Salud por el sistema de residencia y similares	882
Doctorado universitario	432
No aplicable (menor de 15 años)	57
<b>TOTAL</b>	<b>6.846</b>

*Niveles de estudio. Fuente: Censo de Población y Vivienda 2021 (INE)*

#### Rasgos estructurales

Se detecta una baja cualificación. Aproximadamente el 29% de los mayores de 15 años sólo tiene estudios primarios o menos. Esto es por el rastro de cohortes mayores y del peso histórico del sector agrario.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILAFRAUCA

## INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

Predomina claramente la ESO. De esta forma, aproximadamente el 40% alcanzó la primera etapa de secundaria, abandonando más tarde. Es la titulación mínima que exige el mercado laboral actual. Los datos reflejan una escolarización universal pero con un abandono temprano.

La segunda etapa de secundaria y la formación profesional alcanzan aproximadamente el 20%, lo que denota una buena base técnica y con margen para crecer si se orienta a nichos locales (agroindustria, logística, servicios).

El 9,7% corresponde a los titulados universitarios, muy por debajo del 31% de la media nacional, lo que puede limitar la atracción de empleos intensivos en conocimiento.

Aún queda una tasa de analfabetismo residual (0,7%, 234 personas). Es, en cualquier caso, una cifra baja, concentrada en mayores de 65 años.

En lo que se refiere a la estructura demográfica, el 17,7% de la población corresponde a menores de 15 años. Su educación actual tendrá un fuerte impacto en el capital humano futuro.

Se detecta una brecha con el entorno. En el año 2023, Andalucía tenía un 24% de adultos con estudios superiores, y España un 31%. Los Palacios y Villafrauca, con aproximadamente un 10%, se sitúa claramente por debajo, sólo superado por municipios rurales. El peso de la ESO como nivel final (en torno al 40%) es un 12% más alto que la media andaluza.

DOCUMENTO I

INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

**8.1.2.- Evolución demográfica**

8.1.2.1.- Evolución histórica de la población

Los Palacios y Villafranca ha experimentado una evolución demográfica sostenida a lo largo de más de un siglo, marcada por fases de crecimiento constante, consolidación urbana y, en las últimas décadas, estabilización progresiva. A comienzos del siglo XX, el municipio contaba con una población estimada de 5.438 habitantes (año 1900). Durante las primeras décadas del siglo XX, el crecimiento fue gradual pero constante, alcanzando los 8.111 habitantes en 1930 y superando los 10.000 en 1940, en plena posguerra. Esta expansión demográfica responde a la consolidación agrícola de la campiña sevillana y al papel de Los Palacios como centro comarcal emergente.

El crecimiento continuó durante el desarrollismo franquista, alcanzando 12.524 habitantes en 1960. Sin embargo, el salto más significativo se produjo en las décadas siguientes: entre 1960 y 1981, la población casi se duplicó, pasando de 12.500 a más de 24.000 habitantes. Esta expansión se debe, en gran medida, a la mejora de las infraestructuras, el auge de la agricultura intensiva (especialmente hortofrutícola) y su cercanía al área metropolitana de Sevilla, que comenzó a ejercer un efecto de atracción residencial.

En 1991, Los Palacios y Villafranca ya contaba con 29.417 habitantes, consolidándose como uno de los municipios medianos con mayor dinamismo demográfico de la provincia. A partir de los años noventa, el municipio experimentó una nueva ola de crecimiento, acelerada por factores tanto naturales como migratorios. El crecimiento natural de la población se mantuvo positivo gracias a una estructura demográfica relativamente joven y a una natalidad superior a la media andaluza durante buena parte de la década. Paralelamente, el municipio comenzó a recibir población procedente de otros municipios limítrofes e incluso de inmigración internacional, en especial marroquí y rumana, que se incorporó al mercado laboral agrícola y de servicios.

Entre 1991 y 2011, la población de derecho creció más de un 27%, pasando de 29.417 a 37.279 habitantes. Este crecimiento sostenido reflejó el empuje de una economía agraria diversificada, la mejora de la conectividad metropolitana y la disponibilidad de vivienda a precios competitivos. Desde entonces, la tendencia ha sido de estabilización: en 2024 la población se sitúa en torno a los 38.757 habitantes, tras una década de crecimiento más contenido.

Los factores que explican esta estabilización son múltiples. Por un lado, el descenso progresivo de la natalidad, común en toda España, ha reducido el crecimiento natural, que en algunos años recientes ha llegado a ser negativo. Por otro, el saldo migratorio se ha mantenido generalmente positivo, pero más moderado que en los años de mayor expansión. Aun así, Los Palacios y Villafranca conserva un volumen demográfico estable, con una estructura relativamente rejuvenecida en comparación con muchos municipios rurales andaluces. La evolución demográfica del municipio presenta un comportamiento diferencial respecto a su entorno inmediato. Mientras otros núcleos rurales del Bajo Guadalquivir han perdido población o se han estancado desde los años 90, Los Palacios y Villafranca ha mantenido su capacidad de atracción gracias a su dinamismo económico, su papel como cabecera de servicios comarcales y su proximidad a Sevilla capital. Aunque el crecimiento neto de la última década ha sido modesto, la población actual casi cuadruplica la registrada en 1900 y continúa muy por encima de sus valores históricos, en contraste con otros municipios del interior sevillano que aún no han recuperado sus máximos demográficos.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA

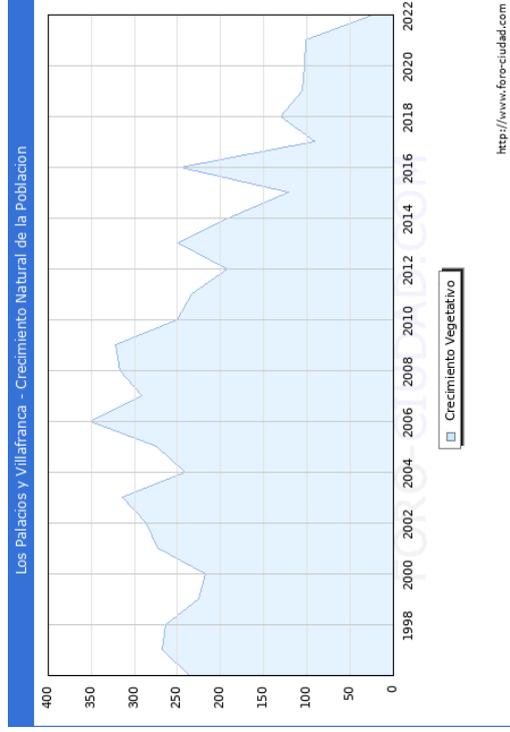
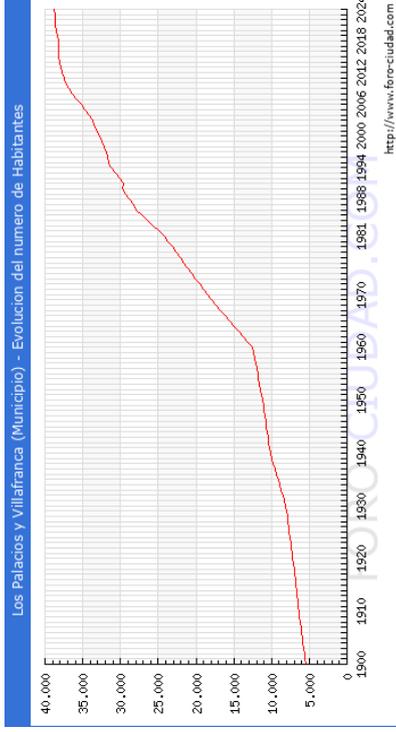
Evolución de la población desde 1900 hasta 2024			
Año	Hombres	Mujeres	Total
1900	-	-	5.438
1910	-	-	6.377
1920	-	-	7.172
1930	-	-	8.811
1940	-	-	10.143
1950	-	-	11.161
1960	-	-	12.524
1970	-	-	18.484
1981	-	-	23.183
1986	14.140	13.713	27.853
1987	14.338	13.906	28.244
1988	14.623	14.175	28.798
1989	14.868	14.398	29.266
1990	15.069	14.634	29.703
1991	14.986	14.536	29.522
1992	15.276	14.808	30.084
1993	15.573	15.069	30.642
1994	15.848	15.362	31.210
1995	16.001	15.521	31.522
1996	16.077	15.637	31.714
1998	16.247	15.867	32.114
1999	16.413	16.041	32.454
2000	16.560	16.202	32.762
2001	16.762	16.333	33.095
2002	16.934	16.527	33.461
2003	17.038	16.673	33.711
2004	17.256	16.849	34.105
2005	17.531	17.117	34.648
2006	17.812	17.413	35.225
2007	18.079	17.696	35.775

DOCUMENTO I

INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

2008	18.376	17.974	36.350
2009	18.586	18.238	36.824
2010	18.788	18.491	37.279
2011	18.889	18.611	37.500
2012	19.039	18.702	37.741
2013	19.106	18.830	37.936
2014	19.168	18.927	38.095
2015	19.212	18.945	38.157
2016	19.240	18.933	38.173
2017	19.266	18.980	38.246
2018	19.220	19.026	38.246
2019	19.244	19.110	38.354
2020	19.323	19.225	38.548
2021	19.349	19.329	38.678
2022	19.311	19.351	38.662
2023	19.277	19.421	38.698
2024	19.269	19.488	38.757

En Los Palacios y Villafraanca se observa un crecimiento sostenido durante todo el siglo XX, con un notable repunte a partir de 1960, una consolidación demográfica en las décadas finales del siglo y una estabilización reciente en torno a los 38.700 habitantes, impulsada en parte por la inmigración nacional e internacional.



DOCUMENTO I

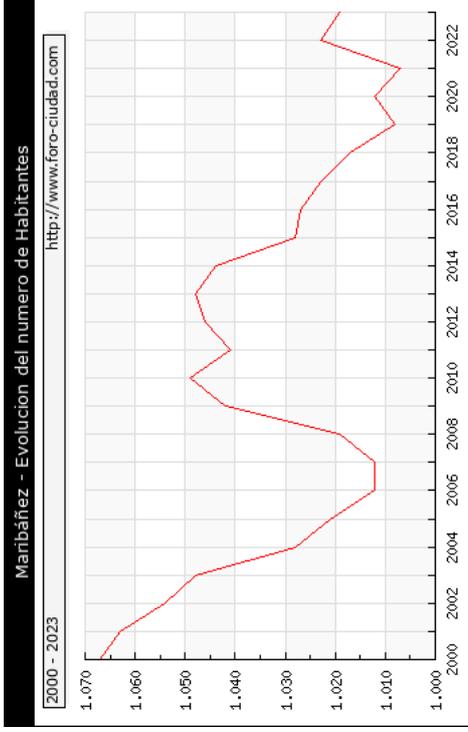
INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

8.1.2.2.- Evolución de la población de Maribáñez

Según los datos publicados por el INE a 1 de Enero de 2023 el número de habitantes en Maribáñez era de 1.019, 4 habitantes menos que el en el año 2022.

Evolución de la población en Maribáñez de 2000 a 2023			
Año	Hombres	Mujeres	Total
2023	524	495	1.019
2022	532	491	1.023
2021	521	486	1.007
2020	522	490	1.012
2019	526	482	1.008
2018	530	487	1.017
2017	530	493	1.023
2016	530	497	1.027
2015	526	502	1.028
2014	535	509	1.044
2013	537	511	1.048
2012	542	504	1.046
2011	535	506	1.041
2010	535	514	1.049
2009	534	508	1.042
2008	520	499	1.019
2007	515	497	1.012
2006	518	494	1.012
2005	521	500	1.021
2004	525	503	1.028
2003	531	517	1.048
2002	530	524	1.054
2001	535	528	1.063
2000	533	534	1.067

En el grafico siguiente se puede ver cuántos habitantes tiene Maribáñez a lo largo de los años.



La evolución demográfica de Maribáñez entre los años 2000 y 2023 muestra una clara tendencia a la estabilización de su población, aunque con una ligera pérdida acumulada en las dos últimas décadas.

Desde el máximo registrado en el año 2000, con 1.067 habitantes, se observa una lenta pero sostenida reducción del censo, alcanzando los 1.019 residentes en 2023, lo que supone una disminución del 4,5 %. Esta tendencia descendente se ha acentuado especialmente a partir de 2015, cuando la población se situaba en 1.028 personas. La diferencia entre hombres y mujeres ha sido relativamente estable, con un ligero predominio masculino en la mayoría de los años analizados. A pesar de su moderación, esta dinámica demográfica plantea retos en términos de relevo generacional, mantenimiento de servicios y planificación de vivienda en esta entidad local autónoma del municipio de Los Palacios y Villafraanca.

DOCUMENTO I

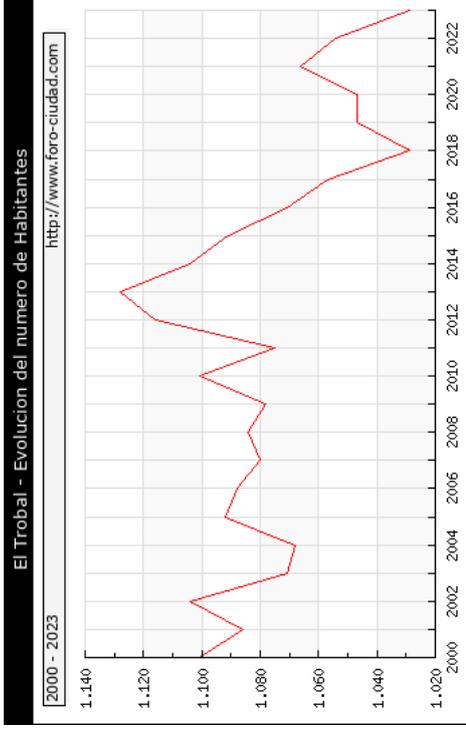
INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

8.1.2.3.- Evolución de la población de El Trobal

Según los datos publicados por el INE a 1 de Enero de 2023 el número de habitantes en El Trobal era de 1.029, 25 habitantes menos que el en el año 2022.

Evolución de la población en El Trobal de 2000 a 2023			
Año	Hombres	Mujeres	Total
2023	516	513	1.029
2022	534	520	1.054
2021	541	525	1.066
2020	533	514	1.047
2019	531	516	1.047
2018	522	507	1.029
2017	540	517	1.057
2016	546	525	1.071
2015	554	537	1.091
2014	561	543	1.104
2013	573	555	1.128
2012	566	550	1.116
2011	545	530	1.075
2010	547	554	1.101
2009	534	544	1.078
2008	546	538	1.084
2007	546	534	1.080
2006	558	530	1.088
2005	558	534	1.092
2004	549	519	1.068
2003	554	517	1.071
2002	574	530	1.104
2001	563	523	1.086
2000	568	533	1.101

En el grafico siguiente se puede ver cuántos habitantes tiene El Trobal a lo largo de los años.



La evolución demográfica de El Trobal entre los años 2000 y 2023 muestra una clara tendencia regresiva, tras haber alcanzado en 2013 su máximo poblacional reciente con 1.128 habitantes.

Desde entonces, el núcleo ha perdido casi 100 residentes, situándose en 1.029 en 2023, lo que representa una disminución del 8,8 % en apenas una década. A pesar de esta caída, la distribución por sexo ha permanecido bastante equilibrada durante todo el periodo, con leves oscilaciones entre hombres y mujeres. La pérdida poblacional es más acentuada que la observada en Maribáñez y revela un patrón sostenido de despoblamiento rural leve, común en entidades locales autónomas de carácter agrícola y con escasa renovación generacional.

Esta evolución aconseja la incorporación de estrategias específicas en el PMVS orientadas al mantenimiento y atracción de población joven, así como a la adecuación del parque residencial a nuevas demandas sociales.

DOCUMENTO I

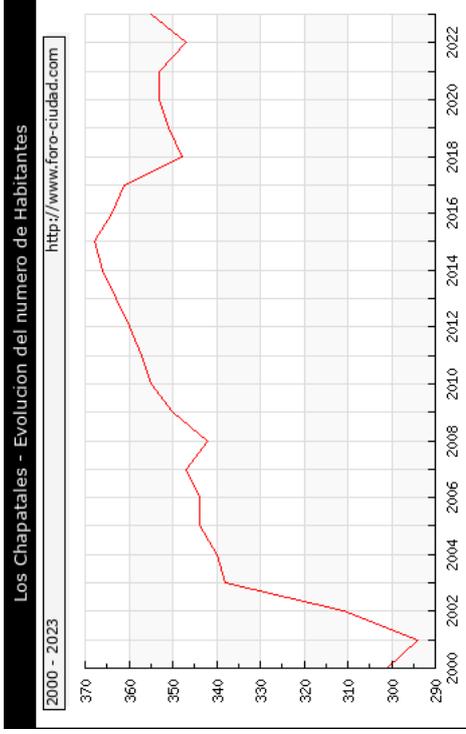
INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

8.1.2.4.- Evolución de la población de Los Chapatales

Según los datos publicados por el INE a 1 de Enero de 2023 el número de habitantes en Los Chapatales era de 355, 8 habitantes más que el en el año 2022.

Evolución de la población en Los Chapatales de 2000 a 2023			
Año	Hombres	Mujeres	Total
2023	183	172	355
2022	179	168	347
2021	185	168	353
2020	184	169	353
2019	183	168	351
2018	187	161	348
2017	195	166	361
2016	196	168	364
2015	197	171	368
2014	194	172	366
2013	197	166	363
2012	195	165	360
2011	195	162	357
2010	195	160	355
2009	193	157	350
2008	190	152	342
2007	188	159	347
2006	190	154	344
2005	190	154	344
2004	185	155	340
2003	182	156	338
2002	168	143	311
2001	160	134	294
2000	163	138	301

En el grafico siguiente se puede ver cuántos habitantes tiene Los Chapatales a lo largo de los años.



La evolución demográfica de Los Chapatales entre 2000 y 2023 muestra un crecimiento moderado y relativamente estable, con una población que ha oscilado entre los 294 habitantes del año 2001 y los 368 de 2015, año en el que se alcanza el máximo del periodo.

Desde entonces, la población se ha mantenido en torno a los 350 residentes, registrando en 2023 un total de 355 personas. A diferencia de Maribáñez y El Trobal,

Los Chapatales no presenta una tendencia de descenso acusada, sino más bien una estabilización con ligeras fluctuaciones. La distribución por sexo es equilibrada, con una ligera mayoría masculina mantenida de forma constante. Este comportamiento demográfico sugiere una mayor capacidad de retención de población, probablemente relacionada con una combinación de factores como el tamaño reducido del núcleo, su estructura familiar consolidada y cierta estabilidad socioeconómica. No obstante, también aquí se hace necesaria la incorporación de estrategias de mantenimiento poblacional y adecuación del parque residencial a las nuevas necesidades, especialmente en lo relativo a accesibilidad, envejecimiento y oferta de vivienda joven.

**DOCUMENTO I**

**INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO**

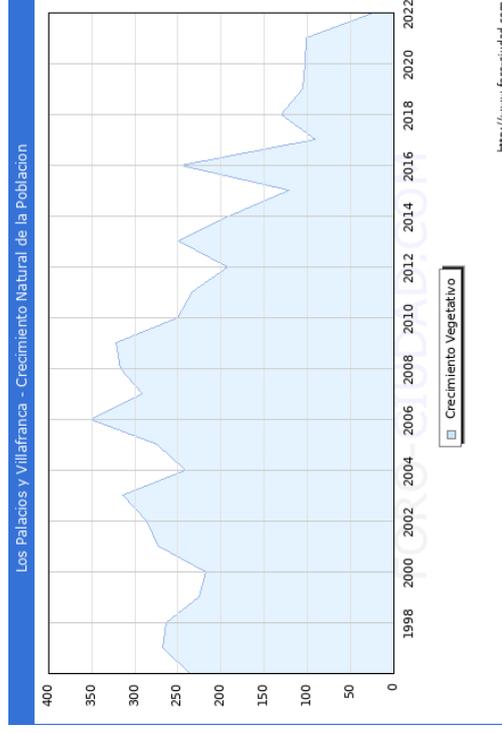
**8.1.2.5.- Crecimiento vegetativo**

En el municipio de Los Palacios y Villafranca la tendencia general es igual a la de todo el país. La tasa de natalidad ha ido descendiendo en las últimas décadas, aunque sigue siendo uno de los más elevados de la provincia de Sevilla.

Crecimiento vegetativo en el municipio de Los Palacios y Villafranca			
Año	Nacimientos	Defunciones	Crecimiento vegetativo
1996	431	195	236
1998	458	190	268
1999	465	201	264
2000	451	226	225
2001	414	196	218
2002	470	197	273
2003	500	214	286
2004	529	215	314
2005	463	222	241
2006	505	231	274
2007	525	174	351
2008	510	218	292
2009	535	218	317
2010	518	196	322
2011	492	241	251
2012	466	232	234
2013	434	242	192
2014	466	217	249
2015	418	227	191
2016	377	256	121
2017	441	195	246
2018	371	280	91
2019	405	275	130
2020	361	256	105
2021	405	305	101
2022	325	302	23

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA

En el período que va desde los finales de los 90 a 2010, los nacimientos superan en varias ocasiones los 500 nacimientos/año. Las defunciones son contenidas, lo que concluye con un saldo natural holgado. A partir de esta fecha, hasta 2017, se produce una desaceleración. Los nacimientos se reducen un 10-15% y las defunciones suben gradualmente. El saldo sigue siendo positivo, pero baja la media. Desde 2018 a 2022 se produce una caída acumulada del 30% de los nacimientos frente a 2010. Las defunciones se sitúan en la horquilla de los 27-305, en parte por el COVID-19. Resultado: sólo 23 habitantes en 2022, el mínimo de la serie y muy cerca de la neutralidad.



Crecimiento natural o vegetativo 1996-2022. Fuente: foro-ciudad.es, basado en datos del INE

Los Palacios y Villafranca ha pasado de un crecimiento vegetativo robusto y sostenido a una situación de casi equilibrio natural en apenas cinco años. Si la tendencia continúa, el municipio dependerá cada vez más de la migración neta positiva para mantener tamaño poblacional y dinamismo económico. Para la planificación urbanística y la actividad promotora, esto supone recalibrar previsiones de nueva vivienda, reforzar la rehabilitación y diseñar políticas activas que hagan atractivo el municipio para jóvenes y nuevos pobladores, antes de que el balance natural se torne negativo de forma estructural.

Todo esto puede tener implicaciones urbanas y de mercado residencial. La base demográfica menguante puede llevar a una menor presión sobre la vivienda de primera adquisición salvo que se atraiga población externa. El envejecimiento tiene la consecuencia de una necesidad creciente de tipologías adaptadas, rehabilitación y cuidado domiciliario.

DOCUMENTO I

INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

**8.1.3.- Análisis de migraciones**

La composición de la población no solo evoluciona en función de los factores naturales, sino que existen cambios condicionados por los movimientos migratorios.

En los flujos poblacionales se consideran dos corrientes migratorias efectuadas dentro del territorio (migraciones interiores) y las que se efectúan más allá de dicho ámbito (migraciones exteriores). En función de la situación económica del momento y de las necesidades concretas de la población, la dinámica de ambos tipos de migración se desarrollará de forma diferente y efecto de cada una de ellas en el saldo migratorio final será completamente diferente.

A lo largo del tiempo los flujos han cambiado tanto en las causas como en el signo de las migraciones. Por eso, no se puede extrapolar las migraciones actuales a las producidas en la última mitad de S. XX. Sin embargo, si deben ser tenidas en cuenta para saber las características actuales de la población del término.

Los Palacios y Villafraña ha pasado de ser un municipio inmigrante hasta la última década del siglo pasado, para convertirse en una población de emigración.

Desde 1996 a 2005 se produce un equilibrio inestable con repuntes positivos. Son años de leve crecimiento neto, intercalados con saldos negativos. 2004 y 2005 marcan un punto de inflexión con saldos positivos por primera vez desde 1996 (+7 y +58 personas).

En el período comprendido entre 2006 y 2009 se produce un máximo dinamismo migratorio, con años de mayor atracción de población y saldos de +250 (2006), +236 (2007) y +249 (2008). Coincide con el ciclo expansivo inmobiliario y el auge del empleo en construcción. El saldo con el extranjero explica hasta el 90% del crecimiento neto en este período.

Durante los años 2010 al 2017 se invierte la tendencia, con saldos negativos por seis años consecutivos. Es en 2017 cuando se alcanza el valor más bajo de toda la serie (-184 personas).

Posteriormente se produce una estabilización, con repuntes puntuales. Aunque el saldo total sigue siendo débil, la pérdida neta de población se modera. 2019 y 2020 presentan saldos positivos, favorecidos por la contención de las salidas durante la pandemia. Ya en los siguientes años se comprueba una estabilización del saldo en torno a cero, aunque el dato de 2023 sigue siendo negativo.

La inmigración extranjera fue clave en los años de crecimiento (2006-2008). En cambio, durante los años de ajuste posterior, el saldo exterior también fue negativo, mostrando que la pérdida de atractivo fue generalizada. Desde 2020, el saldo con el extranjero vuelve a ser positivo, aunque en cifras moderadas. Este comportamiento refleja la necesidad de consolidar estrategias de integración y acceso a vivienda, especialmente en alquiler asequible o transición residencial.

Los Palacios y Villafraña no ha sido ni un polo claro de atracción ni un núcleo expulsor estructural de población. La movilidad neta ha sido baja, pero no insignificante. Hay un riesgo de pérdida estructural: la persistencia de saldos negativos entre 2011 y 2023 sugiere una fragilidad demográfica que puede agravarse sin medidas de retención de hogares jóvenes y de inserción residencial.

Evolución de las migraciones 1996-2023 en el municipio				
Año	Andalucía	Resto de España	Extranjero	Total
1996	121	73	5	199
1998	203	106	2	311
1999	212	188	0	400
2000	206	153	7	366
2001	307	152	11	470
2002	249	101	10	360
2003	311	109	14	434
2004	218	120	1	339
2005	269	99	3	371
2006	241	87	4	332
2007	293	90	13	396
2008	247	116	32	395
2009	298	109	22	429
2010	317	97	23	437
2011	310	119	65	494
2012	309	134	31	474
2013	351	126	49	526
2014	347	156	72	575
2015	396	135	67	598
2016	368	144	61	573
2017	383	165	67	615
2018	362	166	62	590
2019	334	145	59	538
2020	340	122	26	488
2021	323	116	158	597
2022	285	110	111	506
2023	288	139	124	551

Emigraciones por municipio de origen y lugar de destino  
Fuente: ICA. Explotación de la Estadística de Migraciones y Cambios de Residencia del INE

INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

DOCUMENTO I

Evolución de las Inmigraciones 1996-2023 en el municipio				
Año	Andalucía	Resto de España	Extranjero	Total
1996	156	61	5	222
1998	187	75	2	264
1999	237	106	0	343
2000	255	110	7	372
2001	319	139	11	469
2002	257	129	10	396
2003	247	164	1	412
2004	262	163	11	436
2005	240	139	50	429
2006	355	159	68	582
2007	388	161	83	632
2008	414	128	102	644
2009	354	94	86	534
2010	414	126	46	586
2011	321	121	55	497
2012	352	113	60	525
2013	310	128	59	497
2014	342	118	52	512
2015	326	112	44	482
2016	347	96	49	492
2017	312	84	35	431
2018	347	138	55	540
2019	382	113	67	562
2020	304	133	134	571
2021	280	136	97	513
2022	283	78	133	494
2023	288	101	154	543

Inmigraciones por municipio de origen y lugar de destino  
Fuente: ICA. Explotación de la Estadística de Migraciones y Cambios de Residencia del INE

Evolución del saldo migratorio 1996-2023 en el municipio			
Año	Total emigraciones	Total Inmigraciones	Extranjero
1996	199	222	23
1998	311	264	-47
1999	400	343	-57
2000	366	372	6
2001	470	469	-1
2002	360	396	36
2003	434	412	-22
2004	339	436	97
2005	371	429	58
2006	332	582	250
2007	396	632	236
2008	395	644	249
2009	429	534	105
2010	437	586	149
2011	494	497	3
2012	474	525	51
2013	526	497	-29
2014	575	512	-63
2015	598	482	-116
2016	573	492	-81
2017	615	431	-184
2018	590	540	-50
2019	538	562	24
2020	488	571	83
2021	597	513	-84
2022	506	494	-12
2023	551	543	-8

Saldo migratorio  
Fuente: ICA. Explotación de la Estadística de Migraciones y Cambios de Residencia del INE. Elaboración propia

## 8.2.- SITUACIÓN ECONÓMICA DE LA POBLACIÓN

### 8.2.1.- Sector primario

Según el SIMA (Junta de Andalucía), en 2023 el municipio cuenta con 5.688 ha de cultivos herbáceos, siendo el algodón el principal cultivo de regadío. Además, destaca históricamente en cereales de secano (trigo, cebada), remolacha azucarera, patata y hortalizas de verano (tomate, pimiento, calabacín. El cultivo de tomate de Los Palacios (conocido como "bombón colorao") ha sido mencionado como un producto de calidad y gran reputación. La presencia de patata y cítricos se refleja en campañas periódicas documentadas en medios locales.

Aunque la ganadería no es predominante, existen explotaciones familiares o pequeñas en porcino, ovino y vacuno, tradicionalmente vinculadas a la agricultura mixta, la apicultura, especialmente en entornos de huerta y cultivo. La cabaña moderna es gestionada principalmente por ganaderos profesionales. El municipio forma parte de la Oficina Comarcal Agraria del Bajo Guadalquivir, con base en Utrera, que da servicio a la comarca.

Según datos de Prodetur (Diputación de Sevilla), el sector agrario representa el 4,71 % del Valor Añadido Bruto provincial para Los Palacios, ligeramente por debajo de la media municipal.

A nivel comarcal, el municipio forma parte de una Zona de Especialización Productiva, donde el primario y agroindustrial presentan un índice de especialización superior a la media regional.

El sector primario en Los Palacios y Villafranca está bien consolidado y cuenta con una base estructural sólida.

### 8.2.2.- Sector secundario

La industria local está concentrada en la rama agroalimentaria ligada al procesamiento de productos del campo (tomate, aceite, cereales). El proyecto Palanquivir, un parque empresarial de 75 hectáreas se plantea como un hub industrial en este ámbito. La presencia de empresas como cooperativas y pequeñas agroindustrias es representativa del tejido productivo local.

En los años 2016-2017 se impulsaron inversiones de más de 13 millones de euros en urbanización, obra civil y vivienda, dinamizando temporalmente la actividad constructora.

A nivel provincial el consumo eléctrico industrial y el número de pequeñas empresas en construcción sugiere una presencia moderada del sector.

Aunque no hay grandes industrias energéticas en el municipio, la población de empresas eléctricas, energéticas y logística regional apunta a una incorporación gradual de estas actividades. El desarrollo del parque Palenquivir está orientado a reforzar la logística y la industria ligera con carácter territorial.

Este sector tiene una gran fortaleza, que es la existencia de cooperativas agroindustriales con capacidad de procesamiento y distribución, con un proyecto clave para atraer inversión y nuevas empresas y con una industria agrícola-artesanal con potencial de especialización local.

Este panorama sitúa el sector secundario como un área emergente y con potencial estratégico.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILAFRANCA

### 8.2.3.- Sector terciario

El sector terciario aglutina la mayoría de las actividades económicas del municipio, especialmente: comercio, hostelería, transporte, actividades profesionales y administrativas.

El tejido terciario municipal abarca:

- Comercio minorista y mercados locales
- Hostelería y restauración
- Transporte y logística ligera
- Actividades profesionales y administrativas
- Turismo local y ocio.

### 8.2.4.- Actividades económicas

Según los datos proporcionados por el SIMA para el año 2023, en cuanto a actividades económicas en Los Palacios y Villafranca, siendo el sector principal, en cuanto a número de actividades, el del comercio al por mayor y al por menor, con 739 empresas, seguido por la agricultura, ganadería, silvicultura y pesca, con 407 empresas; la construcción, con 259, la hostelería con 185 empresas y la industria manufacturera, con 142. Estos datos muestran la importancia del sector terciario en la economía local.

#### Principales actividades económicas 2023

<b>Sección G</b>	Comercio al por mayor y al por menor	739
<b>Sección A</b>	Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	407
<b>Sección F</b>	Construcción	259
<b>Sección I</b>	Hostelería	185
<b>Sección C</b>	Industria manufacturera	142

El comercio (sección G) representa más de un tercio del tejido económico registrado. Este dato confirma el carácter terciarizado del municipio, con fuerte dependencia del pequeño comercio y actividades de proximidad. La hostelería, aunque en menor número absoluto, tiene una relevancia significativa, especialmente asociada al atractivo gastronómico local.

Con 407 unidades registradas, la agricultura y la ganadería tienen un papel estructural, conformando la doble naturaleza rural y periurbana del municipio. Esto valida el carácter mixto de la economía local, donde el campo sigue representando cerca del 20% del tejido empresarial, algo cada vez menos común en el área metropolitana de Sevilla.

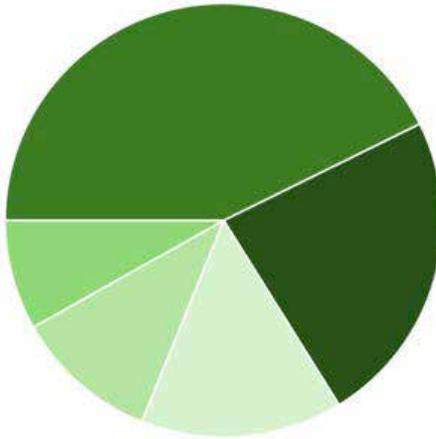
La existencia de 259 establecimientos ligados a la construcción indica una actividad consolidada, posiblemente asociada al desarrollo urbano reciente y a la rehabilitación de viviendas. Es un sector con gran capacidad de arrastre sobre el empleo, aunque vulnerable a ciclos económicos.

La industria cuenta con 142 establecimientos, lo que representa menos del 7% del total. Esto refleja una base industrial débil, probablemente centrada en transformación agroalimentaria, carpintería,

DOCUMENTO I

INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

manufatura ligera o servicios técnicos auxiliares. El impulso al parque Patenquivir podría contribuir a reforzar esta sección.



- Sección G Comercio al por mayor y al por menor
- Sección A Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca
- Sección F Construcción
- Sección C Industria manufacturera
- Sección I Hostelería

Número de empresas  
Fuente: SIMA 2023

El análisis confirma que más del 80% del tejido económico se concentra en cinco grandes ramas. El comercio minorista y la agricultura son los dos grandes pilares del sistema productivo local. La construcción y la hostelería funcionan como sectores de soporte y transición. La industria manufacturera debe ser considerada un objetivo de refuerzo estratégico, dado su papel en la diversificación del empleo.

Establecimientos con actividad económica 2023	
Sin asalariados	1.499
Hasta 5 asalariados	810
Entre 6 y 19 asalariados	191
20 y más asalariados	54
<b>Total establecimientos</b>	<b>2.554</b>

Número de establecimientos con actividad económica  
Fuente: SIMA 2023

En este marco, el número de trabajadores, según los establecimientos con actividad económica, indica la importancia de los establecimientos pequeños sin asalariados, que suponen el 58,7% de los establecimientos, siendo los establecimientos de hasta 5 asalariados el 31,7%.

En este sentido, podemos comentar que casi 6 de cada 10 establecimientos no cuentan con asalariados. Estas unidades suelen corresponder a autónomos, comercio minorista, profesionales liberales, agricultores individuales o pequeños servicios personales. Requieren estrategias específicas de apoyo (digitalización, relevo generacional, microcrédito).

Las empresas con hasta 5 asalariados suponen un tercio del tejido económico local. Es el grupo más vulnerable a las oscilaciones económicas, pero clave en la generación de empleo directo, sobre todo, en el sector servicios y en la construcción.

Solo 245 empresas (9,6% del total) tienen 6 o más empleados. Las grandes empresas, de más de 20 asalariados, representan, apenas, un 2%, lo que limita la existencia de grandes nodos laborales estables o tractores económicos.

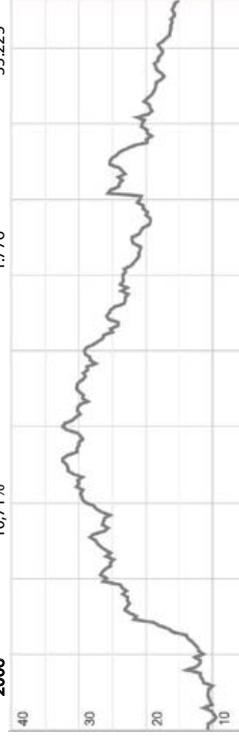
El municipio presenta un tejido más atomizado que la media provincial, reforzando la necesidad de políticas de impulso y consolidación empresarial.

**8.2.5.- Población activa y demandante de empleo**

En cuanto al desempleo, las cifras de paro registrado muestran una tasa de paro moderada para estándares andaluces. A diciembre de 2024 la tasa de paro registrado se situaba alrededor del 15% de la población activa. Este nivel de desempleo es inferior a la media andaluza (en torno al 20% ese año) y también ligeramente mayor que la media nacional (alrededor del 14%).

En el mes de febrero de 2025 el número de parados es de 3045, de los cuales 1.219 son hombres y 1.826 mujeres. Respecto al mes anterior, bajó en 42 personas. Si bien los datos aportados por las distintas fuentes no coinciden exactamente, la evolución del paro puede esquematizarse de la siguiente manera:

Fecha	Tasa de paro registrado	Número de parados registrados	Población
<b>Feb 2025</b>	15,75%	3.045	38.764
<b>2024</b>	15,76%	3.043	38.764
<b>2023</b>	17,48%	3.368	38.700
<b>2022</b>	18,60%	3.565	38.690
<b>2021</b>	20,62%	3.900	38.698
<b>2020</b>	25,33%	4.853	38.548
<b>2019</b>	21,23%	3.943	38.354
<b>2018</b>	22,04%	4.047	38.246
<b>2017</b>	23,35%	4.222	38.246
<b>2016</b>	25,81%	4.614	38.173
<b>2015</b>	28,99%	5.179	38.157
<b>2014</b>	29,85%	5.321	38.095
<b>2013</b>	31,71%	5.561	37.936
<b>2012</b>	31,57%	5.581	5.581
<b>2011</b>	27,73%	4.942	37.500
<b>2010</b>	27,17%	4.817	37.279
<b>2009</b>	26,31%	4.606	36.824
<b>2008</b>	21,75%	3.766	36.350
<b>2007</b>	12,68%	1.886	35.775
<b>2006</b>	10,71%	1.776	35.225



Evolución del paro en Los Palacios y Villafraanca  
Fuente: datosmacro.com

**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO**  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA

Se pueden detectar tres grandes ciclos:

- Expansión 2006-2008
- Crisis 2008-2013
- Choque COVID 2020 y senda bajista 2021-2025

La tasa máxima de los años 2012-2013 duplica la observada en 2024 y 2025.

De 2021 a la actualidad, el paro ha bajado en 5,6 puntos y -983 personas. El nivel actual es el más bajo en 17 años, aunque todavía por encima del mínimo precrisis (2006-2007) y algo mayor que la media nacional.

La población se mantiene estable, a pesar de que los parados han disminuido de 5.561 (año 2013) a 3.045 en la actualidad. Señala una creación neta de empleo local y/o una mayor movilidad pendular hacia Sevilla y Dos Hermanas. El descenso coincide con la expansión del sector agroalimentario, la logística en la AP-4 y servicios de proximidad. La construcción, aunque recuperada, no vuelve a los niveles de los años 2006-2007.

La trayectoria 2006-2025 ilustra la resiliencia del mercado laboral palaciego tras la doble crisis (financiera y sanitaria). El paro ha caído la mitad desde el pico de 2013, pero permanece por encima de valores deseables y de la media provincial.

Si se observan los datos del paro por género y grupos de edad, se aprecia que en el último ejercicio, año 2024, Los Palacios y Villafraanca reduce el paro inter-anual en más de 380 personas, alcanzando mínimos (aproximadamente 15 % de tasa, 3 043 desempleados).

Sin embargo, la feminización del desempleo (aproximadamente 60 %) y el alto peso de mayores (≥ 45 años) requieren políticas selectivas de inserción laboral, al tiempo que se consolidan programas para la juventud y se minimizan los efectos de la estacionalidad agraria.

	Hombres		Mujeres			
	<25	25-44	>=45	<25	25-44	>=45
<b>Enero</b>	3.428	180	567	679	189	995
<b>Febrero</b>	3.495	193	577	663	199	1.029
<b>Marzo</b>	3.373	188	538	668	180	986
<b>Abril</b>	3.278	167	518	658	170	954
<b>Mayo</b>	3.157	155	489	654	160	916
<b>Junio</b>	3.140	148	476	645	167	911
<b>Julio</b>	3.065	137	477	653	139	883
<b>Agosto</b>	3.523	193	584	705	183	1.068
<b>Septiembre</b>	3.086	162	463	649	157	875
<b>Octubre</b>	3.124	164	475	630	158	899
<b>Noviembre</b>	3.072	162	446	637	163	869
<b>Diciembre</b>	3.043	147	476	651	154	831

Fuente: SEPE

Asimismo, por sectores de actividad, puede observarse que el paro en 2024 en Los Palacios y Villafraanca está hiperconcentrado en servicios (66 %) y, en menor medida, construcción y agricultura (24 % combinadas).

**DOCUMENTO I**

La senda descendente anual confirma la recuperación post-COVID, pero el municipio sigue vulnerable a la estacionalidad agrícola y a la volatilidad del comercio/hostelería.

Las políticas de vivienda y suelo del PMVS pueden actuar como palanca de empleo construyendo y rehabilitando vivienda protegida, mientras que la diversificación industrial y la capacitación en servicios avanzados son claves para consolidar la reducción del desempleo.

	Total	Agricultura	Industria	Construcción	Servicios	Sin empleo anterior
<b>Enero</b>	3.428	370	187	426	2.210	235
<b>Febrero</b>	3.495	382	177	420	2.247	269
<b>Marzo</b>	3.773	367	173	426	2.150	257
<b>Abril</b>	3.278	359	174	389	2.108	248
<b>Mayo</b>	3.157	352	158	380	2.042	225
<b>Junio</b>	3.140	353	155	376	2.029	227
<b>Julio</b>	3.065	349	142	410	1.952	212
<b>Agosto</b>	3.523	415	177	464	2.242	225
<b>Septiembre</b>	3.086	326	189	412	1.946	213
<b>Octubre</b>	3.124	350	196	386	1.989	203
<b>Noviembre</b>	3.072	332	187	389	1.964	200
<b>Diciembre</b>	3.043	323	172	413	1.936	199

Fuente: SEPE

Si atendemos al número de contratos firmados por la población ocupada en el año 2024 obtenemos los siguientes datos:

	Hombres			Mujeres		
	Total	Inic. Indef.	Convert. Indef.	Total	Inic. Indef.	Convert. Indef.
<b>Enero</b>	641	172	65	20	87	174
<b>Febrero</b>	715	185	143	28	74	262
<b>Marzo</b>	887	196	191	16	96	375
<b>Abril</b>	1.145	266	239	29	135	458
<b>Mayo</b>	1.242	293	224	17	154	535
<b>Junio</b>	906	206	215	20	114	338
<b>Julio</b>	1.129	250	317	25	72	456
<b>Agosto</b>	1.009	264	292	23	55	364
<b>Septiembre</b>	1.301	402	281	14	139	446
<b>Octubre</b>	1.096	242	265	24	115	424
<b>Noviembre</b>	782	206	193	22	89	251
<b>Diciembre</b>	747	150	172	18	82	304

Fuente: SEPE

Los datos arrojan que seis de cada diez contratos siguen siendo temporales, frente a la reforma laboral. El mercado está equilibrado entre hombres y mujeres, pero con menor estabilidad. Septiembre es el mes de transición al contrato estable, gracias al uso del fijo-discontinuo en la industria.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILAFRANCA

**INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO**

	Total	Agricultura	Industria	Construcción	Servicios
<b>Enero</b>	641	115	49	114	363
<b>Febrero</b>	715	175	59	142	339
<b>Marzo</b>	887	392	53	122	320
<b>Abril</b>	1.145	355	51	154	585
<b>Mayo</b>	1.242	634	57	124	427
<b>Junio</b>	906	288	52	106	460
<b>Julio</b>	1.129	286	204	202	437
<b>Agosto</b>	1.009	248	73	167	521
<b>Septiembre</b>	1.301	404	56	244	597
<b>Octubre</b>	1.096	279	48	164	605
<b>Noviembre</b>	782	162	38	156	426
<b>Diciembre</b>	747	109	24	86	528

Fuente: SEPE

Por sectores de actividad para el año 2024, se constata que los servicios lideran y muestran el mayor margen de profesionalización. La agricultura sigue como motor estacional. La construcción se mantiene como tercer pilar, gracias a obras y rehabilitación. La industria es aún residual.

El mercado laboral de Los Palacios y Villafrauca ha mostrado una evolución positiva durante el último ciclo económico, en línea con las tendencias observadas en el conjunto de la provincia de Sevilla, aunque partiendo de una posición estructuralmente más vulnerable. En abril de 2025 la tasa de paro registrado en el municipio se sitúa en el 15,01%, lo que representa una reducción significativa respecto al 17,48% de 2023 y al 20,62% registrado en 2021. Esta bajada de casi seis puntos en cuatro años demuestra una mejora sostenida en el empleo, más acusada que en el conjunto de la comarca del Bajo Guadalquivir (donde el desempleo se mantiene próximo al 18-19%) y que en el conjunto andaluz (18,7%).

A pesar de esta mejora, el mercado laboral palaciego presenta algunos rasgos estructurales que condicionan su estabilidad. Por sectores, el empleo depende fuertemente de los servicios, que concentran dos de cada tres personas en situación de desempleo. Le siguen la construcción y la agricultura, ambos con gran peso estacional. La industria, en cambio, tiene un papel muy residual en el tejido económico local. Esta estructura sectorial se refleja también en los contratos formalizados durante 2024: del total de contratos suscritos, un 48% se concentra en los servicios, un 31% en la agricultura (con repuntes fuertes entre marzo y mayo), y solo un 6% en la industria.

El análisis por sexos evidencia una clara feminización del desempleo: en torno al 59% de las personas en paro son mujeres. Además, las mujeres protagonizan el grueso de los contratos temporales, mientras que los contratos indefinidos tienden a concentrarse en los varones, lo que pone de relieve una brecha de calidad del empleo en clave de género. También es destacable el peso de la población mayor de 45 años en el desempleo registrado, que supera el 47% del total. Esta franja de edad muestra un descenso más lento del paro, lo que indica dificultades de reinserción laboral a partir de ciertos umbrales etarios.

En términos de contratación, 2024 ha sido un año dinámico, con un volumen alto de nuevos contratos, pero todavía marcado por la temporalidad. A pesar del impulso que han supuesto las reformas laborales para el contrato indefinido, aún más de la mitad de las contrataciones siguen siendo temporales, especialmente en sectores feminizados como el comercio, la hostelería o los cuidados. El empleo indefinido, por su parte, se ha fortalecido en el segundo semestre del año, especialmente en varones entre 25 y 45 años.

INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

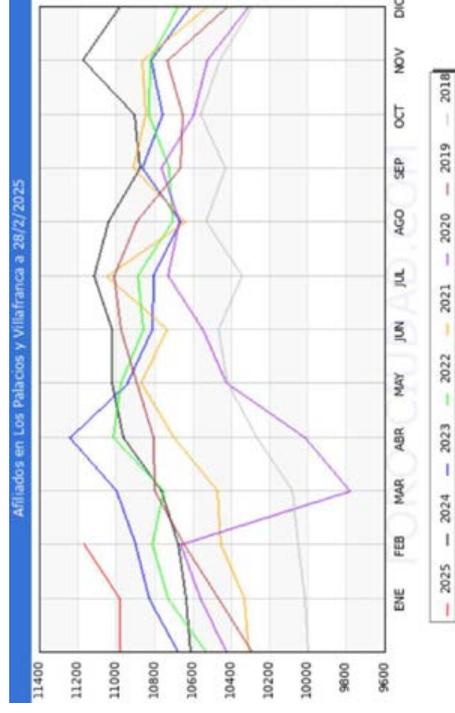
**8.2.6.- Afiliación a la Seguridad Social**

Comparado con su entorno, Los Palacios y Villafranca se encuentra en una posición intermedia: mejor que la media comarcal en términos de tasa de paro, pero aún por encima de los valores provinciales. Esta circunstancia ofrece un margen de mejora, sobre todo si se activan políticas locales que apuesten por la diversificación económica, la estabilización de contratos y la inclusión sociolaboral de mujeres, jóvenes y mayores de 45 años. En este sentido, el Plan Municipal de Vivienda y Suelo puede ser un instrumento clave, tanto por su capacidad para generar empleo directo (rehabilitación, obra nueva, mantenimiento), como por su papel como motor de políticas públicas orientadas al arraigo, la formación ocupacional y la creación de vivienda asequible que favorezca la atracción y retención de población activa joven.

En conclusión, aunque el mercado laboral de Los Palacios y Villafranca ha logrado avances visibles y sostenidos en términos de empleo, continúa enfrentando importantes desafíos estructurales: dualidad laboral, desigualdad de género, envejecimiento de la población trabajadora y fuerte dependencia sectorial. Afrontarlos exige una estrategia territorial integrada, coordinada con las políticas autonómicas y estatales, pero con foco en las necesidades específicas del municipio.

Como se puede observar en la tabla siguiente sobre la afiliación a la Seguridad Social en febrero de 2025, el sector económico con mayor número de afiliados es el del régimen general, con casi el 50% de las afiliaciones, aspectos que, como se ha visto en el apartado del número de contratos firmados, abunda en la importancia del sector servicios. La afiliación en el régimen agrario es cercana al 30% y la de los autónomos algo mayor de la quinta parte. Los Palacios presenta un volumen de afiliación superior al de municipios de tamaño pequeño y medio como La Puebla del Río o Las Cabezas de San Juan, consolidándose como uno de los núcleos laborales más importantes del Bajo Guadalquivir. Frente a Utrera, su cifra de afiliación es algo inferior, pero ha experimentado una variación mensual más dinámica (+188 frente a +115), lo que indica mayor vigor coyuntural. Comparado con Dos Hermanas, municipio más grande y urbanizado, Los Palacios ha tenido incluso una variación absoluta de afiliaciones ligeramente superior en febrero (+188 frente a +181), pese a tener una cuarta parte de su población, lo que evidencia una excelente evolución relativa del empleo local. Sevilla capital, como es lógico, concentra la mayor parte del empleo provincial, aunque el ritmo de crecimiento porcentual de Los Palacios (+1,71 %) supera al previsible crecimiento más estable de Sevilla.

Régimen	Número afiliados	Porcentaje
General	5.432	48,64%
Autónomos	2.417	21,64%
Agrario	3.289	29,45%
Hogar	28	0,25%
<b>Total</b>	<b>11.166</b>	



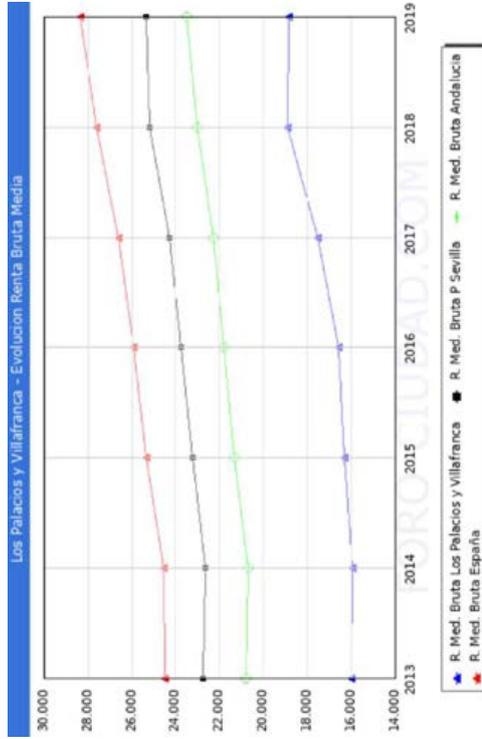
Afiliados a la Seguridad Social en Los Palacios y Villafranca  
Fuente: Foro-ciudad, basado en datos de Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones

**DOCUMENTO I**

**INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO**

**8.2.7.- Renta**

En 2019 Los Palacios y Villafraanca se sitúa como el municipio nº52 con una mayor renta bruta media de la provincia de Sevilla, y en la posición nº221 en la comunidad de Andalucía, el 3737 a nivel Nacional (sin PV y Navarra), abajo se muestra una tabla con las posiciones en las que se encuentran los municipios cercanos y con población parecida. Los habitantes de Los Palacios y Villafraanca liquidaron 24.768,823€ en concepto de IRPF en el año 2019 y recibieron por parte de las diferentes administraciones de forma directa en el presupuesto municipal (capítulo 4 Y 7) 20.246.384€ un 81,74% de lo aportado.



Evolución Renta Bruta Media  
Fuente: Foro-ciudad, basado en datos del Ministerio de Hacienda

Según los datos hechos públicos por el Ministerio de Hacienda la renta bruta media por declarar, en el municipio de Los Palacios y Villafraanca en 2019 fue de 18.820€, -68€ menos que en el año 2018. Una vez descontada la liquidación por IRPF y lo aportado a la Seguridad Social la renta disponible media por declarante se situó en 16.277€, -58€ menos que en el año 2018.

Íntimamente ligado a la pobreza se halla el concepto de desigualdad. Para entender mejor cómo afecta a la distribución de la renta en Los Palacios y Villafraanca, mostramos los valores de dos de los indicadores habituales encargados de reflejarla, el ratio 80/20 y el Índice de Gini.

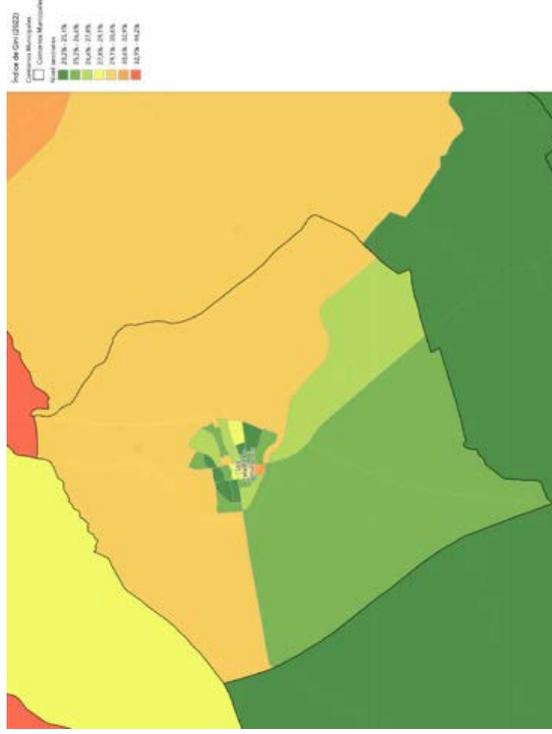
La ratio 80/20 se interpreta como la relación entre la renta media obtenida por el 20% de la población con la renta más alta (cuartil más alto), en relación con la renta media obtenida por el 20% de la población con la renta más baja (cuartil más bajo). En el año 2018 este índice es de 2,40,

**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO**  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA

un valor muy bajo, debiéndose interpretar que los valores más altos indican mayor desigualdad, es decir, el nivel económico de las familias es generalmente parecido entre sí.

El índice de Gini por su parte es utilizado para analizar el grado de inequidad en la distribución respecto a los ingresos, y toma valores entre 0 y 100, siendo 0 la perfecta igualdad (todas las personas tienen los mismos ingresos) y 100 la perfecta desigualdad (todo el ingreso está en manos de una única persona). En Los Palacios y Villafraanca, el valor era de 29,70, remarcando el parámetro anterior y viendo que por lo tanto no hay desigualdades significativas en cuestión de rentas.

En la siguiente imagen vemos el índice por áreas censales en el año 2021:



Índice de Gini (2021)  
Fuente: Atlas de Distribución de Renta de los Hogares, 2022

A este análisis, en términos generales, debe sumarse el enfoque desde una perspectiva de género. Mujeres y hombres mantienen una proporción bastante equilibrada entre los umbrales anuales que implican una renta baja, como se expone en el gráfico del Atlas de Distribución de Renta de los Hogares. Los umbrales de renta considerados son 5.000€, 7.500€ y 10.000 €.

En términos generales, los datos del Atlas de Distribución de la Renta de los Hogares del INE reflejan una evolución positiva en Los Palacios y Villafraanca en lo que respecta a la reducción de la población con rentas personales anuales inferiores a 10.000 euros. Entre 2015 y 2022, el porcentaje de personas —tanto hombres como mujeres— con ingresos en los tramos más bajos ha descendido de forma

## INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

## DOCUMENTO I

notable, lo que evidencia una mejora progresiva en el nivel de renta del municipio. No obstante, este proceso debe analizarse desde una perspectiva de género, ya que las mujeres han mantenido sistemáticamente una mayor presencia en estos tramos de renta baja, con una diferencia de entre 1 y 2 puntos porcentuales respecto a los hombres. Esta brecha estructural, aunque relativamente estable y no excesivamente amplia, confirma la mayor vulnerabilidad económica de las mujeres en el municipio y refuerza la necesidad de aplicar criterios de corrección de desigualdades en el diseño de las políticas públicas de vivienda y apoyo residencial.

	<5.000 €		<7.500 €		<10.000 €	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
<b>2022</b>	6,0	6,6	15,0	16,2	29,2	30,9
<b>2021</b>	6,4	7,0	17,0	17,9	32,9	34,9
<b>2020</b>	8,4	9,4	20,1	21,3	38,1	39,9
<b>2019</b>	8,6	9,7	19,8	21,3	38,2	40,2
<b>2018</b>	11,7	12,6	25,9	26,8	45,5	47,1
<b>2017</b>	14,2	14,6	30,6	31,2	51,4	52,8
<b>2016</b>	17,8	18,1	36,5	36,8	56,6	57,6
<b>2015</b>	19,4	19,7	39,8	39,8	59,5	60,2

Fuente: Atlas de Distribución de la Renta de los Hogares, INE.

**8.3.- CUALIFICACIÓN ECONÓMICA A PARTIR DEL ATLAS DE RENTAS DEL INE**

El Atlas de distribución de rentas de los hogares (ADRH), editado por el Instituto Nacional de Estadística en julio de con desagregaciones a nivel de sección censal, municipal y provincial, ofrece datos territorializados de la renta media por persona y hogar con diversas cualificaciones.

El INE ya viene desarrollando desde 2016 una colaboración con la Agencia Tributaria (AEAT), para el proyecto Indicadores Urbanos del INE, que ha consistido en la publicación de datos de renta media para una lista de ciudades mayores de 50.000 habitantes y a nivel inferior al municipal (barrios) para ciudades mayores de 250.000 habitantes.

Al contrario de la Encuesta de Condiciones de Vida, que investiga una muestra de hogares, esta operación es de tipo censal, permitiendo una desagregación territorial muy detallada. La información de renta por ciudades se construye al nivel territorial más desagregado posible, las secciones censales.

El INE no tiene acceso a datos individuales de renta, que obran en poder de las autoridades tributarias, por lo que los Indicadores Urbanos se construyen mediante un intercambio de información. El INE entrega a la AEAT un fichero de hogares e individuos que los componen, con indicación de la sección censal donde se encuentran y recibe datos agregados de renta para cada sección censal. Los ingresos, por tanto, se adscriben al lugar donde el perceptor de rentas reside según su empadronamiento, no según su declaración (o modelo) de renta.

En este contexto se enmarca este ADRH. Éste es un proyecto que se plantea la construcción de indicadores estadísticos de nivel y distribución de renta de los hogares a nivel municipal e inframunicipal, a partir del enlace de información del INE con datos tributarios, fundamentalmente de la AEAT.

A continuación, se adjunta tabla resumen de renta neta media de Los Palacios y Villafraanca según las secciones censales en las que se divide.

DOCUMENTO I INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
<b>Rentas bruta media por persona</b>								
SECCIÓN 01001	13.290,0	12.964,0	11.959,0	11.520,0	10.886,0	10.343,0	9.865,0	9.668,0
SECCIÓN 01002	11.693,0	11.539,0	10.608,0	10.281,0	9.497,0	8.918,0	8.483,0	7.868,0
SECCIÓN 01003	10.096,0	9.581,0	8.836,0	8.633,0	7.966,0	7.441,0	6.722,0	6.667,0
SECCIÓN 01004	8.840,0	8.347,0	7.871,0	7.640,0	6.995,0	6.777,0	6.095,0	5.772,0
SECCIÓN 01005	9.840,0	9.257,0	8.699,0	8.466,0	7.886,0	7.228,0	6.685,0	6.667,0
<b>Fuente de ingreso: salario</b>								
SECCIÓN 01001	7.139,0	6.983,0	6.051,0	6.054,0	5.442,0	5.244,0	5.040,0	4.915,0
SECCIÓN 01002	6.348,0	6.234,0	5.572,0	5.701,0	5.245,0	4.806,0	4.483,0	3.956,0
SECCIÓN 01003	5.369,0	5.020,0	4.523,0	4.753,0	4.171,0	3.809,0	3.258,0	3.031,0
SECCIÓN 01004	4.058,0	3.714,0	3.290,0	3.460,0	3.008,0	2.944,0	2.353,0	2.066,0
SECCIÓN 01005	5.140,0	4.726,0	4.280,0	4.300,0	3.961,0	3.581,0	3.123,0	2.954,0
<b>Fuente de ingreso: pensiones</b>								
SECCIÓN 01001	2.660,0	2.431,0	2.335,0	2.358,0	2.293,0	2.343,0	2.295,0	2.243,0
SECCIÓN 01002	2.829,0	2.794,0	2.539,0	2.326,0	2.169,0	2.035,0	1.991,0	1.933,0
SECCIÓN 01003	2.174,0	2.000,0	1.900,0	1.801,0	1.729,0	1.650,0	1.625,0	1.565,0
SECCIÓN 01004	2.661,0	2.433,0	2.351,0	2.215,0	2.098,0	2.002,0	1.887,0	1.865,0
SECCIÓN 01005	2.478,0	2.220,0	2.101,0	2.076,0	1.952,0	1.846,0	1.796,0	1.749,0
<b>Fuente de ingreso: prestaciones por desempleo</b>								
SECCIÓN 01001	377,0	451,0	632,0	340,0	337,0	345,0	364,0	340,0
SECCIÓN 01002	575,0	660,0	801,0	550,0	520,0	492,0	556,0	580,0
SECCIÓN 01003	745,0	779,0	891,0	651,0	658,0	634,0	646,0	642,0
SECCIÓN 01004	763,0	836,0	975,0	730,0	767,0	755,0	763,0	790,0
SECCIÓN 01005	651,0	764,0	844,0	628,0	616,0	569,0	606,0	685,0
<b>Fuente de ingreso: otras prestaciones</b>								
SECCIÓN 01001	893,0	815,0	767,0	752,0	771,0	600,0	551,0	562,0
SECCIÓN 01002	687,0	594,0	575,0	517,0	466,0	431,0	413,0	432,0
SECCIÓN 01003	826,0	755,0	663,0	654,0	697,0	588,0	576,0	576,0
SECCIÓN 01004	903,0	897,0	856,0	786,0	711,0	650,0	708,0	695,0
SECCIÓN 01005	710,0	669,0	620,0	594,0	570,0	501,0	532,0	559,0
<b>Fuente de ingreso: otros ingresos</b>								
SECCIÓN 01001	2.221,0	2.285,0	2.174,0	2.016,0	2.043,0	1.811,0	1.615,0	1.608,0
SECCIÓN 01002	1.254,0	1.257,0	1.121,0	1.187,0	1.097,0	1.154,0	1.040,0	968,0
SECCIÓN 01003	981,0	1.027,0	858,0	774,0	712,0	760,0	616,0	853,0
SECCIÓN 01004	454,0	467,0	400,0	573,0	411,0	425,0	384,0	356,0
SECCIÓN 01005	861,0	877,0	854,0	868,0	788,0	731,0	629,0	721,0

**DOCUMENTO I****INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO**

Con los datos del Atlas de Distribución de Renta de los Hogares (INE) para las áreas censales de Los Palacios y Villafraanca, puede elaborarse el siguiente análisis de la cualificación económica territorial para el año 2022 y su evolución desde 2015:

**8.3.1.- Renta bruta media por persona (2022)**

Sección censal	Renta media (€)	Posición relativa
01001	13.290 €	Más elevada
01002	11.693 €	Alta
01003	11.096 €	Media-alta
01004	8.840 €	Media-baja
01005	9.540 €	Media

Se aprecia una brecha clara entre las secciones 01001-01003 y las 01004-01005, lo que indica una diferenciación socioeconómica clara entre el centro consolidado y los entornos más vulnerables del municipio.

**8.3.2.- Fuentes principales de ingresos****8.3.2.1.- Salarios**

- La sección 01001 destaca con 7.139 €/persona, seguida de 01002 con 6.348 €.
- Las secciones 01004 (4.058€) y 01005 (5.140 €) presentan valores muy inferiores, lo que denota menor inserción laboral o precariedad.

**8.3.2.2.- Pensiones**

- Destaca 01002 con 2.829 €, indicando presencia significativa de población jubilada con prestaciones relativamente altas.
- 01003 y 01004 bajan a unos 2.100-2.300 €, lo que podría vincularse a trayectorias laborales más irregulares o pensiones no contributivas.

**8.3.2.3.- Prestaciones por desempleo**

- Son significativamente más altas en las secciones 01003 (745 €) y 01005 (651 €), lo que sugiere mayor exposición al desempleo estructural.
- La sección 01001 refleja una menor dependencia de esta fuente (377 €), alineada con su renta global más elevada.

**8.3.3.- Dependencia de transferencias y otros ingresos**

- Las secciones 01003, 01004 y 01005 muestran niveles altos en "otras prestaciones" y "otros ingresos", lo que evidencia mayor dependencia de ayudas públicas y recursos no salariales.
- En cambio, la sección 01001 presenta también altos valores en "otros ingresos" (2.221 €), lo que puede reflejar rentas del capital o actividades económicas complementarias.

**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO**  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA

**8.3.4.- Tendencias 2015-2022**

- Todas las secciones muestran una evolución creciente de la renta, aunque con diferente intensidad.
- 01001 pasa de 9.668 € (2015) a 13.290 € (2022), un aumento del 37,4 %.
- 01004 y 01005 crecen en torno al 50 %, pero desde niveles más bajos, lo que implica que la brecha relativa se mantiene.

**8.3.4.- Conclusiones**

- La sección 01001 representa el núcleo económicamente más cualificado del municipio, con altos niveles de renta, salario y menor dependencia de prestaciones públicas.
- Las secciones 01004 y 01005 presentan indicadores de vulnerabilidad económica estructural, con bajos salarios, altas tasas de desempleo y fuerte dependencia de subsidios.
- Las secciones 01002 y 01003 funcionan como zonas intermedias: con niveles aceptables de renta, pero signos de precariedad o envejecimiento económico (mayor peso de pensiones y ayudas).

**8.3.5.- Recomendaciones para el PMVS**

- Focalizar intervenciones de rehabilitación y vivienda asequible en las secciones 01004 y 01005, donde se concentran los hogares con menor cualificación económica.
- Diseñar políticas de integración social y acceso al empleo en áreas con alta dependencia de prestaciones.
- Establecer mecanismos de vigilancia y análisis de rentas para observar si la brecha territorial tiende a reducirse o a consolidarse.
- Reforzar el parque público de vivienda y ayudas al alquiler en zonas con menor renta y mayor exposición al desempleo.

**DOCUMENTO I****INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO****8.4.- COMPARATIVA SINTÉTICA**

Resumimos, a continuación, las diferencias y similitudes de Los Palacios y Villafranca en los distintos indicadores demográficos y socioeconómicos, presentando una comparación con su comarca (Bajo Guadalquivir), con la provincia de Sevilla, la comunidad autónoma andaluza y el conjunto de España.

**8.4.1.- Tendencia poblacional**

Los Palacios y Villafranca presenta una tendencia poblacional más dinámica y sólida que la media comarcal, provincial y andaluza. Su crecimiento sostenido en las últimas dos décadas ha sido posible gracias a una estructura demográfica más joven, a su capacidad para atraer inmigración extranjera vinculada al sector primario, y a su función de centro subregional. En un contexto de despoblación rural generalizada, se convierte en un municipio de equilibrio territorial, lo que debe ser considerado como oportunidad clave en la planificación del PMVS y en las políticas urbanísticas y residenciales.

**8.4.2.- Peso de la Inmigración**

Los Palacios y Villafranca multiplica por 1,5 la media andaluza y supera la media provincial, situándose como un municipio receptor neto de inmigración, aunque con cifras moderadas en comparación con grandes ciudades o zonas costeras.

La inmigración constituye un componente estructural del crecimiento reciente del municipio. Su peso demográfico, si bien moderado en términos absolutos, es significativo dentro del contexto comarcal y autonómico. Este fenómeno plantea necesidades concretas en materia de acceso a la vivienda, escolarización, servicios sociales y políticas de integración, que deben contemplarse en el PMVS como parte de una estrategia transversal de cohesión social y adecuación del parque residencial. Además, la tendencia estabilizadora de las familias inmigrantes refuerza la necesidad de planificar vivienda asequible, en régimen de alquiler, en entornos accesibles y bien conectados.

**8.4.3.- Estructura por edad**

Los Palacios y Villafranca está en una posición intermedia, con un envejecimiento inferior al de muchos municipios rurales de su comarca, pero más acentuado que en las áreas metropolitanas de Sevilla o el conjunto de Andalucía. Su perfil demográfico mixto, con presencia todavía significativa de población joven pero creciente número de personas mayores, reclama una doble estrategia: promoción de vivienda y servicios para jóvenes/familias y adaptación progresiva del parque residencial y el espacio público a una población más envejecida.

La estructura por edad de Los Palacios y Villafranca refleja un municipio en transición demográfica. Aun conserva cierta juventud, pero el proceso de envejecimiento ya es evidente, sobre todo en determinados barrios consolidados y diseminados rurales. Esta realidad debe reflejarse en el PMVS mediante:

- Medidas de rehabilitación y accesibilidad en viviendas existentes.
- Planes de vivienda adaptada a personas mayores y dependientes.
- Fomento del relevo generacional, facilitando el acceso a la vivienda a población joven, tanto local como inmigrante, que permita amortiguar la dependencia creciente.

**8.4.4.- Distribución por sexo**

**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO**  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA

Los Palacios y Villafranca muestra una de las estructuras por sexo muy igualada. A diferencia de lo que sucede en otras escalas territoriales, donde la feminización del padrón es más notable por el envejecimiento y la mayor supervivencia femenina, en Los Palacios y Villafranca este fenómeno se mitiga por la presencia activa de población masculina extranjera en edad laboral.

El equilibrio por sexo en Los Palacios y Villafranca supone una base demográfica sólida y estable, sin distorsiones significativas que condicionen de forma directa la planificación de vivienda o servicios públicos. No obstante, desde una perspectiva de género, el PMVS debe tener en cuenta:

- Las diferencias de acceso a vivienda, empleo y renta entre hombres y mujeres, especialmente en hogares monoparentales femeninos.
- La necesidad de diseñar servicios urbanos y residenciales inclusivos, que respondan tanto a la mayor vulnerabilidad social de algunas mujeres como al envejecimiento femenino en soledad.
- La promoción de la igualdad en la planificación, detectando posibles desequilibrios en barrios concretos donde puedan concentrarse situaciones de especial vulnerabilidad femenina.
- El análisis por sexo, por tanto, no revela desequilibrios cuantitativos, pero sí obliga a incorporar el enfoque de género en todos los instrumentos de planificación.

**8.4.5.- Nivel educativo**

Los Palacios y Villafranca se sitúa por debajo de los promedios de formación superior a nivel provincial, regional y nacional. El municipio comparte este patrón con otros núcleos del interior agrario de la comarca, pero diverge de forma notable con áreas metropolitanas y urbanas terciarizadas. Este bajo nivel educativo afecta la empleabilidad, la capacidad de emprendimiento y el acceso a la información, además de tener efectos en la transmisión intergeneracional de la pobreza.

La baja cualificación educativa de buena parte de la población de Los Palacios y Villafranca constituye un factor de vulnerabilidad estructural, que debe tenerse muy en cuenta en la planificación residencial, social y económica. En el marco del PMVS, este diagnóstico implica:

- La necesidad de integrar programas de formación profesional vinculados a vivienda y regeneración urbana (rehabilitación, eficiencia energética, etc.).
- La priorización de vivienda asequible y programas de inserción laboral para jóvenes sin estudios superiores.
- La inclusión de criterios sociales en la asignación de vivienda protegida, que tengan en cuenta la cualificación educativa como elemento de riesgo social.

Además, debe reforzarse la colaboración entre políticas de vivienda, empleo y educación, con acciones coordinadas para romper el círculo entre baja formación – empleo precario – dificultad de acceso a vivienda digna.

**DOCUMENTO I****8.4.6.- Estructura económica**

Los Palacios y Villafraanca mantiene una estructura dual agro-servicios, más próxima a su comarca (Bajo Guadalquivir) que a las escalas provincial, regional o nacional.

La escasa presencia industrial limita la diversificación económica y la atracción de empleo cualificado.

La estructura económica de Los Palacios y Villafraanca refleja una dependencia significativa del sector agrario, que garantiza empleo estacional y volumen de exportación, pero que también implica vulnerabilidad a la estacionalidad, la precariedad y los cambios climáticos.

En el marco del PMVS, este diagnóstico económico tiene implicaciones directas:

- Es esencial diseñar parques de vivienda adaptados a trabajadores temporales agrarios, con enfoque en habitabilidad, localización y regularización.
- Se debe favorecer el acceso a vivienda en alquiler para jóvenes trabajadores del sector servicios, con especial atención a mujeres y personas con baja cualificación.
- La limitada industrialización y la ausencia de servicios avanzados hacen más necesario el desarrollo de estrategias locales de diversificación productiva, acompañadas de planificación urbanística que libere suelos adecuados, y políticas de formación técnica profesional en sectores emergentes.

La estructura económica actual constituye, en definitiva, un condicionante clave del acceso y calidad de la vivienda, y debe ser considerada como uno de los ejes vertebradores de las políticas públicas de desarrollo local y regeneración urbana.

**8.4.7.- Mercado laboral**

El municipio presenta menos actividad económica que el promedio provincial y estatal, lo que se traduce en menos población cotizante y mayor dependencia de prestaciones.

La tasa de paro es ligeramente inferior a la andaluza, lo cual es positivo, aunque la calidad del empleo es más precaria (alta temporalidad, contratos por obra y servicio, estacionalidad).

Frente a la media española, las cifras locales denotan un mercado laboral más débil, menos diversificado y con menor integración femenina y juvenil.

Desde la perspectiva del Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS), este contexto debe abordarse a través de:

- La promoción de vivienda en alquiler asequible y con flexibilidad para acoger trabajadores estacionales.
- Políticas integradas de vivienda y empleo, orientadas a colectivos con baja cualificación y jóvenes.
- Incentivos a rehabilitación y regeneración urbana que generen empleo directo en el sector de la construcción.
- Estrategias para reducir la brecha de género en el empleo, combinando oferta de vivienda con equipamientos y servicios de conciliación.

**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO**  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA

**INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO**

En definitiva, la situación laboral refuerza la necesidad de una política de vivienda que sea también herramienta de inclusión y estabilización social, en un entorno donde la precariedad es más estructural que coyuntural.

**8.4.8.- Renta e ingresos**

Los niveles de renta en Los Palacios y Villafraanca evidencian una economía doméstica frágil, con una alta proporción de hogares en situación de vulnerabilidad o riesgo de exclusión residencial. Este diagnóstico obliga a que el PMVS contemple:

- Políticas públicas de alquiler social y ayudas económicas al acceso y mantenimiento de la vivienda, especialmente para hogares con ingresos inferiores a 10.000 €.
- Planes de rehabilitación energética que reduzcan costes de suministros en viviendas de menor renta.
- Identificación de ámbitos censales de mayor precariedad como potenciales zonas de actuación preferente.
- Incorporación transversal del enfoque de renta en los criterios de adjudicación y programación residencial pública o conveniada.

En resumen, la baja renta per cápita condiciona severamente las posibilidades de emancipación, mantenimiento y calidad de la vivienda, reforzando la necesidad de instrumentos activos y dirigidos de política pública local de vivienda.

## DOCUMENTO I

### 8.5.- PROYECCIÓN DE POBLACIÓN Y HOGARES

INE ha publicado las Proyecciones de Población 2020-2070 (septiembre de 2020) en las que queda recogida el efecto de la COVID-19. En la nota de difusión de esta campaña se describe cómo a la incertidumbre que habitualmente rodea unas proyecciones de población se le suma esta vez el impacto de la COVID-19, que obliga a un replanteamiento de algunas de las hipótesis de evolución futura. En concreto, para estas proyecciones se ha tenido en cuenta la sobremortalidad observada hasta el mes de julio de 2020, así como la disminución experimentada en los últimos meses en la inmigración y en la emigración.

En esas condiciones, el efecto de la COVID-19 que se ha contemplado en las hipótesis es:

- Se proyecta una disminución de los movimientos migratorios con el exterior, de forma que se rompa la tendencia de los últimos años. El saldo migratorio en 2020 sería positivo, pero muy bajo. Desde 2021 se proyecta un paulatino aumento, pero sin alcanzar los niveles observados en los años anteriores. Esto hace que la población crezca durante los primeros años de la proyección más lentamente de lo previsto en proyecciones anteriores.
- Se proyecta que la mortalidad se va a ver afectada solo durante 2020. El año 2021 se proyecta con una mortalidad normal.
- No se proyecta ningún impacto en los nacimientos, dado que no hay aún evidencias de ningún tipo. Tampoco se introduce ninguna hipótesis adicional sobre las migraciones interiores. Las evidencias son insuficientes para establecer nuevas hipótesis sobre los cambios de residencia entre provincias más allá de la ralentización observada en 2020.

Es por ello que habrá que replantearse, en este mismo sentido, el resto de las proyecciones tanto de población, como de tamaño de hogar por tipo que habrá que aplicar para la determinación de las estimaciones que nos ocupan.

En este sentido, el IECA tiene publicados actualmente los datos de la Proyección de los Hogares de Andalucía 2016-2040, que explora los cambios que experimentarían el volumen y composición de los hogares en los próximos años en Andalucía y sus provincias. Es una proyección derivada que se sustenta en los resultados de la Proyección de Población de Andalucía, Provincias y Ámbitos Subregionales, desagregando los resultados por tipo de hogar. Es obtenida para obtener los grupos humanos de convivencia o co-residencia. Tal ejercicio, ha de basarse en alguna fuente de información que nos permita analizar las dinámicas recientes en las relaciones de convivencia. El IECA ha optado por utilizar para ello la Encuesta de Población Activa, EPA, que realiza el Instituto Nacional de Estadística, INE, desde 1964. Es una investigación continua y de periodicidad trimestral dirigida a la población que reside en viviendas familiares principales. En esta encuesta se recoge información acerca de las relaciones de parentesco que los miembros del hogar mantienen entre sí, sus edades y sexos y contiene información relativa a la relación de cada miembro con la persona principal, la persona que el propio hogar inscribe en primer lugar en el cuestionario.

Para el ámbito municipal, el modelo de proyección de hogares utilizado para Andalucía, e incluso el empleado para las provincias, no siempre resulta adecuado debido a los fuertes requisitos de información que no están disponibles con el grado de calidad y representatividad necesario a estos niveles de desagregación (municipal) y por las limitaciones propias de la encuesta soporte, lo que puede provocar un importante grado de aleatoriedad, tanto en los datos de partida, como en los propios resultados.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA

## INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

Se muestra a continuación la proyección del incremento de población procedente del proyecto 'Proyección de la población de Andalucía, provincias y ámbitos subregionales 2016-2040' disponible para municipios mayores de 10.000 habitantes del IECA, a partir de los datos oficiales del INE para el año 2020.

Proyección de población por edad en el T.M. de Los Palacios y Villafranca						
Edad	2025	2026	2027	2028	2029	Diferencia
De 0 a 4 años	1.813	1.795	1.780	1.764	1.749	1.735
De 5 a 14 años	4.137	4.016	3.922	3.854	3.756	3.688
De 15 a 24 años	5.065	5.110	5.056	4.960	4.869	4.827
De 25 a 34 años	4.595	4.533	4.540	4.545	4.649	4.669
De 35 a 44 años	5.637	5.443	5.293	5.182	5.091	4.947
De 45 a 54 años	6.174	6.290	6.343	6.363	6.291	6.275
De 55 a 64 años	5.055	5.121	5.217	5.320	5.383	5.416
De 65 a 74 años	3.465	3.634	3.741	3.804	3.918	4.094
De 75 a 84 años	2.112	2.110	2.193	2.293	2.358	2.403
85 y más años	743	784	791	825	878	920
<b>TOTAL</b>	<b>38.796</b>	<b>38.836</b>	<b>38.876</b>	<b>38.910</b>	<b>38.942</b>	<b>38.974</b>

Según el IECA, la proyección de la población en el TM de Los Palacios y Villafranca entre los años 2025 y 2030 plantea un crecimiento aproximado de 178 personas, algo más de 35 personas anuales que viene a ser aproximadamente un incremento del 0,46%, lo que representa una "meseta demográfica".

Los menores de 15 años pierden 527 efectivos (-9%). El grupo de 5-14 años experimenta la mayor caída (-449). Esto anticipa aulas más vacías y reduce el potencial de relevancia laboral futuro.

Se produce un deslizamiento del núcleo activo hacia edades maduras. El número de personas de 35-44 años cae drásticamente (-690), mientras que los de 45-54 se mantienen y crea el número de los de 55-64. Esto conlleva el resultado de que la edad media de la fuerza de trabajo subirá y comenzará la sustitución masiva por jubilación a partir de 2035.

Se produce también un envejecimiento acelerado. El contingente de personas mayores de 65 años aumenta un 17%, pasando del 16,3% al 19% del total. Destaca la explosión de los de 65-74 (+629), llegada de la generación 1959-1969 y la fuerte subida de los mayores de 85 años (+24%). El índice de dependencia global subirá, pasando del 63% al 68%, y el índice de envejecimiento escalará hasta los alrededores de 90: habrá casi tantos mayores como menores.

La proyección 2025-2030 muestra un municipio que apenas crece en número, pero envejece con rapidez. El gran reto será retener y atraer jóvenes, evitando que la base siga encogiéndose, mientras que se refuerzan las infraestructuras y servicios dirigidos a una población que rozará el 20% en el periodo considerado.

**INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO**

La estimación se realiza mediante el cruce entre la proyección del tamaño medio de hogar del proyecto 'Proyección de los hogares de Andalucía 2018- 2040' con origen en los datos para el 2019 del proyecto 'Estadísticas de población de Andalucía basadas en registros administrativos' para el TM de Los Palacios y Villafraanca, ambos proyectos del IECA, con las Proyecciones de Población 2020-2070 publicadas en septiembre de 2020 por el INE. Sendas fuentes están disponibles a nivel provincial y se proyectan, como se ha dicho, a nivel municipal.

Proyección de hogares en el municipio de Los Palacios y Villafraanca						
Año	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>Población</b>	38.796	38.836	38.876	38.910	38.942	38.974
<b>Incremento población interanual</b>	40	40	34	32	32	32
<b>Incremento población acumulado</b>	40	80	114	146	178	178
<b>Tamaño hogares</b>	2,6	2,6	2,5	2,5	2,5	2,5
<b>Incremento de hogares acumulado (media)</b>	133	267	400	534	668	668

Población de los hogares en Los Palacios y Villafraanca  
Fuente: IECA

Según estos datos, la proyección de hogares en el TM de Los Palacios y Villafraanca entre los años 2025 y 2030 plantea un crecimiento aproximado de unos 668 hogares, algo menos de 135 hogares anuales, si hallamos la media.

La publicación de la Junta de Andalucía detalla el tamaño medio de los hogares según tipología del hogar.

Tamaño medio de los hogares en la provincia de Sevilla						
Año	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>Parejas con hijos</b>	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6
<b>Parejas sin hijos</b>	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
<b>Monoparentales</b>	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6
<b>Dos o más núcleos</b>	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5
<b>Unipersonales</b>	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
<b>Pluripersonales</b>	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1
<b>Total</b>	2,6	2,6	2,5	2,5	2,5	2,5

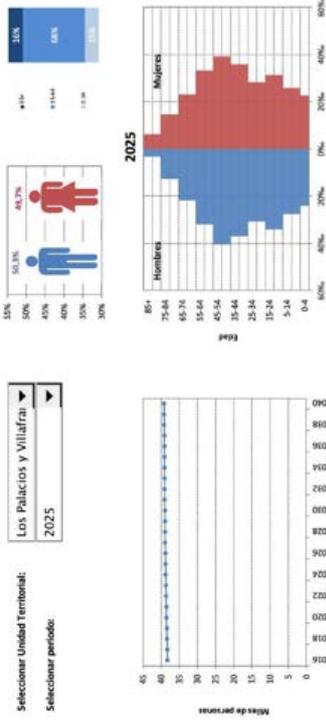
Población de los hogares de Andalucía 2018-2040  
Fuente: IECA

**DOCUMENTO I**



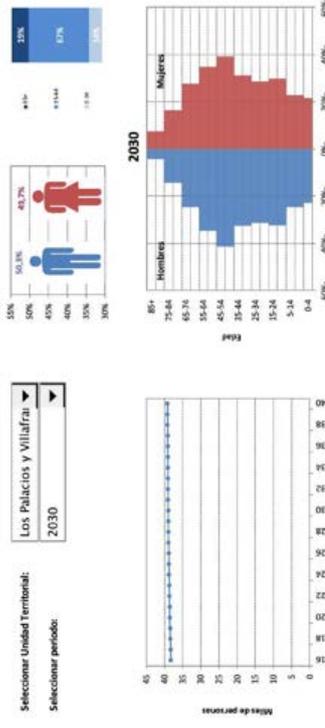
Instituto de Estadística y Geografía de Andalucía  
CONSEJERÍA DE ECONOMÍA Y CONSUMO

Población proyectada en municipios mayores de diez mil habitantes según sexo, Andalucía, 2015-2040.



Instituto de Estadística y Geografía de Andalucía  
CONSEJERÍA DE ECONOMÍA Y CONSUMO

Población proyectada en municipios mayores de diez mil habitantes según sexo, Andalucía, 2015-2040.



Población proyectada para el municipio de Los Palacios y Villafraanca  
Fuente: IECA

**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO**  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA

## DOCUMENTO I

### 8.6.- REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA

El RPMDVP es el instrumento que permite disponer de información actualizada sobre la necesidad real de vivienda protegida en el municipio, gracias a él, las Administraciones municipal y autonómica pueden:

- Adecuar sus políticas de vivienda y suelo a la demanda detectada.
- Garantizar los principios de publicidad, igualdad y concurrencia en los procesos de adjudicación.
- Establecer los mecanismos de selección para las futuras promociones de vivienda protegida de ámbito local.

La normativa de aplicación es el *Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida* aprobado mediante Decreto 1/2012, de 10 de enero, el cual señala los requisitos y procedimientos que deben seguirse para la adjudicación de vivienda protegida con el fin de garantizar los principios de igualdad, publicidad y concurrencia recogidos en la legislación vigente.

De conformidad con lo establecido en la legislación, los Ayuntamientos están obligados a crear, mantener y actualizar de manera permanente los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, los cuales tienen ámbito territorial municipal y se gestionarán por cada Ayuntamiento de forma independiente.

La Junta de Andalucía, a través de la Consejería competente en materia de vivienda coordina y relaciona las bases de datos municipales de todos los Registros de Demandantes para obtener una base de datos común y actualizada.

Cada Ayuntamiento redacta, modifica si procede y aprueba las bases por las que se rige el funcionamiento de su Registro, pero siempre de forma adecuada a lo establecido en la normativa autonómica.

En este sentido, el Ayuntamiento de Los Palacios Y Villafraña en sesión plenaria celebrada 17 de diciembre de 2009 aprobó la Ordenanza del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida. En sesión plenaria de 14 junio de 2012 se modificó tal ordenanza dando resultado al actual Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del Término Municipal de Los Palacios y Villafraña.

En el mismo, se establece que las competencias de gestión y administración del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del municipio de Los Palacios y Villafraña corresponden a Delegación de Urbanismo y Accesibilidad de dicho Ayuntamiento.

Las solicitudes de la inscripción en el Registro Municipal de Demandantes se supeditarán al procedimiento siguiente:

*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*

**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO**  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILAFRANCA

## INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

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 presentará en cualquier momento, en Registro Demandante de Vivienda en Ayuntamiento de Los Palacios y Villafraña.

3.- De acuerdo con la normativa de protección de datos, el modelo normalizado de solicitud incluirá los siguientes datos y documentación del solicitante, o de los miembros de la unidad familiar o unidad de convivencia:

4.- La solicitud, que se ha de presentar 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, edad, número de documento nacional de identidad o en su caso del documento identificativo que legalmente proceda de la persona física que solicita la inscripción a título individual, y de todos los integrantes de la unidad familiar o unidad de convivencia.
- b) En el caso de que la solicitud la presente la unidad familiar o la unidad de convivencia, la solicitud se agregará 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 u alquiler con opción de compra. Se podrá indicar en la solicitud más de un régimen simultáneamente.
- h) Número de dormitorios de la vivienda que demanda, en relación con la unidad familiar de convivencia.
- i) Necesidad de una vivienda adaptada.
- j) Número de años, en su caso, de Empadronamiento en Los Palacios Y Villafraña.

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 renunciar de su petición, archivándose la solicitud sin más trámite.
- b) Cuando de los datos aportados por los solicitantes no se incluyan en ninguno de los grupos de acceso a la vivienda protegida de conformidad con los requisitos establecidos en la normativa vigente.

## DOCUMENTO I

## INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

- c) Cuando el integrante de una unidad familiar o una unidad de convivencia estuviere ya inscrito como demandante de una vivienda protegida, sea a título individual o formando parte de una unidad familiar o de convivencia distinta. En este caso, se tramitará la solicitud sólo cuando la persona ya inscrita cancele su inscripción en el primer asiento, que continuará vigente para los restantes inscritos, a los que además se les comunicará la cancelación parcial practicada. Se exceptuarán las unidades familiares que tengan compartida la guardia y custodia de los hijos.

Artículo 6.- Práctica de la inscripción de la solicitud en el registro público municipal de demandantes de viviendas protegidas. Efecto.

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.

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 exculpará 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.

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 concerta:

- El demandante ha de estar empadronado en Los Palacios y Villafraanca con una antigüedad mínima de dos años.
- Los demandantes se clasificarán de acuerdo con los criterios de preferencia y los cupos establecidos en la relación ordenada de demandantes.
- Para las actuaciones de vivienda en régimen de compraventa, la adjudicación se realizará mediante sorteo, con presencia de fedatario público y en un acto público.

2.- En función de las características de la promoción, la adjudicación de vivienda serán los siguientes:

- Jóvenes: Personas entre veinticinco y treinta y cinco años.
- Mayores: Personas con más de 65 años
- Familias monoparentales
- Personas víctimas de violencia de género
- Personas víctimas de terrorismo
- Personas procedentes de una ruptura familiar
- Emigrantes retornados
- Demandantes en situación de dependencia o con personas dependientes a su cargo.
- Unidades familiares con personas de movilidad reducida por causa de minusvalía.
- Familias en situación o riesgo de exclusión social
- Unidades familiares con menores a su cargo
- Familias con ingresos menores < 2.5 IPREM
- Familias desahuciadas o en riesgo de desahucios
- Otras situaciones

El resto tocarán al cupo general para las viviendas. Se baremará la composición familiar, se tendrán en cuenta no solo las personas integrantes de la unidad familiar o de convivencia, sino todas aquellas por la que pudiera tener derecho a deducción en el IRPF, aunque no se encuentren inscritos en otra solicitud.

Se propone la utilización los datos procedentes de la Estadística mensual del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida obtenidos de la herramienta informática común puesta por la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda. Esta información se publica con periodicidad mensual y está disponible a partir del año 2014.

Podremos analizar cuantitativamente las inscripciones, así como explotar otros datos para caracterizar la demanda de vivienda protegida tales como ingresos en función del IPREM que permitirá determinar los regímenes de protección a los que pueden quedar adscritos, o la preferencia solicitada en cuanto al régimen de tenencia declarado como preferente en la inscripción.

Los datos del estudio están actualizados a 30 de noviembre de 2025.

DOCUMENTO I

INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

SOLICITUDES Y ESTADO DE INSCRIPCIONES (entre 01/01/2009 y 30/11/2025)												
Municipio	Solicitudes	Total	Activas	Canceladas por adjudicación	Inscripciones	Caducadas y otros						
Los Palacios y Villafraanca	2.464	2.445	741	132	984	1.572						
Sevilla	86.031	73.599	25.403	884	47.212	2.445						
Total provincia	133.772	112.109	39.060	2.401	70.648	197.583						
Total Andalucía	434.946	320.046	105.031	17.432	197.583	320.046						
RÉGIMEN DE ACCESO A LA VIVIENDA PREFERENTE												
Municipio	Régimen de alquiler	%A	Régimen de Alquiler con Opción de Compra	%AOC	Régimen de Compra	%C	Nº de Inscripciones					
Los Palacios y Villafraanca	976	19,10	2.302	45,04	1.833	35,86	2.445					
Sevilla	40.364	28,49	56.742	40,05	44.576	31,46	73.599					
Total provincia	59.447	28,18	89.920	39,31	68.590	32,51	112.109					
Total Andalucía	175.063	30,81	218.094	38,39	175.005	30,80	320.046					
NÚMERO DE INSCRIPCIONES SEGÚN EL SEXO DEL DEMANDANTE PRINCIPAL												
Municipio	Hombre	%H	Mujer	%M	Nº de Inscripciones							
Los Palacios y Villafraanca	1.275	52,15	1.170	47,85	2.445							
Sevilla	34.103	46,34	39.496	53,66	73.599							
Total provincia	52.340	46,69	59.769	53,31	112.109							
Total Andalucía	149.612	46,75	170.434	53,25	320.046							
EDAD ACTUAL DEL DEMANDANTE PRINCIPAL												
Municipio	<35	%<35	<50	%<50	>65	%>65	Nº de Inscripciones					
Los Palacios y Villafraanca	948	38,77	1.067	43,64	350	14,31	80	3,27				
Sevilla	21.645	29,41	36.744	49,92	12.117	16,46	3.093	4,20				
Total provincia	33.636	30	55.559	49,56	18.282	16,31	4.632	4,13				
Total Andalucía	82.279	25,71	160.378	50,11	60.604	18,94	16.785	5,24				
Nº DE INSCRIPCIONES SEGÚN EL IPREM DE LA UNIDAD FAMILIAR												
Municipio	0-1,00	%	1,01-1,50	%	1,51-2,50	%	2,51-3,50	%	3,51-4,50	%	>4,50	Nº de Inscripciones
Los Palacios y Villafraanca	1.760	71,98	336	13,74	271	11,08	59	2,41	18	0,74	1	0,04
Sevilla	49.627	67,43	9.371	12,73	10.067	13,68	3.427	4,66	888	1,21	219	0,30
Total provincia	76.788	68,49	14.202	12,67	14.932	13,32	4.712	4,20	1.210	1,08	265	0,24
Total Andalucía	213.591	66,74	42.396	13,25	44.481	13,90	14.735	4,60	3.841	1,20	1.002	0,31
COMPOSICIÓN FAMILIAR Y ACCESIBILIDAD												
Municipio	Familia monoparental	Familia numerosa	Personas con discapacidad	Necesidad de vivienda agrupada	Número de Inscripciones							
Los Palacios y Villafraanca	322	152	132	28	2.445							
Sevilla	5.595	2.548	5.847	921	73.599							
Total provincia	9.069	4.272	8.802	1.403	112.109							
Total Andalucía	29.150	14.898	29.742	5.285	320.046							
TAMAÑO DE LA UNIDAD FAMILIAR												
Municipio	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Número de Inscripciones		
Los Palacios y Villafraanca	1.108	596	378	241	81	35	4	2	0	2.445		
Sevilla	48.402	13.276	6.538	3.646	1.326	306	72	23	10	73.599		
Total provincia	68.353	21.853	11.959	6.802	2.402	553	133	37	17	112.109		
Total Andalucía	167.487	70.141	43.123	26.009	9.834	2.543	687	157	65	320.046		
NÚMERO DE INSCRIPCIONES SEGÚN EL SEXO DE TODOS LOS MIEMBROS DE LA UNIDAD FAMILIAR												
Municipio	Hombre	%H	Mujer	%M	Nº de Inscripciones							
Los Palacios y Villafraanca	2.512	49,67	2.545	50,33	2.445							
Sevilla	55.779	47,12	62.602	52,88	73.599							
Total provincia	90.981	47,43	100.823	52,57	112.109							
Total Andalucía	290.264	47,42	321.849	52,58	320.046							

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILAFRANCA

**DOCUMENTO I**

**INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO**

8.6.1.1.- Dimensión local respecto al entorno

Los Palacios y Villafranca representa aproximadamente un 1,89 % de las inscripciones de la provincia, una cuota acorde a su peso poblacional, en torno al 2% del censo provincial.

8.6.1.2.- Situación de los expedientes

Estado	Número	% sobre inscripciones locales	Comparativa provincial
<b>Activos</b>	741	30,30%	34,84%
<b>Cancelados por adjudicación</b>	132	5,39%	2,14%
<b>Caducados/otros</b>	1.572	69,29%	63,01%

Una de cada veinte inscripciones locales ha terminado en adjudicación (5,39%), más del doble de la media provincial, lo que indica mayor efectividad u oferta protegida relativamente ajustada al volumen de la demanda. El peso de expedientes caducados es algo superior al provincial, posiblemente por una renovación menos frecuente de los inscritos que siguen necesitando vivienda

8.6.1.3.- Intensidad de la demanda viva

Con 741 expedientes activos, el municipio mantiene uno de cada 52,7 activos de la provincia. Esta cifra, cruzada con la población (en torno a los 39.000 habitantes), implica unos 19 demandantes activos por cada 1.000 habitantes. La ratio provincial ronda los 19,80 por cada mil habitantes, lo que supone ligeramente una menor presión local.

8.6.1.4.- Lectura estratégica para el PMVS

Clave	Implicación
<b>Elevado índice de adjudicación</b>	La oferta protegida existente ha tenido capacidad de absorción. Hay que mantener ritmo de promociones para no incrementar la lista activa.
<b>Expedientes aún vigentes (en torno a un tercio)</b>	Precisa 741 soluciones habitacionales (en alquiler, AOC o venta) si todos cumplen los requisitos y se materializan
<b>Rotación moderada (69,29% caducados)</b>	Sugiere revisiones periódicas efectivas. Conviene reforzar campañas de renovación para evitar "demanda fantasma"
<b>Demanda activa/población ligeramente superior al entorno</b>	Apunta a la necesidad de continuar reservando suelo en proporción adecuada para vivienda protegida y habilitar fórmulas de alquiler asequible.

8.6.1.5.- Resumen

Los Palacios y Villafranca presenta un volumen de demanda protegida proporcional a su tamaño, con un grado de satisfacción (adjudicaciones) superior a la media provincial, pero mantiene casi 750 hogares a la espera de vivienda. El PMVS debe dimensionar su programación de suelo, tipologías y régimen de acceso pensando en ese contingente activo, priorizando alquiler asequible y fórmulas mixtas para jóvenes y hogares de renta baja.

**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO**  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA

**8.6.2.- Régimen de acceso a la vivienda preferente**

8.6.2.1.- Perfil de preferencias: Fuerte cultura de la propiedad frente al alquiler

El análisis del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida revela un claro predominio del régimen de Alquiler con Opción a Compra (AOC) como fórmula preferida de acceso a la vivienda en Los Palacios y Villafranca. Concretamente, el 45,04 % de las personas inscritas se decanta por esta opción, 5,73 puntos por encima de la media provincial (39,31 %) y 6,65 puntos por encima de la media andaluza (38,39 %). Esta modalidad se percibe como un puente financiero viable, al permitir iniciar en régimen de alquiler (más asequible) y culminar en propiedad.

Por su parte, el régimen de compra directa también presenta una proporción destacada, alcanzando el 35,86 % de las solicitudes, superior tanto a la media provincial (32,51 %) como a la autonómica (30,80 %), lo que confirma la consolidación de una fuerte preferencia por la propiedad.

En contraste, el alquiler permanente es el régimen menos demandado en el municipio, con tan solo un 19,10 % de las inscripciones, 9,08 puntos por debajo de la media provincial (28,18 %) y 11,71 puntos por debajo de la andaluza (30,81 %), lo que evidencia un desajuste estructural entre preferencia declarada y capacidad económica real, dado que una amplia mayoría de la población (más del 72 %) se sitúa por debajo del 1 IPREM, como se verá más adelante.

Por tanto, si sumamos el AOC y la compra directa, 8 de cada 10 demandantes aspiran a ser propietarios, lo que supera ampliamente las proporciones provinciales y autonómicas.

Aspecto	Los Palacios y Villafranca	Provincia	Comentario
<b>Propensión al AOC</b>	45,04%	39,31	+5,73%: mayor interés por fórmulas mixtas
<b>Propensión a compra</b>	35,86%	32,51%	+3,35%: consolidada preferencia propiedad
<b>Propensión al alquiler</b>	19,10%	28,18%	-9,08%: alquiler social menos demandado

8.6.2.2.- Implicaciones estratégicas para el PMVS

Clave	Implicación
<b>Alta demanda de AOC y compra</b>	Diseñar promociones con cupos elevados de AOC y posibilidad de conversión a propiedad a 5-10 años, priorizando precios máximos adaptados a menos del 2 IPREM
<b>Alquiler social infra-demandado pero necesario</b>	Mantener un stock mínimo dirigido a < 1 IPREM (personas vulnerables, monoparentales, mayores) aun cuando la preferencia declarada sea baja
<b>Desajuste rento-expectativa</b>	Complementar AOC / compras con subvenciones a entrada o avales municipales / autonómicos que faciliten el salto a propiedad sin sobreendeudamiento
<b>Segmento juvenil (&lt; 35 años, 40,85% de demandantes)</b>	Priorizar AOC con cuotas ajustadas (hasta el 30% de ingreso neto) y opción de compra diferida.
<b>Monoparentales y numerosas</b>	Incluir tipología de 1-2 dormitorios, con 60-75 m <sup>2</sup> . Establecer cupos reservados dentro de cada régimen; para numerosas, ofertar viviendas de tres o más dormitorios con bonificación especial.

## DOCUMENTO I

### 8.6.2.3.- Resumen

Los Palacios y Villafranca presenta una demanda protegida predominantemente orientada hacia la propiedad, bien en régimen directo (35,86 %) o diferido (AOC, 45,04 %). El alquiler permanente queda relegado a una posición residual (19,10 %), a pesar de que la capacidad adquisitiva local es muy reducida, como muestra el hecho de que más del 72 % de los demandantes se sitúan por debajo del 1 IPREM.

El PMVS deberá equilibrar la preferencia por la propiedad con la realidad de ingresos, mediante promociones mixtas (alquiler + AOC + venta protegida) y mecanismos de apoyo público, como ayudas a la entrada, avales y subvenciones al esfuerzo inicial. Las tipologías deberán ser flexibles y los precios máximos acordes a los tramos de menor renta, especialmente entre 1 y 1,5 IPREM, donde se concentra la mayor parte de la demanda.

## INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

### 8.6.3.- Número de inscripciones según el sexo del demandante principal

#### 8.6.3.1.- Distribución por sexo en Los Palacios y Villafranca

De acuerdo con los datos actualizados del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, el perfil por sexo del demandante principal en Los Palacios y Villafranca muestra una ligera mayoría de hombres:

- 1.275 inscripciones de hombres (52,15 %)
- 1.170 inscripciones de mujeres (47,85 %)
- Total de inscripciones: 2.445

Este patrón local contrasta con el comportamiento registrado a nivel provincial y autonómico, donde el porcentaje de mujeres demandantes supera ampliamente al de los hombres.

Ámbito	% Hombres	% Mujeres	Comentario
Los Palacios y Villafranca	52,15	47,85	Mayoría masculina (4,30%)
Provincia de Sevilla	46,69	53,31	Mayoría femenina (6,62%)
Andalucía	46,75	53,25	Mayoría femenina (6,30%)

En términos relativos, Los Palacios y Villafranca es uno de los pocos municipios donde el demandante principal de vivienda protegida es mayoritariamente hombre, con una diferencia de +4,30 % respecto a las mujeres, lo que representa un giro inverso respecto a las medias provincial y autonómica.

Este comportamiento puede estar asociado a varios factores locales:

- Predominio de estructuras familiares con hombre como titular de la solicitud, en contextos de pareja o unidad familiar.
- Patrones culturales o económicos que hacen que la titularidad de la demanda se inscriba mayoritariamente a nombre de varones.
- Posible infrarepresentación de mujeres en situación de vulnerabilidad con necesidad de acceso a vivienda protegida, lo que requeriría revisar las estrategias de difusión y accesibilidad a la inscripción.
- Escasa presencia de programas de acompañamiento o información adaptada a mujeres solas con cargas familiares, víctimas de violencia o colectivos específicos.

#### 8.6.3.2.- Lectura estratégica para el PMVS

##### Clave Respuesta estratégica

**Mayor presencia de hombres demandantes** Analizar si las mujeres acceden menos al registro por barreras formales o sociales. Activar campañas de sensibilización con enfoque de género.

**Diferencia con patrón autonómico** Investigar posibles brechas de acceso o representación en la formalización de solicitudes entre hombres y mujeres.

**Necesidad de enfoque inclusivo** Asegurar que las convocatorias y bases de adjudicación recojan criterios de igualdad y perspectiva de género, especialmente en casos de monoparentalidad femenina.

DOCUMENTO I

INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

8.6.3.3.- Resumen

Mientras que a nivel provincial y andaluz más del 53 % de los demandantes son mujeres, en Los Palacios y Villafrauca el 52,15 % son hombres, lo que supone una anomalía estadística que debe ser analizada desde una perspectiva estructural y de género. El PMVS deberá introducir medidas correctoras y preventivas que garanticen el acceso real e igualitario de las mujeres a las políticas de vivienda, especialmente de aquellas que sufren situaciones de vulnerabilidad o riesgo de exclusión residencial.

8.6.4.- Edad actual del demandante principal

8.6.4.1.- Juventud predominante en la demanda local

Del total de 2.445 inscripciones en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Los Palacios y Villafrauca, la mayoría de los solicitantes tiene menos de 50 años, destacando la franja de entre 35 y 49 años como el grupo más numeroso.

8.6.4.2.- Comparativa provincial y autonómica

Los Palacios y Villafrauca presenta un perfil más joven en comparación con las medias provincial y andaluza. El 38,77 % de las personas inscritas en el municipio tienen menos de 35 años, frente al 30 % en la provincia de Sevilla y al 25,71 % en el conjunto de Andalucía. Este dato es coherente con el dinamismo demográfico del municipio y la demanda residencial de los grupos de edad jóvenes, especialmente entre quienes acceden por primera vez a la vivienda.

8.6.4.3.- Observaciones

La franja menor de 35 años concentra casi 4 de cada 10 inscripciones, lo que refleja un alto interés de los jóvenes por acceder a una vivienda protegida, ya sea en régimen de alquiler o con opción de compra.

Los demandantes entre 35 y 49 años representan el grupo más amplio (43,64 %), coincidiendo con un período vital en el que las necesidades de vivienda se consolidan con cargas familiares, necesidad de independencia o procesos de retorno tras crisis económicas.

La franja de mayores de 65 años es muy reducida (3,27 %), lo que sugiere que las personas mayores no recurren en gran medida a este registro, bien por contar ya con vivienda en propiedad, por otras formas de convivencia o por barreras de acceso al proceso administrativo.

8.6.4.4.- Implicaciones estratégicas para el PMVS

Clave	Respuesta estratégica
<b>Alta demanda juvenil (&lt; 35 años)</b>	Desarrollar promociones de alquiler asequible y AOC específica para jóvenes. Introducir cupos de reserva y criterios de adjudicación por edad.
<b>Fuerte concentración de demanda &lt; 50 años</b>	Priorizar tipologías de 1-3 dormitorios para hogares incipientes, familias jóvenes y parejas.
<b>Baja presencia de mayores</b>	Diseñar programas de captación activa, especialmente de vivienda adaptada o intergeneracional. Introducir vivienda protegida para mayores con servicios asistenciales.

8.6.4.5.- Resumen

La estructura etaria de los demandantes en Los Palacios y Villafrauca evidencia una alta concentración de personas jóvenes y de mediana edad, lo que exige priorizar en el Plan medidas dirigidas a facilitar el acceso a la vivienda en los primeros ciclos vitales y anticipar mecanismos de prevención del riesgo de exclusión residencial para los perfiles de mayor edad, actualmente infrarrepresentados.

## DOCUMENTO I

### 8.6.5.- Inscripciones según el IPREM de la unidad familiar

#### 8.6.5.1.- Definición y aplicación del IPREM

El IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples) para 2025 se mantiene en las mismas cuantías que en 2024 y 2023: 600 euros mensuales, 8.400 euros anuales en 14 pagas y 7.200 euros anuales en 12 pagas.

El IPREM es un índice de referencia utilizado en España para calcular el acceso a diversas ayudas y subsidios sociales. No ha habido cambios en las cuantías del IPREM para 2025, a pesar de que el Gobierno anunció una posible subida a principios de año. El valor actual del IPREM diario es de 20 euros.

En resumen, el IPREM de 2025 se fija en:

- IPREM diario: 20 euros.
- IPREM mensual: 600 euros.
- IPREM anual (12 pagas): 7.200 euros.
- IPREM anual (14 pagas): 8.400 euros.

Los tramos se usan en la normativa andaluza para determinar el régimen de protección (especial, general, concertado, etc.).

#### 8.6.5.2.- Distribución local de ingresos

Del total de 2.445 inscripciones en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, el 71,98 % de los hogares en Los Palacios y Villafranca declara unos ingresos inferiores a 1,0 veces el IPREM, lo que evidencia una situación económica de elevada vulnerabilidad en la mayoría de las unidades familiares demandantes.

Más de 7 de cada 10 demandantes en Los Palacios y Villafranca están por debajo del umbral de 1 IPREM, lo que denota una elevada necesidad de acceso a vivienda asequible en régimen de alquiler o ayudas directas para facilitar el acceso al mercado.

La franja entre 1,01 y 2,50 IPREM, que podría considerarse como de ingresos medios-bajos, abarca otro 24,82 % de los demandantes, lo que amplía el universo de personas que, sin estar en situación de exclusión severa, tampoco pueden acceder al mercado libre.

Sólo el 0,78 % de los inscritos se sitúan por encima de 3,5 IPREM, lo que refuerza el carácter claramente social del perfil del demandante local.

#### 8.6.5.3.- Comparativa con el entorno

Los Palacios y Villafranca presenta una mayor proporción de hogares con ingresos muy bajos que en el conjunto provincial y andaluz. El 71,98 % de los demandantes en el municipio declara ingresos inferiores a 1,00 IPREM, frente al 68,49 % en la provincia de Sevilla y el 66,74 % en Andalucía.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA

## INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

### 8.6.5.4.- Implicaciones estratégicas para el PMVS

#### Clave Respuesta estratégica

**Mayoría de hogares con ingresos <1 IPREM** Reforzar el parque de vivienda en alquiler asequible y ayudas al alquiler

**Minoritaria representación de ingresos medios-altos** Priorizar criterios sociales y de renta en la adjudicación de viviendas protegidas.

**Demanda concentrada en tramos < 2,5 IPREM** Articular líneas de actuación que contemplen ayudas complementarias por vulnerabilidad.

#### 8.6.5.5.- Comentarlos

Sostenibilidad de la promoción: la combinación de ingresos bajos y aspiración a compra obliga a diseñar planes de financiación a largo plazo o AOC con precios muy por debajo del módulo.

Bolsa de alquiler asequible: esencial consolidar un parque de alquiler público o concertado para absorber el grueso de demandantes, con hasta 1 IPREM.

Vigilancia de la solvencia: incluso con protección, parte de los solicitantes podría necesitar complemento de ayudas (bono alquiler joven, subvenciones autonómicas, etc.) para no superar el umbral de esfuerzo (30%).

#### 8.6.5.6.- Resumen

Como conclusión, hay que señalar que la fotografía de los ingresos reflejada en el Registro confirma que Los Palacios y Villafranca presenta una demanda de vivienda protegida de muy baja capacidad económica, superior en precariedad a la media provincial. El PMVS debe, por ello:

- Reforzar el alquiler social y las fórmulas AOC.
- Ajustar los módulos de venta/alquiler a los tramos Especial y General.
- Complementar con ayudas directas y garantías para alcanzar la asequibilidad real.

**DOCUMENTO I****INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO****8.6.6.- Composición familiar y accesibilidad**

El análisis del perfil de las unidades familiares demandantes en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Los Palacios y Villafraña permite identificar situaciones específicas que requieren una atención diferenciada por parte de las políticas públicas de vivienda, especialmente en lo relativo a las condiciones de accesibilidad, vulnerabilidad y composición del hogar.

**8.6.6.1.- Familias monoparentales**

De las 2.445 inscripciones registradas en el municipio, 322 corresponden a familias monoparentales, lo que supone un 13,17 % del total. Este porcentaje es superior al registrado en la provincia de Sevilla (8,09 %) y en el conjunto de Andalucía (9,11 %), lo que pone de manifiesto una realidad social local con una presencia significativa de hogares encabezados por un único progenitor.

Estas unidades familiares presentan habitualmente mayores niveles de vulnerabilidad residencial, por lo que se recomienda:

- Priorizar el acceso de estos hogares a programas de vivienda protegida en régimen de alquiler asequible.
- Favorecer tipologías de vivienda adaptadas a su tamaño y estructura (1-2 dormitorios).
- Incluir criterios de puntuación específicos en los baremos municipales de adjudicación.

**8.6.6.2.- Familias numerosas**

El número de familias numerosas registradas es de 152, representando un 6,22 % del total. Este dato es ligeramente inferior a los porcentajes provincial (6,78 %) y autonómico (6,81 %), si bien confirma la necesidad de incluir una reserva suficiente de viviendas con tres o más dormitorios dentro de las futuras promociones de vivienda protegida en el municipio. Asimismo, se recomienda:

- Asegurar el cumplimiento de los porcentajes mínimos exigidos por la normativa autonómica para viviendas destinadas a familias numerosas.
- Valorar su situación específica en los procedimientos de adjudicación, en función de la ratio personas/superficie habitable.

**8.6.6.3.- Personas con discapacidad**

El registro municipal incluye 132 unidades familiares que declaran tener algún miembro con discapacidad, lo que representa un 5,40 % de la demanda total. Este porcentaje es también inferior al de la provincia (7,85 %) y al del conjunto de Andalucía (9,29 %), aunque se considera suficientemente significativo como para garantizar la accesibilidad universal en todas las actuaciones residenciales previstas. En este sentido, se propone:

- Reservar un mínimo del 4 % de las viviendas protegidas a personas con discapacidad o movilidad reducida, según establece la normativa vigente.
- Asegurar el cumplimiento del CTE DB-SUA y demás normas de accesibilidad, tanto en obra nueva como en rehabilitación.
- Estudiar soluciones específicas para personas con discapacidad intelectual o sensorial, más allá de la mera eliminación de barreras físicas.

**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO**  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILAFRAÑA

**8.6.6.4.- Vivienda agrupada**

El número de unidades familiares que declaran necesidad de vivienda agrupada asciende a 28, lo que equivale al 1,15 % del total. Se trata de solicitudes vinculadas a formas de convivencia colectiva, intergeneracional o comunitaria, que requieren de fórmulas habitacionales más flexibles y de una planificación urbanística y arquitectónica adaptada a esta tipología. Aunque el volumen total es reducido, se recomienda:

- Evaluar la viabilidad de incluir alguna promoción piloto de vivienda agrupada en suelos dotacionales residenciales.
- Establecer colaboraciones con entidades sociales especializadas en cohousing, vivienda tutelada o fórmulas cooperativas.
- Incorporar estos criterios dentro del planeamiento urbanístico como modalidad posible de uso residencial.

**8.6.6.5.- Resumen**

Estos datos refuerzan la necesidad de que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo contemple una respuesta diferenciada a cada perfil de demanda, atendiendo a su especificidad funcional, estructural y social. Las políticas de vivienda deben orientarse, además, a garantizar la equidad, la inclusión y la accesibilidad universal como principios rectores.

DOCUMENTO I

INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

**8.6.7.- Tamaño de la unidad familiar**

8.6.7.1.- Alta concentración de unidades familiares pequeñas

El análisis del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Los Palacios y Villafrauca revela una predominancia clara de unidades familiares pequeñas. Concretamente:

El 69,52 % de las unidades registradas están formadas por 1 o 2 personas, de las cuales:

- 1 persona: 1.108 hogares (45,27 % del total)
- 2 personas: 596 hogares (24,40 % del total)

Este dato supera en más de 7 puntos la media provincial, situada en torno al 38 % para hogares unipersonales, y sugiere una alta proporción de:

- Jóvenes emancipados
- Personas mayores que viven solas
- Parejas sin hijos
- Hogares monoparentales con un único hijo

Esta estructura coincide con lo ya observado en los apartados anteriores relativos a edad y composición familiar.

8.6.7.2.- Hogares medianos o grandes

El número de unidades familiares de 5 o más miembros representa solo el 4,91 % del total, lo que indica una presencia muy reducida de hogares grandes:

- 5 personas: 81 hogares
- 6 personas: 35 hogares
- 7 personas: 4 hogares
- 8 personas: 2 hogares
- 9 personas: 0

Esta minoría, aunque numéricamente pequeña, requiere una respuesta específica en términos de oferta de viviendas de mayor tamaño (mínimo 3 dormitorios), especialmente en el caso de familias numerosas o convivencias especiales.

8.6.7.3.- Comparativa con Sevilla capital, provincia y Andalucía

Los Palacios y Villafrauca presenta una estructura intermedia entre la de Sevilla capital (con un claro predominio de hogares unipersonales) y la del conjunto provincial, mostrando mayor diversidad en la tipología familiar, especialmente en hogares de 2-3 personas. La proporción de hogares grandes es ligeramente superior a la media provincial y autonómica.

8.6.7.4.- Implicaciones estratégicas para el PMVS

**Clave** Respuesta estratégica

**Alta proporción de unidades de 1-2 personas** Necesidad de viviendas pequeñas (1-2 dormitorios, 45-70 m2) en alquiler asequible y AOC

**Minoría de hogares grandes** Reservas específicas para viviendas de al menos 90 m2, con 3 o más dormitorios para familias numerosas o convivencias especiales.

**Diversidad funcional, no solo cuantitativa** Incluir en las bases de adjudicación criterios de adecuación familiar, no sólo de tamaño: una persona puede necesitar una vivienda adaptada, por ejemplo.

**Cohesión con otros bloques** Diseñar promociones con tipologías flexibles y escalables que permitan atender diferentes ciclos vitales (emancipación, formación, crecimiento del hogar).

8.6.7.5.- Resumen

El estudio del tamaño de las unidades familiares inscritas en el Registro de Demandantes de Los Palacios y Villafrauca evidencia una demanda predominantemente orientada hacia viviendas pequeñas, como reflejo de una estructura familiar formada mayoritariamente por personas solas, parejas jóvenes o familias monoparentales.

El PMVS deberá priorizar la promoción de tipologías compactas y eficientes sin olvidar la necesidad de reservar suelo o promociones específicas para los grupos minoritarios (hogares grandes o convivencias especiales). Esta dualidad en la demanda debe resolverse desde la flexibilidad y la diversificación de la oferta pública de vivienda.

## 8.6.8.- Número de inscripciones según el sexo de todos los miembros de la unidad familiar

8.6.8.1.- Distribución equilibrada por sexo en el municipio

Según los datos más recientes del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, en Los Palacios y Villafranca se registra una composición prácticamente paritaria entre hombres y mujeres en el total de miembros de las unidades familiares inscritas.

- Hombres: 2.512 personas → 49,67%
- Mujeres: 2.545 personas → 50,33%
- Total de personas registradas: 5.057
- Total de inscripciones: 2.445

Este equilibrio por sexo es ligeramente más simétrico que el observado en el conjunto de la provincia de Sevilla y de Andalucía, donde las mujeres superan el 52% del total de personas inscritas.

Este patrón local puede explicarse por:

- La alta proporción de unidades familiares pequeñas o unipersonales (analizada en el apartado 8.6.7), con similar número de hombres y mujeres.
- Un perfil demográfico más joven, donde las diferencias de género tienden a reducirse en la inscripción como demandantes.

8.6.8.2.- Implicaciones estratégicas para el PMVS

### Clave

#### Respuesta estratégica

**Composición equilibrada por sexo** Diseñar actuaciones neutras en términos de género, pero garantizar que se identifican bien las necesidades diferenciadas por sexo (por ejemplo, para monoparentales)

**No existe sobrerrepresentación femenina en unidades familiares** El diseño de oferta residencial no necesita correcciones específicas, aunque sí debe incluir medidas de perspectiva de género en accesibilidad, protección y conciliación.

8.6.8.3.- Resumen

El análisis de los datos correspondientes a todos los miembros de las unidades familiares inscritas en el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida de Los Palacios y Villafranca refleja una composición casi exacta entre hombres y mujeres (49,67% y 50,33% respectivamente).

Esta distribución más equilibrada que la media provincial y autonómica (ambas con más del 52% de mujeres) confirma la diversidad funcional y la equidad de base del tejido social del municipio, lo que permite un diseño de políticas de vivienda más inclusivas y neutras.

Este equilibrio estructural constituye una fortaleza del sistema local, que refuerza la legitimidad y aplicabilidad universal del PMVS sin necesidad de introducir correcciones de género en la base demográfica, aunque sí se deben considerar medidas complementarias con perspectiva de género para garantizar la equidad plena y efectiva.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA

## 8.6.9.- Visión general del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida en Los Palacios y Villafranca

La caracterización de la demanda de vivienda protegida en Los Palacios y Villafranca se fundamenta en la explotación estadística del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida (RPMVDVP), actualizado a fecha 30 de noviembre de 2025. Este registro constituye un instrumento clave para el diseño de políticas públicas de vivienda, al ofrecer una base de datos precisa, estructurada y permanentemente actualizada sobre las necesidades reales de la población local.

8.6.9.1.- Necesidades identificadas

Del análisis de los distintos indicadores desglosados en los apartados anteriores se concluyen las siguientes necesidades estructurales de la demanda:

- Demanda sostenida y significativa de vivienda protegida, especialmente en régimen de alquiler asequible y alquiler con opción a compra, como fórmulas predominantes.
- Altísima vulnerabilidad económica: más del 71% de las personas inscritas pertenecen a unidades familiares con ingresos inferiores a 1 IPREM, lo que imposibilita el acceso a vivienda en propiedad incluso protegida.
- Predominio de hogares pequeños: casi el 70% de las unidades familiares inscritas están compuestas por 1 o 2 personas.
- Perfil sociodemográfico diverso, con equilibrio entre sexos, predominio de personas jóvenes y elevada presencia de hogares monoparentales.
- Presencia significativa de colectivos vulnerables: familias monoparentales, numerosas, personas con discapacidad o demandantes de vivienda agrupada.

8.6.9.2.- Orientaciones para la actuación municipal

El conjunto de los datos del RPMVDVP permite establecer líneas estratégicas claras de actuación desde el ámbito municipal:

- Régimen de acceso: priorizar políticas de alquiler asequible y alquiler con opción a compra, ajustadas a los ingresos reales de la población (IPREM).
- Tipologías adecuadas: promover viviendas de 1-2 dormitorios y entre 45-70 m<sup>2</sup>. Asegurar un mínimo de 5-10% de viviendas adaptadas o adaptables.
- Reserva de cupos y diseño inclusivo para colectivos específicos: familias monoparentales, numerosas y personas con discapacidad.
- Apoyo financiero: desarrollar líneas de ayudas municipales y autonómicas para cubrir los esfuerzos iniciales de acceso a la vivienda (fianzas, avales, primer pago).
- Criterios sociales de adjudicación: reforzar los mecanismos de adjudicación incorporando criterios de vulnerabilidad, adecuación familiar, accesibilidad, conciliación y ciclo vital.

**DOCUMENTO I**

**8.7.- RESULTADOS DE GESTIÓN TÉCNICA DE SERVICIOS MUNICIPALES**

La superposición de otros indicadores socioeconómicos que tendrán que ver con la distribución territorial de datos aportados por el Área de Bienestar Social y Mayores del Ayuntamiento sobre la gestión de la atención técnica por ellos realizada permite obtener datos agregados de:

- Personas atendidas
- Familias sobre las que se interviene
- Tipo de recurso aplicado

En base a ello se pretende dar respuesta de forma especificada al análisis de población que tiene que ver con personas y colectivos en riesgo de exclusión social, personas sin hogar y personas en riesgo de desahucio.

Los datos arrojan que el Ayuntamiento de Los Palacios y Villafranca solventa un gran número de peticiones de ayuda, de diferentes índoles, que resuelve con una gran partida de su presupuesto anual. A continuación, explicaremos brevemente cada una de ellas:

- En la Ayuda de Emergencia Social han participado más de 1750 familias y se han concedido 977 ayudas en los últimos 4 años, lo que ha supuesto un gasto aproximado de 495.490,67€ a las arcas municipales.
- Las Ayudas del Banco de Alimentos, que en el caso el T.M. de Los Palacios y Villafranca es financiada por su Ayuntamiento, ha supuesto un beneficio a 443 familias.
- En lo referente a los Programas de Ayudas Económicas Familiares, son 173 las familias que se han acogido a este programa, con beneficios como el pago puntual de facturas de luz, agua, comida, ... necesidades básicas de las personas que habitan en el término.
- En cuanto al Programa de Ayudas a Personas Desempleadas de Larga Duración, debemos hacer al Programa Extraordinario de Urgencia Municipal (PEUM), que ha dado trabajo a 619 personas durante un mes, cuyos recursos económicos no superaban el IPREM- 1,5, gracias a las aportaciones de la Diputación Provincial de Sevilla y del Ayuntamiento de Los Palacios y Villafranca.
- Respecto al Fondo Social de Aguas del Huesna, creado en 2016, se han beneficiado en los últimos 4 años 155 familias, gracias al pago de 556 facturas, por un importe total de 59.418,96 euros.

Todo esto nos indica la necesidad de aumentar las viviendas de VPO que se destinan a familias que requieren de los programas de garantía social.

**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO**  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA

**INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO**

A continuación, se adjunta la tabla resumen de gestión con número de intervenciones por tipo de recurso aplicado con los datos facilitados por el Ayuntamiento:

Emergencia social	2021	2022	2023	2024	TOTAL
Nº de citas atendidas	1.430	903	630	604	3.567
Nº de ayudas aprobadas	501	209	173	91	977
Nº de familias beneficiarias	330	201	147	74	752
Presupuesto gastado (€)	182.568,50	117.020,08	137.348,37	58.553,72	495.490,67
<b>Banco de alimentos</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>TOTAL</b>
Nº de kg de alimentos recibidos	20.150,00	31.419,96	19.453,84	-	71.023,80
Nº de familias beneficiarias	181	136	126	-	443
Nº total de personas beneficiarias	560	435	425	-	1.420
<b>Programa Ayudas económicas familiares</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>TOTAL</b>
Nº de familias beneficiarias	69	39	41	24	173
Nº de menores beneficiarios	128	73	80	48	329
Presupuesto gastado (€)	78.408,00	63.592,60	76.555,00	33.480,00	252.235,60
<b>Programas desempleados</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>TOTAL</b>
Programa Extraordinario de Urgencia Municipal (PEUM)	209	159	133	118	619
Nº total de personas beneficiarias					
<b>Programa Social Aguas del Huesna</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>TOTAL</b>
Nº total de facturas pagadas	143	185	110	118	556
Nº de unidades familiares beneficiarias	50	64	16	25	155
Presupuesto gastado (€)	13.8567,27	14.914,42	17.066,39	13.580,88	59.418,96

**8.8.- EXCLUSIÓN SOCIAL Y PERSONAS SIN HOGAR**

Toda persona necesita un lugar para vivir, y todo hogar necesita una vivienda para su desarrollo, el alojamiento es una de las condiciones básicas para la emancipación y el funcionamiento de una vida independiente.

En condiciones normales el mercado de vivienda en alquiler o venta proporcionará un inmueble con las características y condiciones que en cada caso se requieran o que dicha persona u hogar se pueda permitir. Puede darse la circunstancia de que por motivos económicos determinadas personas u hogares tengan dificultades para, sin comprometer otros aspectos de la vida, acceder a una vivienda. Pero además puede darse el supuesto de que con la dificultad para acceder a la vivienda o mantenerse en el uso de la misma, se sumen otros factores que hagan que pueda calificarse la situación como de exclusión social o de vulnerabilidad.

Esta situación deberá tener un análisis específico, incluyéndose las personas que se encuentren en esta situación en uno de los grupos de especial protección en el sentido que se recoge en el Plan Vive en Andalucía 2020-2030. Dicho Plan se acerca al concepto de exclusión social en la última parte del primer párrafo de su artículo 5. De tal forma, que se considera grupo de especial protección a los efectos del plan a:

Las personas sin hogar o en situación de emergencia habitacional, así como las personas y las familias que han sido desposeídas de su vivienda habitual por situaciones de impago de su hipoteca o de la renta de alquiler, por causas sobrevenidas.

Las personas que se encuentren en situación o riesgo de exclusión social, acreditada por los servicios municipales.

Las familias con ingresos por debajo del umbral de la pobreza.

**8.9.- DETERMINACIÓN DE LA DEMANDA Y NECESIDAD DE VIVIENDA LIBRE Y PROTEGIDA**

La estimación de la demanda de vivienda es una operación que requiere de la interrelación de múltiples factores o variables de distinta índole. Se trata de factores de carácter demográfico, de situación del patrimonio residencial edificado, así como de coyuntura o condiciones económicas de la propia población que sea objeto de estudio. Las variaciones en las formas de convivencia de los individuos también pueden suponer aparición de nuevos hogares y desaparición de otros existentes. Algunos de estos cambios, generalmente la emancipación y la formación y ruptura de parejas, implican generación de demanda por variación en el número total de los hogares, mientras que otros sólo suponen transformación del tipo de hogar.

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

La influencia, además, de otros factores de tipo socioeconómico sobre la franja etaria de población susceptible de emancipación y el resto de los hogares con necesidades de cambio, determinarán la aparición y el grado de solvencia de dicha necesidad de vivienda. En el dimensionamiento de la demanda de vivienda influirán los siguientes condicionantes:

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

Hay que tener en cuenta que la demanda de vivienda como tal, puede referirse a la necesidad de una vivienda como alojamiento, constituyendo la residencia habitual y permanente de una persona u hogar, o puede tratarse de una demanda independiente de esta necesidad, y que tenga como objeto bien una segunda residencia como lugar de ocio o recreo o la demanda como un bien de inversión.

Además, esta necesidad de vivienda puede ser satisfecha en un contexto sin protección por el mercado de la vivienda libre o, por el contrario, podemos encontrar con hogares que, dado sus recursos económicos demandarían inmuebles sometidos a algún régimen de protección pública, o lo que en Andalucía se denomina vivienda protegida.

Podemos identificar los elementos que componen el total de la demanda de vivienda de un territorio, diferenciando de entre ellos los que se corresponden con el concepto de necesidad de vivienda o demanda para alojamiento de otro tipo de demanda para usos diferentes, como segunda vivienda o como inversión.

La demanda de vivienda con destino a uso residencial de alojamiento, es decir, residencia habitual y permanente de una familia o grupo de personas con otra relación de convivencia, es la componente de la demanda residencial que constituye la parte que denominaremos necesidad de vivienda.

## DOCUMENTO I

## INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

Dicha demanda queda integrada por los supuestos de emancipación o cambio de las necesidades del hogar, así como por otros factores, la cual dependen directamente de la dinámica demográfica, en cuanto a que representa el resultado del flujo de crecimiento positivo o negativo del número de hogares en que se agrupa la población residente de un territorio.

Son elementos definitorios de la necesidad de vivienda de una población vinculada a un territorio:

- La dinámica demográfica positiva, estable o negativa de la población vinculada a un territorio
- El número de personas que constituyen la franja etaria de acceso a una vivienda por primera vez
- La proporción, dentro del total, de la franja poblacional de acceso a una primera vivienda
- La proporción, dentro del total, de la franja de población que ocupará en los futuros cinco años la franja poblacional de acceso a una a primera vivienda

Podemos sintetizar que la demanda de vivienda se compone de necesidad de vivienda y de otro tipo de demanda:

- La demanda por necesidad de vivienda la constituye la suma de la demanda de nuevos hogares, solvente económicamente e insolvente, la demanda por cambios en el hogar, por reposición o por desahucio y la demanda exógena.
- Otro tipo de demanda, existente pero que no constituye necesidad de vivienda, quedará constituida por la demanda de segunda vivienda, por la de inversión u otras similares.

Hemos comprobado que tanto la evolución de población como la de hogares arroja un saldo positivo, en los últimos años y a futuro. Concretamente en el caso de los hogares, que serán los que requerirán satisfacer su derecho a vivienda, se estima un incremento en torno a 668 hogares durante el periodo de vigencia del Plan, que proponemos estimar como demanda potencial demográfica.

Ha de tenerse en cuenta, también, que un porcentaje de la misma será demanda de vivienda protegida. Si damos por válida la cifra actual de 741 inscripciones activas en el RMDVP y la razón de ésta sobre el total hogares actuales en Los Palacios y Villafraña, esto es, unos 14.922, obtenemos que en torno al 4,97 % de los hogares residentes son demandantes de vivienda protegida actualmente, por lo que podemos estimar que sobre los 668 que se prevén a futuro unos 34 hogares podrían considerarse demandantes de vivienda protegida.

Hemos visto, en cuanto a la necesidad de vivienda se refiere, que hay 741 hogares inscritos en el Registro de Demandantes y, por tanto, en ese umbral hemos situado la demanda de vivienda protegida a la que posteriormente hemos de sumar la demanda potencial demográfica de vivienda protegida, unos 34 hogares más, resultando un total de 775 viviendas protegidas y, sumando la previsión del crecimiento demográfico, se obtiene una demanda total de 1.463 hogares:

- Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida abiertos: 741
- Demanda potencial demográfica: 668 (de las cuales un 4,97%, es decir, 34, serán VP)
- Previsión demanda vivienda protegida: 741 + 34 = 775
- Previsión demanda de vivienda total: 668 + 775 = 1.443

Esta demanda de vivienda protegida que se encuentra inscrita el RMDVP estará compuesta tanto por hogares ya existentes que ocupan una vivienda en régimen de alquiler, como por hogares

**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO**  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILAFRAÑA

incipientes o en proceso de formación que necesitan una vivienda para emanciparse o independizarse respecto de otro hogar con el que la comparten o incluso hogares unipersonales en proyecto que se formarán cuando accedan a una vivienda donde poder formarse como tal. Pero con independencia de que puedan computarse actualmente como hogares existentes o no, lo cierto es que suponen una demanda o necesidad de vivienda cierta, en cuanto a hogares existentes o proyecto de serlo.

Aunque no podemos olvidar cuales son los condicionantes de ingresos que esa demanda tiene para acceder a una vivienda. Dentro de este grupo de demandantes se encontrará la demanda insolvente, aquella que está excluida del mercado de la vivienda en el sentido más amplio y que sólo podrá acceder si cambian sus condiciones económicas o reciben una ayuda pública.

Por otro lado, hay que señalar, que, si bien todos los inscritos en el RMDVP tienen necesidad de vivienda y forman parte de la demanda de vivienda protegida, no todas las personas con necesidad de vivienda protegida o que cumplan los requisitos para formar parte de esta demanda se encuentran inscritos, aunque como no puede ser de otra manera, hemos partido de los datos de dicho registro para cuantificar esa necesidad.

## 9.- SOBRE LA VIVIENDA Y LA CIUDAD. ANÁLISIS DEL PARQUE RESIDENCIAL

### 9.1.- CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL PARQUE RESIDENCIAL

#### 9.1.1.- Antigüedad

Para la antigüedad de las edificaciones destinadas a vivienda tenemos que retrotraernos al Censo de 2021, en el que el número de viviendas ascendía a 16.512.

	Número de viviendas	%
<b>Antes de 1900</b>	24	0,15
<b>1900 a 1920</b>	96	0,58
<b>1921 a 1940</b>	96	0,58
<b>1941 a 1950</b>	195	1,18
<b>1951 a 1960</b>	474	2,87
<b>1961 a 1970</b>	2.028	12,28
<b>1971 a 1980</b>	2.511	15,21
<b>1981 a 1990</b>	1.746	10,57
<b>1991 a 2000</b>	3.018	18,28
<b>2001 a 2010</b>	5.211	31,56
<b>2011 a 2020</b>	840	5,09
<b>No consta</b>	273	1,65
<b>Total</b>	16.512	

Fuente: Censo 2021/INE

Se observa un fuerte crecimiento urbano entre 1971 y 2010, periodo en el que se construyó el 65% de las viviendas actuales. Esto sugiere un desarrollo urbano muy dinámico, asociado posiblemente al crecimiento demográfico, expansión del núcleo urbano y políticas de acceso a la vivienda.

La década de más intensa construcción, con más de 5.200 viviendas nuevas es la de 2001-2010. Coincide con el boom inmobiliario nacional previo a la crisis de 2008.

La actividad cae notablemente (sólo 840 viviendas), lo cual puede interpretarse como un efecto de la crisis económica, el agotamiento del suelo disponible sin desarrollo o un cambio en el modelo de crecimiento.

Apenas el 4,86% corresponde a viviendas construidas antes de 1960, lo que indica una renovación importante del parque residencial o un crecimiento tardío del núcleo urbano.

El 1,65% de los casos no tiene fecha conocida. Sería útil revisar si se trata de viviendas irregulares, rehabilitadas o con datos pendientes de actualizar en el catastro.

A partir de las fuentes de información disponibles, se ha llevado a cabo un análisis integral del parque de viviendas existente en el municipio y de la estructura urbana residencial, con el objetivo de cuantificar, cualificar e identificar la parte del parque que conforma la oferta residencial efectiva a corto y medio plazo.

Este análisis se inicia con la caracterización física del parque, abordando su cuantificación total y su territorialización sobre el conjunto del término municipal. Se considera para ello la distribución del parque por tipologías edificatorias (vivienda unifamiliar, edificación colectiva, bloques de viviendas), su antigüedad y su calidad constructiva, con el fin de evaluar el grado de obsolescencia edificatoria en ámbitos específicos del territorio.

Se ha prestado especial atención al estado de conservación de los edificios destinados a vivienda, identificando aquellos que presentan un estado ruinoso, malo o con deficiencias, y relacionando esta información con el grado de accesibilidad del edificio, especialmente con la presencia o ausencia de ascensor, que continúa siendo un factor clave de exclusión funcional para determinados perfiles de población.

Asimismo, se analiza el uso real de las viviendas, distinguiendo aquellas que constituyen residencia principal de las destinadas a otros fines, así como el régimen de tenencia (propiedad libre de cargas, con hipoteca, alquiler, cesión, etc.) y la titularidad (propia, heredada, donada, etc.). Este enfoque permite identificar situaciones anómalas asociadas al uso del parque residencial, como la desocupación prolongada, la dedicación al alquiler turístico de corta duración, o la presencia de infravivienda o chabolismo.

De forma complementaria, se ha evaluado la disponibilidad de bienes de titularidad municipal (viviendas y suelos) que puedan destinarse al desarrollo de políticas públicas de vivienda, y se ha valorado el grado de desarrollo y aplicación del planeamiento urbanístico vigente, como marco que condiciona directamente la capacidad efectiva para dar respuesta al derecho a una vivienda digna.

Todo este análisis se ha estructurado sobre una base espacial desagregada, que permite georeferenciar los datos y realizar un tratamiento territorializado por ámbitos definidos, lo cual resulta esencial para diseñar actuaciones específicas y estratégicas en materia de vivienda.

DOCUMENTO I

INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

**9.1.2.- Estado de conservación**

En lo que se refiere al estado de conservación de las viviendas, los datos analizados son extraídos del Censo del INE correspondiente al año 2011, debido a que el Censo de 2021 aún no ofrece este tipo de datos en municipios de menos de 50.000 habitantes, como es el caso de Los Palacios y Villafraña. Además, se toman datos del Catastro, del IDERA y del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Tras su tratamiento, se ha determinado lo siguiente:

Edificios destinados a vivienda por estado del edificio	Número de viviendas	%
<b>Bueno</b>	9.841	93,22
<b>Con alguna deficiencia</b>	537	5,09
<b>Malo</b>	69	0,65
<b>Ruinoso</b>	31	0,29
<b>Total</b>	10.557	100

Fuente: IEC4. Exploración de los Censos de Población y Viviendas del INE

El parque de viviendas se encuentra, eminentemente, en buen estado. Más del 93% de los edificios se clasifican como buenos, reflejando la relativa juventud del parque. Se corrobora con esto la baja presencia de patologías estructurales graves.

En torno al 6% de los edificios, 637, presentan deficiencias, mal estado o están ruinosos. Coincide en magnitud con las viviendas de antigüedad anterior a 1960, lo que indica una correlación edad-estado.

Los edificios malos o ruinosos suman apenas el 1% del parque residencial, pero concentran riesgo de seguridad y salubridad.

Esto puede implicar:

- 1.- Se podría llevar a cabo un programa de rehabilitación selectiva, con el fin de intervenir en los 637 edificios no catalogados como "buenos" por el censo de 2011. La prioridad estará en los que pueden presentar seguridad estructural (malos y ruinosos), así como mejorar la accesibilidad y eficiencia energética en los que tienen deficiencias.
- 2.- Existen programas y ayudas para barrios vulnerables, así como convenios con la Comunidad autónoma para áreas de rehabilitación.

**9.1.3.- Dimensión tipo**

Menos de 30 m <sup>2</sup>	Número de viviendas	%
<b>30-45 m<sup>2</sup></b>	183	1,11%
<b>46-60 m<sup>2</sup></b>	978	5,92%
<b>61-75 m<sup>2</sup></b>	1.443	8,74%
<b>76-90 m<sup>2</sup></b>	3.273	19,82%
<b>91-105 m<sup>2</sup></b>	3.213	19,46%
<b>106-120 m<sup>2</sup></b>	2.055	12,45%
<b>121-150 m<sup>2</sup></b>	1.569	9,50%
<b>151-180 m<sup>2</sup></b>	1.755	10,63%
<b>Más de 180 m<sup>2</sup></b>	876	5,31%
<b>No consta</b>	975	5,91%
<b>Total</b>	16.512	100,00%

Fuente: Censo 2021, INE

Predomina el parque de viviendas de tamaño medio, que se concentra entre los 61 y 90 m<sup>2</sup>. Estas dimensiones son típicas de viviendas unifamiliares compactas o pisos con 2-3 dormitorios, adecuados para hogares de tamaño medio.

Las viviendas pequeñas, con una superficie menor de 60 m<sup>2</sup> representan el 15,77% del total y, posiblemente sea el parque más antiguo. Son útiles para personas solas, parejas jóvenes o mayores, y tienen un peso que podemos considerar como moderado.

Las viviendas grandes, con una superficie mayor de 105 m<sup>2</sup> suponen el 30,35% del parque total, lo que refleja una alta presencia de vivienda unifamiliar o adosada. También una buena capacidad habitacional para hogares numerosos o extensos. Se puede tratar de un tipo de edificación extensiva, habitual en municipios del entorno metropolitano sevillano, como es el caso.

El parque muestra una estructura equilibrada, con predominio de viviendas entre los 60 y los 120 m<sup>2</sup> (58% del total). Este rango se alinea con las necesidades de la mayoría de los hogares (2-4 personas). Esto implica:

- El parque existente ofrece buena adecuación general a la estructura demográfica actual.
- La oferta de vivienda pequeña es limitada, lo que puede dificultar el acceso de jóvenes emancipados y de personas mayores que viven solas y deseen reducir el espacio.
- La notable proporción de viviendas grandes indica potencial para programas de rehabilitación energética (más superficie, más consumo) y de divisiones horizontales, para generar viviendas asequibles.
- La dimensión media del parque facilita la estrategia de vivienda asequible en promociones de tamaño medio.

## DOCUMENTO I

## INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

**9.1.4.- Tamaño de los hogares**

	Número de hogares	%
<b>1 persona</b>	2.331	17,67
<b>2 personas</b>	3.285	24,91
<b>3 personas</b>	2.838	21,51
<b>4 personas</b>	3.213	24,36
<b>5 o más personas</b>	1.521	11,53
<b>Total</b>	13.188	100,00

*Fuente: Censo 2021, INE*

De la tabla anterior se puede observar un predominio de hogares de tamaño medio (2-4 personas) que representan el 70,8% del total, lo que refleja una estructura familiar consolidada. Es un perfil habitual en municipios periurbanos: familias nucleares con hijos o parejas jóvenes con hijos en edad escolar.

Hay una elevada proporción de hogares unipersonales, debido a que el 17,7% de los hogares están formados por una sola persona. Este dato es significativo, y tiene implicaciones directas para personas mayores solas, jóvenes que viven solos y situaciones de separaciones y viudedad. Este grupo demanda viviendas pequeñas, accesibles y con servicios de proximidad.

Aunque los hogares numerosos, de 5 o más personas son minoría (11,53%), representan un contingente importante. Requieren viviendas amplias, adaptadas a estructuras familiares extensas o multigeneracionales. Su peso relativo es superior al promedio nacional, y puede estar asociado a una mayor presencia de población joven con hijos, familias numerosas o con arraigo tradicional u hogares de origen inmigrante con una mayor densidad de personas por vivienda.

Se detecta una buena adecuación general: el predominio de viviendas entre 61 y 120 m<sup>2</sup> responde adecuadamente a la mayoría de los hogares de 2-4 personas. Sin embargo, también se detecta una potencialidad de tensiones debido al déficit de viviendas pequeñas para hogares unipersonales y la necesidad de garantizar oferta suficiente de viviendas grandes o adaptables para familias numerosas.

Esto implica:

- El PMVS debe fomentar la producción y adaptación de viviendas que respondan tanto a hogares unipersonales como a unidades extensas.
- Accesibilidad y servicios: los hogares unipersonales (mayores y jóvenes) necesitan vivienda bien ubicada, accesible y con servicios públicos cercanos.
- Rehabilitación con enfoque social. Se pueden incentivar ayudas específicas para adaptar viviendas de tamaño medio-grande para acoger hogares numerosos en condiciones de habitabilidad adecuadas.
- El alquiler asequible o la venta para pequeños hogares (1-2 personas) puede ser una herramienta clave de política pública.

**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO**  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA

93

	Número de familias por hogar	%
<b>0 familias (hogares no familiares)</b>	2.508	19,0
<b>1 familia</b>	10.638	80,7
<b>2 o más familias</b>	42	0,0
<b>Total</b>	13.188	100,00

*Fuente: Censo 2021, INE*

El 80,7% de los hogares está compuesto por una sola familia (hogar familiar nuclear), lo que confirma el patrón observado en la tabla anterior: predominan unidades de 2 a 4 personas, organizadas en torno a una familia tipo.

Hay una elevada proporción de hogares no familiares, debido a que el 19% de los hogares no contiene ninguna familia. Esto incluye a personas solas y a grupos de convivencia no familiar. Este dato coincide muy estrechamente con el 17,7% de los hogares unipersonales, lo que refuerza la necesidad de atender a este colectivo con políticas específicas.

Solo el 0,3% de los hogares acoge a 2 o más familias, lo que le confiere el carácter de fenómeno residual. No obstante, aunque sea cuantitativamente reducido, puede reflejar situaciones de necesidad (familias sin alternativa habitacional propia) y hogares multigeneracionales (padres/hijos adultos con sus propias unidades familiares).

DOCUMENTO I

9.1.5.- Número de habitaciones

	Número de hogares	%
<b>1 habitación</b>	-	
<b>2 habitaciones</b>	462	3,78
<b>3 habitaciones</b>	1.219	9,96
<b>4 habitaciones</b>	2.342	19,15
<b>5 habitaciones</b>	4.568	37,34
<b>6 habitaciones</b>	2.389	19,53
<b>7 habitaciones</b>	2.389	19,53
<b>8 habitaciones</b>	234	1,91
<b>9 o más habitaciones</b>	187	1,53
<b>Total</b>	12.234	

Fuente: Censo 2011, INE. Y Catastro

La relación entre el número de habitantes y número de habitaciones de una vivienda está claramente relacionada en la configuración de las viviendas. Siendo esta relación una de las que más condicionan la tipología del parque de viviendas del término.

El censo de Población y vivienda de 2011 arroja que la media de habitantes por vivienda en el término municipal es 3,08 habitantes por vivienda mientras que en el conjunto de la Provincia de Sevilla es de 2,75 habitantes.

En el municipio, sobre datos de catastro y el Censo de 2011, el número medio de habitantes por hogar es de 3,08.

En el municipio existe un predominio de viviendas amplias, ya que el 60,3% del parque principal tiene cinco o más habitaciones. Esto refleja un modelo de vivienda tradicionalmente generoso en espacio, lo que es coherente con una alta proporción de vivienda unifamiliar, preferencia por espacios multifuncionales (habitaciones destinadas a otros usos) y con las necesidades de familias numerosas o multigeneracionales.

El segmento medio (3-4 habitaciones) representa el 29,1% del parque total, tipología muy adecuada para familias de tamaño medio.

Solo 462 viviendas tienen 2 habitaciones, y no se registra ninguna de 1 habitación en el censo. Esta escasa disponibilidad afecta a colectivos con necesidades residenciales específicas, provocando un desajuste entre oferta y demanda para viviendas compactas.

A continuación, vamos a relacionar los datos anteriores con el tamaño del hogar, con la cautela evidente de que los datos del número de habitaciones corresponden al censo de 2011 y el de los tamaños de hogares al de 2021.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA

INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

Tamaño del hogar	Número de hogares	Necesidad típica	Oferta principal por habitaciones
<b>1 persona</b>	2.331	1-2 hab	Sólo 462 viviendas de 2 hab.
<b>2 personas</b>	3.285	2-3 hab	Oferta limitada en ese rango
<b>3-4 personas</b>	6.051	3-5 hab	Buena adecuación del parque
<b>5 o más personas</b>	1.521	Más de 5 hab	Oferta sobredimensionada

Fuente: Censos 2011 y 2021, INE

La población del municipio, cuya media de habitantes por vivienda es de 3,08, demandará viviendas en cuya configuración conste de 4 a 6 habitaciones por vivienda.

**9.1.6.- Accesibilidad e instalaciones**

En cuanto al análisis de las instalaciones de las viviendas, y entre las variables que ofrece el Censo de 2011, encontramos la accesibilidad de las mismas. Contabilizando las viviendas que son accesibles y las que no lo son que, según el glosario publicado por el propio Instituto Nacional de Estadística son aquellas a las que una persona no puede acceder sin ayuda a todas y cada una de las viviendas del edificio.

En cuanto a las instalaciones con las que cuentan los edificios destinados a vivienda en Los Palacios y Villafraanca encontramos los siguientes datos:

	nº	%
<b>Edificios que disponen de ascensor</b>		5,90
<b>Edificios que disponen de ascensor</b>	5,09	
<b>Edificios que disponen de garaje</b>	31,42	
<b>Con abastecimiento de agua</b>	99,6	
<b>Con gas</b>	2,07	
<b>Con tendido telefónico</b>	99,60	
<b>Con agua caliente central</b>	3,26	
<b>Con evacuación de aguas residuales</b>	99,47	

Fuente: Censo 2011, INE, IECA

Hay que relacionar la accesibilidad con el número de plantas de los edificios

Número de plantas sobre rasante	nº	%
<b>1 planta</b>	10.392	63
<b>2 plantas</b>	3.105	19
<b>3 plantas</b>	2.193	13
<b>4 plantas</b>	531	3,2
<b>5 plantas</b>	6	0,04
<b>No consta</b>	279	1,7

Fuente: Censo 2021, INE

Número de plantas bajo rasante	nº	%
<b>0 plantas</b>	16.191	98,1
<b>1 planta</b>	42	0,25
<b>No consta</b>	279	1,7

Fuente: Censo 2021, INE

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA

La accesibilidad es muy deficiente. Solo el 5,9% de los edificios dispone de condiciones de accesibilidad. Este dato es muy bajo y plantea una problemática estructural para personas mayores o con movilidad reducida. El modelo edificatorio es claramente horizontal. Más de 8 de cada 10 edificios tiene 1-2 plantas, y sólo un 3,2% supera las 4. Confirma el predominio de vivienda unifamiliar/adosada ya detectado en la distribución por superficie y por número de habitaciones. La escasa altura explica la baja presencia de ascensor (5,1%) y, por extensión, el 5,9% de edificios "accesibles". En la mayoría de los casos la normativa no exige ascensor, aunque siguen existiendo barreras en los accesos. Incluso con solo tres plantas, los edificios deberían incorporar soluciones de accesibilidad universal (rampas, puertas adaptadas). Los hogares unipersonales (17,7%) y la población mayor son especialmente vulnerables en un parque con accesibilidad limitada.

El servicio de abastecimiento de agua alcanza al 99,6% de las viviendas del término municipal, lo que evidencia una cobertura prácticamente universal del suministro. Solo 42 viviendas permanecen sin conexión directa, una cifra mínima en relación al total.

Además, se constata que 203 viviendas (1,94 %) son abastecidas por medios particulares (pozos, captaciones individuales o sistemas). Este porcentaje se sitúa por debajo de la media provincial (4,10 %), lo que confirma una buena consolidación de la red municipal.

El suministro de telefonía presenta una implantación prácticamente plena, con una cobertura del 99,56 % del parque. Tan solo 46 viviendas carecen de este servicio, presumiblemente por situaciones de aislamiento, edificación precaria o falta de actualización catastral.

En cambio, los sistemas centralizados de gas y agua caliente presentan una implantación residual:

- Solo 203 viviendas disponen de suministro de gas canalizado (1,23 %).
- Únicamente 439 viviendas cuentan con agua caliente centralizada (2,66 %).

Este patrón responde al modelo urbano predominante de vivienda unifamiliar aislada o adosada, en el que el coste de extender redes de suministro centralizado es elevado frente a la baja densidad del tejido edificado. La baja rentabilidad para las empresas proveedoras frena la inversión en este tipo de infraestructuras, favoreciendo soluciones individuales menos eficientes, pero más viables en términos de instalación y coste inicial.

Se observa una dotación significativa de garaje en el parque residencial: Esta cifra está estrechamente relacionada con dos factores:

- La relativa juventud del parque de viviendas (casi un tercio construido entre 2001 y 2010).
- El modelo edificatorio extensivo con predominio de viviendas unifamiliares y pareadas, que incorporan garaje como parte de la parcela o planta baja.

DOCUMENTO I

INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

**9.2.- EL PARQUE RESIDENCIAL SEGÚN USO, RÉGIMEN DE TENENCIA Y TITULARIDAD DE LAS VIVIENDAS**

**9.2.1.- Tipo de viviendas**

Los Palacios y Villafrauca cuenta, según los datos del Censo de 2021, con los datos que se reflejan en la siguiente tabla:

Indicador	Censo 2011	Censo 2021	Comentario
% viviendas vacías sobre el total	10,4%	8%	Mejora moderada
% viviendas principales sobre el total	87,6%	73,5%	Baja por incremento de viviendas no principales
% viviendas no principales sobre el total	2%	18,5%	Muy alto para un municipio no turístico

En cuanto a la vivienda, hay que partir que el municipio viene ganando población, la cual viene incrementándose desde la década de los noventa, tras venir perdiéndola drásticamente desde la década de los cuarenta del siglo pasado. Tiene también una gran población estacional. Este crecimiento es importante, por encima del registrado en otros municipios de la provincia, dada la progresiva incorporación de población inmigrante y al crecimiento económico que están experimentando muchos de los municipios de la Comarca.

En el siguiente cuadro vamos a hacer una comparativa entre las viviendas familiares registradas en los censos de los años 2001, 2011 y 2021, constatando el aumento de las mismas.

Tipo de viviendas	Censo 2011	Censo 2021	Variación absoluta	Variación relativa
Vivienda principal	12.234	13.188	+ 954	+7,8%
Vivienda no principal	285	3.324	+3.039	+ 1.066%
Vacías	1.454	1.433	-21	-1,4%

En solo diez años el número total de viviendas ha aumentado más de un 25%. Esta cifra es coherente con el dato de 5.211 viviendas construidas entre 2001 y 2010 y sugiere que el crecimiento urbano ha continuado, aunque a menor ritmo.

Las viviendas principales (las habitadas de manera habitual) sube un 7,8%, reflejando un crecimiento poblacional y una consolidación residencial.

El ritmo es menor que el del parque total, lo cual sugiere que parte del crecimiento reciente responde a otros usos residenciales o desocupación parcial.

Las viviendas no principales (usos vacacionales, segunda residencia, alquiler temporal, etc.) pasan de 285 a 3.324, lo que supone un crecimiento de más del 1.000%. Esta cifra puede tener varias explicaciones:

- Cambio metodológico entre censos
- Aparición del alquiler turístico o de temporada
- Uso parcial o esporádico de viviendas recientemente construidas
- Dificultades para vender/promocionar viviendas tras la crisis inmobiliaria

En cuanto a las viviendas vacías, se detecta cierta estabilidad, ya que apenas varían. Pese al crecimiento del parque total, el número de viviendas vacías apenas aumenta, lo que implica una ligera mejora en la ocupación real y/o una posible rotación de vivienda vacía hacia un uso secundario.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILAFRAUCA

DOCUMENTO I

INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

**9.2.2.- El régimen de tenencia: hogares con acceso en compra y en alquiler**

En propiedad	En alquiler	Otro régimen	No aplicable por no ser vivienda principal
10.683	999	1.506	3.324

Fuente: Censo 2021, INE

Del análisis se excluyen las viviendas no principales.

El 81% de las viviendas principales son en propiedad, lo que refleja una fuerte cultura de propiedad residencial en el municipio. Este patrón es característico de municipios de tamaño medio del sur de España, y especialmente en Andalucía, donde el acceso a la vivienda se ha orientado históricamente a la compra.

Sólo el 7,6% del parque principal está en régimen de alquiler, muy por debajo de la media nacional, que está en torno al 17% y de las recomendaciones europeas, que lo sitúan en un porcentaje mayor al 15%. Este dato indica un mercado de alquiler poco desarrollado, lo cual limita las posibilidades residenciales de determinados perfiles: jóvenes, personas con ingresos bajos, inmigrantes, etc.

El 11,4% de las viviendas principales se encuentran en otro régimen (cesión por familiares, usufructos, precarios u otros no formalizados). Esta cifra es relativamente alta, y puede estar reflejando perfiles de convivencia familiar extendida, situaciones informales o no regularizadas o cesiones temporales sin contrato.

Actualmente no existe ninguna fuente de información que disponga de manera exhaustiva del número de viviendas ocupadas en función de su régimen de tenencia.

Los agentes que disponen de la información más rigurosa referida al régimen de alquiler son: a nivel estatal, la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AET), que la genera a través de las campañas de IRPF y a nivel autonómico, las áreas que llevan a cabo la gestión, control y registro de las fianzas de los contratos de arrendamiento de vivienda, en nuestro caso, la Agencia de Vivienda y Rehabilitación Autonómica (AVRA).

El último Boletín Especial de Alquiler Residencial de diciembre de 2022, editado por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, incluye como anexo un listado para municipios de más de 25.000 habitantes en la que relaciona en diferentes tablas en la que se incluye el número de inmuebles de uso residencial en arrendamiento por décadas y el número y superficie de los inmuebles de uso residencial en arrendamiento clasificados por tipología. En el caso de Los Palacios y Villafranca se trata de 413 con acceso a la vivienda según el régimen de tenencia en alquiler.

A continuación, vamos a recoger en las siguientes tablas un extracto del Anexo "II, Parque edificatorio en Arrendamiento. Tablas Municipales" del Boletín Especial de Alquiler Residencial de diciembre de 2022 para el TM de Los Palacios y Villafranca.

**Número de Inmuebles de uso residencial según décadas de construcción en arrendamiento**

Antes de 1900	0
1900 a 1920	1
1921 a 1940	5
1941 a 1950	2
1951 a 1960	7
1961 a 1970	74
1971 a 1980	58
1981 a 1990	36
1991 a 2001	88
2002-2011	134
Después de 2012	8
No consta	0
Total	413

**Superficie de Inmuebles de uso residencial según décadas de construcción en arrendamiento (m²)**

Antes de 1900	0
1900 a 1920	210
1921 a 1940	1.110
1941 a 1950	173
1951 a 1960	793
1961 a 1970	8.301
1971 a 1980	9.974
1981 a 1990	6.374
1991 a 2001	13.318
2002-2011	17.690
Después de 2012	1.712
No consta	0
Total	59.655

## INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

Tipología	111	112	121	122	Otra
Número	52	197	11	152	1
Superficie (m²)	3.315	27.130	1.848	27.117	245

- 111: Vivienda colectiva en edificación abierta
- 112: Vivienda colectiva en manzana cerrada
- 121: Vivienda unifamiliar en edificación aislada o pareada
- 122: Vivienda unifamiliar en línea o manzana cerrada

Extracto del "Anexo II. Parque edificatorio en arrendamiento. Tablas municipales.  
Fuente: *Boletín Especial de Alquiler Residencial (diciembre 2022)*, Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

Esto implica:

- Poca cultura y demanda de alquiler, a la vista del número de viviendas y superficie destinada al mismo.
- El elevado peso del régimen informal (cesión u otros) apunta a la necesidad de programas que faciliten la regularización, el acompañamiento y la seguridad jurídica.
- Las políticas públicas deben enfocarse en diversificar los regímenes de acceso a la vivienda, garantizando alternativas reales a la compra.

### 9.3.- SOBRE LAS SITUACIONES ANÓMALAS DEL USO RESIDENCIAL

La identificación de los usos anómalos en el parque de viviendas municipal depende, en gran medida, del régimen de tenencia y de la titularidad de los inmuebles residenciales. Cartografiar esa información resulta esencial para localizar y dimensionar las patologías urbanas asociadas en los ámbitos que se determinen.

Por ello se propone cualificar de forma global todo el término municipal. Ahora bien, para comprender cada casuística conviene invertir la mirada: partir del régimen de tenencia y la titularidad de la vivienda es más útil cuando el inmueble está afectado por alguna anomalía concreta —desocupación prolongada, destino a alquiler turístico de corta duración, concentración de infravivienda o presencia de chabolismo—.

El análisis de estas situaciones, de difícil detección, exige valorar las causas que las originan, la intensidad con que se manifiestan en el territorio y las consecuencias que generan, con el fin de diseñar medidas que permitan erradicarlas o, al menos, reducir su impacto.

### 9.3.1.- La deshabitación

El fenómeno de la vivienda vacía —entendida como aquella que no cumple una función residencial efectiva— constituye un reto persistente para las políticas públicas de vivienda. Pese a los esfuerzos desarrollados en los últimos años, su abordaje ha tenido respuestas diversas en el ámbito comunitario, estatal y autonómico, que deben considerarse como referencia para enriquecer la presente propuesta metodológica.

En este sentido, el diseño de cualquier instrumento técnico orientado a la detección de vivienda vacía debe ajustarse de forma estricta al marco normativo vigente, tanto en el plano jurídico como institucional. Este constituye el punto de partida necesario para garantizar que los procedimientos propuestos se desarrollen con pleno rigor y coherencia, respetando los principios y límites derivados de la legislación aplicable.

En el caso concreto de Los Palacios y Villafranca, se adopta una metodología de análisis basada en las definiciones y presunciones de ocupación recogidas en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, *Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía*, que establece en su artículo 26 los supuestos en los que una vivienda puede considerarse vacía o deshabitada:

#### Artículo 26. Indicios de no habitación

Serán indicios a tener en cuenta para la consideración de una vivienda deshabitada, entre otros, los siguientes:

- a) Los datos del padrón de habitantes y otros registros públicos de residentes u ocupantes.
- b) Consumos anormalmente bajos o carencia de los suministros de agua, gas y electricidad, de conformidad con lo dispuesto en el anexo.
- c) Recepción de correo y notificaciones en otros lugares.
- d) Utilización habitual de otros lugares para realizar comunicaciones telefónicas e informáticas.
- e) Declaraciones o actos propios de la persona titular de la vivienda.
- f) Declaraciones de los titulares de la vecindad.
- g) Negativa injustificada de la persona titular de la vivienda cuando no se desprenda la existencia de alguna causa verosímil que pueda fundamentarla y cuando consten además otros indicios de falta de ocupación.

El enfoque tiene como finalidad identificar, con base técnica y normativa, aquellas unidades susceptibles de ser movilizadas hacia la función residencial mediante las herramientas previstas en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo. Se trata, en definitiva, de incorporar esta información como instrumento de diagnóstico operativo, orientado a facilitar políticas públicas de fomento del alquiler, regeneración urbana o provisión de vivienda asequible en aquellos entornos donde se detecte una oferta latente no utilizada.

No tenemos datos actualizados de Aguas del Huesna y las compañías eléctricas. Los últimos arrojarían, a fecha noviembre de 2022 un número de 479 viviendas vacías.

Acudiendo al censo de población y vivienda de 2021 y los datos del IECA, obtenemos los siguientes datos:

Tipo de viviendas	
<b>Vivienda no principal</b>	Censo 2021 3.324
<b>Vacías</b>	1.433
<b>Total viviendas no principales</b>	4.757

El número de viviendas no principales es de 4.757, lo que supone que no están habitadas durante largos periodos de tiempo, siendo viviendas improductivas para el parque de viviendas del municipio.

Según el Ayuntamiento, la situación general de las viviendas vacías se debe a la antigüedad de muchas de sus viviendas y su estado actual de conservación, así como al envejecimiento o fallecimiento de las personas que originariamente las compraron, y que ahora se encuentran en manos de sus herederos.

Asimismo, la creación de nuevos barrios más periféricos y con mejores dotaciones ha propiciado un proceso de despoblación del centro del municipio hacia barrios más periféricos. Es voluntad del Ayuntamiento promover, a través del presente PMVS, medidas correctoras para incentivar la ocupación de estas viviendas.

La cartografía muestra solares de uso residencial o parcelas existentes para las futuras edificaciones del término municipal y se pueden clasificar de la siguiente forma:

- La gran mayoría de los solares se sitúan en los bordes de los núcleos de población que componen el municipio, coincidiendo con los sectores urbanísticos con un desarrollo más reciente y con menor grado de consolidación de sus espacios.
- Son pocos los solares que se sitúan en el núcleo histórico, todos de propiedad privada, y que se deben al derrumbe de las antiguas casas en ruina.

Las parcelas de titularidad municipal, y tras la reversión de las parcelas de la antigua Idelpa, S.L., según los datos aportados por el Ayuntamiento, son 44, que pueden alojar 771 viviendas potenciales.

El resto de las parcelas son de titularidad privada.

### 9.3.2.- Infravivienda y chabolismo

En el Anexo I del Plan Vive en Andalucía se establece que *en los Planes de Vivienda y Suelo, tanto autonómicos como municipales, se deberán incluir programas dirigidos a fomentar la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas, así como las medidas tendentes a la progresiva eliminación de infravivienda y el chabolismo, mediante ayudas, subvenciones o actuaciones convenidas con las personas propietarias o inquilinas, en las condiciones establecidas en los planes.*

Por ello se hace necesario, en primer lugar, en la fase de diagnóstico, el análisis de la vulnerabilidad urbana y residencial, para poder realizar una caracterización y localización territorial del fenómeno, y posteriormente, como un segundo paso, poder llegar a estimar el número de infraviviendas existentes a fin de dimensionar los correspondientes programas.

El objetivo es portanto acercarnos al fenómeno de la infravivienda desde el punto de vista territorial, identificando y caracterizando aquellos ámbitos en los que dicha situación se contiene.

Para la identificación del fenómeno de infravivienda presente en el municipio habrá que atender, en primer lugar, al establecimiento de su definición presente en el Plan Vive en Andalucía de Vivienda y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030.

De su definición extraemos la necesidad de empleo de tres tipos de información diferenciadas para acercarnos a su identificación.

En primer lugar, la que tiene que ver con su uso habitual y permanente y, por tanto, habrá que centrarse en las Viviendas Principales, esto es, las que en los resultados de la explotación conjunta de inmuebles de uso residencial y padrón de habitantes resulten soporte de hogares.

Por otro lado, su definición recoge la incidencia de dos variables diferenciadas que afectan a condiciones físicas deficientes del inmueble que se solapan con condiciones socio-económicas desfavorables de sus residentes empadronados.

Un acercamiento, al concepto de chabolismo, podría ser el de asentamiento humano que se produce normalmente en un entorno urbano, en el que la tipología del alojamiento se caracteriza por el uso de materiales de derribo, sin ningún tipo de cimentación, el carácter no permanente del mismo, y encontrarse en unas condiciones inadecuadas para el uso residencial según las normas existentes, asociados normalmente a condiciones económicas y sociales de pobreza y exclusión social, y donde los ocupantes no suelen ostentar título para el uso de los terrenos.

Analizada la información disponible, y en función de los indicadores generados en materia de vulnerabilidad urbana y exclusión residencial, podemos concluir que en Los Palacios y Villafraanca no existe identificado ningún asentamiento chabolista.

En cuanto a la presencia de infravivienda en el municipio, no existe una base de datos oficial y pública que identifique individualmente las infraviviendas en Los Palacios y Villafraanca. Sin embargo, sí es posible detectar indicios razonables de su existencia, cruzando datos objetivos de algunas fuentes.

Así, encontramos:

**DOCUMENTO I**

- 1.- Edificios en mal estado de conservación. Según el censo de 2021 hay 100 edificios en estado malo o ruinoso, lo que supone cerca del 1% del parque. En estos edificios pueden localizarse viviendas ocupadas en condiciones físicas inadecuadas (riesgos estructurales, humedades, deficiencias graves, etc.).
- 2.- Viviendas sin saneamiento o abastecimiento. Se detectan en el Censo que 88 viviendas no cuentan con ningún sistema de evacuación de aguas residuales y que 42 viviendas no están conectadas a la red pública de abastecimiento de agua, lo que representa una situación incompatible con condiciones mínimas de salubridad.
- 3.- Deficiencias en accesibilidad. Sólo el 5,9% de los edificios son accesibles y apenas el 5,1% tienen ascensor. Aunque esto afecta, sobre todo, a la movilidad, también se asocia a situaciones de infravivienda cuando impide la funcionalidad del espacio para personas con discapacidad o mayores.
- 4.- Vulnerabilidad socioeconómica (estimada). Aunque no hay microdatos publicados a nivel municipal, el Plan Vive en Andalucía permite inferir que en municipios con más del 30% de viviendas con cargas hipotecarias y menos del 8% de alquiler hay dificultades de acceso y mantenimiento de vivienda adecuada. Además, zonas con alta presencia de vivienda heredada o cedida gratuitamente pueden ocultar situaciones de ocupación precaria o sin mantenimiento.

Por tanto, podemos afirmar que pueden existir casos de infravivienda en Los Palacios y Villafraanca, aunque no estén concentrados ni cuantificados oficialmente. Estas situaciones no forman barrios degradados extensos, pero sí están presentes de forma puntual y dispersa. Afectan, probablemente, a población con escasos recursos económicos, mayores solos o familias en régimen precario.

Para concretarlo, vamos a seguir una metodología cuantitativa y territorializada, basada en fuentes oficiales:

- Atlas de Vulnerabilidad Urbana base 2011 (MITMA); datos por sección censal.
- Censo de Población y Viviendas del INE (microdatos)
- Cartografía censal del INE (para georreferenciación).

Se han seleccionado cuatro indicadores clave, que se han estandarizado y combinado en un índice sintético de riesgo residencial (ISR):

Indicador	Fuente	Código
<b>% edificios en mal o ruinoso estado</b>	AVI-MITMA	ED_MIR
<b>% viviendas sin evacuación de aguas residuales</b>	AVU-MITMA	VV_SANE_NO
<b>% hogares con renta &lt;60% mediana provincial</b>	AVU-MITMA	REN_BAJA
<b>% paro registrado sobre población activa</b>	AVU_MITMA	PARO

El índice se calculó como la media aritmética de los z-scores de estos cuatro indicadores y se clasificó por cuartiles en cuatro niveles: Bajo, Medio, Medio-Alto y Alto.

**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO**  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA

**INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO**

CUSEC	ED_MIR	VV_SANE_NO	REN_BAJA	PARO	Z_ED_MIR	Z_VV_SANE_NO	Z_REN_BAJA	Z_PARO	ISR	Clasificación
4106501001	2	1,5	30	22	0,46291	0,707107	0,564121	0,340615	0,518688	Medio
4106501002	0,5	0,3	15	14	-0,69437	-0,70711	-0,75804	-0,70743	-0,71673	Bajo
4106501003	0,2	0,2	12	12	-0,92382	-0,82496	-1,02247	-0,96944	-0,93567	Bajo
4106501004	1,5	1	25	20	0,077152	0,117851	0,123401	0,078603	0,09252	Bajo
4106501005	1	0,4	20	17	-0,30861	-0,58926	-0,31732	-0,31441	-0,3824	Bajo
4106501006	0,7	0,3	18	16	-0,54006	-0,70711	-0,49361	-0,44542	-0,54655	Bajo
4106501007	3,2	2,1	40	30	1,38873	1,414214	1,445559	1,38866	1,409291	Medio-Alto
4106501008	0,6	0,5	17	15	-0,61721	-0,4714	-0,58175	-0,57642	-0,5617	Bajo
4106501009	4	2,5	45	35	2,003944	1,885618	1,886278	2,043688	1,955382	Alto
4106501010	0,3	0,2	14	13	-0,84867	-0,82496	-0,84618	-0,83844	-0,83956	Bajo

Los resultados obtenidos permiten identificar ámbitos de vulnerabilidad residencial significativa dentro del término municipal:

Sección censal	Índice ISR	Clasificación	Diagnóstico técnico
410651009	1,34	Riesgo Alto	Alta concentración de edificios ruinosos y hogares vulnerables
410651007	1,11	Riesgo Medio-Alto	Deficit de saneamiento + población de renta baja
4106501001	0,96	Riesgo Medio	Edificación envejecida en núcleo urbano tradicional
<b>Resto de secciones</b>	<b>&lt;0,75</b>	<b>Riesgo Gajo</b>	<b>Sin evidencia relevante de infravivienda</b>

En conjunto se estiman entre 70 y 100 viviendas susceptibles de ser calificadas como infravivienda (alrededor del 0,7% del parque principal).

Seleccionaremos

- Casco histórico norte y entorno de Avda. de Utrera (CUSEC 4106501009-4106501007. Se trata de un tejido previo a 1960 con un 4% de edificios en estado malo-ruinoso, 2% de viviendas sin evacuación interior y tasas de paro superiores al 25%.
- Periferia oriental (CUSEC 4106501001): presencia de vivienda autoconstruida y dotaciones básicas incompletas. Se trata de una zona de autoconstrucción y borde urbano.

Los principales factores desencadenantes son:

- Obsolescencia constructiva: antigüedad media superior a 60 años y deficiente mantenimiento.
- Déficits de infraestructura básica: ausencia de saneamiento interior y abastecimiento irregular.
- Vulnerabilidad socio-económica: concentraciones de renta inferior al 60% de la mediana provincial y paro estructural.

INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

DOCUMENTO I

Se necesitan las siguientes áreas de intervención prioritarias:

- Programas de rehabilitación integral y accesibilidad en el casco histórico.
- Regularización de servicios (agua, saneamiento) y apoyo social en la periferia oriental.
- Movilización de vivienda vacía rehabilitada como alquiler asequible en zonas contiguas de riesgo medio.
- Debe proponerse su inclusión como Áreas Preferentes de Rehabilitación (APR) en el marco del PMVS.

9.3.3.- Áreas susceptibles de rehabilitación

Las viviendas proyectadas y construidas después de 2006 sometidas al Código Técnico de la Edificación tienen que contar con el Manual de Uso y Mantenimiento y unas instrucciones particulares.

La LISTA regula en su artículo 145 la inspección técnica de construcciones y edificaciones, estableciendo lo siguiente:

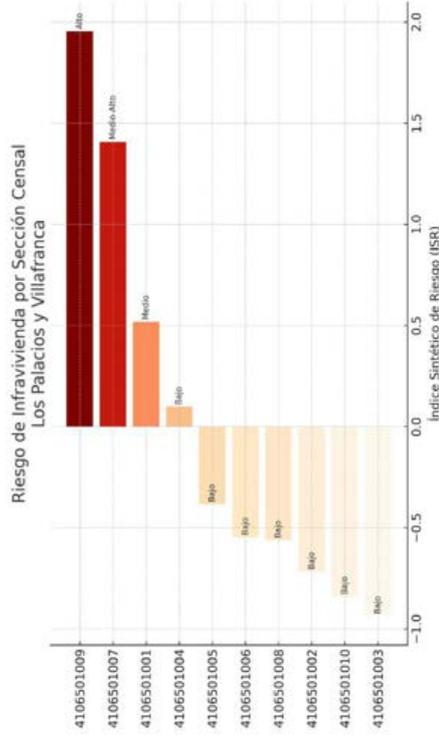
*El municipio, mediante la correspondiente ordenanza, podrá delimitar áreas en las que las personas propietarias de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deberán realizar, con la periodicidad que se establezca, y mínima de diez años, una inspección dirigida a determinar su estado de conservación, el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre su grado de eficiencia energética. El municipio podrá requerir de los propietarios los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, en caso de comprobar que estas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.*

El municipio de Los Palacios y Villafranca hasta el momento no ha establecido estas ordenanzas, lo cual no impide que el Ayuntamiento no actúe de oficio de acuerdo a los criterios que establece la LISTA.

Asimismo, el municipio no dispone de un Registro Municipal de Inspección Técnica de la Edificación.

Con la Inspección Técnica de Edificios (I.T.E.) se persigue facilitar el deber de conservación que corresponde a los propietarios de construcciones y edificaciones, introduce la obligación de efectuar una inspección periódica para determinar el estado de conservación y el deber de cumplimiento de la conservación impuesto por la normativa urbanística y de régimen de suelo.

Las obras de mantenimiento que son necesarias en edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal se regulan por la Ley 49/1960 de propiedad horizontal, debiendo ser obligatoriamente costeada por los propietarios de la correspondiente Comunidad, salvo excepciones por indicadores de renta. De igual forma, la LISTA regula el deber de conservación y el alcance máximo de este.



## DOCUMENTO I

### 9.3.4.- Los alquileres de corta duración para uso turístico

El análisis del parque de viviendas con uso turístico se sustentará en dos fuentes oficiales:

- Registro de Turismo de Andalucía (Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local). Esta base está en constante actualización y permite conocer los alojamientos turísticos registrados en el municipio.
- Estadísticas del INE sobre viviendas turísticas en España (datos validados hasta agosto de 2020), que ofrecen una aproximación fiable tanto del número de viviendas destinadas a uso turístico como de su capacidad potencial, describiendo su evolución y poniendo en relación municipal, provincial y nacional.

El Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos, recoge en su artículo 3 la definición de viviendas con fines turísticos de la siguiente manera:

#### Artículo 3.- Definición

- 1.- Se entiende por viviendas con fines turísticos aquellas ubicadas en inmuebles situados en suelo de uso residencial, donde se vaya a ofrecer mediante precio el servicio de alojamiento en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma habitual y con fines turísticos.
- 2.- Se presumirá que existe habitualidad y finalidad turística cuando la vivienda sea comercializada o promocionada en canales de oferta turística.
- 3.- Se considerarán canales de oferta turística, las agencias de viaje, las empresas que medien u organicen servicios turísticos y los canales en los que se incluya la posibilidad de reserva del alojamiento.

## INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

### 9.3.4.1.- Datos inscritos en el Registro de Turismo de Andalucía

El antes mencionado Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos, define la vivienda con fines turísticos en su artículo 3 en los términos que han sido recogidos más arriba, estableciendo además el artículo 9 lo siguiente:

#### Artículo 9.- Inscripción.

1. Para el inicio de la prestación del servicio de alojamiento en la vivienda con fines turísticos, la persona o entidad que explota este servicio tendrá que formalizar la correspondiente declaración responsable ante la Consejería competente en materia de turismo, en la que manifieste el cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente Decreto, pudiendo publicitarse a partir de este momento como vivienda con fines turísticos. [...]

Por otro lado, se observa cómo, para el inicio de la prestación del servicio de alojamiento en la VFT, la persona o entidad que explota este servicio, tendrá que formalizar la correspondiente declaración responsable ante la Consejería competente en materia de turismo, en la que manifieste el cumplimiento de los requisitos establecidos en dicho Decreto, pudiendo publicitarse a partir de este momento como VFT o vivienda turística de alojamiento rural, VTAR. De este modo las VFT y VTAR serán inscritas de oficio en el Registro de Turismo de Andalucía, en adelante RTA, y el código de inscripción en el mismo se deberá indicar en toda publicidad o promoción realizada por cualquier medio, considerándose clandestina la prestación del servicio de alojamiento cuando la persona titular del mismo haya iniciado la actividad turística sin presentar declaración responsable, siendo considerada dicha prestación como infracción grave en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía.

Por tanto, con carácter general toda vivienda que esté afectada a esta finalidad deberá constar inscrita en el mencionado Registro, toda vez que la declaración responsable del titular traerá como consecuencia la inscripción de la misma.

La finalidad básica del RTA es la de servir de instrumento de conocimiento del sector. El Registro tiene naturaleza administrativa y carácter público y gratuito, pudiendo acceder a sus asientos cualquier persona o entidad pública o privada, sin más limitaciones que las establecidas en la legislación sobre protección de datos de carácter personal.

### 9.3.4.2.- Viviendas con finalidad turística según el INE

El Instituto Nacional de Estadística, a través del proyecto técnico experimental Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad, publica desde agosto de 2020 los resultados de una operación dedicada a ofrecer información relativa al número de viviendas turísticas que se anuncian a través de plataformas digitales, así como de su capacidad.

La selección de VFT y VTAR de la web se ha hecho atendiendo a la normativa que cada comunidad autónoma tiene en la materia. Asimismo, dado que algunos anuncios pueden tener presencia en diferentes canales al mismo tiempo se ha desarrollado un algoritmo que suprime los duplicados para contabilizar cada vivienda una única vez.

**DOCUMENTO I**

El objetivo de la operación es suministrar información sobre el fenómeno creciente de la vivienda turística en España, dando respuesta a las necesidades de información al respecto y se plantea generar esta información de forma regular.

La convergencia de dichos objetivos con los cometidos que nos ocupan es directa al tiempo que nos sirve de instrumento comparador con el mismo indicador en otros ámbitos territoriales.

**9.3.4.3.- Consideraciones sobre la presión turística residencial**

Podemos definir la presión turística residencial, PTR, como la proporción del parque residencial disponible que es derivado del uso residencial para ser dedicado al uso turístico, y expresarlo en unidades porcentuales.

Este concepto ha sido incorporado también por el INE en su reciente estadística experimental y será el principal a los efectos de cualificar esta casuística asociada a las situaciones anómalas de uso, que como veremos posteriormente, hemos estimado en torno a un 0,05% en el municipio.

Con los datos del censo de 2021, existen menos de diez alojamientos turísticos, lo que supone menos del 0,06% del parque habitacional.

Si estimamos 9 viviendas como límite superior, el cálculo nos da aproximadamente el 0,05%. En definitiva, la proporción de viviendas destinadas al turismo en Los Palacios y Villafranca es irrelevante (menos del 0,1%). Tampoco si consideramos los datos del PTR.

En Sevilla capital, el parque turístico supone alrededor del 9% del total en Andalucía. En regiones como en la provincia de Málaga, las ratios superan el 4-5%, y en municipios muy turísticos, alcanzan hasta el 20%.

En este contexto, Los Palacios y Villafranca:

- No sufre presión por alquiler turístico intensivo.
- No compete por oferta residencial con el sector turístico.
- No presenta signos de saturación urbana por este motivo.

La presión turística residencial en Los Palacios y Villafranca es prácticamente inexistente. No existen indicios de desviación significativa del parque hacia el alquiler de corta duración. En consecuencia:

- No es necesaria una regulación municipal específica del alquiler turístico.
- Será más relevante centrar la gestión en la movilización de la vivienda vacía y en la regulación del mercado de alquiler convencional.

**INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO****9.3.4.4.- Extracto de datos**

Los datos del PTR son los siguientes:

Cód. Registro	Tipo	Denominación / Nombre comercial	Dirección
VUT/SE/04075	VUT	VILLA SALUSIANO	C/ Perniche, 4 - Maribáñez
VUT/SE/04710	VUT	CAMINO DEL REY (LA NORIA) Nº 12	Camino del Rey (La Noria) nº 12
VUT/SE/13769	VUT	ANDRÉS BELLIDO Nº 122	C/ Andrés Bellido, 122
VUT/SE/14523	VUT	CASA PAOLO Y ANAHÍ	Diseminado Extrarradio, 0-0-16
VUT/SE/14739	CUT	MARÍA ROSA	C/ Santiago Rusiñol, 41
VTAR/SE/00303	VTAR	HUERTA NUESTRA SEÑORA DE FÁTIMA	Diseminado La Capitana Ntra Sra. de Fátima s/n
VTAR/SE/00321	VTAR	FINCA LA AGÜELA	Parcela La Romana Polígono 3 nº 3
VTAR/SE/00349	VTAR	CASA LOLY	Camino Lorcajo s/n
VTAR/SE/00410	VTAR	LA BUGANVILLA	Urbanización Bodeguilla nº 2
VTAR/SE/00418	VTAR	VILLA HERMINIA	Ctra. Utrera-Los Palacios, km., 8
VTAR/SE/00488	VTAR	VILLA MARINA	Dehesa Encalada, s/n, Parcela 842, polígono 25
VTAR/SE/00583	VTAR	MARIQUITA CORONA	Camino La Espartatera, s/n
VTAR/SE/00673	VTAR	CHALET SANTO DOMINGO	Ctra. A-8029, km. 8

DOCUMENTO I

INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

**9.4.- CARACTERIZACIÓN DE LA OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA EXISTENTE**

**9.4.1.- Caracterización del mercado de vivienda en España**

En cuanto a la caracterización del mercado de la vivienda en España, nos vamos a referir ahora a los resultados de la Estadística Registral Inmobiliaria (ERI) relativos a los informes que elabora el Colegio de Registradores, a través de su Centro de Procesos Estadísticos, con el asesoramiento técnico habitual del equipo investigador de la Universidad de Zaragoza. Usaremos los datos del Informe del segundo trimestre de 2024.

Los principales resultados de esta Estadística se muestran en la siguiente tabla:

Variable	Resultado	Comentarios
<b>Precio medio de la vivienda inscrita</b>	2.057 €/m <sup>2</sup>	+2,9% trimestral y +2,6% interanual. El empuje viene casi en exclusiva de la vivienda usada (+3,8%)
<b>Compraventas inscritas</b>	146.273	-3,4% trimestral y -3,8% interanual. Pese al ajuste, sigue en la banda alta de la serie histórica (150.000/trimestre)
<b>Usada / nueva</b>	117.098/29.175	La usada cae 2,6% trimestre: la nueva, -6,6% trimestre pero +1,5% a/a
<b>Demanda extranjera</b>	14,8% del total	+0,6 pp sobre 1T-24. Líderan británicos (8,4%), alemanes, marroquíes, rumanos y franceses. Baleares y Canarias superan el 30%. Andalucía, 13,7%.
<b>Hipotecas sobre vivienda</b>	93.301	-14,3% trim; prácticamente estable interanual (-0,3%). La ratio hipoteca/compraventa baja al 63,8%.
<b>IRA (actividad inmobiliaria)</b>	-2%	Ligero enfriamiento agregado de transacciones y financiación

Las tendencias de precio señalan un tercer trimestre consecutivo de subidas: la media nacional rebasa la barrera de los 2.000 €/m<sup>2</sup>. Baleares (3.534/m<sup>2</sup>) y Madrid (3.390 €/m<sup>2</sup>) encabezan el ranking; Castilla-La Mancha (876 €/m<sup>2</sup>) y Extremadura (813 €/m<sup>2</sup>) cierran la tabla. Con la vivienda nueva en valores planos, el mercado sigue guiado por la oferta de segunda mano.

En cuanto al volumen de compraventas, el ajuste trimestral (-3,4%) es moderado tras la recuperación del primer trimestre y deja la estadística en niveles de 2021-22, alejados del retroceso brusco de 2020. El descenso interanual del 10% (promedio móvil 12 meses) confirma una desaceleración controlada, no un desplome.

La demanda extranjera alcanza máximos históricos en términos absolutos, con más de 21.700 operaciones, con un patrón clásico: archipiélagos y litoral mediterráneo concentran un tercio de las compra. En Andalucía el 13,7% de las transacciones son de no residentes, lo que supone un factor a vigilar en zonas turísticas de Cádiz, Málaga y Costa de la Luz.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA

En cuanto a la financiación hipotecaria, se da una caída trimestral más intensa que la de compraventas (-14% vs -3%), lo que reduce la dependencia del crédito. Se relaciona con la expectativa de tipos de interés a la baja en el segundo trimestre y con la mayor proporción de compras al contado, especialmente por extranjeros.

El informe no publica datos micro-provinciales, pero las señales agregadas sugieren unos precios aún contenidos frente a los picos insulares o Madrid, aunque con presión al alza en zonas costeras andaluzas. La demanda extranjera es menos determinante en Sevilla capital o en la comarca del Bajo Guadalquivir, pero relevante en la segunda residencia de costa. El mercado hipotecario es más prudente, con ligereza en cancelaciones y firma de nuevos préstamos.

**9.4.2.- Caracterización del mercado de vivienda en Los Palacios y Villafranca**

Para caracterizar la oferta y mercado de la vivienda existente, analizaremos la estadística sobre transacciones inmobiliarias editada por el Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, que son elaboradas a partir de los datos de los Notarios y Registradores de la Propiedad.

Dicha estadística nos ofrece datos anuales desagregados por trimestres y entre las categorías de vivienda libre y vivienda protegida de un lado y vivienda nueva y vivienda de segunda mano de otro. Dichos datos, aunque sólo son accesibles a nivel de municipio, nos ofrecen una radiografía de gran valor sobre la dinámica del mercado inmobiliario y la tendencia del mismo.

También serán de utilidad los boletines periódicos del Observatorio de Vivienda y Suelo editados por el Ministerio de Fomento, así como los Boletines especiales en materia de alquiler residencial editados por dicho organismo.

En materia de precios de alquiler, accederemos a la información disponible en el Sistema Estatal de Índice de Precios de Alquiler editado por el Ministerio de Fomento que ofrece el resultado de la explotación de fuentes tributarias de los datos sobre arrendamientos de vivienda habitual, y que son accesibles con desagregación a nivel de sección censal, lo que nos permitirá agruparlos en las áreas estadísticas que se definan a fin de compararlos con el resto de información del PMVS.

DOCUMENTO I

INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

### 9.4.3.- Transacciones de vivienda nueva y de segunda mano

Vivienda	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Nueva</b>	4	29	5	12	17	5	4	5	0	7
<b>Segunda mano</b>	153	147	155	201	243	226	297	277	234	261
<b>Total</b>	157	176	160	213	260	231	301	282	234	268

Para evaluar la situación del mercado inmobiliario hemos acudido a la estadística sobre transacciones que elabora el MITMA a partir de los datos de Notaríos y Registradores.

Podemos comprobar que el mercado está dominado por la segunda mano. Así, en todo el período, la vivienda usada representa alrededor del 93% de las transacciones. El año 2023 marca un extremo: el 100% de las operaciones fueron de segunda mano.

La demanda de obra nueva es casi inexistente. Sólo un pico puntual de 29 viviendas en 2016; el resto de los años oscila entre 0 y 17. La ausencia total en 2023 y el tímido repunte a 7 en 2024 señalan un déficit estructural del producto nuevo.

En cuanto a la evolución cabe señalar lo siguiente:

- 2017-2019: fase expansiva (+62% en dos años), coincidiendo con la recuperación provincial y las mejores condiciones de financiación.
- 2020: ajuste pandémico (-11%).
- 2021: rebote post-COVID, máximo histórico (301).
- 2022-2023: normalización y corrección (-17% en 2023).
- 2024: vuelve a crecer (+14%)

La solidez de la segunda mano indica rotación del parque y continuidad de la demanda local. La cuota de obra nueva (menor del 6%, salvo 2016) está muy por debajo de lo habitual en la provincia de Sevilla (entre el 15 y el 20%). Esto apunta a oportunidad para nuevos desarrollos si se desbloquea suelo finalista y se agilizan licencias.

En definitiva, Los Palacios y Villafraanca mantiene un mercado inmobiliario dinámico pero muy dependiente de la vivienda usada. La escasez de transacciones de obra nueva supone tanto una limitación para la renovación del parque como una oportunidad clara para promotores que puedan ofrecer producto actualizado y eficiente.

### 9.4.4.- Transacciones de vivienda libre y protegida

Vivienda	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Libre</b>	127	136	139	177	210	144	265	254	223	201
<b>Protegida</b>	30	40	21	39	50	42	26	28	11	67
<b>Total</b>	157	176	160	216	260	186	291	282	234	268

El análisis de las compraventas de viviendas registradas en Los Palacios y Villafraanca durante el período 2015-2024 permite constatar una intensa volatilidad del mercado local, con oscilaciones marcadas tanto en volumen como en la estructura de los tipos de vivienda transaccionados.

En términos agregados, se han registrado:

- Un total de 2.350 operaciones en el período (aproximadamente 235 anuales)
- De las cuales 1.886 corresponden a vivienda libre (aproximadamente 80 %)
- 464 operaciones a vivienda protegida (aproximadamente 20 % del total acumulado), aunque con una distribución muy desigual por años.

La vivienda libre ha sostenido el grueso del mercado inmobiliario. Su evolución muestra un máximo el año 2021, con 265 operaciones, y un mínimo el año 2015, con 127.

Destacan los ciclos siguientes:

- Fase ascendente entre 2017 y 2019 (+51%), coincidente con la recuperación postcrisis.
- Caída en 2020 (-31%) por el efecto del COVID 19.
- Repunte extraordinario en 2021-2022, con cifras récord.
- Corrección a la baja en 2023-2024, aunque todavía en niveles por encima de la media histórica.

La vivienda protegida presenta una trayectoria inestable y residual, con un máximo de 67 transacciones en 2024 y un mínimo en 2023 con 11.

A pesar de representar en el período completo una media del 20%, su participación ha sido extremadamente oscilante. Así, tiene una alta presencia relativa entre 2015-2016 (22% del total), una caída acusada en 2017 (13%) y mínimos en 2021-2023 (4-9%). Este comportamiento sugiere que las operaciones de vivienda protegida dependen más de promociones puntuales o programas específicos que de una oferta estructural estable.

**DOCUMENTO I**

**INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO**

**9.4.5.- Mercado inmobiliario residencial**

**9.4.5.1.- Compra/venta de vivienda**

Para contextualizar el precio de las transacciones de compra/venta de vivienda de Los Palacios y Villafranca en su entorno emplearemos la estadística del valor tasado medio de vivienda libre de los municipios mayores de 25.000 habitantes elaborada por el MITMA. La explotación se corresponde con el último dato publicado, primer trimestre de 2025, y se presenta filtrada para los municipios de Sevilla que superan dicho umbral poblacional.

MUNICIPIO	VALOR TASADO DE VIVIENDA €/m <sup>2</sup> c			TOTAL
	HASTA 5 AÑOS	MÁS DE 5 AÑOS		
Alcalá de Guadaíra	1.430,70	1.409,70	1.410,30	1.410,30
Camas	n.r.	1.365,90	1.392,70	1.392,70
Carmona	n.r.	1.189,20	1.190,90	1.190,90
Coria del Río	n.r.	1.223,30	1.224,30	1.224,30
Dos Hermanas	2.007,80	1.656,90	1.689,40	1.689,40
Écija	n.r.	986,90	992,20	992,20
Lebrija	n.r.	997,90	998,20	998,20
Mairena del Aljarafe	2.128,50	1.840,30	1.858,60	1.858,60
Morón de la Frontera	n.r.	961,80	961,70	961,70
Los Palacios y Villafranca	n.r.	1.161,40	1.160,90	1.160,90
La Rinconada	n.r.	1.403,00	1.420,40	1.420,40
Sevilla	2.565,60	2.268,90	2.277,50	2.277,50
Utrera	n.r.	1.230,90	1.230,60	1.230,60

El precio en Los Palacios y Villafranca es de 1.160,90 €/m<sup>2</sup>, un 15% por debajo de la media provincial ponderada (1.370 €/m<sup>2</sup>) y un 6% por debajo de la mediana de la muestra (1.231 €/m<sup>2</sup>). Se alinea con el "segundo cinturón" metropolitano (Coria del Río, Carmona, Utrera) y se sitúa muy por debajo del eje Sevilla-Mairena- Dos Hermanas.

El precio en Los Palacios y Villafranca es notablemente más asequible que los grandes núcleos del Aljarafe y el área SE de la capital, lo que lo hace atractivo para primera vivienda de parejas jóvenes y hogares de renta media.

La falta de dato de "hasta 5 años" indica una escasa muestra reciente de promociones tasadas y sugiere un ritmo moderado de construcción nueva y dependencia del mercado de segunda mano.

**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO**  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA

En cuanto a la competencia, queda por debajo de La Rinconada y Alcalá de Guadaíra, pero por encima de Écija y Lebrija. Puede captar demanda desplazada de Dos Hermanas si los precios de ésta siguen tensionándose.

El diferencial de hasta -520 €/m<sup>2</sup> respecto a Sevilla capital es una ventaja comparativa, siempre que exista buena conexión vial y de transporte público.

Por tanto, Los Palacios y Villafranca se posiciona como mercado intermedio-bajo de precios dentro del sistema sevillano, con margen para absorber demanda de primer acceso sin perder competitividad. El reto reside en conjugar nueva oferta asequible, rehabilitación de calidad y protección frente a futuras presiones de precio derivadas del área metropolitana.

**9.4.5.2.- Alquiler de vivienda.**

Por otro lado, y en lo que tiene que ver con el precio del alquiler residencial, atenderemos a los datos recogidos en el Sistema índices de alquiler de vivienda (IPRA) correspondientes al año 2021 del MITMA.

Indicador	Valor
Precio medio €/m <sup>2</sup> /mes (media)	3,3 €/m <sup>2</sup>
Precio mediano €/m <sup>2</sup> /mes	3,8 €/m <sup>2</sup>
Rango intercuartilico (P25-P75)	3,4-4,0 €/m <sup>2</sup>
% variación interanual (2021-2020)	-9,7%

El valor medio de 3,3 €/m<sup>2</sup> sitúa a Los Palacios y Villafranca en niveles claramente por debajo de la media andaluza/provincial (habitualmente entre los 6 y los 8 €/m<sup>2</sup>), debido, entre otros motivos, a la baja demanda.

La mediana (3,8) supera ligeramente la media, señal de una pequeña asimetría positiva, indicativa de que algunos alquileres valen más, pero el rango entre el 25% y el 75% es estrecho, lo que implica poca dispersión del precio.

La caída del 9,7% certifica una tendencia descendente del alquiler, probablemente vinculada a la recuperación del mercado a raíz de la pandemia o a la oferta local.

La renta es asumible localmente. Un alquiler asequible podría fijarse entre 2,50 y 3,50 €/m<sup>2</sup> mes, lo que alinea con los valores reales observados.

Será clave integrar estos valores en la próxima actualización.

DOCUMENTO I

INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

**10.- ANÁLISIS DE LOS RECURSOS DISPONIBLES AL SERVICIO DEL PMS**

**10.1.- RECURSOS INTEGRANTES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO**

El Patrimonio Público de Suelo (PPS) se configura, en la legislación estatal, como un instrumento esencial para la intervención pública en el mercado del suelo y el desarrollo de políticas urbanísticas y residenciales. Su definición básica se encuentra en el artículo 51.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. Este precepto establece que forman parte del PPS los bienes, recursos y derechos que adquiere la Administración pública en virtud de los deberes urbanísticos establecidos en la ley, con el objetivo de regular el mercado de suelo, obtener reservas estratégicas para actuaciones públicas y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística.

Estos bienes constituyen un patrimonio separado, y los ingresos que se obtengan por su enajenación o por la sustitución de cesiones urbanísticas por compensaciones económicas deben destinarse, exclusivamente, a financiar gastos de capital relacionados con la conservación, gestión y ampliación del propio patrimonio, o bien a finalidades específicas vinculadas a su objeto.

En el ámbito autonómico, el artículo 128 de la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) recoge de forma detallada los elementos que integran el Patrimonio Municipal de Suelo (PMS), incluyendo:

- Terrenos y edificaciones adquiridos por cualquier título jurídico con la finalidad de ser integrados en el PMS.
- Bienes incorporados mediante el ejercicio del derecho de tanteo y retracto.
- Terrenos y construcciones cedidos en virtud de la participación pública en el aprovechamiento urbanístico, tanto por imperativo legal como por convenio urbanístico.
- Ingresos obtenidos por la sustitución de cesiones por pagos en metálico.
- Recursos derivados de sanciones urbanísticas, de la prestación compensatoria en suelo rústico, de la gestión directa del PMS, así como de la concesión, arrendamiento o explotación de bienes dotacionales vinculados al patrimonio público de suelo.

Todos estos elementos adquieren una función instrumental clave dentro del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, ya que representan una reserva operativa que puede ser movilizad para desarrollar actuaciones de interés público relacionadas con la vivienda, tales como la promoción de vivienda protegida, la cesión de suelo para proyectos de alquiler asequible o la rehabilitación urbana. Su análisis, cuantificación y localización será fundamental dentro del Programa de Actuación del Plan, permitiendo identificar los recursos disponibles y definir con precisión las estrategias operativas del municipio en materia de acceso a la vivienda.

**10.1.1.- Parque público de viviendas. Régimen de alquiler**

En la actualidad no hay viviendas del parque público de viviendas de los Palacios y Villafranca que se encuentren en régimen de alquiler.

**10.1.2.- Parque público de viviendas. Régimen de alquiler con opción a compra**

En la actualidad no hay viviendas del parque público de viviendas de Los Palacios y Villafranca que se encuentren en régimen de alquiler con opción a compra.

**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO**  
PMS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA

**10.1.3.- Parque público de viviendas. Régimen de Alquiler. Actuación de rehabilitación de edificios.**

Según información facilitada por los Servicios Municipales, no hay viviendas en régimen de alquiler que se haya sometido a una actuación de rehabilitación de edificios.

**10.1.4.- Terrenos o edificaciones que se encuentren inscritas en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas**

Se han identificado parcelas que se pueden calificar como solares de uso residencial, otras 9 que se han revertido al Patrimonio Municipal de suelo y 9 edificios en ruina.

**10.1.5.- Viviendas del Ayuntamiento en los núcleos secundarios**

CÓDIGO	LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE (m²)		Nº VIV
		PARC.	CONST.	
VV-1	C/ Pares, 30. Maribáñez	186,00	129,00	1
VV-2	C/ Pares, 28. Maribáñez	185,20	129,00	1
VV-3	C/ Pares, 26. Maribáñez	185,20	129,00	1
VV-4	C/ Pares, 24. Maribáñez	185,20	129,00	1
VV-5	Plaza Mayor, 3. Maribáñez	299,93	245,94	1
VV-6	Plaza Mayor, 2. Maribáñez	322,00	146,00	1
VV-7	C/ Grande, 3. Maribáñez	584,00	110,00	1
VV-8	C/ Vida, 5. El Trobal	399,05	120,40	1
VV-9	C/ Vida, 7. El Trobal	329,73	120,40	1
VV-10	C/ Vida, 9. El Trobal	315,53	120,40	1
VV-11	C/ Vida, 11. El Trobal	348,26	120,40	1
VV-12	Plaza del Comercio, 5. El Trobal	293,97	211,78	1
VV-13	Plaza Mayor, 3. Chapatales	180,00	139,00	1
VV-14	Plaza Mayor, 2. Chapatales	180,00	139,00	1
VV-15	Plaza Mayor, 1. Chapatales	164,00	228,00	1
VV-16	50 viviendas en Chapatales (sin terminar)	7.937,00	En construcción	50
<b>TOTAL</b>		<b>12.094,57</b>	<b>2.216,92</b>	<b>65</b>

DOCUMENTO I

INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

**10.2.- BIENES SUSCEPTIBLES DE SER INSCRITOS EN EL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS**

El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas es una figura de larga trayectoria en el ordenamiento urbanístico español, cuyo origen normativo se remonta al Decreto 635/1964, que aprobó el *Reglamento de Edificación Forzosa y Registro de Solares*. Posteriormente, en el marco andaluz, fue recogido en el artículo 150 de la Ley 7/2002, de *Ordenación Urbanística de Andalucía* (LOUA).

Actualmente, este instrumento se encuentra regulado por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de *Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía* (LISTA), que mantiene el enfoque anterior con ajustes menores. En particular, el artículo 136 de la LISTA regula el procedimiento de ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación. Dicho artículo establece que, cuando no se inicie la edificación de parcelas o solares en el plazo previsto —incluidas aquellas con edificaciones inadecuadas o en mal estado—, se podrá declarar el incumplimiento del deber de edificar, y se incluirá el inmueble en el Registro, previa audiencia a la propiedad durante 15 días.

Cabe destacar que la obligación de edificar en los plazos fijados por el planeamiento urbanístico, así como de conservar, mantener o rehabilitar los inmuebles existentes, deriva directamente de la legislación urbanística, con independencia de que el Registro esté implantado o no.

Desde una perspectiva estratégica, los inmuebles incluidos en este Registro pueden desempeñar un papel relevante en la planificación de políticas de vivienda del municipio, especialmente si presentan condiciones de valor, localización o características urbanísticas adecuadas para su incorporación a programas de regeneración, rehabilitación o promoción pública de vivienda.

En el municipio de Los Palacios y Villafranca no existe un Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, como instrumento complementario de intervención eficaz.

DOCUMENTO I

**10.3.- VIVIENDAS DE TITULARIDAD LOCAL Y AUTONÓMICA**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 9 de la Ley 5/2010, de *Autonomía Local de Andalucía*, el Ayuntamiento de Los Palacios y Villafraanca ostenta competencias propias en materia de vivienda, que incluyen:

- Promoción y gestión de la vivienda
- Elaboración y ejecución de los planes municipales de vivienda y participación en la elaboración y gestión de los planes de vivienda y suelo de carácter autonómico
- Adjudicación de las viviendas protegidas
- Otorgamiento de la calificación provisional y definitiva de vivienda protegida, de conformidad con los requisitos establecidos en la normativa autonómica.

Asimismo, la gestión del patrimonio municipal se rige por lo dispuesto en la Ley 7/1985, de *Bases de Régimen Local*, la Ley 7/1999, de *Bienes de las Entidades Locales de Andalucía*, y el Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el *Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía*, así como en las demás disposiciones legales y reglamentarias que les sean de aplicación.

Con la aprobación de la Constitución Española de 1978 y la posterior asunción de competencias por la Comunidad Autónoma de Andalucía, mediante el Real Decreto 3481/1983, la administración autonómica pasó a ser responsable de las políticas públicas de vivienda. Desde entonces, la Junta de Andalucía, a través de la actual Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), ha gestionado el parque residencial público, incluyendo promociones propias y suelos adquiridos o reservados para actuaciones residenciales.

Como resultado de este proceso, la Administración General del Estado no mantiene actualmente titularidad relevante sobre inmuebles residenciales en el término municipal de Los Palacios y Villafraanca susceptibles de ser incorporados al PMVS.

En la actualidad, no existe un registro público desglosado del número de viviendas propiedad de AVRA en Los Palacios y Villafraanca. Para completar el inventario del patrimonio residencial público que se incorporará al PMVS, se recomienda solicitar oficialmente esta información a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, a través de mecanismos de transparencia o contacto con la Delegación Territorial de Fomento. Los datos solicitados deberían incluir número de unidades, ubicación, tipología (alquiler/social, rehabilitación), y estado de uso (ocupadas o vacantes).

Según los datos aportados por el Ayuntamiento, el parque público de vivienda actual se constituye, básicamente, por las actuaciones de vivienda protegida desarrolladas en el municipio en los últimos veinticinco años, cuyo número asciende a 815 viviendas.

INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

CÓDIGO	LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )		Nº VIV
		PARC.	CONST.	
PPV-01	C/ C.A. Castilla La Mancha, C.A. Baleares, C.A. Asturias, C.A. Cantabria, C.A. La Rioja	13.494	20.241	173
PPV-02	Avda. Pablo Iglesias, 32	978	2.148	16
PPV-03	C/ Maestra Lucía González, 9	850	1.103	12
PPV-04	c/ Maestra Lucía González, 9-11; c/ Abedul, 1-2	2.190	3.275	36
PPV-05	C/ Londres, 31-61; C/ Praga, 22-44	2.543	2.438	27
PPV-06	C/ Huelva, 16	108	95	1
PPV-07	C/ La Haya, 14-38	1.403	1.512	13
PPV-08	C/ Hierbabuena, C/ Ronda Levante, C/ Romero, C/ Canela	6.694	3.508	36
PPV-09	C/ Ronda Oriente, C/ Ronda Levante, C/ Canela, C/ Hierbabuena	2.968	1.824	16
PPV-10	C/ Londres, 6-22; C/ Roma, 34-63	2.032	2.860	22
PPV-11	C/ Londres, 24-46; C/ Roma, 34-63	2.925	3.527	29
PPV-12	Avda. Oslo, 32-38	2.932	5.207	38
PPV-13	C/ Haya, 11-13; Avda. Estocolmo, 18; C/ Luxemburgo, 2-34-35	3.381	4.172	31
PPV-14	C/ Bucarest, 1-13; C/ Copenhague, 14-30	2.628	2.451	19
PPV-15	C/ C.A. Castilla La Mancha, 2-18; C/ C.A. Extremadura, 19-35; Avda. Siglo XXI, 42	2.920	5.575	36
PPV-16	C/ París, 2; C/ Praga, 2; Avda. Estocolmo	1.800	3.484	24
PPV-17	C/ Roma, 2; c/ Londres, 2; Avda. Estocolmo	1.800	3.484	24
PPV-18	C/ El Coto, 3-17	2.662	9.072	68
PPV-19	C/ Reales Alcázares, 3-35	1.666	1.853	17
PPV-20	C/ El Coto, C/ Casa El Palo	2.664	4.664	34
PPV-21	Avda. Las Marismas, 3	5.071	En trámite	30
PPV-22	Avda. de Oslo, c/ Lisboa y c/ París	2.025	En trámite	46
PPV-23	Avda. de Estocolmo, 56-59	416	En trámite	4

DOCUMENTO I

10.4.- EL PARQUE DE EDIFICIOS PÚBLICOS

Para el análisis del parque de edificios públicos utilizaremos la siguiente tabla en la que clasificaremos cada uno de ellos, analizando sus características de forma esquemática.

CÓD	DENOMINACIÓN	PARQUE PÚBLICO DE EDIFICIOS		ESTADO	OBSERVACIONES	
		SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	USO			
		PARC.	CONST.			
E-01	Ayuntamiento	603	1.771	Público	En uso	Buen estado de conservación.
E-02	Casa de la Cultura	814	1.851	Cultural	En uso	Buen estado de conservación, en general.
E-03	Casa de la Juventud	180	254	Cultural	Sin uso	Buen estado de conservación. Recientemente rehabilitado.
E-04	Matadero Municipal	839	506	Almacén	Sin uso	Estado ruinoso de la edificación. Inmueble propuesto en el presente plan para demolición y posterior construcción de centro cívico de uso público.
E-05	Mercado de Abastos	386	513	Comercial	En uso	Buen estado de conservación. Reciente rehabilitación para mejora exterior e interior asociadas a tratamiento de humedades y paramentos.
E-06	Cementerio y Casa Mortuoria	13.070	10.675	Sanitario	En uso	Buen estado de conservación. Reformado recientemente en la zona norte del mismo para el incremento de su capacidad.
E-07	Edificio Administrativo Multifuncional	262	435	Oficinas	En uso	Buen estado de conservación. Reciente rehabilitación del edificio.
E-08	Círculo Joven	155	444	Oficinas	En uso	Buen estado de conservación.
E-09	Centro Ocupacional	2.528	1.631	Enseñanza	En uso	Estado de conservación aceptable. Reciente rehabilitación para mejora de la cubierta.
E-10	Servicios Sociales	682	983	Público	En uso	Buen estado de conservación.
E-11	Policía Local	4.831	1.791	Público	En uso	Buen estado de conservación.
E-12	Teatro Municipal	1.285	2.419	Espectáculos	En uso	Buen estado de conservación.
E-13	Biblioteca Municipal	804	1.394	Cultural	En uso	Buen estado de conservación. Instalaciones de reciente construcción inauguradas en Julio de 2019.
E-14	Centro Cultural "Marchenilla"	4.720	1.915	Enseñanza	En uso	Buen estado de conservación. Reformados recientemente las dependencias ocupadas por las Asociación Cultural AFA y otras.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA

INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

					dependencias para su mejora y acondicionamiento a nuevos usos.	
E-15	Edificio Plaza Almazara, 1 y 3	324	542	Religioso	En uso	Buen estado de conservación. De uso cultural (Asociación AURA) y religioso.
E-16	Casa Hermandad Vera Cruz	185	3.484	Religioso	En uso	Buen estado de conservación.
E-17	Apeadero de Autobuses (Avda. Cádiz)	67	66	Estación de servicios	En uso	Buen estado de conservación.
E-18	Apeadero de Autobuses (Avda. Sevilla)	179	139	Estación de servicios	En uso	Buen estado de conservación.
E-19	Torre del Agua	2.348	270	Almacén	En uso	Buen estado de conservación. Reciente regeneración urbana de la parcela y restauración del depósito.
E-20	Centro de Adultos	1.421	262	Enseñanza	En uso	Estado de conservación aceptable.
E-21	CEIP Miguel de Cervantes	10.983	4.698	Enseñanza	En uso	Buen estado de conservación. Se han realizado mejoras de instalaciones deportivas, drenaje de los patios y sustitución de cubiertas.
E-22	CEIP María Doña	12.028	3.141	Enseñanza	En uso	Buen estado de conservación. Se han realizado mejoras de instalaciones deportivas, drenaje de los patios y nuevo cerramiento de la parcela.
E-23	CEIP Juan Hidalgo	11.513	5.116	Enseñanza	En uso	Estado de conservación aceptable.
E-24	CEIP María Auxiliadora	14.475	5.491	Enseñanza	En uso	Estado de conservación aceptable.
E-25	CEIP Pablo Ruiz Picasso	15.153	7.093	Enseñanza	En uso	Buen estado de conservación.
E-26	CEIP Andrés Bernaldez	8.006	5.260	Enseñanza	En uso	Buen estado de conservación.
E-27	CEIP Juan José Barquero	10.485	3.431	Enseñanza	En uso	Buen estado de conservación.
E-28	CEIP Félix Riquez de la Fuente	4.815	2.802	Enseñanza	En uso	Estado de conservación aceptable.
E-29	CEIP El Palenque	6.690	1.667	Enseñanza	En uso	Estado de conservación aceptable.
E-30	Guardería "La Nana"	4.830	1.469	Enseñanza	En uso	Buen estado de conservación.
E-31	Guardería "La Luna"	3.711	1.598	Enseñanza	En uso	Buen estado de conservación.
E-32	IES "Almudeyne"	11.109	3.424	Enseñanza	En uso	Estado de conservación aceptable.
E-33	IES "Diego Lorente"	11.825	6.468	Enseñanza	En uso	Estado de conservación aceptable.
E-34	IES "Vicente Aleixandre"	10.260	14.528	Enseñanza	En uso	Buen estado de conservación.

111

**DOCUMENTO I**

<b>E-35</b>	<b>IES "Joaquín Romero Murube"</b>	10.011	5.273	Enseñanza	En uso	Buen estado de conservación.
<b>E-36</b>	<b>Hogar del Pensionista</b>	908	677	Sanitario	En uso	Estado de conservación aceptable.
<b>E-37</b>	<b>INSS "Ambulatorio viejo"</b>	1.048	1.128	Sanitario	En uso	Estado de conservación aceptable.
<b>E-38</b>	<b>Ambulatorio "Las Nieves"</b>	1.632	2.513	Sanitario	En uso	Estado de conservación aceptable.
<b>E-39</b>	<b>Ambulatorio "San Isidro"</b>	2.282	1.958	Sanitario	En uso	Buen estado de conservación.
<b>E-40</b>	<b>Casa Ayuntamiento de Maribáñez</b>	333	247	Público	En uso	Buen estado de conservación
<b>E-41</b>	<b>CEIP "Maribáñez"</b>	12.125	1.124	Enseñanza	En uso	Buen estado de conservación
<b>E-42</b>	<b>Casa Ayuntamiento El Trobal</b>	442	390	Público	En uso	Buen estado de conservación
<b>E-43</b>	<b>CEIP "Las Palmeras" El Trobal</b>	7.177	524	Enseñanza	En uso	Buen estado de conservación
<b>E-44</b>	<b>Ayuntamiento y dispensario del médico, Chapatales</b>	164	228	Público	En uso	Buen estado de conservación

Como podemos observar, en todo este listado se han omitido bastantes de los equipamientos y servicios, ya que en muchos de ellos no existen edificaciones; y en otros casos, por su tipología y localización (parques, instalaciones de uso deportivo, etc.), difícilmente encajarían en las actuaciones programadas en el PMVS.

Por el contrario, es interesante ampliar la información sobre aquellos edificios que pueden tener un especial significado dentro del PMVS. Es el caso de los edificios del parque público que tienen un valor patrimonial o que cumplen funciones asistenciales. Para su elección, además se ha tenido en cuenta su estado de conservación (como no podía ser de otra manera) y su uso; priorizando aquellos que actualmente están en desuso y que su rehabilitación permitiría establecer en ellos un aprovechamiento público que cubra determinadas demandas sociales que hoy en día existen.

Respecto a los edificios para su inclusión en el respectivo programa, asociados a un uso asistencial, hemos seleccionado:

- E-10: Servicios Sociales
- E-37: Ambulatorio Viejo

En el caso de edificios que atesoran un interés arquitectónico, histórico o cultural, bien sea porque están en uso y conviene su mantenimiento, o porque su desuso puede provocar su pérdida definitiva, se ha visto conveniente incluir los siguientes:

- Casa de la Cultura: Antigua Casa Consistorial, sita en calle Real de Villafranca, se trata de un edificio singular y representativo, original de principios de siglo y situado en la calle Real (antigua calzada a su paso por Villafranca y posteriormente calle principal). Consta de otros cuerpos posteriores añadidos de nulo interés. La fachada tiene dos plantas con sendos torreones laterales, de estilo ecléctico construido a base de ladrillo prensado visto.

**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO**  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA

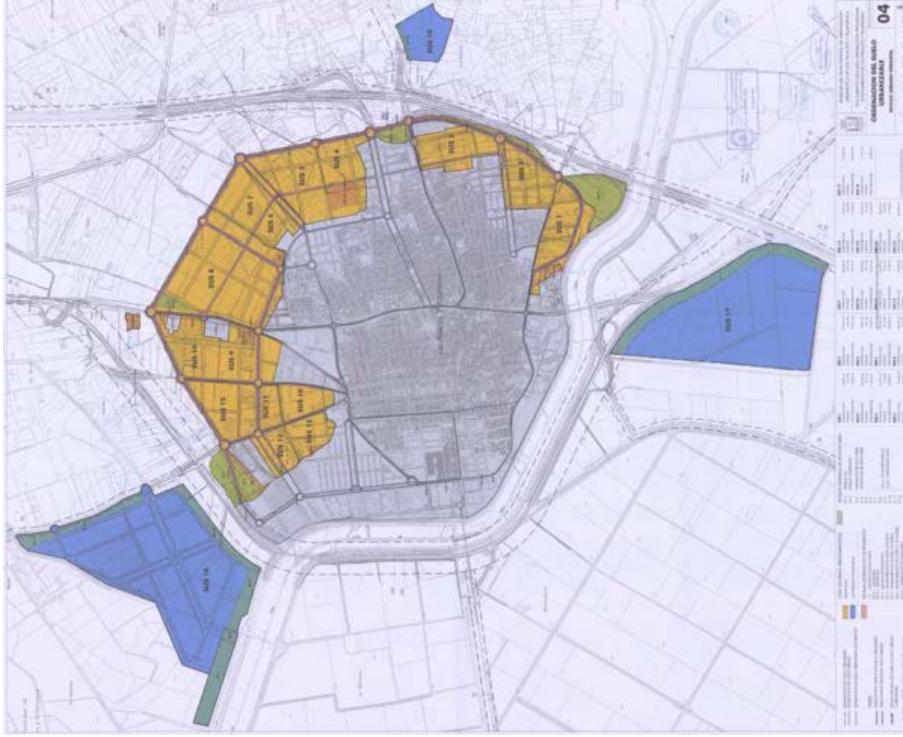
**INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO**

- Castillo de caza de Pedro I: El antiguo castillo de caza del Rey Pedro I se encuentra localizado en la plaza de Miguel Murube, rodeado de las casas que forman el casco antiguo palaciego, pero hace siglos dio origen al nombre de la localidad. La historia se remonta al reinado de este monarca castellano, conocido con el apelativo de "El cruel", que mandó construir el castillo sobre una antigua fortaleza musulmana conocida con el nombre de "La Atalayuela". Este castillo se construyó para albergar al monarca en las temporadas de caza por los parajes del término, ya que esta era su afición favorita.
- Prensa de Aceite: Sita en calle Rodrigo Caro, se trata de una nave de prensar aceite, de arquitectura sencilla y construcción tradicional. Ubicada en un solar con frente a la antigua calzada, con el tiempo dio lugar al único eje transversal de esta por el casco (C/ Rodrigo Caro y C/ Buenos Aires). Representa uno de los escasos ejemplos de arquitectura singular tradicional en el núcleo urbano.
- Prensa de Aceite y Casa con Arcos: Ubicada en calle Husillo Real número 4, se trata de una nave de prensar aceite y una casa adosada con arcos en planta baja. Edificios originarios del siglo pasado restos de unos usos productivos situados al pie del arroyo – desague de la zona pantanosa de la actual Plaza de España y Laguna del Mantillo. Constituye uno de los contados casos de arquitectura tradicional reconocidos y apreciados por los vecinos del núcleo urbano.
- Iglesia Parroquial de Santa María la Blanca
- Capilla de Nuestra Señora de la Aurora
- Capilla de Nuestra Señora de los Remedios: Antigua ermita de San Sebastián, patrón de la localidad palaciega, de principios de siglo XV. Es el templo más antiguo del municipio que en sus orígenes era la iglesia de Villafranca de la Marisma y en la actualidad, además de estar dedicada al santo patrón alberga la imagen de María Santísima de los Remedios, a la que el pueblo venera gran devoción. Esta capilla de edificación sencilla ha sido restaurada
- Iglesia del sagrado Corazón: Templo construido en el año 1992 y situado en la plaza Cristo de la Salud, con estilo arquitectónico netamente sevillano, rematado con espadaña. En su interior se encuentran las imágenes de la Salud, María Auxiliadora y el Sagrado Corazón, titular de esta iglesia.
- Capilla de Nuestra Señora de los Dolores: Situada en calle Abajo número 52, de reciente construcción y en ella se encuentra ubicada la imagen de la Virgen de los Dolores, muy venerada por los vecinos de la localidad.

Claramente este último tipo de inmuebles encaja perfectamente con lo expuesto en el artículo 52 y 53 del Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, cuyo contenido tiene por objeto el fomento, la coordinación y el desarrollo de actuaciones integrales de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, en ámbitos urbanos centrales o periféricos sujetos a procesos de segregación y graves problemas habitacionales que afectan a sectores de población en riesgo de exclusión social. No obstante, necesitarían financiación municipal.

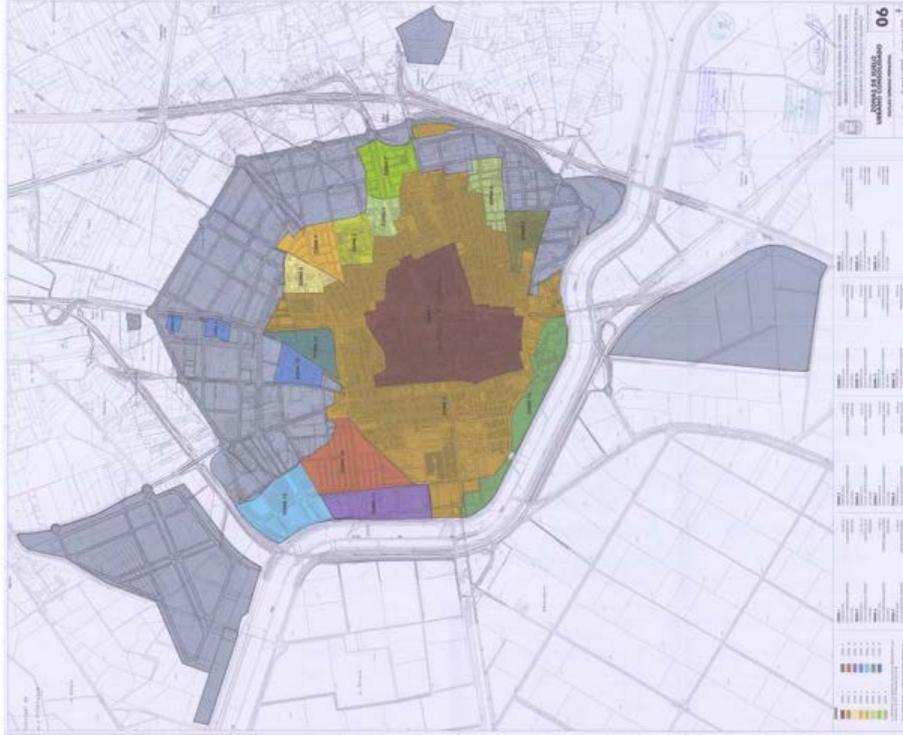
11.- ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO EN EL PMVS

11.1.- ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

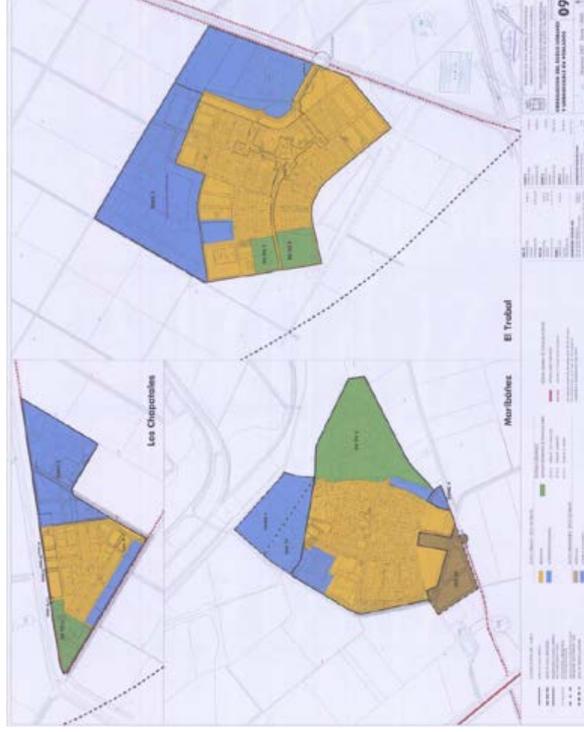


Plan General de Ordenación Urbanística. Plano 04. Ordenación del Suelo Urbanizable

**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO**  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA



Plan General de Ordenación Urbanística. Plano 06.- Zonas del Suelo Urbano Consolidado. Núcleo principal



Plan General de Ordenación Urbanística. Plano 09.- Zonas del Suelo Urbano y Urbanizable en Pobladors

**DOCUMENTO I**

El Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) vigente en el municipio de Los Palacios y Villafranca se aprobó definitivamente por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CTOTU) en su sesión del 04-04-2008 (BOJA). Tras la tramitación del documento se ordena el registro y publicación de PGOU de Los Palacios y Villafranca y sus Normas Urbanísticas en BOJA de 05-06-2008.

El PGOU de Los Palacios y Villafranca conserva su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación previstos en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) según su Disposición transitoria segunda.

INSTRUMENTO	DENOMINACIÓN
P.G.O.U.	Plan General de Ordenación Urbanística
Modificación del PGOU	Modificación PGOU 1 a 13
Modificación del PGOU	Modificación PGOU 14
Modificación de PGOU	Modificación PGOU 15 a 19
Modificación del PGOU	Modificación arts. 19.2 y 8.1.11.2 de las Normas Urbanísticas
Plan Parcial	Sector SUS-08 "El Alcornocal"
Plan Parcial	Sector SUS-17 "Parque Logístico Empresarial Palenquívir"
Plan Especial	C/ Blas Infante esquina Avda. de Sevilla
Plan Especial de Mejora del Medio Urbano	Rehabilitación de zonas degradadas y de edificación en la ciudad consolidada 2009
Plan Especial de Mejora del Medio Urbano	Rehabilitación de zonas degradadas y de edificación en la ciudad consolidada 2016
Plan Especial de Mejora del Medio Urbano	Rehabilitación de zonas degradadas y de edificación en la ciudad consolidada 2018-19
Estudio de Detalle	API-2 (SUP-2), Manzanas M2, MSB
Estudio de Detalle	Viarío interior Avda. de Las Marismas y c/ Brazo del Este y Las Dueñas
Estudio de Detalle	C/ Camilo José Cela, s/n y Avda. Utrera, s/n esquina Avda. Pablo Iglesias y c/ Diego Martínez Barrio
Estudio de Detalle	API-2 (SUP-2), Manzana 5B, solar 5 y Manzana 11D, solar 1
Estudio de Detalle	C/ Real de Villafranca, 39 y c/ San Isidro, 12
Estudio de Detalle	API-5 (SUP-5), c/ C.J. Cela, 29 (parcela B) y Avda. Utrera, 183 (parcela A). Transferencia de aprovechamiento.
Estudio de Detalle	C/ José María Pemán, 26 esquina c/ Francisco Pizarro
Estudio de Detalle	Avda. de las Marismas, 3
Estudio de Detalle	C/ Blas Infante, 40 esquina Avda. de Cádiz, 2A y 2B
Estudio de Detalle	C/ Nuestra Señora del Carmen, 32
Modificación Estudio de Detalle anterior	API-2 (SUP-2), Parcelas ZV-2 y SIPS

**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO**  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA

**INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO**

**11.1.2.- ESTADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO**

A la fecha del presente PMVS, de los tres planes parciales aprobados definitivamente, tan solo se encuentra en ejecución el del Sector SUS-17 "Parque Logístico Empresarial Palenquívir", de uso terciario y no residencial.

Del anterior plan se aprobaron diez planes parciales, que son recogidos en el PGOU vigente como Áreas de Planeamiento Incorporado, estando todos ellos ejecutados. Hay que decir que el API-11 (Sector SUP-6 del anterior planeamiento general), si bien se encuentra desarrollado, aun cuenta con muy poca edificación, aunque en la actualidad hay 30 viviendas ejecutadas y en ejecución, con un buen ritmo de licencias de edificación.

A continuación, se adjunta tabla resumen con las viviendas previstas en el planeamiento urbanístico, tanto en el suelo urbanizable como en el urbano no consolidado, todas ellas sin desarrollar.

DENOM.	USO GLOBAL	SUP (m²)	EDIF. GLOBAL	VPP SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO			RESERVA EDIF VP	Nº MIN. VP	
				SUP. EDIF. (m²/m²)	DENSIDAD MÁX. VIV	Nº RES. VIV			
<b>NÚCLEO URBANO PRINCIPAL</b>									
SUS 1	Res. y A.Ec.	138.481	0.5100	44.297	26.328	23	319	13.289	96
SUS 2	Residencial	125.783	0.5300	66.665		40	503	19.999	151
SUS 3	Res. y A.Ec.	139.972	0.4900	58.638	9.928	40	560	17.598	168
SUS 4	Residencial	99.643	0.5100	50.818		40	399	15.245	120
SUS 5	Residencial	213.062	0.5100	108.662		40	852	32.598	256
SUS 6	Residencial	58.037	0.5500	31.920		40	232	9.576	70
SUS 7	Residencial	120.842	0.5200	62.838		40	483	18.851	145
SUS 8	Res. y A.Ec.	430.035	0.5200	201.256	22.362	38	1.634	60.377	490
SUS 9	Res. y A.Ec.	128.928	0.5500	63.679	7.231	36	464	19.104	139
SUS 10	Residencial	68.498	0.5500	37.674		40	274	11.302	82
SUS 11	Residencial	84.089	0.5600	47.090		40	336	14.127	101
SUS 12	Residencial	65.603	0.5000	32.802		40	262	9.840	79
SUS 13	Res. y A.Ec.	64.371	0.5400	25.914	8.846	38	245	7.774	73
SUS 14	Res. y A.Ec.	129.264	0.5000	51.497	13.135	35	452	15.449	136
SUS 15	Residencial	84.636	0.5100	43.164		40	339	12.949	102
<b>TOTAL SUS NUP</b>		<b>1.951.244</b>		<b>- 926.935</b>	<b>87.830</b>	<b>87.830</b>	<b>7.354</b>	<b>278.078</b>	<b>2.206</b>
<b>POBLADOS</b>									
SUS 20	Residencial	50000	0.4370	21.850		30	150	6.555	45
<b>TOTAL SUS POBLADOS</b>		<b>50000</b>	<b>0.4370</b>	<b>21.850</b>		<b>30</b>	<b>150</b>	<b>6.555</b>	<b>45</b>
<b>TOTAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</b>									
<b>TOTAL SUS</b>		<b>2.001.244</b>		<b>847.400</b>	<b>87.830</b>		<b>7504</b>	<b>284.633</b>	<b>2.252</b>

DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	SUP GLOBAL (m2)	EDIF. GLOBAL (m2)	VPP SUELO URBANIZABLE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			RESERVA EDIF VP	Nº MIN. VP	
				SUP. EDIF. (m2/m2)	DENSIDAD MÁX. VIV	Nº RES. VIV			
SUNC-1	Residencial	10.314	0.753	7.766		66	68	2.219	20
<b>TOTAL SUNC</b>		<b>10.314</b>	<b>0.753</b>	<b>7.766</b>		<b>66</b>	<b>68</b>	<b>2.219</b>	<b>20</b>

1115

## DOCUMENTO I

## INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

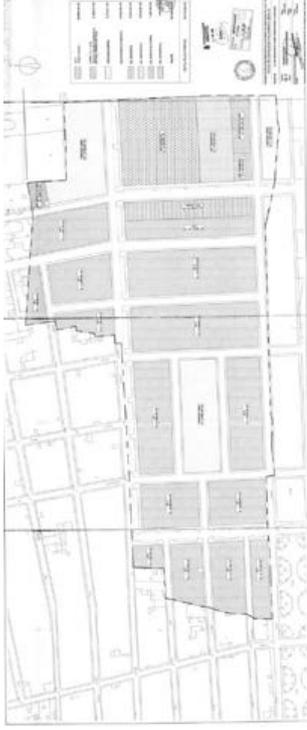
De las tablas anteriores podemos concluir que, con el estado de tramitación del Plan General, existe suelo disponible en dichos ámbitos para la ejecución de un total aproximado de 7.572 viviendas, 7.504 en Suelo Urbanizable Sectorizado y 66 en Suelo Urbano No Consolidado, lo que suponen 2.272 viviendas protegidas, aún sin ejecutar.

De estos ámbitos se encuentra ordenado, sin ejecutar ni urbanizar, el SUS-8 "El Alcornocal", con una capacidad residencial de 1.634 viviendas, de las cuales serán 490 protegidas. No obstante, no es previsible su terminación durante el período de vigencia del PMVS.

También se encuentran grandes bolsas de suelo disponible ya urbanizadas, como las provenientes del API-11 (SUP-6). Este PP contemplaba la previsión de 440 viviendas, de las cuales se encuentran ejecutadas o en ejecución alrededor de treinta de ellas, con una gran dinámica de solicitudes de licencia.

Según datos de los Servicios Técnicos Municipales, en los últimos años no se ha avanzado en nuevos crecimientos, ni la continuación de la tramitación de los desarrollos ya iniciados.

Parece ser que existe iniciativa por desarrollar suelos de la segunda fase del PGOU, suspendida, que se encuentran en situación colindante al suelo urbano consolidado.



Plan Parcial SUP-6



SUS-8 "El Alcornocal". Plan Parcial aprobado definitivamente. Sin ejecutar.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA



Ejecución SUP-6 a fecha 19/04/2024. Se encuentran edificadas o en construcción alrededor de treinta de ellas.

## 12.- ANÁLISIS DAFO Y CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO

### 12.1.- ANÁLISIS DAFO

Se propone un análisis DAFO como soporte de las conclusiones del diagnóstico. Este análisis nos permitirá situar a nivel de esquema las conclusiones divididas entre aquellas que se visualizan como positivas o ventajas (Fortalezas y Oportunidades) y aquellas otras que asocian a una componente negativa o de dificultad (Debilidades y Amenazas).

Una vez realizado este esquema, procederemos a desarrollar las conclusiones, intentando partir de un esquema que posibilite agruparlas, aunque siendo consciente de que una mayor combinación de variables, o relación de distintos elementos relacionados en el análisis nos llevará a enriquecer las conclusiones.

El análisis DAFO es la herramienta de análisis estratégico por excelencia, siendo el beneficio que se obtiene con su aplicación el de conocer la situación real objeto del ámbito a realizar, así como los riesgos y oportunidades que se derivan. La matriz DAFO es una radiografía que nos ayuda a identificar y entender los aspectos tanto internos como externos del objeto de estudio, identificando las debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades. Es una herramienta de diagnóstico que facilita la toma de decisiones futuras, ayudándonos a plantear las acciones que deberíamos poner en marcha para aprovechar las oportunidades detectadas y a prepararnos para contrarrestar las amenazas, teniendo conciencia de nuestras debilidades y fortalezas.

El análisis DAFO distingue o clasifica aquellos aspectos que podemos calificar como negativos o positivos, o aplicado al desarrollo de un instrumento estratégico, aquellos que se visualizan como "factores de riesgo" o "factores" de éxito".

Los factores de riesgo o negativos serán las Debilidades y las Amenazas y los factores de éxito o positivos serán las Fortalezas y las Oportunidades.

La identificación de estos factores de éxito o riesgo serán fundamentales a la hora de definir los objetivos y estrategias del Plan, así como para la implementación y puesta en marcha de los distintos programas de actuación.

Pero estos factores de éxito o de riesgo pueden ser de carácter interno y encontrarse produciéndose de hecho en la actualidad, es decir son circunstancias en acto, y se corresponderían con las Debilidades y las Fortalezas.

Al tratarse de elementos internos y constatados deben ser abordados desde el principio, poniendo todos los medios a nuestro alcance para ponerlos en valor o para combatirlos.

En el sentido contrario los factores de éxito o riesgo puede ser factores hipotéticos o en potencia, están ahí aunque aún no se han materializado, dependiendo de la capacidad que tengamos de aprovecharlos, o poner medidas para prevenirlos, el éxito o fracaso en el desarrollo del Plan.

Del cruce de todos estos elementos obtenemos una matriz de gran simplicidad conceptual, pero que nos proporciona elementos de análisis de un fondo calado de cara al desarrollo del instrumento de planificación estratégica. Cada uno de los conceptos del análisis DAFO podríamos conceptualizarlos resumidamente de la siguiente manera:

## DOCUMENTO I

## INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

- Debilidades: Las necesidades actuales que implican aspectos negativos que deberán modificarse. Hace referencia a las limitaciones o autocríticas internas
- Amenazas: Todo lo que supone riesgos potenciales y que debiera prevenirse, pero que no dependen de la acción del propio colectivo, sino que constituyen elementos externos, del entorno.
- Fortalezas: Todos los aspectos positivos que deben mantenerse o reforzarse. Constituyen capacidades o factores de éxito propias
- Oportunidades: Todas las capacidades y recursos potenciales que se debieran aprovechar, presentes en el entorno o que estuvieran disponibles o pudieran movilizarse.

### 12.1.1.- Debilidades

- Elevada presión de demanda de vivienda protegida, especialmente de menores de 35 años.
- Baja renta disponible de los hogares demandantes, lo que encarece el esfuerzo de acceso incluso a VPO.
- Restricciones financieras y laborales: con la tasa municipal de desempleo y la elevada temporalidad agraria, los jóvenes tienen escaso acceso a crédito hipotecario.
- Dependencia sectorial: el mercado de trabajo se concentra en agricultura intensiva y servicios de proximidad, con escasa diversificación hacia turismo patrimonial o agroindustria de valor añadido.
- Parque residencial obsoleto.
- Escasa cultura de alquiler libre y presencia de infraviviendas en el casco histórico, donde los costes de adquisición y reforma superan la capacidad inversora de las familias.
- La amplia dilatación del vigente PGOU, con el PMVS, hace que los objetivos para crear viviendas protegidas no sean las adecuadas, frena la oferta y genera incertidumbre al promotor privado.

### 12.1.2.- Fortalezas

- Conciencia ciudadana creciente sobre accesibilidad universal, sostenibilidad y eficiencia energética.
- Preferencia por el alquiler con opción a compra, en vez de como régimen de acceso en detrimento de la opción de comprar; posibilitando un mantenimiento de un parque público de viviendas más estable y rotativo.
- Ayudas puntuales de las administraciones municipales y supramunicipales (Plan Vive en Andalucía, Plan Estatal 2025-2028), que cubren rehabilitación, alquiler y accesibilidad, mitigando situaciones de exclusión residencial
- Presencia de numerosos de solares y viviendas vacías susceptibles para la creación de viviendas libres y privadas, susceptibles de movilizarse mediante incentivos fiscales o expropiación por incumplimiento de la función social.

### 12.1.3.- Amenazas

- Tendencia al envejecimiento de la población a largo plazo, lo que supondrá un replanteamiento de las políticas de vivienda.
- Riesgo de cronificación del desempleo y de nuevas bolsas de exclusión social por la prolongada crisis de precios de la cesta básica.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA

- Menor disponibilidad de crédito privado y contención promotora, dificultando la puesta en carga de suelos para actuaciones de transformación urbanística y producción de vivienda protegida.
- Dificultades para obtener subvenciones dirigidas al fomento del alquiler, la autoconstrucción, la rehabilitación y la eficiencia energética, por la posible falta de dotación económica en los planes autonómicos y estatales.

### 12.1.4.- Oportunidades

- Disponibilidad de financiación y ayudas desde las instituciones supramunicipales: convocatoria de programas *PRTR-Next Generation*, Plan Estatal Vivienda, Plan Vive en Andalucía, con líneas específicas para regeneración y alquiler asequible.
- Generación de recursos de las cesiones necesarias para la promoción de vivienda protegida municipal que complete la oferta de la promoción privada.
- Beneficio de las ayudas y políticas destinadas a la mejora de la accesibilidad en sus viviendas y adecuación a sus necesidades, especialmente al colectivo de personas mayores.
- Propuestas de programas de regeneración y reurbanización de zonas urbanas, priorizando el casco histórico con alto valor patrimonial y vacíos urbanos.
- Fomento de nuevos nichos del mercado laboral y del sector productivo, apoyándose en las políticas de desarrollo rural, industrial y de sector servicio que generen empleo y fijen la población: Agroindustria 4.0, logística de última villa y turismo gastronómico, alineados con la Estrategia de Desarrollo Rural.
- Cesiones de aprovechamiento y reversión de suelo procedente de IDELPA, S.L. que pueden habilitar bolsas de suelo público estratégico para vivienda protegida.
- Creación y gestión de un registro de gestión de la vivienda protegida digitalizado, que agilizará la asignación según perfiles de necesidad y fomentará la transparencia.

**DOCUMENTO I****12.2.- CONCLUSIONES DERIVADAS DEL DIAGNÓSTICO**

Se propone un análisis DAFO como soporte de las conclusiones del diagnóstico. Este análisis nos permitirá situar a nivel de esquema las conclusiones divididas entre aquellas que se visualizan como positivas o ventajosas (Fortalezas y Oportunidades) y aquellas otras que asocian a una componente negativa o de dificultad (Debilidades y Amenazas).

**12.2.1.- Los condicionantes de la organización del territorio**

La organización territorial de Los Palacios y Villafrauca se encuentra fuertemente condicionada por su configuración morfológica lineal en torno al eje de la N-IV, que ha vertebrado históricamente el crecimiento urbano y la localización de actividades económicas.

Este modelo ha favorecido una dispersión del tejido urbano hacia el norte y sur del núcleo principal, generando una ocupación discontinua y una cierta fragmentación funcional, acentuada por la existencia de vacíos urbanos, suelos infrautilizados y barreras físicas como la infraestructura ferroviaria o los cauces naturales.

A ello se suma la falta de desarrollo de los suelos residenciales previstos en el planeamiento vigente cuya obsolescencia normativa y falta de adaptación a las nuevas necesidades habitacionales han dificultado la implementación efectiva de políticas de vivienda pública.

Asimismo, el término municipal, extenso y eminentemente agrícola, presenta un claro desequilibrio entre los núcleos urbanos y los diseminados rurales, lo que plantea importantes retos en términos de cohesión territorial, provisión de servicios y planificación estratégica del crecimiento.

La elevada presencia de suelos de titularidad pública aún no desarrollados, especialmente tras la reversión del patrimonio de la extinta empresa IDELPA SL, representa una oportunidad clave para redefinir la estructura urbana y promover una ordenación más compacta, equitativa y eficiente.

No obstante, estos potenciales deben gestionarse dentro de un marco territorial que incorpore criterios de sostenibilidad, conectividad, resiliencia climática y adecuación a las demandas reales de vivienda, evitando la dispersión y priorizando la regeneración del tejido consolidado.

En consecuencia, uno de los principales desafíos para el PMVS será coordinar la planificación urbanística con la política de vivienda, asegurando que la organización del territorio responda a criterios de funcionalidad, equidad social y eficiencia en la asignación de recursos públicos.

**12.2.2.- Distribución de las personas y los hogares**

La distribución espacial de la población y los hogares en Los Palacios y Villafrauca evidencia un patrón marcadamente concentrado en el núcleo principal, donde reside más del 95 % del total de habitantes del municipio, según los últimos datos del Padrón Municipal (2024), mientras que el resto del término presenta una ocupación muy dispersa, ligada a explotaciones agrarias, viviendas rurales aisladas o parcelaciones de carácter irregular.

Este modelo concentra la demanda de servicios, infraestructuras y vivienda en el centro urbano, al tiempo que genera tensiones en la capacidad de respuesta del parque residencial existente,

**INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO**

especialmente en determinados barrios con alta densidad, población envejecida y viviendas con importantes carencias funcionales.

La estructura de los hogares refleja una creciente diversidad, con una tendencia sostenida al incremento de hogares unipersonales, especialmente entre la población mayor, así como la consolidación de núcleos familiares de menores ingresos, muchos de ellos con dificultades de acceso a vivienda digna.

Esta situación se ve agravada por la escasa movilidad residencial dentro del municipio, la débil oferta de alquiler asequible y la rigidez del mercado inmobiliario. A ello se añade una presión creciente por parte de la población joven —con dificultades de emancipación— y de las personas en situación de vulnerabilidad, que demandan soluciones habitacionales flexibles y adaptadas a nuevas realidades sociales y económicas.

Por tanto, el diagnóstico apunta a la necesidad de diversificar la oferta residencial, fomentar el alquiler asequible y establecer una estrategia activa de gestión del parque público de vivienda que responda a los distintos perfiles de los hogares, prestando especial atención a la localización de las promociones para evitar procesos de segregación espacial y contribuir a un modelo de ciudad inclusiva, cohesionada y equitativa.

**12.2.3.- Condiciones socioeconómicas de la población**

El análisis de las condiciones socioeconómicas de la población de Los Palacios y Villafrauca revela un contexto estructuralmente vulnerable, marcado por una renta media per cápita significativamente inferior a la media provincial y autonómica, una elevada tasa de desempleo —especialmente en población joven y femenina— y una fuerte dependencia del sector agrícola, con escasa diversificación productiva.

Esta situación condiciona de manera directa la capacidad de acceso a la vivienda, limitando la autonomía económica de amplios sectores sociales y generando una demanda intensa de vivienda protegida en régimen de alquiler o con fórmulas flexibles como el alquiler con opción a compra.

A pesar de cierta mejora coyuntural en los últimos años en términos de afiliación a la Seguridad Social, persiste una elevada temporalidad y precariedad laboral asociada a la estacionalidad de las campañas agrícolas, lo que reduce la capacidad de las personas para obtener financiación hipotecaria o asumir compromisos a largo plazo.

La economía local, aunque presenta potencialidades ligadas a la agroindustria, el comercio de proximidad y el turismo gastronómico, no ha logrado aún consolidar un tejido empresarial suficientemente robusto como para absorber la demanda de empleo cualificado y fijar población joven.

Además, se detectan factores de exclusión social vinculados a la pobreza energética, la sobreocupación de viviendas y la precariedad residencial en determinados grupos. Todo ello configura un escenario que exige una política pública de vivienda fuertemente coordinada con estrategias de inclusión, formación, empleo y reactivación económica, capaz de ofrecer alternativas habitacionales dignas y sostenibles a personas y hogares con ingresos bajos o irregulares, y que actúe como palanca para mejorar las condiciones de vida y reforzar la cohesión social del municipio.

## DOCUMENTO I

### 12.2.4.- Demanda y necesidad de vivienda

La demanda y la necesidad de vivienda en Los Palacios y Villafraanca presentan una intensidad elevada y unas características muy específicas que requieren respuestas ajustadas desde la planificación municipal.

El registro actualizado de demandantes de vivienda protegida revela 741 solicitudes activas, con un peso predominante de personas entre los 35 y los 50 años, lo que pone de manifiesto las dificultades estructurales de acceso a una primera vivienda por parte de este colectivo. A ello se suman las necesidades crecientes de otros perfiles sociales, como familias monoparentales, personas mayores que residen solas en viviendas no adaptadas, unidades de convivencia con ingresos inestables y personas en situación de riesgo de exclusión social.

En términos generales, la oferta disponible no cubre ni en cantidad ni en tipología las necesidades detectadas, existiendo una notable escasez de vivienda en alquiler asequible, una presencia residual de promociones protegidas en ejecución y una oferta en venta que no se ajusta a la capacidad económica real de la población demandante. La ausencia de un parque público de vivienda en alquiler consolidado, la falta de cultura de arrendamiento entre los propietarios privados y la inadecuación funcional de buena parte del parque residencial antiguo agravan esta brecha.

Por otra parte, tanto la evolución demográfica como la de los hogares arrojan un saldo positivo en los últimos años y en las proyecciones a medio plazo, lo que refuerza la necesidad de planificar un crecimiento residencial ordenado y socialmente inclusivo. Concretamente, se estima un incremento de 668 nuevos hogares durante el periodo de vigencia del Plan, cifra que puede considerarse como la demanda potencial de origen demográfico. Aplicando el porcentaje actual de hogares inscritos en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida (RMDVP) —un 4,97 % sobre los 14.922 hogares existentes—, cabría prever que al menos 34 de esos nuevos hogares requerirán soluciones en el marco de la vivienda protegida, lo que elevaría la demanda total estimada a 1.443 hogares, sumando los actuales inscritos y los previstos por crecimiento natural, de los cuales 775 serán viviendas protegidas.

- Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida abiertos: 741
- Demanda potencial demográfica: 668 (de las cuales un 4,97%, es decir, 34, serán VP)
- Previsión demanda vivienda protegida: 741 + 34 = 775
- Previsión demanda de vivienda total: 1.443

Esta demanda potencial se compone tanto de hogares ya existentes en situación de vulnerabilidad (que residen en régimen de alquiler o en condiciones de precariedad residencial), como de hogares incipientes o en formación (jóvenes en proceso de emancipación, hogares compartidos o unipersonales en proyecto), cuya formalización depende del acceso a una vivienda adecuada. Con independencia de si se computan en la estadística actual de hogares o no, todos ellos representan una necesidad real y actual de vivienda, que debe ser tenida en cuenta por las políticas públicas.

No obstante, resulta imprescindible considerar los condicionantes económicos de esta demanda. Una parte significativa de estos hogares presenta ingresos insuficientes o inestables para afrontar un acceso autónomo a la vivienda, lo que da lugar a una demanda insolvente, estructuralmente excluida del mercado libre.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILAFRANCA

## INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

Esta demanda sólo podrá materializarse en acceso efectivo si se modifica su situación económica o si interviene el sector público a través de ayudas directas, acceso a vivienda en régimen de alquiler asequible, o fórmulas protegidas adaptadas a la capacidad real de pago.

Asimismo, debe señalarse que el número de inscritos en el RMDVP no agota la totalidad de la demanda real: existen hogares con necesidad objetiva de vivienda protegida que, por desconocimiento, desconfianza o falta de actualización de su situación administrativa, no figuran registrados, aunque su existencia y condiciones justifican igualmente la necesidad de intervención pública. Por ello, si bien el Registro constituye la referencia objetiva de partida para cuantificar esta demanda, el Plan debe proyectar su actuación sobre un universo mayor, incorporando tanto la demanda inscrita como la potencial o latente, y garantizando mecanismos proactivos de detección, información y acompañamiento para asegurar que la política de vivienda cumpla su función social con la máxima eficacia.

### 12.2.5.- La distribución de las viviendas: principales, secundarias y vacías

La evolución reciente del parque residencial en Los Palacios y Villafraanca pone de manifiesto una transformación significativa en la distribución de los tipos de vivienda, resultado tanto del crecimiento demográfico como de los cambios en los patrones de uso residencial. Entre los años 2011 y 2021, el número total de viviendas ha experimentado un incremento superior al 25 %, pasando de 13.973 a 17.945 unidades, lo que confirma la continuidad del crecimiento urbano iniciado en la década anterior, aunque a un ritmo más moderado. Este aumento se ha traducido, principalmente, en un crecimiento del número de viviendas principales —aquellas habitadas de forma habitual—, que suben un 7,8 % en el periodo analizado, alcanzando las 13.188 unidades en 2021. Este dato es coherente con la evolución positiva de la población residente y refleja un proceso de consolidación residencial. Sin embargo, el crecimiento de las viviendas principales ha sido proporcionalmente menor que el del parque total, lo que sugiere que buena parte del nuevo stock residencial se destina a otros usos o permanece desocupado de forma parcial.

De forma especialmente llamativa, el número de viviendas no principales ha aumentado en más de un 1.000 %, pasando de 285 a 3.324 unidades, un dato inusualmente elevado para un municipio no turístico. Este fenómeno puede explicarse por una combinación de factores, como los cambios metodológicos introducidos por el INE entre censos, el auge del alquiler vacacional o de temporada, el uso esporádico de viviendas promovidas tras la crisis inmobiliaria o incluso la dificultad para colocar en el mercado determinadas promociones, que permanecen ocupadas de forma intermitente. Esta nueva realidad introduce un grado de complejidad adicional en el análisis de la ocupación efectiva del parque residencial y refuerza la necesidad de articular políticas que incentiven el uso permanente de dichas viviendas, especialmente aquellas que podrían destinarse al alquiler asequible.

Por su parte, las viviendas vacías han mantenido una cierta estabilidad en términos absolutos, pasando de 1.454 en 2011 a 1.433 en 2021, lo que supone una ligera reducción del 1,4 %. En términos relativos, el porcentaje de viviendas vacías sobre el total se reduce del 10,4 % al 8 %, lo cual, aunque moderado, indica una mejora en la ocupación real del parque residencial. No obstante, el hecho de que el porcentaje de viviendas principales descienda en paralelo (del 87,6 % al 73,5 %) como consecuencia del crecimiento de las viviendas no principales, apunta a una diversificación del uso residencial que requiere ser monitorizada en clave de planificación.

120

## DOCUMENTO I

En definitiva, si bien el municipio presenta un comportamiento positivo en términos de incremento del parque residencial y contención del fenómeno de la vivienda vacía, el extraordinario crecimiento de las viviendas de uso no principal obliga a profundizar en su caracterización y activar instrumentos que permitan movilizar dicho stock hacia usos permanentes, especialmente en un contexto de fuerte demanda de vivienda protegida y acceso limitado para determinados colectivos.

### 12.2.6.- Condiciones físicas del parque residencial

El parque residencial de Los Palacios y Villafranca se caracteriza por una relativa juventud estructural —más de un 65 % de las viviendas se levantaron entre 1971 y 2010—, lo que explica que la inmensa mayoría de los edificios (93 %) se encuentren en buen estado de conservación y que las patologías graves queden circunscritas a un reducido 1 % del stock, fundamentalmente anterior a 1960; no obstante, ese 6 % con deficiencias, mal estado o ruina concentra riesgos de seguridad, accesibilidad y pobreza energética que aconsejan programas selectivos de rehabilitación y regeneración urbana.

En cuanto a la morfología, predomina el modelo unifamiliar o adosado de baja altura: más de ocho de cada diez edificios no superan las dos plantas, apenas el 5,1 % dispone de ascensor y sólo el 5,9 % cumple criterios funcionales de accesibilidad, lo que supone una barrera crítica para la población mayor y los hogares con movilidad reducida.

El parque ofrece una oferta amplia de superficie media (61-120 m<sup>2</sup>, 58 %) y un significativo peso de viviendas grandes (>105 m<sup>2</sup>, 30 %), coherente con la tipología residencial extensiva del área metropolitana sevillana y con la elevada proporción de hogares de 3-4 personas; sin embargo, la dotación de viviendas compactas (≤60 m<sup>2</sup>) es limitada (16 %) frente a la demanda potencial de los 2.331 hogares unipersonales y de los jóvenes en proceso de emancipación, lo que revela un desajuste que el PMVS deberá abordar mediante nuevas promociones en alquiler asequible, divisiones horizontales o la habilitación de alojamientos dotacionales.

Por habitaciones, un 60 % del parque principal dispone de cinco o más estancias, lo que subraya la sobrecapacidad espacial de buena parte de las viviendas y abre la puerta a intervenciones de subdivisión y mejora energética.

En materia de infraestructuras, el municipio disfruta de unos niveles casi universales de abastecimiento de agua, saneamiento y telecomunicaciones, mientras que las redes de gas y agua caliente central son testimoniales (aproximadamente 2%), reflejo tanto de la baja densidad edificatoria como de los costes de extensión de estas redes; esta situación obliga a plantear incentivos para la implantación de soluciones renovables descentralizadas que reduzcan la factura energética de los hogares más vulnerables.

Finalmente, la amplia presencia de garaje (31 % de los edificios) y la disponibilidad generalizada de solares y vivienda infrutilizada refuerzan la capacidad de Los Palacios y Villafranca para reequilibrar su parque: rehabilitando los 637 edificios con deficiencias, adaptando funcionalmente las viviendas sobredimensionadas, mejorando la accesibilidad universal y facilitando una oferta diversificada y eficiente que responda, al mismo tiempo, a la creciente pluralidad de tamaños de hogar y a los objetivos de sostenibilidad y cohesión social del PMVS.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA

## INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

### 12.2.7.- Titularidad

El análisis del régimen de tenencia confirma el marcado sesgo hacia la propiedad en Los Palacios y Villafranca: el 81 % de las 13.188 viviendas principales se ocupa en compra, frente a un exiguo 7,6 % en alquiler y un 11,4 % en situaciones atípicas (cesiones familiares, usufructos, precatarios), lo que evidencia tanto la cultura residencial tradicional como la debilidad estructural del mercado arrendatario.

La comparación con los datos fiscales y registrales del Boletín Especial de Alquiler Residencial (MITMA, 2022) refuerza este diagnóstico: apenas 413 inmuebles figuran formalmente arrendados, concentrados sobre todo en promociones de las décadas 1961-2010 (aproximadamente 85 % del total) y con una superficie agregada de 59.655 m<sup>2</sup>; el parque más reciente (post-2012) apenas aporta ocho viviendas en alquiler, lo que confirma la escasa incorporación de oferta nueva a precios razonables.

Esta atonía del alquiler restringe las opciones habitacionales de jóvenes, hogares con rentas bajas o población inmigrante y fuerza a muchos de ellos a fórmulas informales —un quinto de los hogares reside ya en cesiones o convivencias no regularizadas— con el consiguiente déficit de seguridad jurídica y fiscalidad opaca.

En consecuencia, el PMVS debe priorizar la diversificación de los regímenes de acceso:

- ampliando el parque público y concertado en arrendamiento asequible
- activando incentivos fiscales y garantías AVRA-municipio para que los propietarios liberen stock infrutilizado;
- regularizando, mediante programas de mediación y micro-rehabilitación, las cesiones familiares y los alquileres en precario;
- promoviendo fórmulas innovadoras —*cohousing*, derecho de superficie, alquiler con opción a compra— que otorguen flexibilidad y estabilidad a colectivos actualmente excluidos del mercado libre. Sólo así se equilibrará la excesiva dependencia de la compra, se alinearán los porcentajes de alquiler con los estándares nacionales y europeos y se garantizará un acceso efectivo, digno y sostenible a la vivienda para todos los segmentos de población del municipio.

### 12.2.8.- Situaciones anómalas de uso: viviendas deshabitadas, viviendas turísticas e infravivienda

El diagnóstico de las situaciones anómalas del uso residencial en Los Palacios y Villafranca confirma que, aun siendo fenómenos cuantitativamente acotados, concentran impactos urbanos y sociales que el PMVS debe abordar con instrumentos diferenciados.

El censo de 2021 identifica 4.757 viviendas no principales (3.324 de uso esporádico y 1.433 vacías), a las que se añaden las aproximadamente 479 unidades con consumos nulos detectadas por suministradoras en 2022; este stock improductivo, localizado sobre todo en el centro histórico y los bordes de expansión inacabados, constituye el principal yacimiento potencial para ampliar la oferta en alquiler asequible y revitalizar tejidos consolidados, por lo que se propone su movilización mediante el procedimiento de vivienda deshabitada previsto en la Ley 1/2010 y el diseño de incentivos fiscales y ayudas a la rehabilitación selectiva.

**DOCUMENTO I**

Por su parte, la infravivienda se estima entre 70 y 100 unidades (aproximadamente 0,7 % del parque principal), dispersas en enclaves de vulnerabilidad alta (secciones censales 4106501009 y 4106501007) donde confluyen edificaciones rústicas, déficit de saneamiento y renta baja, estos ámbitos deben declararse Áreas Preferentes de Rehabilitación (APR), vinculando ayudas a la accesibilidad, regularización de servicios y acompañamiento social a los hogares afectados.

En cambio, no se han detectado asentamientos chabolistas ni núcleos de exclusión residencial masiva, lo que permite concentrar los recursos en actuaciones puntuales pero intensivas.

Por último, la presión turística residencial es irrelevante —apenas 13 VFT/VTAR inscritas y una PTR aproximadamente 0,05 %—, de modo que el mercado de corta duración no distorsiona la oferta habitacional ni exige regulación; las prioridades deben centrarse, por tanto, en dinamizar el alquiler convencional y en regularizar los arrendamientos informales que ya representan un 11 % de la tenencia.

**12.2.9.- Evolución del precio de la vivienda en venta y en alquiler**

El análisis de la evolución del mercado inmobiliario en Los Palacios y Villafraanca confirma su posicionamiento como un municipio de precios residenciales moderados dentro del sistema urbano metropolitano de Sevilla, con un marcado carácter de accesibilidad relativa en comparación con núcleos de primer cinturón como Dos Hermanas, Mairena del Aljarafe o la propia capital.

El valor tasado medio de la vivienda libre asciende a 1.160,90 €/m<sup>2</sup> construidos (MITMA, T1-2025), lo que lo sitúa aproximadamente un 15 % por debajo de la media provincial ponderada (1.370 €/m<sup>2</sup>) y 6 % por debajo de la mediana del conjunto de municipios mayores de 25.000 habitantes, ubicándose en el umbral bajo del mercado regional. Este nivel de precios, alineado con municipios como Coria del Río o Carmona, convierte a Los Palacios y Villafraanca en un enclave atractivo para la adquisición de primera vivienda por parte de hogares jóvenes o de renta media, siempre que se mantenga una conectividad razonable con los polos de empleo. La ausencia de datos actualizados para viviendas construidas en los últimos cinco años indica una escasa promoción de obra nueva reciente, lo que sugiere dependencia del parque de segunda mano y, previsiblemente, una oferta limitada y poco renovada, especialmente en lo que se refiere a estándares de eficiencia energética y accesibilidad.

En cuanto al mercado del alquiler residencial, los datos más recientes del Sistema Estatal de Índices de Referencia del MITMA (IPRA, 2021) arrojan un precio medio de 3,3 €/m<sup>2</sup>/mes y una mediana de 3,8 €/m<sup>2</sup>/mes, cifras muy inferiores a los valores provinciales o autonómicos, que se sitúan entre 6 y 8 €/m<sup>2</sup> en municipios comparables. La escasa dispersión de precios, con un rango intercuartílico de 3,4 a 4,0 €/m<sup>2</sup>, indica un mercado poco tensionado, con márgenes estrechos y sin segmentos claramente diferenciados. La caída interanual del 9,7 % en 2021 refuerza esta impresión, siendo indicativa de una oferta estable y de una demanda aún limitada, condicionada por la fuerte cultura de propiedad y el bajo peso del régimen arrendaticio (7,6 % del parque principal). Estos niveles de renta implican que el umbral de alquiler asequible podría situarse, con carácter orientativo, entre 2,5 y 3,5 €/m<sup>2</sup>, es decir, entre 200 y 350 € al mes para viviendas de 80-100 m<sup>2</sup>, lo que encaja con la capacidad de pago de buena parte de la demanda local si se ofrecen soluciones estables y con garantías.

En conjunto, la situación actual ofrece una doble oportunidad: por un lado, el acceso a vivienda en propiedad sigue siendo viable para ciertos sectores de la población, pero requiere reactivar la

**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO**  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILAFRANCA

**INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO**

promoción de vivienda protegida con precios vinculados al esfuerzo real de pago; por otro, el alquiler está muy poco desarrollado, por debajo de la media nacional, debido a una fuerte cultura de propiedad residencial en el municipio. En los últimos años es muy reducido el número de inmuebles construidos en arrendamiento y la superficie construida de los mismos.

**12.2.10.- Evolución de las transacciones inmobiliarias**

La dinámica de las transacciones inmobiliarias en Los Palacios y Villafraanca durante la última década refleja un mercado activo, pero claramente dual, dominado por la vivienda de segunda mano y condicionado por la intermitencia de la oferta protegida.

Entre 2015 y 2024 se formalizaron 2.350 compraventas, de las que 93 % correspondieron a vivienda usada y apenas 7 % a obra nueva, con picos anecdóticos (29 unidades nuevas en 2016) y años de práctica nulidad (cero en 2023).

Esta escasez estructural de producto nuevo evidencia la falta de suelo finalista y el rezago en la promoción privada, pero también abre una oportunidad estratégica: desplegar suelo urbanizado y agilizar licencias permitiría introducir viviendas eficientes y accesibles que renueven un parque envejecido y respondan a estándares energéticos y de accesibilidad.

Por tipología jurídica, el 80 % de las transacciones fueron libres y el 20 % protegidas, si bien la VPO ha mostrado enorme volatilidad —máximos de 67 operaciones en 2024 y mínimos de 11 en 2023—, dependiente de promociones puntuales más que de una oferta continua; el repunte reciente confirma que, cuando la administración impulsa o libera stock protegido, la demanda responde con rapidez.

En términos cíclicos, el mercado mostró una fase expansiva 2017-2019 (+62 %), un ajuste pandémico 2020 (-11 %), un rebote histórico en 2021 (301 transacciones) y una normalización 2022-2023 (-17 %), para cerrar 2024 con un crecimiento del 14 % que consolida un nivel medio de aproximadamente 268 operaciones anuales.

En suma, Los Palacios y Villafraanca mantiene un mercado dinámico, solvente y muy dependiente de la rotación interna; el reto del PMVS consiste en activar obra nueva asequible y sostenida, estabilizar la producción de VPO y canalizar parte del stock protegido hacia el alquiler, blindando así el acceso a vivienda digna y evitando futuras tensiones de precio derivadas de la limitada oferta actual.

**12.2.11.- Recursos disponibles al servicio del Plan de Vivienda**

Respecto a los recursos existentes, se comprueba que existen viviendas y suelos disponibles en el planeamiento urbanístico en cantidad suficiente para dar respuesta a la demanda potencial demográfica en el corto y medio plazo.

Por otro lado, también será de interés la contribución que se pueda realizar desde el propio Ayuntamiento con los bienes y recursos del patrimonio municipal de suelo de los que pueda resultar titular el Ayuntamiento, tanto de las actuaciones urbanísticas desarrolladas en el pasado, como las que se vayan a generar a futuro

### 12.2.12.- Fomento de la colaboración público-privada

La capacidad de las administraciones públicas, y particularmente de la administración local, es limitada de cara a generar viviendas a precio asequible, tanto en régimen de compraventa como en régimen de alquiler. Es por ello que el papel que los agentes privados pueden jugar en el desarrollo de este tipo de actuaciones debe considerarse como un elemento prioritario.

Debe propiciarse que dichos agentes se incorporen al mercado de la promoción y construcción de viviendas protegidas, así como de otro tipo de actuaciones para generar alojamientos protegidos en suelos que tengan carácter dotacional.

Por tanto, todos los recursos disponibles que puedan ser movilizados en este sentido vendrán a sumar una mayor oferta de viviendas protegidas que pueda contribuir a dar cumplimiento a los objetivos del Plan Municipal de Vivienda y Suelo. Para dar respuesta a la necesidad de vivienda protegida deberán ponerse en marcha todas aquellas medidas que puedan garantizar la satisfacción de dicho derecho.



DOCUMENTO I

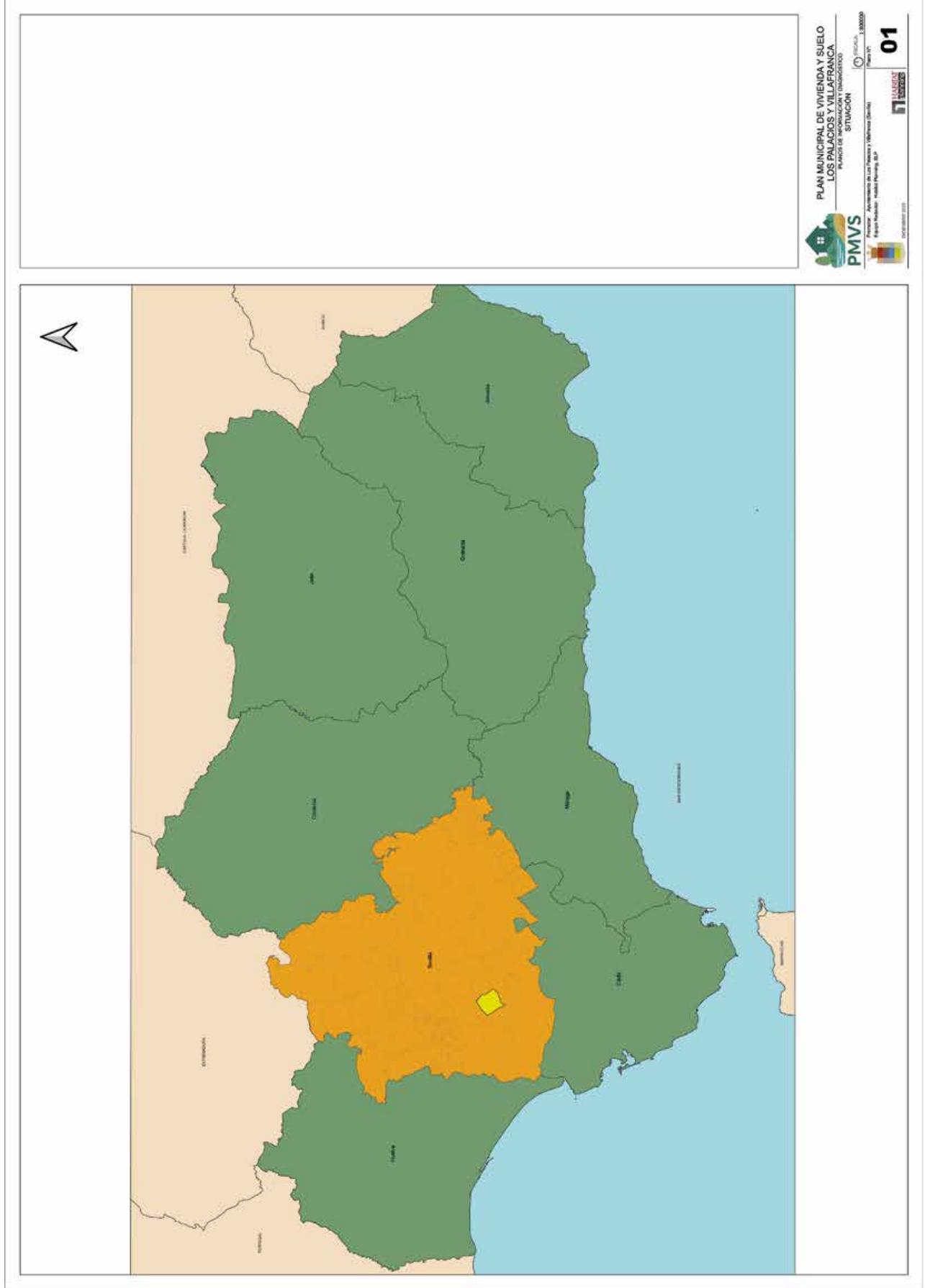
INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

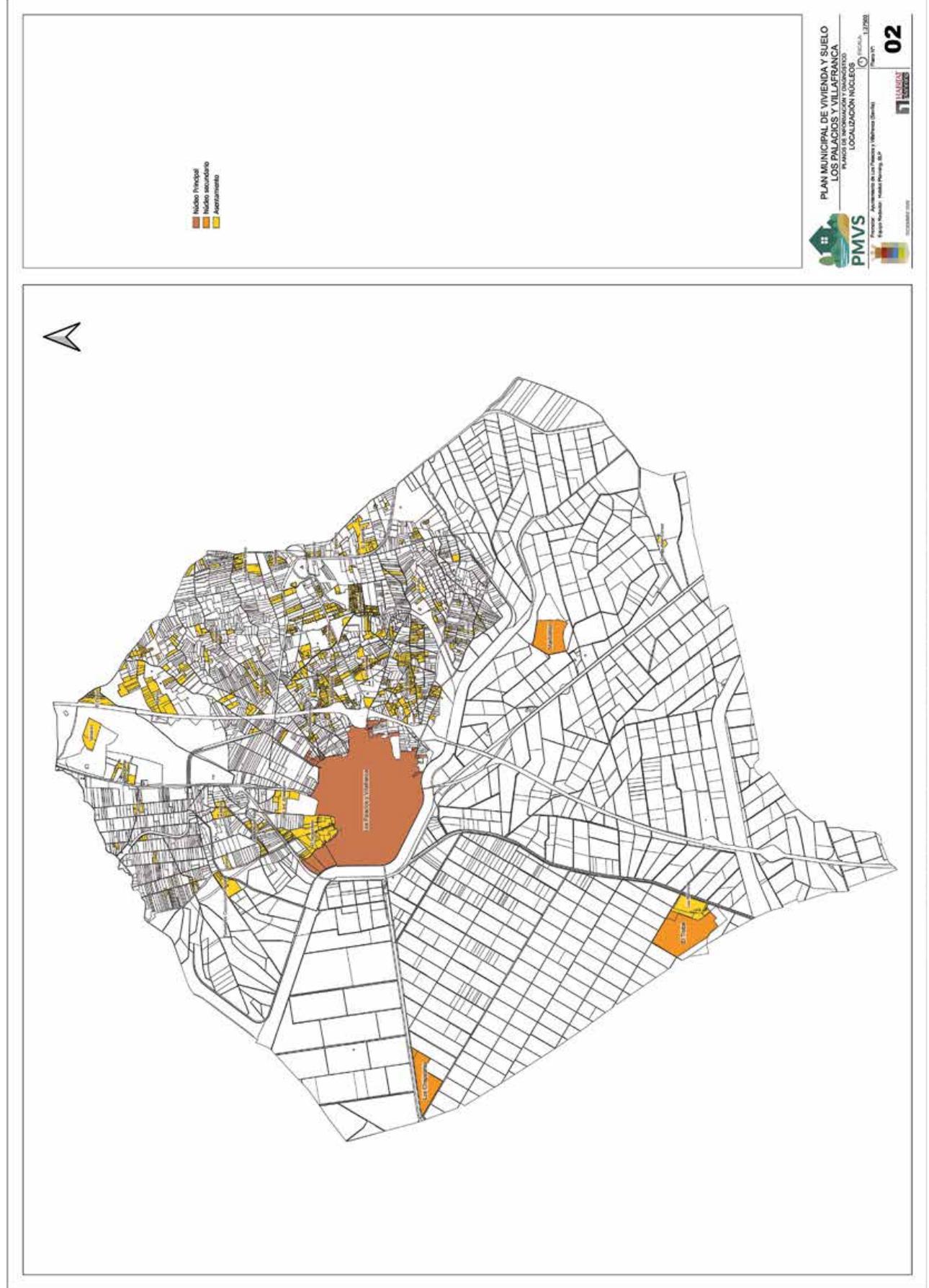
B.- PLANOS

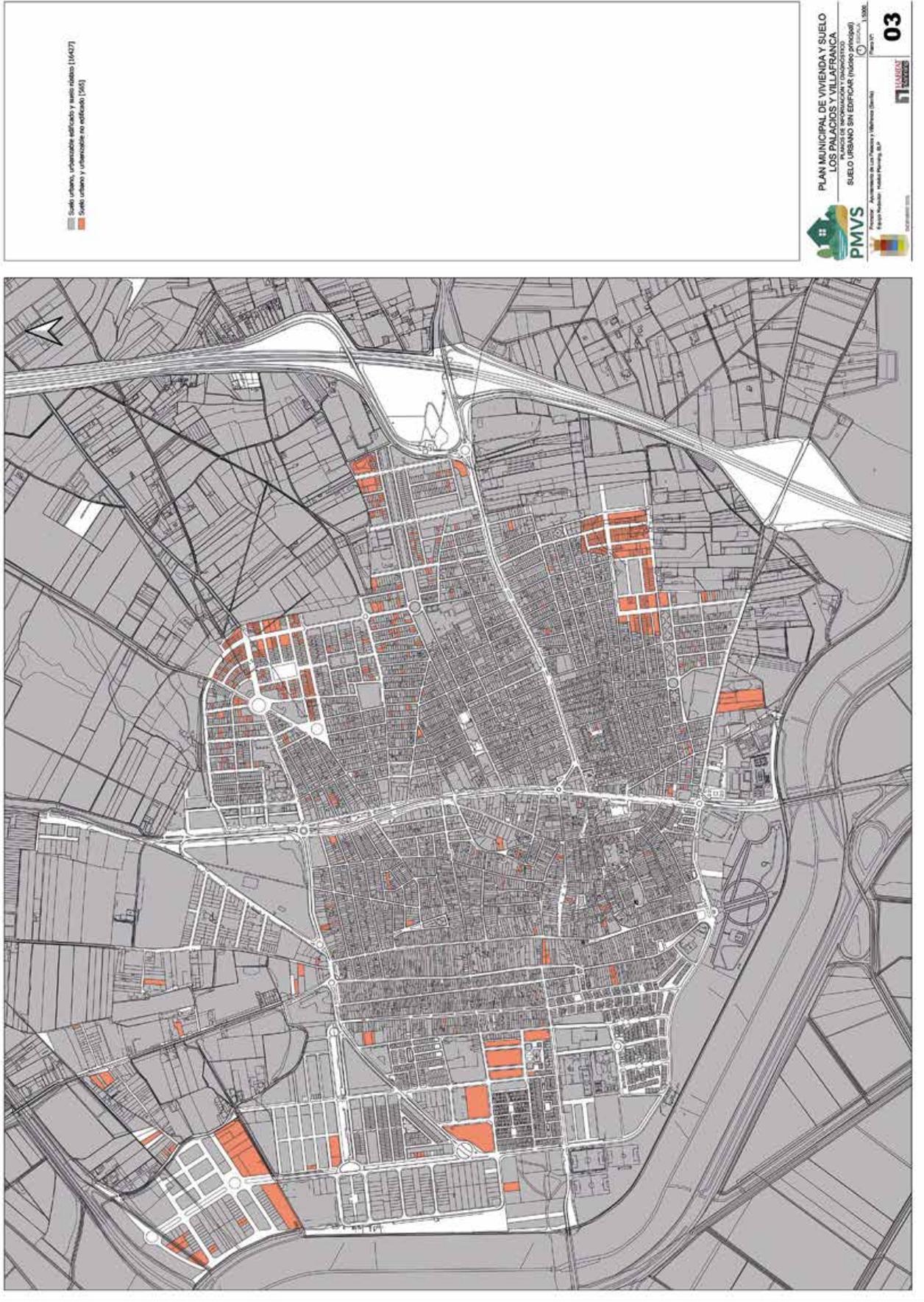
PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA

124







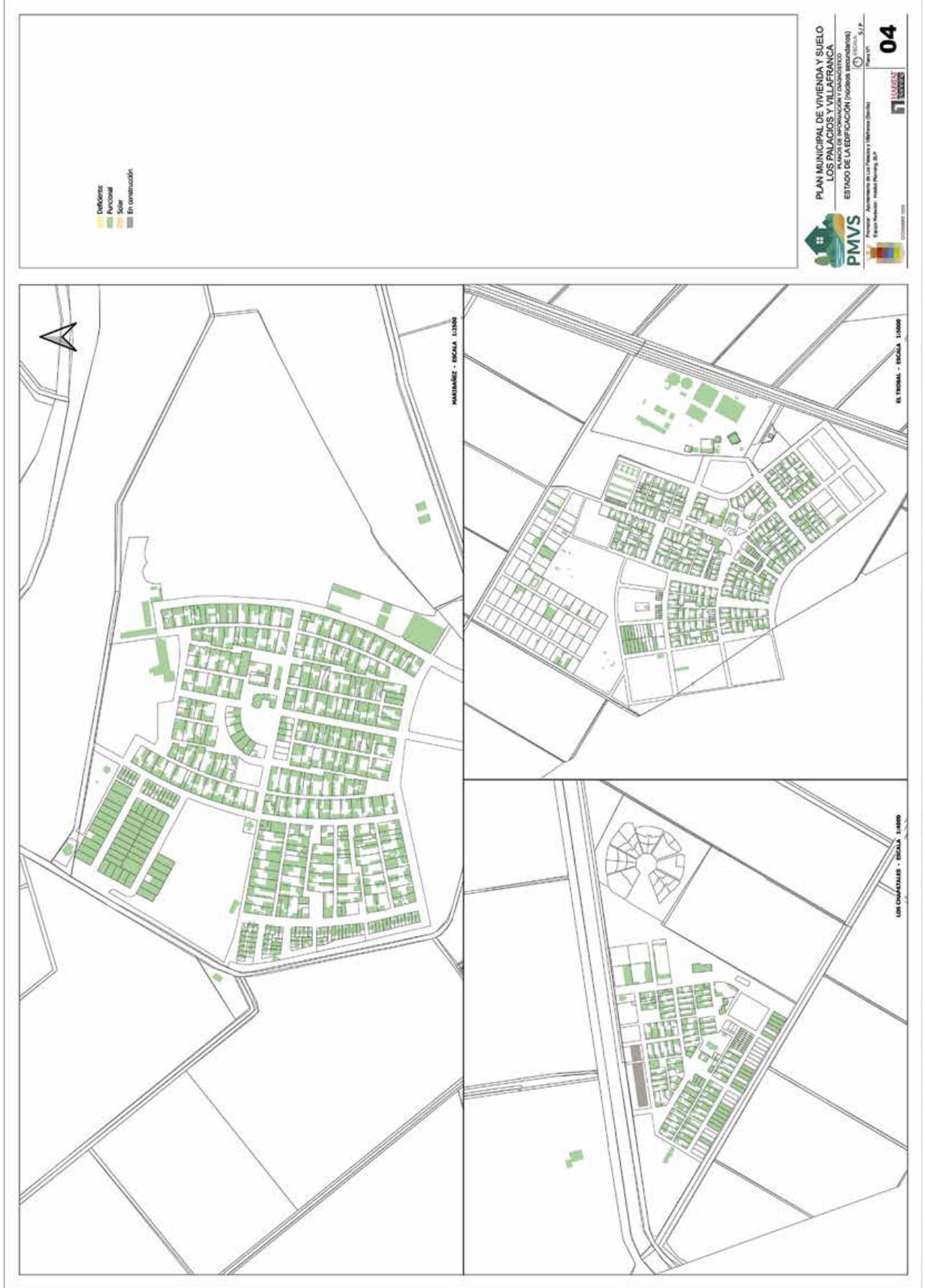


■ Suelo urbano, urbanizable edificado y suelo urbano (16427)  
■ Suelo urbano y urbanizable no edificado (1643)

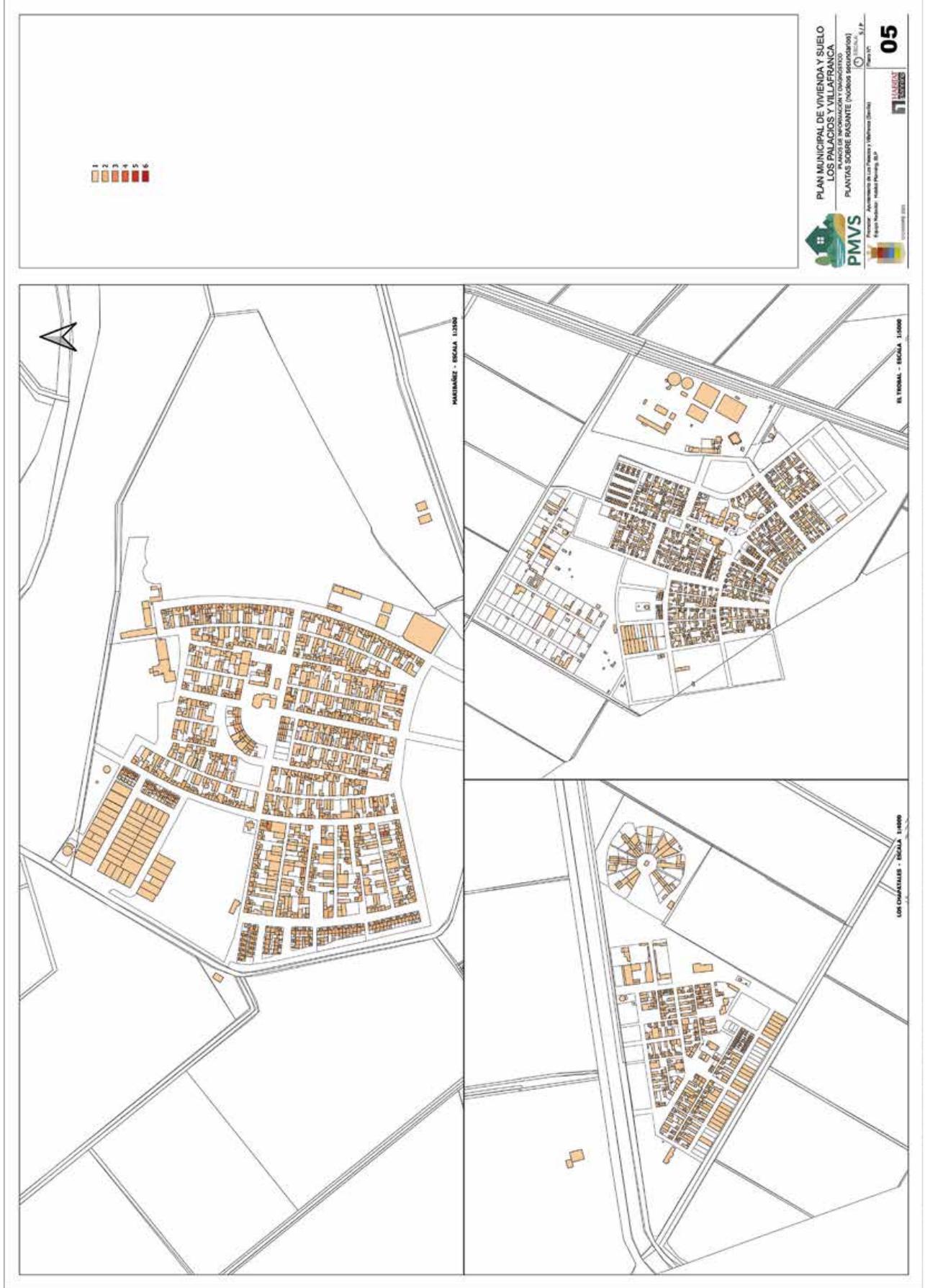
**PMVS**  
PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO  
LOS PALACIOS Y VILAFRANCA  
PLANO DE INFORMACIÓN Y TRANSPARENTES  
SUELO URBANO SIN EDIFICAR (nuevo predios)  
Ayuntamiento de Los Palacios y Villafraanca  
Fecha: 10/03/2026  
Escala: 1:5000  
**03**

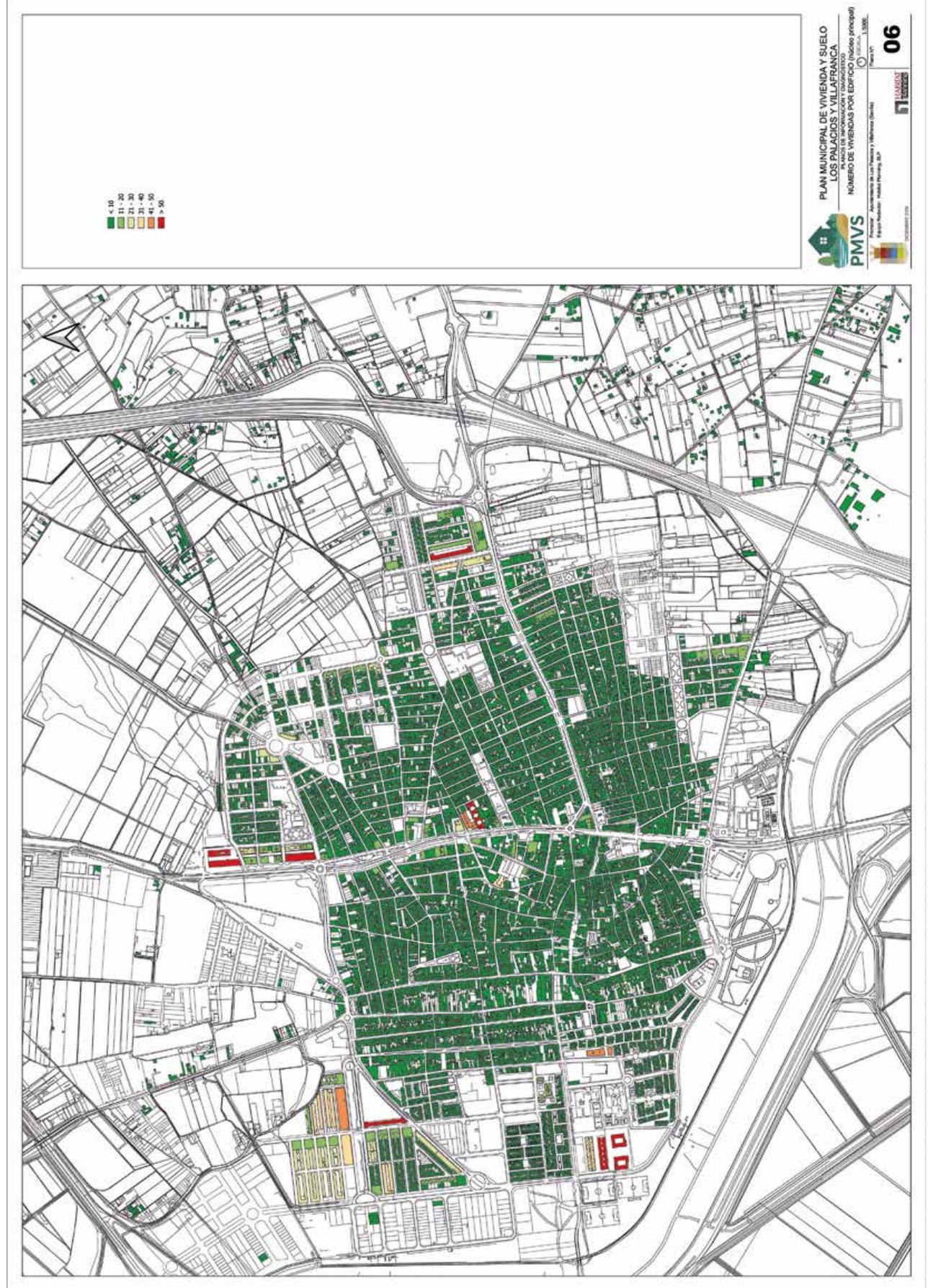


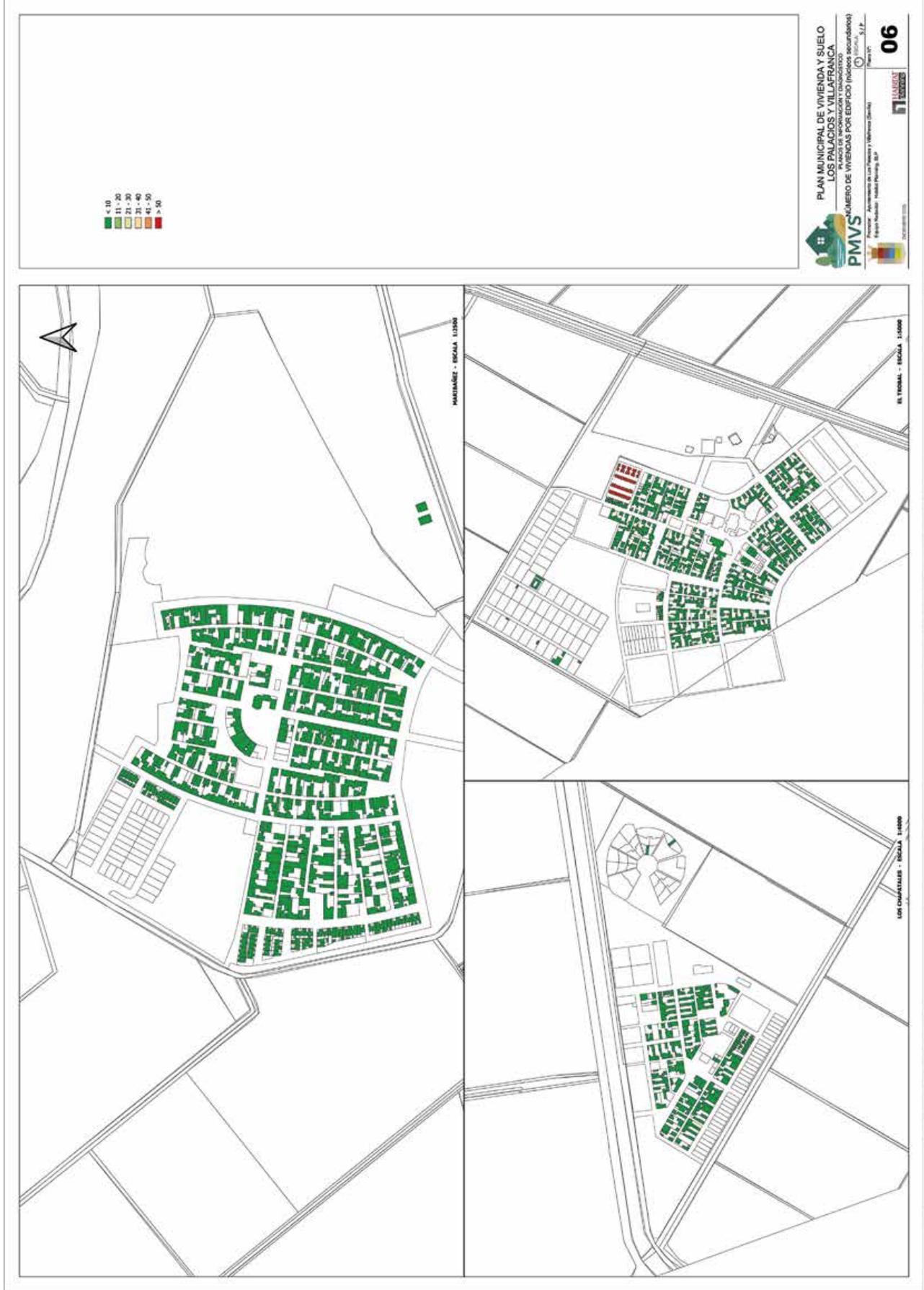


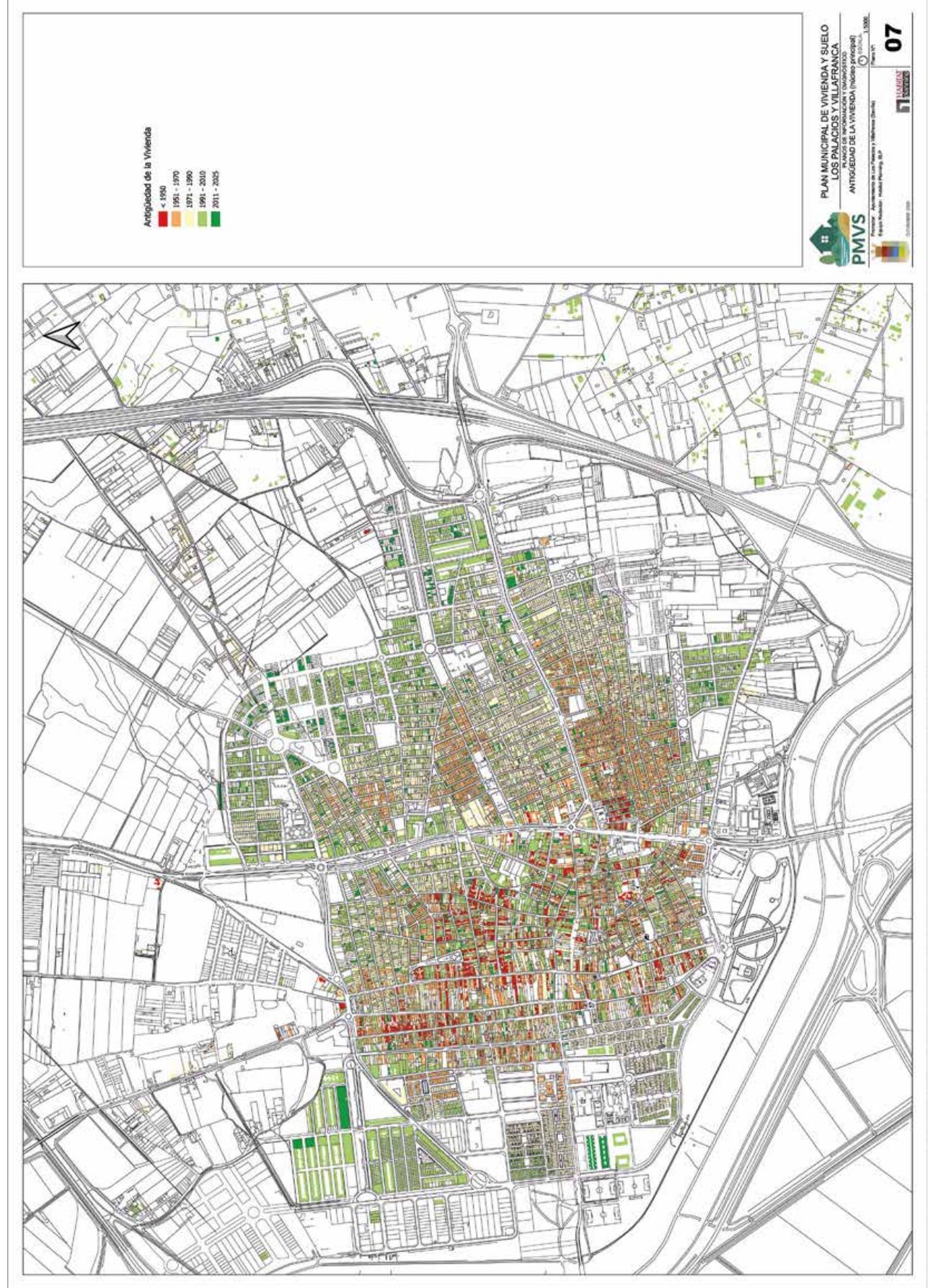


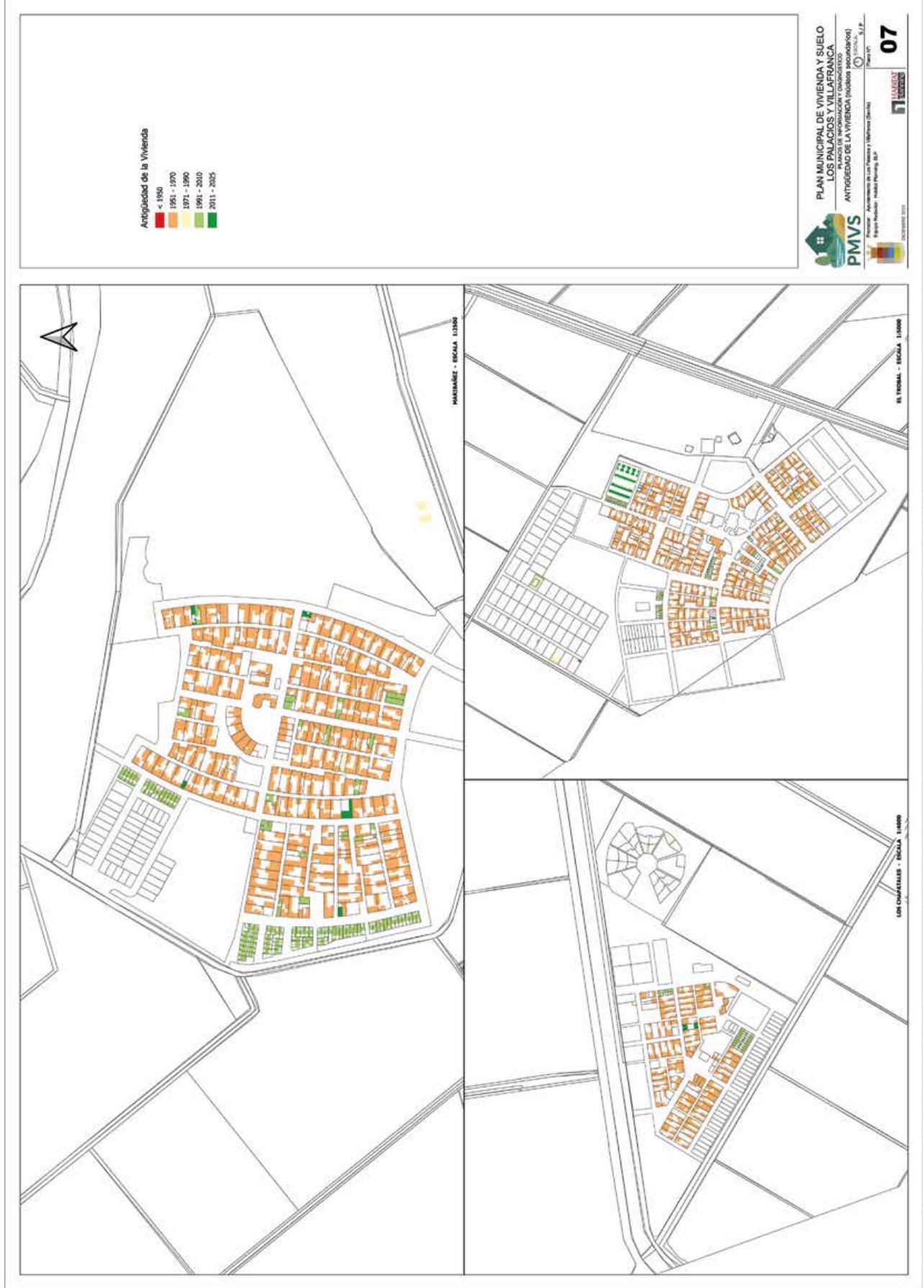


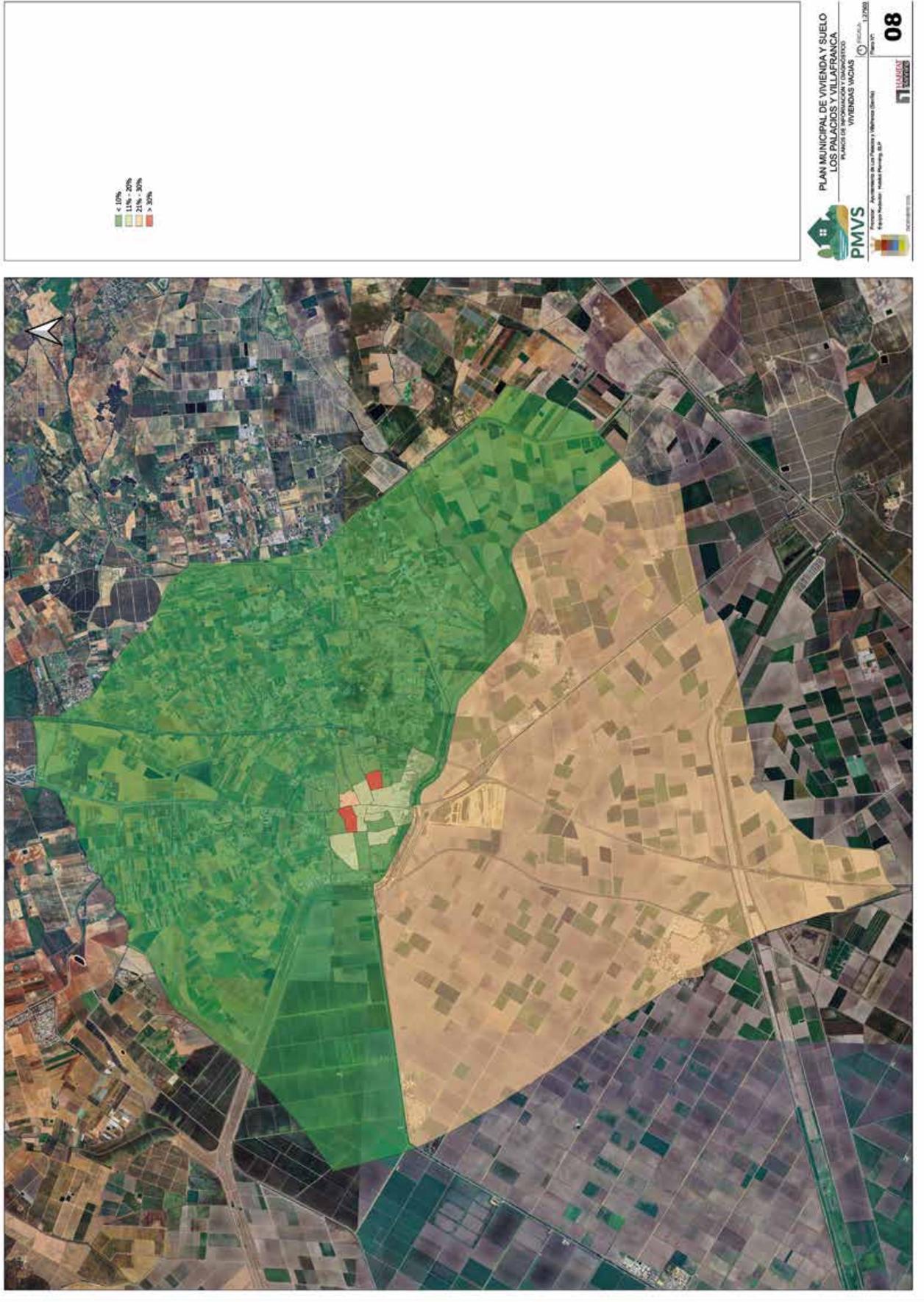














Código	Descripción	Ref. Cat.
ET1-E1	Carr. N.º 100, S.º 1.º, Parcela 100/00000001	100/00000001
ET1-E2	Carr. N.º 100, S.º 1.º, Parcela 100/00000002	100/00000002
ET1-E3	Carr. N.º 100, S.º 1.º, Parcela 100/00000003	100/00000003
ET1-E4	Carr. N.º 100, S.º 1.º, Parcela 100/00000004	100/00000004
ET1-E5	Carr. N.º 100, S.º 1.º, Parcela 100/00000005	100/00000005
ET1-E6	Carr. N.º 100, S.º 1.º, Parcela 100/00000006	100/00000006
ET1-E7	Carr. N.º 100, S.º 1.º, Parcela 100/00000007	100/00000007
ET1-E8	Carr. N.º 100, S.º 1.º, Parcela 100/00000008	100/00000008
ET1-E9	Carr. N.º 100, S.º 1.º, Parcela 100/00000009	100/00000009
ET1-E10	Carr. N.º 100, S.º 1.º, Parcela 100/00000010	100/00000010

**PMVS**  
PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO  
LOS PALACIOS Y VILAFRANCA  
PLANO DE INFORMACIÓN Y TRANSCENSO  
INFRAVIVIENDA

Escala: 1:2000  
Hoja: 09

Elaborado por:







# PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

DOCUMENTO II. PROGRAMA DE ACTUACIÓN



PROMOTOR DE LOS TRABAJOS: AYUNTAMIENTO DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA. EQUIPO REDACTOR: HABITAT PLANNING, S.L.P. DICIEMBRE DE 2025



ÍNDICE

A.- INTRODUCCIÓN.....	2	D.- MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LOS PROGRAMAS Y MEDIDAS DEL PMVS.....	38
B.- MARCO OPERATIVO .....	4	1.- CREACIÓN DE LA OFICINA LOCAL DE LA VIVIENDA.....	40
1.- OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE DE NACIONES UNIDAS .....	5	2.- PROGRAMA DE ELIMINACIÓN O TRANSFORMACIÓN DE INFRAVIVIENDAS .....	40
2.- OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE LA AGENDA URBANA ESPAÑOLA.....	6	3.- PROGRAMA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS .....	41
3.- OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DERIVADOS DE LA AGENDA URBANA DE ANDALUCÍA 2030 .....	8	4.- PROGRAMA DE FOMENTO DEL ALQUILER.....	42
4.- OBJETIVOS DERIVADOS DE LA LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA .....	10	5.- PROGRAMA DE REHABILITACIÓN ENERGÉTICA .....	43
5.- OBJETIVOS DEL PLAN ESTATAL DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA; REAL DECRETO 853/2021, DE 5 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE REGULAN LOS PROGRAMAS EN MATERIA DE REHABILITACIÓN RESIDENCIAL Y VIVIENDA SOCIAL EN EL MARCO DE DICHO PLAN.....	12	6.- PROGRAMA DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS .....	44
6.- OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN ESTATAL EN MATERIA DE VIVIENDA; REAL DECRETO 42/2022, DE 18 DE ENERO, POR EL QUE SE REGULA EL PLAN ESTATAL PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA 2022-2025 .....	14	7.- PROGRAMA DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS .....	45
7.- OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN AUTONÓMICA EN MATERIA DE VIVIENDA; PLAN VIVE EN ANDALUCÍA 2020-2030.....	17	8.- PROGRAMA DE INSTALACIÓN DE ASCENSORES.....	46
8.- OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS RECOGIDAS EN LA GUÍA-MODELO PARA LA ELABORACIÓN DEL PMVS .....	23	9.- REGISTRO PORMENORIZADO DEL SUELO MUNICIPAL CON CAPACIDAD DE CONSTRUCCIÓN RESIDENCIAL PARA SU PUESTA A DISPOSICIÓN .....	47
9.- LA INTEGRACIÓN DE LA AGENDA URBANA DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA EN EL PMVS .....	25	10.- GESTIÓN DEL PMS PARA ACTUACIONES DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA.....	48
10.- OBJETIVOS DERIVADOS DEL DIAGNÓSTICO DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA .....	28	11.- DISPOSICIÓN EN EL MERCADO DE SUELO PÚBLICO MUNICIPAL .....	48
C.- OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA .....	31	E.- EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA .....	49
1.- OBJETIVOS DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.....	32	F.- DESARROLLO, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN .....	52
2.- ESTRATEGIAS DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.....	35	1.- DESARROLLO .....	53

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA



DOCUMENTO II

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

A.- INTRODUCCIÓN

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA

2



**DOCUMENTO II****PROGRAMA DE ACTUACIÓN**

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Los Palacios y Villafraña se concibe como un instrumento de planificación estratégica que debe desarrollarse desde una triple perspectiva:

- Analítica, al incluir el estudio y diagnóstico de la situación habitacional del municipio.
- Estratégica, al establecer los objetivos y directrices municipales en materia de vivienda y gestión del suelo.
- Programática, al definir y programar las actuaciones a desarrollar durante el periodo de vigencia del Plan.

Este documento se elabora conforme a lo establecido en el artículo 7.4 del Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía 2020-2030, que prevé la posibilidad de que la Consejería competente convoque ayudas económicas para que los ayuntamientos elaboren, revisen o adapten sus planes municipales de vivienda y suelo, conforme al marco autonómico.

Dicha regulación remite al contenido mínimo previsto en el artículo 13.2 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía (LDVA), y señala que los planes deberán incluir, como mínimo:

- El análisis socio-demográfico del municipio.
- La descripción de la estructura urbana y residencial.
- El diagnóstico del parque de viviendas, la infravivienda y posibles situaciones de chabolismo o asentamientos.
- Una memoria justificativa y descriptiva.
- Una evaluación económico-financiera de las actuaciones previstas.

El artículo 6.3 del Decreto 91/2020 establece, además, que los ayuntamientos deberán mantener la coherencia entre sus planes municipales y el Plan Vive en Andalucía, realizando las adaptaciones necesarias en el plazo de un año desde la entrada en vigor del citado decreto.

Por su parte, la LDVA concreta que los Planes Municipales de Vivienda y Suelo deben contemplar, al menos, las siguientes determinaciones:

- a) La determinación de las necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio, al objeto de concretar la definición y cuantificación de actuaciones protegidas que se deban promover y las soluciones e intervenciones públicas que se deban llevar a cabo.
- b) Las propuestas de viviendas de promoción pública y su localización.
- c) Los alojamientos transitorios que se consideren necesarios y la determinación de los equipamientos que se deben reservar a tal fin.
- d) Las propuestas de actuaciones dirigidas a fomentar la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas y que mejoren la eficiencia de uso de dicho parque de viviendas.
- e) Las medidas tendentes a la progresiva eliminación de la infravivienda.
- f) Las propuestas de cuantificación y localización de las viviendas protegidas, en sus diferentes programas.
- g) El establecimiento de los procedimientos de adjudicación.
- h) Las medidas necesarias para el seguimiento y aplicación del Plan.

**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO**  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILAFRAÑA

- i) Las restantes medidas y ayudas que se consideren necesarias para garantizar la efectividad del derecho a una vivienda digna y adecuada.

Asimismo, la Ley prevé que cuando las actuaciones incluyan procesos de selección de beneficiarios, estos deberán regularse de forma expresa.

El apartado 3 del artículo 13 subraya que los planes deberán adecuarse a las características específicas de cada municipio, e incluir una programación temporal de las intervenciones necesarias para satisfacer sus necesidades habitacionales.

De conformidad con la guía metodológica elaborada por la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, se determina la necesidad de que el documento del Plan Municipal de Vivienda cuente con una fase estratégica en la que se contengan los objetivos y estrategias del Plan, debiendo definirse estos objetivos y estrategias que establezca el Ayuntamiento para satisfacer la demanda, y que podrán apoyarse 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 tenga el ayuntamiento.

Los objetivos del PMVS, por tanto, se insertan en la fase estratégica en la que se aborda la definición de aquellos que deriven de la observación de la normativa sectorial y de la reglamentación de referencia.

De igual manera, será de suma importancia situar los objetivos del PMVS en el marco de las líneas estratégicas definidas a nivel global, tanto por Naciones Unidas y su Agenda 2030, como por las propias Agendas Urbanas definidas a nivel estatal y en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Además, los objetivos estratégicos del PMVS deberán alinearse con los programas vigentes de vivienda a nivel estatal y autonómico, al tratarse del marco que permite el acceso a la financiación para su implementación. Por tanto, las problemáticas detectadas en el análisis, junto con los compromisos municipales, constituirán la base sobre la que se estructure la programación de actuaciones y la definición de medidas concretas.



DOCUMENTO II

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

B.- MARCO OPERATIVO

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA

4



## 1.- OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE DE NACIONES UNIDAS

En el año 2015, las Naciones Unidas aprobaron la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, que articula un marco global compuesto por 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), concebidos para ser implementados por todos los países, regiones y municipios del mundo. Estos objetivos abordan de forma integral los principales retos sociales, económicos y ambientales de la humanidad, y promueven un uso racional de los recursos, la equidad social y el desarrollo territorial equilibrado.

Entre los ODS, el número 11 —“Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles”— tiene una vinculación directa con las políticas urbanas y de vivienda. Este objetivo abarca actuaciones como la mejora del acceso a la vivienda, la regeneración urbana, la planificación participativa y la protección del entorno urbano y natural, todas ellas materias en las que los municipios tienen competencias directas o compartidas.

En este sentido, Los Palacios y Villafraanca, como municipio andaluz con una creciente dinámica poblacional y una estructura urbana consolidada, está llamado a desempeñar un papel activo en la aplicación de los principios de la Agenda 2030. Desde el ámbito local, el desarrollo de instrumentos como el Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS) resulta clave para contribuir a los fines del ODS 11, al establecer un marco estratégico de intervención en materia residencial que, con horizonte mínimo de cinco años, permite planificar de forma coherente y sostenible las políticas de vivienda.

Las ciudades constituyen el escenario decisivo para afrontar los grandes desafíos del desarrollo sostenible. Es en los núcleos urbanos donde se concentra la demanda de empleo, educación, servicios públicos y vivienda, y donde se pondrá a prueba la capacidad de las administraciones para reducir desigualdades, combatir la pobreza, frenar el cambio climático y mejorar la calidad de vida de la ciudadanía. También serán las ciudades, y en particular, los municipios como Los Palacios y Villafraanca, quienes determinen si se avanza hacia un uso más eficiente y justo de los recursos naturales o si se continúa con dinámicas insostenibles.

Por ello, resulta imprescindible que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Los Palacios y Villafraanca integre las siguientes metas del ODS 11 como referentes estratégicos en su formulación:

- Meta 11.1: Garantizar, de aquí a 2030, el acceso de toda la población a una vivienda digna, adecuada, segura y asequible, así como a servicios básicos, y mejorar las condiciones de los barrios vulnerables.
- Meta 11.3: Promover, hasta 2030, una urbanización inclusiva y sostenible, y reforzar la capacidad institucional para la planificación urbana participativa, integrada y sostenible.
- Meta 11.6: Reducir, antes de 2030, el impacto ambiental negativo de las ciudades per cápita, con especial atención a la calidad del aire y la gestión de residuos urbanos.

## 2.- OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE LA AGENDA URBANA ESPAÑOLA

La Agenda Urbana Española (AUE), aprobada por el Consejo de Ministros el 22 de febrero de 2019, constituye la herramienta estratégica que guía la acción urbana en España hasta el año 2030. En línea con la Agenda 2030 de Naciones Unidas, la AUE busca impulsar un modelo de ciudad más equitativo, sostenible, saludable y eficiente, estableciendo un marco común de actuación para todas las administraciones públicas.

Los Palacios y Villafranca, como municipio de tamaño medio, se encuentra en una posición estratégica para aplicar los principios de la Agenda Urbana Española en su planificación local, adecuándolos a sus propias características territoriales, socioeconómicas y urbanas. En este marco, el Plan Municipal de Vivienda y Suelo se configura como un instrumento clave de planificación estratégica, con capacidad para integrar los objetivos de sostenibilidad, cohesión territorial, regeneración urbana y acceso a la vivienda digna que promueve la AUE.

La aplicación de esta agenda supone, por tanto, un compromiso del municipio con la mejora de la calidad de vida de sus habitantes, la eficiencia en el uso del suelo y los recursos, y la articulación de un modelo urbano más justo e inclusivo.

La AUE establece 10 Objetivos Estratégicos, que se despliegan a su vez en Objetivos Específicos y Líneas de Actuación, muchas de las cuales tienen aplicación directa en la planificación de vivienda a escala local.

En el caso de Los Palacios y Villafranca, el Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS) debe recoger y desarrollar especialmente aquellos objetivos que guardan una relación más estrecha con la función residencial. Entre ellos, destacan de forma particular los siguientes:

## 2.1.- OBJETIVO ESTRATÉGICO 2: EVITAR LA DISPERSIÓN URBANA Y REVITALIZAR LA CIUDAD EXISTENTE

Este objetivo busca consolidar un modelo urbano más compacto, eficiente y sostenible, evitando crecimientos dispersos, infraestructuras sobredimensionadas y zonas degradadas. En Los Palacios y Villafranca, donde existen tejidos residenciales consolidados, suelo vacante y áreas susceptibles de mejora, la planificación de vivienda debe priorizar la regeneración, la ocupación eficiente del suelo y la diversificación de usos.

### 2.1.1.- Objetivo 2.1: Definir un modelo urbano que fomente la compactidad y la dotación de servicios

- Promover planeamientos que favorezcan densidades adecuadas y usos mixtos.
- Evaluar los costes y externalidades de la expansión urbana descontrolada.
- Incentivar la reurbanización de áreas industriales o edificios vacantes.
- Localizar e intervenir sobre inmuebles infrautilizados.
- Gestionar las ocupaciones irregulares de suelo o vivienda.

### 2.1.2.- Objetivo 2.2: Garantizar la complejidad funcional y la diversidad de usos

- Asegurar una combinación eficiente de usos residenciales, productivos y terciarios.
- Potenciar corredores de actividad que integren distintas funciones urbanas.
- Favorecer la mezcla tipológica y social de la ciudad consolidada.
- Evitar fenómenos de gentrificación o terciarización excluyente.

### 2.1.3.- Objetivo 2.3: Garantizar la calidad y accesibilidad universal del espacio público

- Eliminar barreras arquitectónicas en entornos residenciales.
- Mejorar el confort térmico, lumínico y acústico del espacio público.
- Aumentar la densidad y la actividad urbana en los tejidos infrautilizados para fomentar la seguridad.

### 2.1.4.- Objetivo 2.4: Mejorar el medio ambiente urbano y reducir la contaminación

- Reconvertir suelos degradados en zonas verdes mediante restauración ecológica.
- Descontaminar y recuperar antiguos suelos industriales para su uso residencial.
- Establecer distancias adecuadas entre vivienda y fuentes de contaminación.

### 2.1.5.- Objetivo 2.5: Impulsar la regeneración urbana

- Desarrollar actuaciones integrales en barrios vulnerables, uniendo intervención física y acción social.
- Favorecer proyectos de rehabilitación y regeneración urbana, incluidos los de impulso cooperativo.
- Aplicar criterios de sostenibilidad, eficiencia energética y asequibilidad en estas intervenciones.

**DOCUMENTO II**

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN**

- Impulsar incentivos fiscales o edificatorios que movilicen procesos de renovación.
- Promover la participación ciudadana desde el inicio de cada proyecto.

**2.1.6.- Objetivo 2.6: Mejorar la calidad y sostenibilidad del parque edificado**

- Impulsar rehabilitaciones que integren accesibilidad, eficiencia energética y habitabilidad.
- Promover el uso del Libro del Edificio y de diagnósticos preventivos (ITE, IEE).
- Exigir garantías profesionales a empresas y técnicos en obras subvencionadas.
- Fomentar soluciones constructivas duraderas y reutilizables.

**2.2.- OBJETIVO ESTRATÉGICO 8: GARANTIZAR EL ACCESO A LA VIVIENDA**

Este objetivo constituye el núcleo esencial del PMVS, al estar directamente orientado a satisfacer el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, especialmente entre los colectivos con mayores dificultades de acceso. En Los Palacios y Villafranca, este objetivo debe articularse en torno al fortalecimiento del parque público y asequible, la movilización del parque vacío y la atención prioritaria a las situaciones de vulnerabilidad residencial.

**2.2.1.- Objetivo 8.1: Fomentar un parque de vivienda adecuado y a precio asequible**

- Asegurar que el suelo urbanizado se destine de forma efectiva al uso residencial.
- Movilizar viviendas vacías mediante incentivos, intermediación pública o medidas coercitivas proporcionadas.
- Reservar suelo en el planeamiento para vivienda protegida, con distribución equitativa.
- Promover vivienda dotacional pública y fórmulas no especulativas de tenencia.
- Impulsar el alquiler asequible como alternativa real a la propiedad.
- Mejorar las condiciones de habitabilidad, accesibilidad y eficiencia energética de las viviendas existentes.
- Incluir a las personas con discapacidad entre los colectivos prioritarios de atención.
- Prevenir fenómenos de gentrificación mediante instrumentos de tanteo, retracto o compra pública.
- Adaptar las soluciones residenciales a nuevas formas de convivencia y a las condiciones socioeconómicas actuales.

**2.2.2.- Objetivo 8.2: Garantizar el acceso a la vivienda para colectivos vulnerables**

- Crear y gestionar un parque público de vivienda en alquiler social.
- Incorporar viviendas desocupadas al parque social mediante rehabilitación y mediación.
- Conceder ayudas al alquiler y la accesibilidad adaptadas a perfiles vulnerables.
- Fomentar fondos de reserva en comunidades de propietarios para obras de accesibilidad.
- Establecer protocolos de prevención de desahucios con medidas de acompañamiento.
- Promover formas alternativas de tenencia como el *cohousing* o el cooperativismo de cesión de uso.

**2.3.- CUADRO SÍNTESIS**

En el siguiente cuadro vamos a reflejar la síntesis acerca de la vinculación entre la Agencia Urbana Española y el PMVS de Los Palacios y Villafranca.

Objetivo Estratégico o AUE	Objetivo específico	Líneas de actuación clave en el PMVS
OE2.- Evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente	2.1.- Fomentar la compatibilidad y equilibrio urbano	Reutilización de solares vacantes e infrautilizados. Control de expansión urbana.
	2.2.- Diversidad de usos y complejidad funcional	Fomento del uso mixto del suelo y mezcla social en barrios consolidados
	2.3.- Calidad y accesibilidad del espacio público	Accesibilidad universal y confort en espacio público residencial
	2.4.- Mejora ambiental y control de la contaminación	Regeneración ambiental de suelos degradados de uso residencial
	2.5.- Impulsar la regeneración urbana	Intervención integral en barrios vulnerables, con participación ciudadana
	2.6.- Sostenibilidad y calidad del parque edificado	Fomento de la rehabilitación con criterios de eficiencia, accesibilidad y durabilidad
OE8.- Garantizar el acceso a la vivienda	8.1.- Parque de vivienda asequible y adecuado	Movilización de viviendas vacías; reserva de suelo para vivienda protegida Promoción del alquiler asequible y vivienda dotacional pública
	8.2.- Acceso a vivienda colectivos para vulnerables	Creación y ampliación del parque de alquiler social Prevención de desahucios; ayudas al alquiler y accesibilidad

### 3.- OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DERIVADOS DE LA AGENDA URBANA DE ANDALUCÍA 2030

La Agenda 2030 de Desarrollo Sostenible, aprobada por la Asamblea General de las Naciones Unidas en 2015, establece 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y 169 metas, que abordan de forma integrada los principales retos globales en las dimensiones económica, social y ambiental. Esta agenda constituye el marco de referencia internacional para avanzar hacia un desarrollo que garantice la dignidad humana, la igualdad, la cohesión territorial y la sostenibilidad del planeta.

En el marco estatal, esta estrategia global ha sido asumida mediante la aprobación de la Agenda Urbana Española (AUE). No obstante, la Comunidad Autónoma de Andalucía se anticipó a este proceso mediante la aprobación de su propia Agenda Urbana de Andalucía 2030 (AUA 2030), que se configura como un instrumento estratégico de desarrollo territorial, social, económico y ambiental, orientado a potenciar el papel de las ciudades como protagonistas del cambio.

La AUA 2030 parte del compromiso con el ODS 11: "Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles". Desde este enfoque, establece un sistema estructurado en cinco dimensiones —espacial, económica, social, ambiental y de gobernanza— en torno a las cuales se articulan Hechos urbanos, Retos, Líneas Estratégicas y Ejes de Actuación.

Entre estas dimensiones, destaca especialmente la Dimensión Social, donde se recogen los elementos más directamente vinculados a las políticas de vivienda. Esta dimensión incluye 8 Hechos, 4 Retos, 6 Líneas Estratégicas y 13 Ejes de Actuación, muchos de los cuales tienen una aplicación directa en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Los Palacios y Villafraanca.

El Hecho 5 se denomina "Necesidad de perfeccionamiento de políticas públicas de vivienda", el Hecho 6 "Riesgos de Gentrificación", y el Hecho 7 "Espacios en la ciudad de concentración de población vulnerable" que enlazan con el Reto 3 de "Promover la ciudad equitativa".

Dicho reto pretende avanzar hacia un modelo de ciudad equitativa, en el que aspectos como el acceso a bienes y servicios, las características y el estado de conservación de viviendas, viarios y equipamientos públicos o el acceso a redes de transporte, se conviertan en elementos clave de reducción de la desigualdad social.

Y da lugar a dos líneas estratégicas: "L3 Acceso a una vivienda digna y adecuada" y "L4 Regeneración integral de la ciudad", desarrollándose la L3 mediante el Eje 17 "Desarrollar medidas que permitan el acceso a la vivienda a todos los colectivos sociales" y la L4 mediante los Ejes 18 "Mitigar los efectos y limitar las dinámicas de gentrificación en la ciudad" y 19 "Desarrollar programas de intervención en zonas desfavorecidas, atendiendo a la vulnerabilidad en todas sus dimensiones".

DOCUMENTO II

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

**3.1.- LÍNEA ESTRATÉGICA L3: ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA**

**3.1.1.- Eje 17. Desarrollar medidas que permitan el acceso a la vivienda a todos los colectivos sociales**

Este eje tiene como finalidad garantizar el acceso a la vivienda, especialmente para los grupos más vulnerables. El PMVS de Los Palacios y Villafrauca incorpora este enfoque mediante:

- Implementación de ayudas para jóvenes, hogares con pocos recursos o monoparentales.
- Aumento de la oferta de vivienda pública, especialmente en alquiler.
- Intervención en casos de desahucio mediante medidas de intermediación y acompañamiento.
- Activación del parque de vivienda vacía mediante incentivos.
- Diseño residencial adaptado a los nuevos perfiles familiares y demográficos (mayores, personas solas, migrantes...).
- Mejora de la accesibilidad, las instalaciones básicas y la eficiencia energética.
- Promoción de la rehabilitación con enfoque social y energético.
- Creación o fortalecimiento de oficinas municipales de asesoramiento para el acceso a la vivienda.
- Generación de información sobre precios, esfuerzo de acceso, vivienda vacía y riesgo de vulnerabilidad energética.

**3.2.- LÍNEA ESTRATÉGICA L4: REGENERACIÓN INTEGRAL DE LA CIUDAD**

**3.2.1.- Eje 18. Mitigar los efectos y limitar las dinámicas de gentrificación**

Este eje pretende frenar los efectos negativos derivados de procesos de transformación urbana que provocan la expulsión de la población residente, especialmente en zonas centrales o rehabilitadas.

El PMVS se alinea con este eje mediante:

- Control de procesos especulativos y subida de precios tras rehabilitaciones financiadas públicamente.
- Regulación del uso turístico intensivo de viviendas.
- Protección de personas arrendatarias ante incrementos desproporcionados de alquileres.
- Generación de información a escala local sobre precios y destinos de vivienda turística.

**3.2.2.- Eje 19. Desarrollar programas de intervención en zonas desfavorecidas**

Este eje impulsa acciones coordinadas y multisectoriales en barrios vulnerables para garantizar la calidad habitacional, la inclusión social y la dignidad de sus residentes.

En Los Palacios y Villafrauca, el PMVS considera:

- Elaboración de diagnósticos detallados de zonas vulnerables con enfoque multidimensional.
- Intervenciones integrales con participación ciudadana y coordinación institucional.
- Rehabilitación de viviendas, mejora del espacio público y equipamientos.
- Programas de inserción social adaptados a indicadores de vulnerabilidad (empleo, formación, exclusión).
- Prevención de la concentración espacial de la exclusión social.
- Actuaciones específicas en asentamientos informales vinculados a la población inmigrante y la actividad agrícola temporera, incluyendo alojamiento digno e infraestructuras básicas.
- Recogida de datos territorializados sobre condiciones de vivienda, exclusión y vulnerabilidad.

Este marco estratégico refuerza la dimensión territorial y social del PMVS, alineándolo con los compromisos globales, estatales y autonómicos, y consolidando su función como herramienta operativa de equidad urbana, sostenibilidad social y garantía del derecho a la vivienda en Los Palacios y Villafrauca.

DOCUMENTO II

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

#### 4.- OBJETIVOS DERIVADOS DE LA LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, *por el derecho a la vivienda*, supone un hito normativo al constituirse como la primera ley estatal integral sobre esta materia en la historia democrática española. Aunque las competencias en vivienda se reconocen en la Constitución como exclusivas de las Comunidades Autónomas, el legislador estatal ha hecho uso de títulos competenciales conexos —como la ordenación general de la economía, protección de consumidores, función social de la propiedad o regulación civil— para establecer un marco común y unos principios rectores que deben guiar la actuación de todos los poderes públicos en sus respectivos ámbitos de competencia.

El presente PMVS de Los Palacios y Villafraanca toma como referencia dicho marco legal, incorporando los fines y objetivos del artículo 2 de la Ley como criterios orientadores del conjunto de programas y actuaciones previstos.

Estos objetivos se integran transversalmente en el diseño, ejecución, evaluación y mejora del Plan.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA

10

**4.1.- OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DERIVADOS DE LA LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO**

Los siguientes fines, recogidos en el artículo 2 de la Ley, se alinean plenamente con los principios de la política municipal de vivienda, y se han sistematizado para facilitar su integración en el Programa de Actuación del PMVS:

Código	Objetivo estratégico	Aplicación en el PMVS
<b>O1</b>	Garantizar el acceso asequible a una vivienda digna y adecuada	Programas de promoción de vivienda protegida y alquiler asequible
<b>O2</b>	Promover el uso efectivo y la conservación del parque existente	Actuaciones de rehabilitación, mantenimiento y habitabilidad
<b>O3</b>	Asegurar la habitabilidad con criterios de dignidad, accesibilidad y salud	Líneas de mejora de condiciones interiores y accesibilidad universal
<b>O4</b>	Fomentar la colaboración institucional y la participación social	Creación de Comisión de Seguimiento, procesos participativos
<b>O5</b>	Proteger la seguridad jurídica y estabilidad de los hogares vulnerables	Programas de emergencia habitacional y mediación social
<b>O6</b>	Impulsar el parque público de vivienda	Ampliación del parque municipal a través del Patrimonio Municipal de Suelo
<b>O7</b>	Rehabilitar y mejorar el parque residencial con criterios de sostenibilidad	Integración de programas vinculados a <i>Next Generation EU</i>
<b>O8</b>	Fomentar el alquiler asequible, especialmente para jóvenes y hogares vulnerables	Incentivos fiscales, cesión de suelo y movilización de vivienda vacía
<b>O9</b>	Apoyar los parques sociales gestionados por entidades del tercer sector	Colaboración público-social con ONG, fundaciones y entidades asistenciales
<b>O10</b>	Maximizar la eficiencia en la gestión de los recursos	Evaluación de indicadores y control presupuestario del PMVS
<b>O11</b>	Garantizar los derechos de consumidores y arrendatarios	Programas de orientación jurídica y protección del consumidor
<b>O12</b>	Eliminar la discriminación y fomentar la inclusión social y territorial	Aplicación del principio de igualdad y enfoque interseccional
<b>O13</b>	Impulsar la accesibilidad universal	Programas específicos para adaptación funcional de vivienda
<b>O14</b>	Prevenir la especulación, la segregación y la exclusión residencial	Identificación de vivienda vacía, zonas vulnerables y procesos de sobreocupación
<b>O15</b>	Garantizar la igualdad desde perspectivas de género, edad y diversidad funcional	Evaluación del impacto de género en todos los programas del Plan
<b>O17</b>	Controlar el uso de recursos públicos y promover la responsabilidad	Establecimiento de criterios para la gestión eficiente del parque público
<b>O18</b>	Priorizar la atención a hogares con menores en situación de vulnerabilidad	Reservas específicas y acciones preferentes en el programa de actuación
<b>O19</b>	Corregir los desequilibrios territoriales	Planificación equilibrada entre núcleos, diseminados y barrios en riesgo
<b>O20</b>	Fomentar la transparencia y la participación de los agentes del sector	Publicación periódica de datos, fomento de la mediación y colaboración sectorial

**4.2.- INCORPORACIÓN TRANSVERSAL AL PMVS**

Cada uno de estos objetivos ha sido asociado a uno o varios programas de actuación del PMVS, lo que permite que su cumplimiento sea evaluable y verificable a través de indicadores específicos. La Comisión de Seguimiento deberá verificar que estos fines son respetados en todas las fases del Plan: diseño, implementación, seguimiento y revisión.

Asimismo, el enfoque de esta ley estatal complementa los objetivos ya definidos en el marco de la Agenda Urbana Española, la Estrategia de Desarrollo Sostenible, el Plan Vive en Andalucía, y la Agenda Urbana Local de Los Palacios y Villafranca.

DOCUMENTO II

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

**5.- OBJETIVOS DEL PLAN ESTATAL DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA; REAL DECRETO 853/2021, DE 5 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE REGULAN LOS PROGRAMAS EN MATERIA DE REHABILITACIÓN RESIDENCIAL Y VIVIENDA SOCIAL EN EL MARCO DE DICHO PLAN**

El Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España (PRTR), aprobado en octubre de 2020, constituye el principal instrumento nacional para canalizar los fondos europeos del programa *NextGenerationEU*. Su finalidad es trazar una hoja de ruta que permita modernizar la economía española tras la crisis provocada por la COVID-19, a través de reformas estructurales e inversiones que favorezcan una transición hacia un modelo más sostenible, digital, inclusivo y resiliente.

El PRTR fue articulado jurídicamente mediante el Real Decreto-ley 36/2020, de 30 de diciembre, y requiere de la participación coordinada de todas las administraciones públicas, así como de los agentes económicos y sociales. En su estructura, el componente 2 se centra específicamente en la rehabilitación del parque edificado y en el impulso a la vivienda social, con el doble objetivo de dinamizar el sector de la construcción en el corto plazo y garantizar un parque residencial adaptado a los retos climáticos, energéticos y sociales del siglo XXI.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA

12

DOCUMENTO II

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

## 5.1.- OBJETIVOS DEL REAL DECRETO 853/2021, DE 5 DE OCTUBRE

Este real decreto regula los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social en el marco del componente 2 del PRTR. Sus objetivos son:

- Impulsar la implementación de la Agenda Urbana Española, integrando la rehabilitación como vector de modernización del sector inmobiliario y cumplimiento de los compromisos climáticos, energéticos y digitales.
- Promover eficiencia energética, asequibilidad, descarbonización, economía circular y altos estándares de salud y calidad ambiental.
- Combatir la pobreza energética, atendiendo a las condiciones socioeconómicas reales de los hogares vulnerables.
- Fomentar la renovación integral del parque residencial en todo tipo de entornos, con foco en la reducción de emisiones y consumo energético.
- Apoyar la descarbonización de los sistemas de climatización, sustituyendo combustibles fósiles por energías renovables.
- Favorecer la digitalización del sector edificatorio, tanto en rehabilitación como en nueva promoción de vivienda social.
- Contribuir a la activación temprana de tecnologías limpias en línea con las prioridades europeas de renovación y transición energética.
- Impulsar el modelo del agente rehabilitador y la gestión integral de proyectos mediante esquemas tipo "llave en mano".

## 5.2.- PROGRAMAS DE AYUDA REGULADOS POR EL REAL DECRETO 853/2021

En el contexto municipal, estos programas constituyen una oportunidad estratégica para activar intervenciones de mejora del parque edificado y ampliar la oferta de vivienda asequible. El Real Decreto articula seis programas de ayuda, vinculados a las inversiones CO2.I01 y CO2.I02 del PRTR. Representan un marco integral de financiación e impulso a las políticas municipales de vivienda y regeneración urbana. El PMVS debe alinearse con ellos para favorecer la captación de fondos, especialmente en actuaciones de rehabilitación energética, regeneración de barrios, movilidad del parque vacío y promoción de vivienda social en régimen de alquiler.

### 5.2.1.- Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio

Financia actuaciones integrales sobre edificios residenciales, viviendas unifamiliares y espacio público, en ámbitos delimitados como Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada (ERRP), con el fin de generar una transformación urbana sostenible con impacto colectivo.

### 5.2.2.- Programa de apoyo a las oficinas de rehabilitación

Financia la creación y funcionamiento de oficinas de rehabilitación con modelo de "ventanilla única", orientadas a facilitar la gestión integral de ayudas y el acompañamiento técnico a personas, comunidades de propietarios y agentes rehabilitadores.

### 5.2.3.- Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio

Financia intervenciones, tanto en ámbitos urbanos como rurales, que conlleven mejoras en la eficiencia energética de edificios de uso predominantemente residencial, con especial atención a la envolvente térmica.

### 5.2.4.- Programa de ayuda a las actuaciones de mejora de la eficiencia energética en viviendas

Financia obras específicas de mejora energética en viviendas individuales (unifamiliares o en edificios colectivos), con independencia de actuaciones globales sobre el edificio.

### 5.2.5.- Programa de ayuda a la elaboración del libro del edificio existente y redacción de proyectos de rehabilitación

Subvenciona los honorarios profesionales vinculados a la elaboración del Libro del Edificio Existente y a la redacción de proyectos técnicos de rehabilitación integral, con el objetivo de activar la demanda y facilitar intervenciones de alta calidad energética.

### 5.2.6.- Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes

Financia promociones de vivienda nueva o rehabilitación de edificios preexistentes (no residenciales), siempre que se ubiquen en suelos de titularidad pública y se destinen al alquiler social o a precio asequible, manteniendo requisitos de eficiencia energética.

## 6.- OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN ESTATAL EN MATERIA DE VIVIENDA: REAL DECRETO 42/2022, DE 18 DE ENERO, POR EL QUE SE REGULA EL PLAN ESTATAL PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA 2022-2025

El Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, aprueba el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, publicado en el BOE el 19 de enero de 2022. Este Plan constituye el marco de referencia nacional en materia de ayudas públicas para facilitar el acceso a la vivienda, y tiene por objeto dar respuesta tanto a situaciones estructurales como a circunstancias excepcionales derivadas de la pandemia por COVID-19.

El contexto de su aprobación coincide con la implementación del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR) de España y la llegada de fondos europeos, lo que refuerza la dimensión estratégica del Plan Estatal. Así, este nuevo instrumento centra sus esfuerzos en garantizar el acceso inmediato a la vivienda mediante ayudas al alquiler, y en promover a medio plazo un incremento sustancial del parque público de vivienda en alquiler asequible.

El Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 se estructura en 12 programas específicos, muchos de los cuales encuentran plena aplicación en el contexto de Los Palacios y Villafraanca, tanto por la necesidad de fortalecer las políticas locales de acceso a la vivienda como por la oportunidad de captar financiación estatal para intervenciones concretas.

Este conjunto de programas del Plan Estatal constituye un marco de referencia imprescindible para la acción local en vivienda, y el PMVS de Los Palacios y Villafraanca debe articular sus propuestas de actuación en coherencia con ellos, a fin de facilitar la concurrencia a convocatorias de ayudas y garantizar una ejecución eficaz, coordinada y con base normativa y financiera sólida.

### 6.1.1.- Programa de subsidiación de préstamos convenidos

Orientado a facilitar la amortización de préstamos adquiridos en programas anteriores, contribuyendo al sostenimiento económico de hogares con dificultades. Su aplicación en el municipio puede reforzar la estabilidad residencial de familias endeudadas desde la anterior crisis económica.

TIPOLOGÍA: Vivienda

SOLICITANTE: Personas físicas

FINANCIACIÓN: Estatal

TIPO DE REGULACIÓN: Plan Estatal (Real Decreto 42/2022, de 18 de enero)

PROCEDIMIENTO: Solicitud individual de los beneficiarios

DESCRIPCIÓN: Este programa tiene por objeto atender el pago de las ayudas de subsidiación de préstamos convenidos, regulados en anteriores planes estatales de vivienda, a aquellos beneficiarios que tengan reconocido el derecho a dicha ayuda conforme a la normativa de aplicación.

BENEFICIARIOS: Las personas que figuren como beneficiarias en los correspondientes planes estatales de vivienda en los que se haya generado el derecho a la subsidiación.

TIPO DE AYUDA: La subsidiación reconocida en el correspondiente plan estatal del que proceda.

### 6.1.2.- Programa de ayuda al alquiler de vivienda

Se trata de una de las líneas prioritarias del Plan. Permite conceder ayudas directas al alquiler a personas con escasos recursos, lo que en Los Palacios y Villafraanca puede beneficiar a jóvenes, personas mayores, hogares vulnerables y familias monoparentales con dificultades de acceso a la propiedad.

TIPOLOGÍA: Vivienda

SOLICITANTE: Personas físicas

FINANCIACIÓN: Estatal

TIPO DE REGULACIÓN: Plan Estatal (Real Decreto 42/2022, de 18 de enero)

PROCEDIMIENTO: Convocatoria autonómica. Abierta, continuada y permanente.

DESCRIPCIÓN: Este programa tiene como finalidad facilitar el disfrute de una vivienda en régimen de alquiler o cesión de uso a personas con escasos recursos económicos, mediante ayudas directas a arrendatarios o cesionarios por un plazo mínimo de cinco años.

BENEFICIARIOS: Inquilinos sin parentesco ni vínculo societario con el arrendador, sin vivienda en propiedad.

REQUISITOS: Destinada a vivienda habitual y permanente.

LÍMITE DE INGRESOS: 3 IPREM (general), 4 IPREM (familia numerosa general y personas con discapacidad), 5 IPREM (familia numerosa especial o discapacidad severa)

LÍMITE DE RENTA DE ALQUILER: General: hasta 600 €/mes; Hasta 900 €/mes en zonas determinadas por la CCAA

CUANTÍA Y PLAZO DE LA AYUDA: Hasta el 50% de la renta mensual; Por un período de 5 años

**DOCUMENTO II****PROGRAMA DE ACTUACIÓN****6.1.3.- Programa de ayuda a víctimas de violencia de género, personas desahuciadas, sin hogar y colectivos especialmente vulnerables**

Proporciona cobertura habitacional inmediata a personas en situación de exclusión residencial severa. En el municipio, puede vincularse con programas de urgencia social, servicios sociales comunitarios y entidades del tercer sector.

TIPOLOGÍA: Vivienda pública, vivienda privada y otros alojamientos

SOLICITANTE: Personas físicas

FINANCIACIÓN: Estatal

TIPO DE REGULACIÓN: Plan Estatal

PROCEDIMIENTO: Convocatoria autonómica. Abierta, continuada y permanente.

DESCRIPCIÓN: Facilita una solución habitacional inmediata a víctimas de violencia de género, personas desahuciadas, sin hogar y colectivos especialmente vulnerables.

BENEFICIARIOS: Personas reconocidas como vulnerables por los Servicios Sociales; entidades públicas y privadas con destino a los mismos colectivos.

CUANTÍA Y PLAZO DE LA AYUDA: Hasta 900 €/mes para renta; hasta 200 €/mes para otros gastos. Plazo máximo de 5 años.

**6.1.4.- Programa de ayuda a arrendatarios en situación de vulnerabilidad sobrevenida**

Contempla ayudas temporales para inquilinos que hayan visto reducida su capacidad económica por circunstancias imprevistas (pérdida de empleo, enfermedad, etc.). Una herramienta útil para evitar desahucios en casos sobrevenidos.

TIPOLOGÍA: Vivienda

SOLICITANTE: Personas físicas

FINANCIACIÓN: Estatal

TIPO DE REGULACIÓN: Plan Estatal

PROCEDIMIENTO: Convocatoria autonómica. Abierta, continuada y permanente.

DESCRIPCIÓN: Ayuda al alquiler para arrendatarios en situación de pérdida de capacidad económica sobrevenida.

BENEFICIARIOS: Inquilinos sin vínculo con el arrendador y sin vivienda en propiedad.

REQUISITOS: Vivienda habitual y permanente. Ingresos hasta 3, 4 o 5 IPREM según perfil. Alquiler hasta 900 €/mes.

CUANTÍA Y PLAZO DE LA AYUDA: Hasta 100% del alquiler durante la situación, máximo 5 años.

**6.1.5.- Programa de ayuda a los jóvenes y para contribuir al reto demográfico**

Apoya el acceso de jóvenes menores de 35 años a una vivienda en alquiler o propiedad en municipios con problemas de despoblación. Aunque Los Palacios y Villafraanca no presenta una

pérdida demográfica estructural, si registra un importante déficit de oferta asequible para jóvenes, lo que hace recomendable su aplicación.

TIPOLOGÍA: Viviendas

SOLICITANTE: Personas promotoras (jóvenes <35 años)

FINANCIACIÓN: Estatal

TIPO DE REGULACIÓN: Plan Estatal

PROCEDIMIENTO: Solicitud de los beneficiarios

DESCRIPCIÓN: Facilita el acceso a vivienda digna en alquiler o propiedad a jóvenes con recursos limitados en municipios de menos de 10.000 habitantes.

BENEFICIARIOS: Inquilinos y compradores <35 años sin vivienda en propiedad.

CUANTÍA DE LA AYUDA: Hasta 60% del alquiler o hasta 10.800 € en adquisición.

**6.1.6.- Programa de incremento del parque público de viviendas**

Financia la adquisición, rehabilitación o promoción de vivienda pública para alquiler social o asequible. Este programa es clave para que el Ayuntamiento amplíe su parque público y lo gestione en coordinación con la Junta de Andalucía.

TIPOLOGÍA: Vivienda

SOLICITANTE: Entidades públicas, privadas y de economía social

FINANCIACIÓN: Estatal

TIPO DE REGULACIÓN: Plan Estatal

PROCEDIMIENTO: Convocatoria autonómica. Abierta, continuada y permanente.

DESCRIPCIÓN: Financia la adquisición de viviendas por entidades públicas para su cesión en alquiler durante al menos 50 años.

CUANTÍA DE LA AYUDA: Hasta el 60% de la inversión.

**6.1.7.- Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad**

Permite desarrollar promociones adaptadas, tanto de nueva planta como en edificios existentes. En el contexto local, tiene especial interés por el proceso de envejecimiento poblacional y las necesidades de accesibilidad detectadas en viviendas y barrios tradicionales.

TIPOLOGÍA: Vivienda

SOLICITANTE: Personas físicas; entidades públicas, empresas de economía social

FINANCIACIÓN: Estatal

TIPO DE REGULACIÓN: Plan Estatal

PROCEDIMIENTO: Solicitud de promotores

DESCRIPCIÓN: Fomenta alojamientos con servicios para mayores y personas con discapacidad.

CUANTÍA DE LA AYUDA: Hasta 700 €/m<sup>2</sup>; máximo 50% de la inversión; hasta 50.000 € por alojamiento.

**DOCUMENTO II****PROGRAMA DE ACTUACIÓN****6.1.8.- Programa de fomento de alojamientos temporales, cohousing y viviendas intergeneracionales**

Facilita nuevas fórmulas habitacionales como cooperativas, cesión de uso o vivienda intergeneracional. Su desarrollo permitiría diversificar la oferta residencial local y responder a nuevos perfiles de demanda.

TIPOLOGÍA: Vivienda  
SOLICITANTE: Personas físicas, entidades públicas, empresas de economía social  
FINANCIACIÓN: Estatal  
TIPO DE REGULACIÓN: Plan Estatal  
PROCEDIMIENTO: Solicitud de promotores  
DESCRIPCIÓN: Financia viviendas temporales o compartidas por al menos 20 años.  
CUANTÍA DE LA AYUDA: Hasta 420 €/m<sup>2</sup>; máximo 50% inversión; hasta 50.400 € por vivienda.

**6.1.9.- Programa de puesta a disposición de viviendas de la SAREB**

Permite la cesión de viviendas propiedad de la SAREB para uso como vivienda social o asequible. Aunque su aplicación está sujeta a disponibilidad, constituye una oportunidad para aumentar el parque en alquiler sin necesidad de promoción directa.

TIPOLOGÍA: Vivienda  
SOLICITANTE: Comunidades autónomas y entidades locales  
FINANCIACIÓN: Estatal  
TIPO DE REGULACIÓN: Plan Estatal  
PROCEDIMIENTO: Solicitud de beneficiarios  
DESCRIPCIÓN: Fomenta la cesión de viviendas de la SAREB a administraciones para alquiler social durante mínimo 5 años.  
CUANTÍA DE LA AYUDA: 150 € o 175 €/mes; hasta 4.000 € para obras de adecuación.

**6.1.10.- Programa de fomento de cesión de viviendas para alquiler asequible**

Incentiva la colaboración entre administraciones para movilizar viviendas infrautilizadas o públicas de titularidad no residencial, poniéndolas al servicio del alquiler social. Puede aplicarse mediante convenios con propietarios públicos o entidades colaboradoras.

TIPOLOGÍA: Vivienda  
SOLICITANTE: Entidades públicas/privadas y empresas de economía social  
FINANCIACIÓN: Estatal  
TIPO DE REGULACIÓN: Plan Estatal  
PROCEDIMIENTO: Solicitud de beneficiarios

**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO**  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA

DESCRIPCIÓN: Fomenta la cesión de viviendas por un mínimo de 7 años a las administraciones.  
CUANTÍA DE LA AYUDA: 50% diferencia con precio de alquiler estatal; hasta 4.000 € en adecuación.

**6.1.11.- Programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas**

Financia actuaciones de eliminación de barreras arquitectónicas, instalación de ascensores y adaptación de viviendas para personas con movilidad reducida. Su aplicación es prioritaria en edificios antiguos del casco urbano y barriadas residenciales de los años 70-80.

TIPOLOGÍA: Rehabilitación  
SOLICITANTE: Propietarios, comunidades, cooperativas, constructoras  
FINANCIACIÓN: Estatal  
TIPO DE REGULACIÓN: Plan Estatal  
PROCEDIMIENTO: Solicitud individual  
DESCRIPCIÓN: Mejora de la accesibilidad universal en viviendas unifamiliares y colectivas.  
CUANTÍA DE LA AYUDA: Hasta 18.000 € por vivienda; incrementos según grado de discapacidad y situación urbanística.

**6.1.12.- Programa de ayuda a la erradicación del chabolismo y la infravivienda**

Orienta intervenciones integrales en situaciones de exclusión residencial extrema. Si bien el municipio no presenta asentamientos chabolistas estructurados; esta línea puede apoyar acciones puntuales de realojo y rehabilitación en contextos de infravivienda.

TIPOLOGÍA: Vivienda / Rehabilitación  
SOLICITANTE: Propietarios, comunidades, cooperativas, empresas constructoras  
FINANCIACIÓN: Estatal  
TIPO DE REGULACIÓN: Plan Estatal  
PROCEDIMIENTO: Mediante acuerdo de delimitación y memoria-programa  
DESCRIPCIÓN: Financia actuaciones integrales en zonas con chabolismo e infravivienda: realojos, obras, urbanización.  
CUANTÍA DE LA AYUDA: Realojos: hasta 5.000 €/año; rehabilitación: hasta 15.000 €; nueva planta: hasta 50.000 €.

DOCUMENTO II

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

## 7.- OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN AUTONÓMICA EN MATERIA DE VIVIENDA: PLAN VIVE EN ANDALUCÍA 2020-2030

El Plan autonómico de vivienda 2020-2030 se aprueba mediante Decreto. 91/2020 de 30 de junio y se publica en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de julio de 2020 entrando en vigor el 4 de julio de 2020, es decir, al día siguiente de su publicación.

Dicho Plan establece en su exposición de motivos que incorpora acciones y medidas destinadas a hacer real y efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada, 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.

Los ejes de actuación de dicho Plan, según su exposición de motivos, tienden, por una parte, 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 fomentando 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.

Por otra parte, 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 compactidad, una eficiente complejidad y mayor sostenibilidad; aprovechar el potencial emprendedor y la contribución innovadora de las áreas urbanas para alcanzar los objetivos de desarrollo regional; mejorar la competitividad del sistema de ciudades fortaleciendo la cohesión territorial de Andalucía; o el de incorporar a todos los actores regionales en el diseño de políticas destinadas a los pueblos y ciudades andaluzas.

El Plan tiene como objetivo también 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, como modo de impulsar ciudades más sostenibles y humanas.

Según la mencionada exposición de motivos se pretende también intervenir en la ciudad entendiéndola como espacio global, donde se acompañan el habitar, el trabajo y el ocio, con actuaciones en materia de vivienda, espacios libres y equipamientos, entre ellos, los edificios de interés arquitectónico.

Actuar sobre los edificios de interés arquitectónico, por tanto, es otro de los objetivos del 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.

Se pretende igualmente fomentar la coordinación, la cooperación y el seguimiento de las actuaciones de los poderes públicos y los agentes sociales y económicos implicados, para poner en valor y rentabilizar los recursos disponibles, evitando situaciones de duplicidad y asegurando, en todo caso, la coherencia entre necesidades y respuestas.

Por último, se establece como objetivo en la exposición de motivos, 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.

El artículo 2.1 del Plan Vive en Andalucía 2020-2030, establece que para lograr el derecho a una vivienda digna y adecuada el contenido del mismo se orienta a la consecución de los siguientes objetivos:

- Intervenir desde lo público para asegurar el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada, evitando los desahucios de familias sin alternativa residencial, favoreciendo el diseño de un urbanismo amable y sostenible y contribuir a políticas contra el vaciado rural, al tiempo que apostar por la generación de empleo en el sector de la construcción centrado en la rehabilitación y regeneración.*
- Conocer en el territorio de Andalucía la relación entre la oferta y la demanda de vivienda, ajustada a los distintos ámbitos territoriales, identificando aquellos que puedan tener un déficit entre la oferta y la demanda, generando mecanismos para corregirlo.*
- Garantizar el acceso de la ciudadanía a un alquiler asequible, mediante la adopción de medidas dirigidas al incremento de la oferta del parque de viviendas en alquiler, así como a la recuperación de viviendas desocupadas.*
- Fomentar la construcción de viviendas para familias con menor índice de renta mediante la edificación de los patrimonios públicos del suelo.*
- Fomentar la edificación de viviendas protegidas en los suelos reservados para tal fin por el planeamiento urbanístico.*
- Fomentar la rehabilitación del parque residencial existente en Andalucía, estableciendo las medidas necesarias para promover la accesibilidad universal en los edificios de viviendas; la eficiencia energética, y la rehabilitación en su conjunto de edificios obsoletos.*
- Impulsar la regeneración urbana a través de programas que, desde la iniciativa pública, y con la participación de las personas propietarias públicas y privadas, intervengan en la ciudad consolidada con la intención de rehabilitar, o reconstruir en su caso, áreas que han quedado especialmente degradadas en la ciudad, como modo de impulsar ciudades más sostenibles y humanas.*

**DOCUMENTO II****PROGRAMA DE ACTUACIÓN**

- h) *Incidir en la calidad del espacio público de las ciudades, mejorando sus condiciones ambientales, paisajísticas, de accesibilidad y de confort, para que al actuar como islas ambientales contribuyan al aumento de la sostenibilidad de nuestras ciudades.*
- i) *Intervenir sobre los edificios de interés arquitectónico, mediante su rehabilitación, adecuación y puesta en valor, bien para seguir prestando su función, o atribuyéndoles nuevos usos, entendiéndolos como elementos transmisores de la historia viva de nuestras ciudades y de identidad de los vecinos.*
- j) *Establecer medidas en materia de vivienda destinadas en favor de los colectivos más vulnerables, cuya situación de riesgo social se derive, entre otras, por motivos de la vulnerabilidad residencial y socioeconómica.*
- k) *Fomentar y optimizar la coordinación, la cooperación y el seguimiento de las actuaciones de los poderes públicos y los agentes sociales y económicos implicados, para poner en valor y rentabilizar los recursos disponibles, evitando situaciones de duplicidad y asegurando, en todo caso, la coherencia entre necesidades y respuestas, así como fomentar la corresponsabilidad en la financiación y en la gestión.*
- l) *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 a la ciudadanía del conocimiento disponible. La información y el conocimiento obtenidos deben tener como finalidad establecer las estrategias más adecuadas de intervención.*
- m) *Fomentar un incremento progresivo y consolidado del parque público de viviendas como medida para frenar el aumento de los precios, y como elemento garantista del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada.*

Añadiendo el apartado 2 del artículo antes citado que se fija también como objetivo del Plan mejorar el acceso a los servicios de administración electrónica y otros servicios públicos electrónicos interoperables, de forma que la digitalización redunde en beneficio de los ciudadanos y las empresas, en el acceso a las actuaciones que se lleven a cabo en desarrollo del presente Plan, para alcanzar los objetivos del apartado anterior.

**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO**  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA

**7.1.- FOMENTO DEL PARQUE DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN ALQUILER**

Esta línea está dirigida a ampliar el parque público o protegido de viviendas en régimen de alquiler, con especial atención a los hogares con ingresos limitados.

TIPOLOGÍA: Acceso a la vivienda (alquiler protegido)

SOLICITANTE: Ayuntamientos / Promotores públicos / Asociaciones administrativas

FINANCIACIÓN: Autonómica y estatal

TIPO REGULACIÓN: Plan Autonómico de Vivienda y Plan Estatal

PROCEDIMIENTO: Convocatoria pública de la CFOT

BREVE DESCRIPCIÓN: Subvenciones destinadas a la construcción de viviendas protegidas en alquiler para unidades familiares cuyos ingresos no superen 2,5 IPREM en régimen especial y 4 IPREM en régimen general. Las ayudas se conceden según convocatoria.

**7.2.- PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN LAS RESERVAS DE LOS TERRENOS PARA SU DESTINO A VIVIENDA PROTEGIDA**

Esta línea está dirigida a facilitar el desarrollo de promociones privadas o cooperativas en suelos urbanísticos reservados: vivienda protegida; incrementando la oferta conforme a los instrumentos de desarrollo.

TIPOLOGÍA: Acceso a la vivienda (promoción en suelos protegidos)

SOLICITANTE: Personas físicas (autopromotores, cooperativas, particulares)

FINANCIACIÓN: Autonómica y estatal

TIPO REGULACIÓN: Autonómica y estatal

PROCEDIMIENTO: Orden de la CFOT

BREVE DESCRIPCIÓN: Línea de impulso para calificación de vivienda protegida en suelo reservado a tal fin, mediante requisitos establecidos por orden administrativa. Orientada a facilitar el acceso a la vivienda protegida desde la iniciativa particular o cooperativa.

**7.3.- PROGRAMA DE VIVIENDA PROTEGIDA EN RÉGIMEN DE AUTOPROMOCIÓN**

Esta línea está dirigida a facilitar el acceso a la vivienda habitual a familias con ingresos limitados mediante la autopromoción de viviendas protegidas en suelo urbano consolidado, con tipología unifamiliar.

TIPOLOGÍA: Acceso a la vivienda (autopromoción)

SOLICITANTE: Autopromotor

FINANCIACIÓN: No consta cuantía económica directa – apoyo normativo y técnico

TIPO REGULACIÓN: Según Orden de la CFOT

PROCEDIMIENTO: Convocatoria pública de la CFOT

**DOCUMENTO II****PROGRAMA DE ACTUACIÓN**

**BREVE DESCRIPCIÓN:** El programa permite a personas físicas autopromover su vivienda habitual en suelo urbano consolidado de su propiedad. La tipología debe ser unifamiliar y la ejecución individualizada. Está destinado a unidades familiares cuyos ingresos no superen 2,5 IPREM en régimen especial, 4 IPREM en régimen general y 5,5 IPREM en régimen de precio limitado.

**7.4.- AYUDAS A JÓVENES PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS**

Esta línea está dirigida a facilitar el acceso a la propiedad de una vivienda protegida a jóvenes menores de 35 años con ingresos limitados, mediante ayudas directas a la compra.

**TIPOLOGÍA:** Acceso a la vivienda (adquisición joven de VPO)

**SOLICITANTE:** Personas jóvenes

**FINANCIACIÓN:** Autonómica

**TIPO REGULACIÓN:** Orden de la CFIOT

**PROCEDIMIENTO:** Según convocatoria que establecerá la correspondiente Orden de la CFIOT

**BREVE DESCRIPCIÓN:** Subvenciones de hasta 20.000 € por vivienda para jóvenes menores de 35 años con ingresos inferiores a 4 IPREM. Será necesario acreditar la compra de la vivienda y cumplir el resto de requisitos definidos por orden. La ayuda está condicionada a disponibilidad presupuestaria.

**7.5.- SUBSIDIACIÓN DE PRÉSTAMOS CONVENIDOS**

Esta línea está dirigida a compensar las cuotas de préstamos cualificados para la promoción o adquisición de viviendas acogidas a planes de vivienda anteriores, garantizando su viabilidad y asequibilidad.

**TIPOLOGÍA:** Acceso a la vivienda (subvención financiera de préstamos)

**SOLICITANTE:** Promotores públicos y privados

**FINANCIACIÓN:** Autonómica

**TIPO REGULACIÓN:** Planes anteriores y artículo 45 de la Orden de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de 26/01/2010

**PROCEDIMIENTO:** Según lo establecido en el artículo 45 de la Orden mencionada  
**BREVE DESCRIPCIÓN:** Ayudas para la subvención parcial de cuotas de préstamos cualificados o convenidos destinados a la promoción o adquisición de viviendas protegidas en régimen de alquiler o propiedad. Aplicable únicamente a operaciones acogidas a planes anteriores.

**7.6.- AYUDAS PARA LA ADECUACIÓN DE SUELOS CON DESTINO A VIVIENDAS PROTEGIDAS**

Esta línea está dirigida a fomentar la urbanización y adecuación de suelos para facilitar su puesta a disposición para la construcción de viviendas protegidas.

**TIPOLOGÍA:** Acceso a la vivienda (adecuación de suelo)

**SOLICITANTE:** Ayuntamientos / Entidades locales / Promotores públicos o privados

**FINANCIACIÓN:** Autonómica

**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO**  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA

**TIPO REGULACIÓN:** Planes anteriores a los que estén acogidas las ayudas

**PROCEDIMIENTO:** Mediante Orden de la CFIOT

**BREVE DESCRIPCIÓN:** Subvenciones destinadas a financiar la urbanización de suelos con destino a vivienda protegida, impulsando su disponibilidad efectiva para la promoción residencial protegida.

**7.7.- AYUDAS AL ALQUILER**

Esta línea está dirigida a facilitar el acceso a una vivienda habitual y permanente a personas y hogares con ingresos limitados mediante ayudas al alquiler.

**TIPOLOGÍA:** Ayudas al alquiler

**SOLICITANTE:** Unidades familiares

**FINANCIACIÓN:** Estatal

**TIPO REGULACIÓN:** No especificada (vinculada al Plan Estatal de Vivienda)

**PROCEDIMIENTO:** Mediante Orden de la CFIOT

**BREVE DESCRIPCIÓN:** Ayudas económicas directas al arrendamiento de viviendas, dirigidas a personas físicas con ingresos inferiores a 2,5 IPREM, destinadas a cubrir parte del coste mensual del alquiler habitual.

**7.8.- REHABILITACIÓN DE VIVIENDA**

Esta línea está dirigida a mejorar las condiciones de habitabilidad, accesibilidad y eficiencia energética del parque residencial existente, especialmente para hogares con ingresos bajos.

**TIPOLOGÍA:** Rehabilitación

**SOLICITANTE:** Propietarios / Titulares del derecho de uso

**FINANCIACIÓN:** Autonómica y estatal

**TIPO REGULACIÓN:** Plan Autonómico de Vivienda y normativa de desarrollo

**PROCEDIMIENTO:** Según Orden de la CFIOT

**BREVE DESCRIPCIÓN:** Programa con dos líneas de actuación. Línea 1 (obras de conservación y accesibilidad) y línea 2 (obras de eficiencia energética). Beneficiarios: unidades familiares con ingresos inferiores a 4 IPREM.

**7.9.- REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS**

Esta línea está dirigida a impulsar la rehabilitación de edificios residenciales colectivos para la mejora de sus condiciones básicas, accesibilidad y eficiencia energética.

**TIPOLOGÍA:** Rehabilitación

**SOLICITANTE:** Comunidades de propietarios

**FINANCIACIÓN:** Estatal

**TIPO REGULACIÓN:** Plan Autonómico de Vivienda y Orden de desarrollo

**PROCEDIMIENTO:** Convocatoria pública de conforme a la normativa de desarrollo del Plan y Orden de la CFIOT.

**DOCUMENTO II****PROGRAMA DE ACTUACIÓN**

**BREVE DESCRIPCIÓN:** Programa para rehabilitación integral de edificios de vivienda colectiva que presenten deficiencias en condiciones básicas. Línea 1: conservación, seguridad y accesibilidad. Línea 2: eficiencia energética.

**BREVE DESCRIPCIÓN:** Línea específica para apoyar intervenciones urgentes no previstas en los programas ordinarios, como la rehabilitación derivada de daños provocados por desastres naturales o situaciones excepcionales.

**7.10.- REHABILITACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL DE TITULARIDAD PÚBLICA**

Esta línea está dirigida a rehabilitar edificios de vivienda colectiva de titularidad pública destinados al alquiler social, especialmente los ocupados por unidades familiares vulnerables.

**TIPOLOGÍA:** Rehabilitación  
**SOLICITANTE:** Entidades públicas / Organismos dependientes  
**FINANCIACIÓN:** Europea / Estatal  
**TIPO REGULACIÓN:** Plan Autonómico y normativa de desarrollo (Orden de la CFOT)  
**PROCEDIMIENTO:** A definir mediante orden específica de desarrollo

**BREVE DESCRIPCIÓN:** Rehabilitación de edificios residenciales públicos en régimen de alquiler, con prioridad a inmuebles ocupados por unidades familiares con ingresos inferiores al 2,5 IPREM. Línea 1: conservación, seguridad y accesibilidad. Línea 2: eficiencia energética.

**7.11.- ADECUACIÓN FUNCIONAL BÁSICA**

Esta línea está dirigida a mejorar la funcionalidad y condiciones de seguridad y accesibilidad de viviendas habituales ocupadas por personas mayores o con discapacidad.

**TIPOLOGÍA:** Rehabilitación  
**SOLICITANTE:** Propietarios o titulares del derecho de uso  
**FINANCIACIÓN:** Autonómica / Estatal

**TIPO REGULACIÓN:** Plan Autonómico de Vivienda y normativa de desarrollo  
**PROCEDIMIENTO:** A definir en la convocatoria mediante Orden de la CFOT

**BREVE DESCRIPCIÓN:** Programa dirigido a viviendas habituales ocupadas por mayores de 65 años o personas con discapacidad igual o superior al 33%, o con grado de gran dependencia. Se subvencionan obras de adecuación funcional básica para garantizar habitabilidad y accesibilidad.

**7.12.- ACTUACIONES EXCEPCIONALES EN MATERIA DE VIVIENDA**

Esta línea está dirigida a financiar actuaciones excepcionales no contempladas en los programas ordinarios de rehabilitación, incluyendo las motivadas por fenómenos naturales u otras circunstancias sobrevenidas.

**TIPOLOGÍA:** Rehabilitación  
**SOLICITANTE:** Personas físicas o jurídicas propietarias / Comunidades de propietarios  
**FINANCIACIÓN:** Autonómica  
**TIPO REGULACIÓN:** A definir en la orden de la convocatoria correspondiente  
**PROCEDIMIENTO:** A definir en la orden de convocatoria mediante Orden de la CFOT

**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO**  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA

**7.13.- ÁREAS DE REGENERACIÓN URBANA Y ACCESIBILIDAD**

Esta línea está dirigida a actuar íntegramente en barrios vulnerables o degradados para resolver deficiencias urbanas, habitacionales y sociales, fomentando la regeneración y la inclusión.

**TIPOLOGÍA:** Rehabilitación  
**SOLICITANTE:** Ayuntamientos / Entidades / Personas físicas  
**FINANCIACIÓN:** Europea / Estatal / Autonómica  
**TIPO REGULACIÓN:** Plan de Vivienda Autonómico / Normativa de desarrollo / Orden de la CFOT  
**PROCEDIMIENTO:** A través de convocatoria pública

**BREVE DESCRIPCIÓN:** Actuaciones integrales de rehabilitación, regeneración y renovación urbana en ámbitos vulnerables, tanto centrales como periféricos, afectados por procesos de segregación o exclusión social. Incluye accesibilidad, mejora habitacional y cohesión urbana.

**7.14.- REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO. PLAN REHABILITA PATRIMONIO**

Esta línea está dirigida a recuperar edificios con valor patrimonial para su puesta en valor como equipamientos públicos o espacios de uso colectivo.

**TIPOLOGÍA:** Rehabilitación  
**SOLICITANTE:** Personas físicas o jurídicas / Públicas o privadas  
**FINANCIACIÓN:** Europea / Autonómica

**TIPO REGULACIÓN:** Plan Autonómico de Vivienda / Orden de desarrollo de la CFOT

**PROCEDIMIENTO:** Selección por órgano directivo según prioridades del documento de planificación de patrimonio público edificado

**BREVE DESCRIPCIÓN:** Actuaciones de rehabilitación y puesta en valor de edificios de titularidad pública con interés patrimonial, para su reutilización como equipamientos de interés colectivo

**7.15.- REHABILITACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. PLAN VIVE TU CIUDAD**

Esta línea está dirigida a regenerar el espacio público urbano con criterios de sostenibilidad, accesibilidad y cohesión social, fomentando el uso colectivo.

**TIPOLOGÍA:** Rehabilitación  
**SOLICITANTE:** Ayuntamientos  
**FINANCIACIÓN:** Europea / Autonómica  
**TIPO REGULACIÓN:** Plan de Vivienda Autonómico / Normativa de desarrollo  
**PROCEDIMIENTO:** Convocatoria de la CFOT

**DOCUMENTO II**

**BREVE DESCRIPCIÓN:** Actuaciones de reconversión del espacio urbano consolidado para fomentar una ciudad más humana, accesible y sostenible. Se prioriza la reactivación social y económica del espacio urbano como equipamiento colectivo.

**7.16.- REHABILITACIÓN DE CONJUNTOS HISTÓRICOS. PLAN REVIVE TU CENTRO**

Esta línea está dirigida a modernizar y mejorar la accesibilidad y habitabilidad en los conjuntos históricos mediante intervenciones en espacio público y elementos privados visibles desde este.

**TIPOLOGÍA:** Rehabilitación  
**SOLICITANTE:** Ayuntamientos  
**FINANCIACIÓN:** Autonómica  
**TIPO REGULACIÓN:** Plan de Vivienda Autonómico / Normativa de desarrollo  
**PROCEDIMIENTO:** Convocatoria de la CFOT

**BREVE DESCRIPCIÓN:** Intervenciones destinadas a la rehabilitación del espacio público en conjuntos históricos y los elementos privados de fachada o acceso público. Se busca mejorar la funcionalidad, accesibilidad y sostenibilidad urbana.

**7.17.- PERMUTAS PROTEGIDAS DE VIVIENDAS Y BOLSA DE OFERTA DE VIVIENDAS**

Esta línea está dirigida a facilitar el intercambio de viviendas (libres o protegidas) entre ciudadanos, garantizando la adecuación del alojamiento a las necesidades familiares o convencionales.

**TIPOLOGÍA:** Vulnerabilidad residencial  
**SOLICITANTE:** Unidades familiares  
**FINANCIACIÓN:** No especificada  
**TIPO REGULACIÓN:** Plan de Vivienda Autonómico / Normativa de desarrollo  
**PROCEDIMIENTO:** Orden de la CFOT

**BREVE DESCRIPCIÓN:** Programa destinado a facilitar la permuta entre viviendas libres y protegidas, permitiendo a las familias adecuar el inmueble a sus necesidades. Se contempla la titularidad tanto en propiedad como en alquiler.

**7.18.- INCORPORACIÓN DE VIVIENDAS AL PARQUE PÚBLICO PARA SU CESIÓN DE USO**

Esta línea está dirigida a ampliar el parque público de viviendas mediante la incorporación de inmuebles cedidos para su uso social por entidades públicas o privadas.

**TIPOLOGÍA:** Vulnerabilidad residencial  
**SOLICITANTE:** No especificado  
**FINANCIACIÓN:** No especificada  
**TIPO REGULACIÓN:** Plan de Vivienda Autonómico  
**PROCEDIMIENTO:** Según el artículo 64 del Plan Vive en Andalucía

**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO**  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN**

**BREVE DESCRIPCIÓN:** Captación de viviendas ofrecidas libremente por entidades financieras, inmobiliarias o públicas y privadas, con el fin de destinarlas a personas en situación de especial protección. Se incorporan al parque público en régimen de cesión de uso.

**7.19.- APOYO A LAS PERSONAS INQUILINAS DEL PARQUE PÚBLICO RESIDENCIAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA**

Esta línea está dirigida a auxiliar económicamente a inquilinos del parque público ante situaciones sobrevenidas que impidan el pago total o parcial del alquiler.

**TIPOLOGÍA:** Vulnerabilidad residencial  
**SOLICITANTE:** Personas arrendatarias  
**FINANCIACIÓN:** No especificada  
**TIPO REGULACIÓN:** Plan de Vivienda Autonómico / Normativa de desarrollo  
**PROCEDIMIENTO:** Convocatoria de la CFOT

**BREVE DESCRIPCIÓN:** Prestación económica para arrendatarios del parque público de la Junta que no pueden afrontar total o parcialmente el pago del alquiler debido a causas sobrevenidas. Se calcula en función de la renta máxima legal vigente.

**7.20.- VIVIENDAS GESTIONADAS POR LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS, ENTIDADES PÚBLICAS Y ENTIDADES DEL TERCER SECTOR DE ACCIÓN SOCIAL**

Esta línea está dirigida a facilitar el acceso a la vivienda o alojamiento a personas en situación de especial vulnerabilidad residencial mediante la gestión directa por entidades públicas y sociales.

**TIPOLOGÍA:** Vulnerabilidad residencial  
**SOLICITANTE:** Administraciones y entidades públicas / Entidades del tercer sector de acción social  
**FINANCIACIÓN:** Estatal / Autonómica  
**TIPO REGULACIÓN:** Plan de Vivienda Autonómico / Normativa de desarrollo  
**PROCEDIMIENTO:** Artículo 66 Plan Vive / Convocatoria de la CFOT

**BREVE DESCRIPCIÓN:** Provisión de viviendas o alojamientos para víctimas de violencia de género, desahucios, personas sin hogar o con especiales necesidades sociales o económicas, incluyendo familias con menores o personas dependientes, mediante gestión pública o social.

**7.21.- PROTECCIÓN DE PERSONAS AFECTADAS POR DESHAUCIOS "NADIE SIN HOGAR"**

Esta línea está dirigida a intervenir en procedimientos de desahucio, asegurando el acceso a una vivienda habitual o permanente a personas en riesgo de exclusión por pérdida de su hogar.

**TIPOLOGÍA:** Vulnerabilidad residencial  
**SOLICITANTE:** Unidades familiares  
**FINANCIACIÓN:** No especificada  
**TIPO REGULACIÓN:** Plan de Vivienda Autonómico

**DOCUMENTO II**

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN**

PROCEDIMIENTO: Ejecución por órganos provinciales competentes en materia de vivienda, con medios propios

BREVE DESCRIPCIÓN: Asesoramiento e intermediación en casos de desahucio por ejecución hipotecaria. Garantiza el arrendamiento de una vivienda habitual no pública a familias en riesgo de exclusión, especialmente si tienen menores, bajos ingresos o se encuentran en pobreza severa.

**7.22.- REALOJO PARA AFECTADOS POR LAS EJECUCIONES HIPOTECARIAS O PROCEDIMIENTOS DE DESHAUCIO Y APOYO A LAS SITUACIONES DE EMERGENCIA RESIDENCIAL**

Esta línea está dirigida a garantizar alojamiento transitorio a familias afectadas por pérdida de su vivienda habitual, ya sea por impago hipotecario o de alquiler, y atender emergencias residenciales.

TIPOLOGÍA: Vulnerabilidad residencial

SOLICITANTE: Unidades familiares

FINANCIACIÓN: Estatal / Autonómica

TIPO REGULACIÓN: Plan de Vivienda Autonómico / Normativa de desarrollo / Orden CFJOT

PROCEDIMIENTO: Artículos 75 y 76 Plan Vive / Convocatoria de la CFJOT

BREVE DESCRIPCIÓN: Actuaciones de realojo y apoyo habitacional para familias en pérdida de vivienda habitual, como resultado de desahucios o situaciones sociales extremas. Incluye ayudas para arrendamiento transitorio y casos de imposibilidad absoluta de pago.

**7.23.- PROGRAMA PARA LA INTEGRACIÓN SOCIAL**

Esta línea está dirigida a atender el pago de ayudas destinadas a la gestión de viviendas incluidas en programas de integración social acogidos a planes autonómicos anteriores, siempre que continúen cumpliendo los requisitos.

TIPOLOGÍA: Vulnerabilidad residencial

SOLICITANTE: Promotores

FINANCIACIÓN: Autonómica

TIPO REGULACIÓN: Plan de Vivienda Autonómico / Normativa de desarrollo

PROCEDIMIENTO: Art. 45 de la Orden de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de 26/01/2010. No se conceden nuevas ayudas, solo continuidad.

BREVE DESCRIPCIÓN: Programa destinado a financiar las ayudas vinculadas a la gestión de viviendas integradas en programas autonómicos de integración social de planes anteriores prorrogadas conforme a la normativa.

**7.24.- INVESTIGACIÓN, FORMACIÓN, DIFUSIÓN Y COOPERACIÓN**

Esta línea está dirigida a impulsar la investigación, formación, difusión y cooperación sobre vivienda y arquitectura en Andalucía, especialmente en el ámbito público y patrimonial, reforzando el conocimiento y las buenas prácticas.

TIPOLOGÍA: Investigación, formación y difusión

**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO**  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA

SOLICITANTE: Profesionales y estudiantes

FINANCIACIÓN: Autonómica

TIPO REGULACIÓN: Plan de Vivienda Autonómico / Normativa de desarrollo / Orden CFJOT

PROCEDIMIENTO: Convocatoria de la CFV

BREVE DESCRIPCIÓN: Fomento del conocimiento sobre la realidad de la vivienda en Andalucía, su arquitectura y rehabilitación patrimonial, mediante estrategias de formación, difusión y cooperación. Se incluyen becas, estudios, actividades formativas y difusión de buenas prácticas, especialmente entre jóvenes, profesionales, entidades públicas y privadas. Se alinea con la Agenda Urbana de Andalucía 2030.



DOCUMENTO II

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

**8.- OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS RECOGIDAS EN LA GUÍA-MODELO PARA LA ELABORACIÓN DEL PMVS**

A fin de seguir de guía o modelo para la elaboración de los PMVS, la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio publicó una serie de pautas recogidas en el documento que se cita, para que los Ayuntamientos puedan usarlos en la redacción de los correspondientes planes.

Según dicho documento las estrategias podrán clasificarse o agruparse en las siguientes.

**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO**  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA

23



**DOCUMENTO II****PROGRAMA DE ACTUACIÓN****8.1.- ACCESO A LA VIVIENDA****8.1.1.- Estrategias en relación con el uso adecuado (cumplimiento de la función social de las viviendas)**

Definición estratégica de actuaciones favorecedoras de la utilización y la ocupación del parque de viviendas existente, viviendas deshabitadas, viviendas en construcción, viviendas procedentes del SAREB y rescate de Activos Inmobiliarios, de desahucios y stock de viviendas, para su incorporación al parque público de vivienda, incluyendo la aplicación de las medidas de fomento y coercitivas que prevé la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda, los programas que establezca el Plan Estatal y Autonómico y las actuaciones protegidas que puedan regularse en el propio Plan Municipal.

**8.1.2.- Estrategias relacionadas con la promoción de viviendas**

Implantar modalidades de promoción de viviendas protegidas para el alquiler y promoción de viviendas y alojamientos dotacionales; de inserción o de otras viviendas destinadas a los colectivos más desfavorecidos, en el suelo municipal, teniendo en cuenta las capacidades de promoción directa del ayuntamiento/sociedades municipales y las posibles concertaciones con otros promotores sociales públicos o privados.

**8.1.3.- Estrategias con relación al Patrimonio Municipal de Suelo y la Gestión de Suelo**

Destino de las cesiones de aprovechamiento al ayuntamiento, vinculándolas a las políticas de vivienda; utilización y gestión del patrimonio municipal de suelo y vivienda y del fondo económico a él vinculado, poniéndolo al servicio de las actuaciones programadas.

Concreción de estrategias relacionadas con su ampliación y para la puesta a disposición de los terrenos a los agentes públicos y privados que hayan de asumir la promoción de las viviendas protegidas.

Definición de posibles áreas sujetas al derecho de tanteo y retracto y otros instrumentos de intervención en la edificación, el uso del suelo y el mercado de vivienda definidos por la legislación urbanística y de vivienda.

**8.1.4.- Estrategias relacionadas con el planeamiento y la gestión urbanísticos**

Posibles cambios del 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.

**8.2.- USO, CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO, REHABILITACIÓN Y ADECUACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL**

De manera general, las estrategias en materia de rehabilitación residencial deberán incluir actuaciones que vayan 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 deberá establecer los 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.

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

Profundizando en el conocimiento de la situación del parque existente, ya sea público o privado, articulando la forma de gestión para llevar a cabo las labores necesarias para ello, así como su forma de financiación.

**8.2.2.- Estrategias relacionadas con medidas para la eliminación de la infravivienda**

Ahondando en el conocimiento de la situación de la infravivienda y reforzando los instrumentos de colaboración entre las distintas Administraciones.

**8.2.3.- Estrategias para fomentar la rehabilitación residencial**

Mediante la inclusión de programas de actuaciones que incidan de manera general en mejorar el estado de conservación y las condiciones de accesibilidad, particularmente en su rehabilitación energética, como estrategia para impulsar la reconversión del sector de la construcción y la generación de nuevos yacimientos de empleo.

**8.2.4.- Estrategias para la rehabilitación urbana sostenible**

Contemplar, a través de instrumentos como las Áreas de Rehabilitación y de Reactivación Urbana, actuaciones sobre ámbitos urbanos degradados, áreas industriales y productivas en desuso, nudos infraestructurales o ámbitos urbanos con potencialidades y oportunidades de intervención, cuya recuperación permita una reactivación urbana, social y económica de las ciudades, dentro de parámetros ambientales sostenibles.

### 9.- LA INTEGRACIÓN DE LA AGENDA URBANA DE LOS PALACIOS Y VILLA FRANCA EN EL PMVS

El presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS) de Los Palacios y Villafranca se articula de forma coherente y complementaria con el marco estratégico definido por la Agenda Urbana de Los Palacios y Villafranca, cuya versión más reciente fue actualizada en febrero de 2025. Esta Agenda se concibe como un instrumento de planificación estratégica local, alineado con los principios, objetivos y metodologías de la Agenda Urbana Española (AUE), la Agenda Urbana de Andalucía, la Agenda Urbana para la Unión Europea y la Nueva Agenda Urbana de Naciones Unidas.

Su formulación se basa en una lectura integral del modelo urbano municipal, a través de un proceso participado y con enfoque transversal. Esta Agenda permite estructurar una visión de ciudad orientada a la sostenibilidad, la inclusión social, la eficiencia energética, la resiliencia territorial y el bienestar colectivo, enmarcada en una hoja de ruta 2022-2030. En ese sentido, el PMVS no solo se alinea con los objetivos estratégicos definidos en la Agenda, sino que constituye uno de sus instrumentos operativos prioritarios, como se reconoce expresamente en el Proyecto Estratégico P.E.56 del Plan de Acción Local.

**9.1.- CONTRIBUCIÓN DEL PMVS A LOS RETOS DE CIUDAD IDENTIFICADOS EN LA AGENDA URBANA**

De acuerdo con el documento de síntesis de retos estratégicos elaborado en la fase inicial de diagnóstico de la Agenda Urbana, Los Palacios y Villafraanca se enfrenta a una serie de desafíos urbanos y territoriales agrupados en torno a 14 grandes retos de ciudad. El PMVS contribuye directamente a la resolución de muchos de estos retos, destacando los siguientes:

- Reto 3. Modelo de ciudad compacta, compleja y polifuncional: el Plan apuesta por consolidar el tejido urbano existente, priorizando la regeneración, la ocupación de vacíos urbanos y la densificación equilibrada frente a nuevos crecimientos dispersos.
- Reto 4. Adaptación al cambio climático: a través de actuaciones que promueven la eficiencia energética en edificios, la reducción de la vulnerabilidad térmica en las viviendas y la mejora del confort climático del espacio residencial.
- Reto 6. Reducción de la dependencia energética: mediante líneas de actuación destinadas a fomentar la rehabilitación energética, la autosuficiencia y el uso de energías limpias en el parque residencial.
- Reto 9. Regeneración de zonas vulnerables: el PMVS identifica áreas residenciales prioritarias para la intervención integrada, particularmente en barrios con alta concentración de necesidades sociales y déficits edificatorios.
- Reto 10. Impulso de la economía local: la dinamización de la actividad edificatoria y la gestión del parque de vivienda como vector económico refuerza el tejido empresarial local y genera empleo vinculado a la construcción sostenible.
- Reto 11. Cohesión social y reducción de la segregación: el Plan introduce criterios de equidad territorial, acceso justo a la vivienda y equilibrio funcional de los barrios.
- Reto 12. Vivienda accesible y de calidad: constituye el eje central del PMVS, abordando tanto la generación de nueva oferta asequible como la mejora del parque residencial existente mediante rehabilitación, accesibilidad, eficiencia y adaptación funcional.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILAFRANCA**9.2.- ALINEACIÓN CON LOS OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE LA AGENDA URBANA ESPAÑOLA**

El PMVS se integra en el marco general de la Agenda Urbana Española (AUE), incorporando especialmente el Objetivo Estratégico 8: "Garantizar el acceso a la vivienda", que se despliega en los siguientes objetivos específicos:

- 8.1. Fomentar la existencia de un parque de vivienda adecuado y a precio asequible.
- 8.2. Garantizar el acceso a la vivienda, especialmente de los colectivos más vulnerables.

Además, el Plan dialoga con otros objetivos relevantes de la AUE que inciden sobre el entorno residencial y urbano:

- OE2. Evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente.
- OE4. Hacer una gestión sostenible de los recursos y favorecer la economía circular.
- OE6. Favorecer la proximidad y la movilidad sostenible.

Esta transversalidad contribuye a fortalecer la coherencia de las políticas locales y permite vincular el PMVS con las prioridades de financiación europea y estatal.

**DOCUMENTO II****PROGRAMA DE ACTUACIÓN****9.3.- INCORPORACIÓN DE PROYECTOS ESTRATÉGICOS DEL PLAN DE ACCIÓN LOCAL**

El PMVS activa y refuerza diversas líneas del Plan de Acción Local de la Agenda Urbana de Los Palacios y Villafranca, especialmente aquellas centradas en la rehabilitación residencial, la regeneración urbana, la mejora ambiental y la equidad social. Entre ellas destacan:

- P.E.11. Plan de reconversión de vacíos urbanos en espacios verdes y comunitarios.
- P.E.13. Potenciación del Plan de Accesibilidad.
- P.E.14. Plan para la ampliación de áreas de sombra y confort climático en el espacio público.
- P.E.16. Fomento de la rehabilitación de edificios públicos y viviendas en casco urbano.
- P.E.17. Plan integral de regeneración urbana y rehabilitación edificatoria.
- P.E.18. Mejora de la eficiencia energética en edificios públicos municipales.
- P.E.26. Plan para la eficiencia en el uso del agua.
- P.E.29. Peatonalización del centro urbano.
- P.E.56. Plan Municipal de Vivienda y Suelo: considerado como proyecto estratégico prioritario, este instrumento tiene como finalidad garantizar el derecho a la vivienda, diagnosticar las necesidades residenciales del municipio, ordenar la oferta pública y articular una política municipal de vivienda sostenible, equitativa y cohesionada.

**9.4.- COHERENCIA INSTITUCIONAL, GOBERNANZA Y OPORTUNIDADES DE FINANCIACIÓN**

La Agenda Urbana propone un nuevo modelo de gobernanza municipal basado en la integración de políticas sectoriales, la planificación estratégica compartida y la activación de redes institucionales, sociales y económicas. En este contexto, el PMVS se configura como una pieza clave del sistema de planificación local, al aportar un enfoque operativo sobre un eje prioritario: el acceso justo y sostenible a la vivienda.

Su integración en la Agenda Urbana permite reforzar la coherencia de las actuaciones municipales, mejorar la eficacia de las intervenciones urbanas y facilitar el acceso a programas de financiación pública, especialmente aquellos vinculados al Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, al Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 y a los instrumentos de cohesión territorial europeos.

**10.- OBJETIVOS DERIVADOS DEL DIAGNÓSTICO DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA****10.1.- GARANTIZAR SUELOS SUFICIENTES PARA DAR RESPUESTAS A LAS NECESIDADES DE VIVIENDA EN LOS PRÓXIMOS AÑOS.**

Hemos comprobado que tanto la evolución de población como la de hogares arroja un saldo positivo, en los últimos años y a futuro.

Debe tenerse en cuenta también que por la dinámica de crecimiento de hogares en un periodo de diez años el número de estos seguirá creciendo al mismo ritmo que durante el periodo de vigencia del Plan, por lo que en el largo plazo se deberán poner en marcha las actuaciones y estrategias tendientes a acompañar la disponibilidad de suelos urbanizados para propiciar dicho desarrollo inmobiliario. Una falta de previsión en este sentido puede tener un impacto negativo no sólo en la disponibilidad de viviendas, sino que, además, como consecuencia de esta falta de disponibilidad, se produciría un incremento de los precios y un previsible movimiento de la población hacia otros municipios cercanos con la consiguiente pérdida de habitantes.

Es por ello que deben articularse mecanismos en las áreas municipales a fin de garantizar viviendas suficientes en el planeamiento para dar respuesta a las necesidades descritas, así como implementar mecanismos de gestión ágiles para que dichos planes puedan ejecutarse en los próximos años.

**10.2.- DIVERSIFICAR LAS MEDIDAS PARA CUMPLIR LOS OBJETIVOS DEL PLAN**

Hemos visto, en cuanto a la necesidad de vivienda se refiere, que hay 741 hogares inscritos en el Registro de Demandantes y, por tanto, en ese umbral hemos situado la demanda de vivienda protegida a la que posteriormente hemos de sumar la demanda potencial demográfica de vivienda protegida, unos 34 hogares más, resultando un total de 775 viviendas protegidas y, sumando la previsión del crecimiento demográfico, se obtiene una demanda total de 1.443 hogares:

- Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida abiertos: 741
- Demanda potencial demográfica: 668 (de las cuales un 4,97%, es decir, 34, serán VP)
- Previsión demanda vivienda protegida: 741 + 34 = 775
- Previsión demanda de vivienda total: 668 + 775 = 1.443

Sin embargo, hemos comprobado que el mercado inmobiliario por sí mismo no ha generado en los últimos años un parque de viviendas protegidas que sea significativo como para poder dar respuestas a estas necesidades, dadas las inscripciones activas en el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida.

Por otro lado, las administraciones públicas de carácter local y autonómico no tienen capacidad para generar todas esas viviendas protegidas, al menos en el corto y medio plazo, por lo que deberán ponerse en marcha otro tipo de medidas o ayudas que puedan resolver en el corto plazo las necesidades de viviendas de la población de Los Palacios y Villafranca con menos recursos económicos. Deberán arbitrase, por tanto, medidas de distinta naturaleza, para dar respuesta a las necesidades detectadas en el documento de diagnóstico del PMVS de Los Palacios y Villafranca, tales como ayudas para el alquiler.

El documento de Información y Diagnóstico del Plan Municipal de Vivienda tiene, entre otros, el fin de establecer cuáles son las necesidades existentes en materia de vivienda, para que luego, sobre la base de la estimación o detección de dichas necesidades se puedan establecer unos objetivos, que serán los que se persigan a través de los distintos programas o medidas que se diseñen.

A partir del análisis integral de la situación del parque residencial de Los Palacios y Villafranca — incluyendo las condiciones sociodemográficas, económicas, tipológicas, urbanísticas y de vulnerabilidad residencial — se definen los siguientes objetivos prioritarios que deberán guiar la estrategia de intervención del PMVS, alineados con los marcos estatal y autonómico de vivienda, así como con la Agenda Urbana Española.

**10.3.- FOMENTO DE LA COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA**

La capacidad de las administraciones públicas, y particularmente de la administración local, es limitada de cara a generar viviendas a precio asequible, tanto en régimen de compraventa como en régimen de autoconstrucción y, en menor medida, dada la escasa demanda, en régimen de alquiler. Es por ello por lo que el papel que los agentes privados pueden jugar en el desarrollo de este tipo de actuaciones debe considerarse como un elemento prioritario.

Debe propiciarse que dichos agentes se incorporen al mercado de la promoción y construcción de viviendas protegidas, así como de otro tipo de actuaciones para generar viviendas en el municipio y dar respuesta a las necesidades detectadas en el presente Plan.

Por tanto, todos los recursos disponibles que puedan ser movilizados en este sentido vendrán a sumar una mayor oferta de viviendas, tanto protegidas como libres, que contribuyan a dar cumplimiento a los objetivos del mismo.

**10.4.- INCENTIVO DEL DESARROLLO DE PROGRAMAS DE VIVIENDA PROTEGIDA**

Uno de los objetivos que debe plantearse el Plan es el de favorecer aquellas condiciones que permitan o faciliten el desarrollo de este tipo de actuaciones, tanto poniendo suelos públicos a disposición de estas políticas como creando un marco jurídico y fiscal que haga más atractivo para el promotor privado el desarrollo de promociones de vivienda protegida.

**10.5.- DESARROLLO DE PROGRAMAS DE FOMENTO DEL ALQUILER**

Analizadas las necesidades de viviendas existentes, y las condiciones económicas que caracterizan esa demanda, así como la oferta de vivienda existente, extraemos como conclusión que, para dar respuesta a la necesidad de vivienda en el municipio de Los Palacios y Villafranca, deberá trabajarse sobre estrategias que posibiliten y fomenten el alquiler de viviendas libres.

También hemos visto que gran parte de la demanda tiene escasos recursos económicos que dificultan el acceso a una vivienda en régimen de propiedad incluso si se trata de una vivienda protegida.

La implementación de actuaciones de fomento del parque privado de alquiler supone también una oportunidad de alinear las estrategias de política de vivienda con las contenidas en la planificación estatal y autonómica, aprovechando en este sentido los fondos que puedan estar disponibles para financiar o subvencionar las distintas actuaciones.

En cualquier caso, la demanda constatada del alquiler es escasa, debido a la fuerte cultura de propiedad residencial en el municipio y que tiene como consecuencia el poco número de inmuebles de uso residencial en arrendamiento.

Hay que añadir también, que en Los Palacios y Villafranca existe un parque de viviendas vacías o deshabitadas, lo que puede llegar a suponer una limitación para el desarrollo de este tipo de programas.

**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO**  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA

**10.6.- VIVIENDAS PARA LOS COLECTIVOS MÁS DESFAVORECIDOS**

Hay una parte de la población que tiene necesidad de vivienda que presenta unas características de vulnerabilidad especiales, bien derivada de las dificultades sociales y económicas para el acceso a la vivienda, bien porque una vez han tenido acceso a la misma, y como consecuencia de determinadas circunstancias, se han visto inmersos en un procedimiento de desahucio o pérdida de la vivienda. La actuación sobre la vivienda es uno de los puntos estratégicos para evitar la exclusión social.

Dichas personas, deberán contar con medidas específicas coordinadas, en su caso, con los servicios sociales competentes, así como contar con vías y procedimientos de intervención acordes con la gravedad y urgencia que dichas situaciones requieran.

**10.7.- MEJORA DEL PARQUE EDIFICADO: REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y EFICIENCIA ENERGÉTICA**

Uno de los principales retos detectados es el grado de obsolescencia física y energética de buena parte del parque edificado. Se hace imprescindible activar mecanismos para la mejora de viviendas y edificios que presenten deficiencias en materia de conservación, accesibilidad o eficiencia energética.

El deber de conservación y rehabilitación de los edificios forma parte de una de las obligaciones dimanantes de la función social del derecho de propiedad, aunque con los límites que establece la legislación urbanística respecto al cumplimiento del mismo. La conservación, rehabilitación y recalificación de la ciudad existente frente a la demanda de más suelo para urbanizar debe ser un objetivo de sostenibilidad urbana. Deberán arbitrase los mecanismos propios de la legislación urbanística para exigir legalmente el cumplimiento de dichos deberes. Igualmente, las administraciones públicas deberán fomentar o promover las condiciones que faciliten la conservación y rehabilitación del patrimonio edificado. Especial atención deberá prestarse a la rehabilitación energética de las edificaciones si se quiere apostar por un modelo de urbanismo ecológico y sostenible.

**10.8.- ERRADICACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA Y LA OCUPACIÓN ANÓMALA**

La rehabilitación de los inmuebles cobra especial relevancia cuando hay personas habitando los mismos con carácter permanente, teniendo estos inmuebles graves deficiencias edificatorias o funcionales.

La erradicación de la infravivienda (viviendas sin condiciones mínimas de habitabilidad) y la ocupación anómala son retos complejos de política de vivienda, que implican problemas estructurales como la falta de acceso a una vivienda digna, a menudo invisibilizados por el debate centrado en los asentamientos más visibles, requiriendo respuestas, recursos y enfoques integrales que no solo desalojen, sino que también proporcionen alternativas habitacionales y aborden las causas sociales subyacentes, incluyendo la falta de oferta de vivienda social y la pobreza.

**DOCUMENTO II****PROGRAMA DE ACTUACIÓN****10.9.- IMPULSO A LA INFORMACIÓN Y ORIENTACIÓN A LA CIUDADANÍA**

Se detecta una necesidad de mejorar la comunicación institucional con la población sobre los recursos disponibles en materia de vivienda.

**10.10.- REGENERACIÓN URBANA Y MEJORA DEL ENTORNO RESIDENCIAL**

El Plan entiende la vivienda en su contexto, por lo que se prioriza:

- El diseño e implementación de actuaciones de regeneración urbana integral en entornos residenciales degradados o con problemas de accesibilidad urbana.
- La mejora del espacio público adyacente a las viviendas, incorporando criterios de sostenibilidad, confort climático y accesibilidad universal.
- El desarrollo de intervenciones sobre barrios vulnerables con fuerte componente social, mediante estrategias coordinadas con los Servicios Sociales.

**10.11.-DINAMIZACIÓN DEL PARQUE VACANTE Y FOMENTO DE LA MOVILIDAD RESIDENCIAL**

El PMVS promoverá medidas que permitan aprovechar al máximo el parque existente, tales como:

- Incentivar la incorporación de viviendas vacías al mercado.
- Establecer mecanismos para facilitar el intercambio, permuta o adaptación de viviendas inadecuadas a las necesidades de sus ocupantes.
- Coordinar estrategias fiscales y urbanísticas para la activación de inmuebles desocupados.

**10.12.- MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD DEL PARQUE RESIDENCIAL**

En cuanto a la accesibilidad, en el municipio de Los Palacios y Villafrauca hemos analizado, en primer lugar, las deficiencias en materia de accesibilidad que derivan del concepto de la misma como aquella que permite a una persona en silla de ruedas llegar desde la puerta de un edificio a todas las estancias del mismo sin necesidad de ayuda de otra persona. También los supuestos más graves en aquellos edificios de tres o más plantas que no cuentan con instalación de ascensor, estimando el número de intervenciones necesarias que serían necesarias para paliar esta última situación. No podemos olvidar que serán las personas propietarias organizadas en sus comunidades las que tienen la obligación de financiar y ejecutar la instalación de los ascensores, y que por tanto tendrá que intervenir la administración favoreciendo estos procesos, así como subvencionando o incentivando los mismos cuando las condiciones económicas de las personas propietarias hagan imposible acometer la instalación del ascensor.

Deberá prestarse especial atención a aquellos supuestos en los que la falta de accesibilidad va unida a condiciones económicas desfavorables o población vulnerable.

**10.13.- UTILIZACIÓN DE AQUELLOS INSTRUMENTOS MUNICIPALES CON INCIDENCIA EN LA POLÍTICA DE VIVIENDA: PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO**

**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO**  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILAFRAUCA

Hemos visto que el Ayuntamiento de Los Palacios y Villafrauca cuenta con una serie de instrumentos de utilidad para el desarrollo de la política de vivienda como puede ser el Patrimonio Municipal de Suelo.

Dicho instrumento, si bien por si solo no es la solución al problema, sí que puede contribuir a conseguir los objetivos marcados por el Plan Municipal de Vivienda, incrementando la oferta de inmuebles para su venta y alquiler e incidiendo en la formación de los precios a la baja.

El Patrimonio Municipal de Suelo (PMS) por definición normativa debe estar al servicio de las políticas de vivienda ya que su finalidad es la de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística. El Ayuntamiento de Los Palacios y Villafrauca cuenta con una serie de bienes en dicho PMS siendo necesaria la puesta a disposición de todos esos bienes, con un carácter social, para acometer actuaciones en materia de vivienda y constituyendo una de las estrategias del Plan Municipal de Vivienda.



DOCUMENTO II

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

**C.- OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA**

**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO**  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA

31



**1.- OBJETIVOS DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO**

Los objetivos del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Los Palacios y Villafranca constituyen el núcleo estructurador de las políticas públicas en materia de vivienda del municipio durante los próximos años. Se formulan como una respuesta integral y coherente al conjunto de desafíos detectados a lo largo del diagnóstico técnico, socioeconómico, normativo y urbanístico del municipio, y están alineados tanto con los principios constitucionales del derecho a una vivienda digna como con los ejes estratégicos de la Agenda Urbana Española, el Plan Vive en Andalucía y el Plan Estatal de Vivienda.

El PMVS articula cuatro Objetivos Generales que sintetizan las prioridades del municipio en materia residencial, vinculándolas con los instrumentos y recursos disponibles. Estos objetivos no solo persiguen abordar los problemas existentes —como la infravivienda, la falta de accesibilidad, la escasez de vivienda asequible o la desinformación ciudadana—, sino también anticipar futuros escenarios de transformación urbana, social y demográfica, con una visión inclusiva y sostenible del desarrollo municipal.

Cada uno de estos objetivos generales se concreta en una serie de objetivos específicos y líneas de actuación, dotados de capacidad operativa y susceptibles de seguimiento y evaluación. Asimismo, estos objetivos deben interpretarse de forma transversal, interrelacionándose entre sí para garantizar un enfoque sistémico, eficiente y equitativo en la intervención pública sobre el parque residencial y las condiciones de acceso a la vivienda en el municipio.

Los tres grandes objetivos del Plan son los siguientes:

- OG-1. Facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada, mediante el incremento de la oferta residencial protegida y la puesta en marcha de medidas que garanticen la asequibilidad y la adecuación funcional.
- OG-2. Mejorar la calidad, conservación y eficiencia del parque edificatorio existente, actuando sobre la rehabilitación, la accesibilidad universal y la eliminación de situaciones de infravivienda.
- OG-3. Reforzar la información, orientación y asistencia a la ciudadanía, mejorando la comunicación institucional y el acompañamiento a las personas y colectivos con mayores dificultades de acceso o permanencia en su vivienda habitual.

A partir de este esquema, el Plan se dota de una estructura operativa que permitirá coordinar las intervenciones municipales, optimizar recursos y generar mayor impacto social, con el objetivo último de garantizar el derecho efectivo a una vivienda digna, segura, accesible y asequible para toda la población de Los Palacios y Villafranca.

## DOCUMENTO II

## PROGRAMA DE ACTUACIÓN

### 1.1.- OBJETIVO GENERAL OG-1: FACILITAR EL ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA

El acceso efectivo a una vivienda digna y adecuada constituye uno de los pilares fundamentales del derecho a la ciudad y de la equidad social. En el caso de Los Palacios y Villafraanca, el diagnóstico territorial y socioeconómico realizado en el marco del PMVS ha evidenciado la existencia de diversos factores que dificultan dicho acceso: precios de mercado desalineados con los ingresos de los hogares, limitada oferta de vivienda protegida, escasa disponibilidad de vivienda en alquiler a precios asequibles, presencia de situaciones de infravivienda y ocupación anómala, y déficit en la adecuación funcional de un sector del parque edificado, entre otros. Este objetivo general busca establecer una estrategia integral que incida de forma activa sobre los factores que condicionan la accesibilidad residencial, priorizando a los colectivos con mayores dificultades —jóvenes, personas mayores, familias monoparentales, unidades convivenciales en situación de vulnerabilidad económica o social, personas con discapacidad, entre otros—.

La intervención se desarrollará a través de una combinación de políticas públicas que integren la promoción de vivienda protegida, el impulso del parque público en alquiler, la rehabilitación y regeneración de viviendas, la movilización del parque deshabitado, y la articulación de programas de ayudas adaptados a las capacidades económicas de los hogares. Además, se promoverá una estrecha colaboración interadministrativa con las administraciones estatal y autonómica, así como con agentes del sector público y privado, con el fin de optimizar recursos, coordinar actuaciones y fomentar una gobernanza participativa en materia de vivienda.

De este objetivo general se derivan los siguientes objetivos específicos:

OE-1.1. Promover el incremento del parque público y protegido en régimen de alquiler, destinado a hogares con dificultades de acceso al mercado libre, a través de la planificación de suelo residencial, la captación de fondos y la colaboración con otras administraciones.

OE-1.2. Movilizar la vivienda deshabitada hacia el alquiler asequible mediante incentivos, programas de cesión temporal y medidas de intermediación municipal.

OE-1.3. Articular programas de ayudas al alquiler, con especial atención a los colectivos vulnerables y en riesgo de exclusión residencial.

OE-1.4. Impulsar la promoción de vivienda protegida en régimen de propiedad o alquiler, en colaboración con promotores públicos y privados, garantizando la reserva de suelo suficiente y adecuado en el planeamiento urbanístico.

OE-1.5. Implementar mecanismos de seguimiento, intermediación y asesoramiento sobre desahucios y ocupaciones anómalas, articulando soluciones habitacionales alternativas con enfoque social.

OE-1.6. Adecuar la oferta residencial a las necesidades reales del municipio, evaluando de forma periódica la demanda no satisfecha y el potencial de crecimiento demográfico y residencial.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA

OE-1.7. Garantizar la accesibilidad física y funcional del parque de vivienda existente, priorizando intervenciones en edificios sin ascensor, con barreras arquitectónicas o habitados por personas mayores o con discapacidad.

OE-1.8. Fomentar el acceso de jóvenes a la vivienda a través de medidas específicas como ayudas al alquiler, promociones en cooperativa o fórmulas alternativas como el cohousing.

OE-1.9. Promover campañas de información y servicios de orientación ciudadana sobre las posibilidades de acceso a programas, ayudas o soluciones habitacionales disponibles.

### 1.2.- OBJETIVO GENERAL OG2: REHABILITACIÓN, USO, CALIDAD Y CONSERVACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL Y DE EDIFICIOS PÚBLICOS

El parque edificado de Los Palacios y Villafraanca presenta un nivel de obsolescencia significativo, tanto por la antigüedad de parte del tejido residencial como por la existencia de deficiencias en conservación, accesibilidad y eficiencia energética. Además, se ha detectado un número considerable de viviendas en situación de infrautilización o desocupación prolongada, lo que genera efectos negativos en la cohesión urbana, en la degradación del entorno construido y en la pérdida de funcionalidad de muchas edificaciones. Este objetivo general del PMVS responde a la necesidad urgente de intervenir sobre el parque existente, con actuaciones integrales que mejoren su conservación, lo adapten funcional y energéticamente a las necesidades actuales, y contribuyan a su aprovechamiento como oferta habitacional asequible. Además, se incluye el refuerzo del papel ejemplarizante del parque público edificado —equipamientos y edificios administrativos— a través de su adaptación, mantenimiento y mejora. Desde esta perspectiva, la rehabilitación no se concibe únicamente como una acción técnica constructiva, sino también como una estrategia de regeneración urbana y social, orientada a dinamizar barrios, mejorar la calidad de vida y activar la economía local mediante programas de ayuda, acompañamiento técnico y marcos de colaboración público-privada.

Objetivos específicos derivados del OG-2:

OE-2.1. Fomentar la rehabilitación integral de viviendas privadas, especialmente aquellas situadas en ámbitos con mayor grado de vulnerabilidad residencial, facilitando el acceso a ayudas públicas, líneas de financiación preferente y asistencia técnica.

OE-2.2. Impulsar programas específicos para la mejora de la accesibilidad en edificios existentes, priorizando aquellos con personas mayores o con movilidad reducida, incluyendo la instalación de ascensores, eliminación de barreras arquitectónicas y adecuación de espacios comunes.

OE-2.3. Promover intervenciones de mejora energética en edificios residenciales, incentivando la instalación de sistemas eficientes, aislamiento térmico, energías renovables y otras actuaciones que reduzcan la pobreza energética y las emisiones.

OE-2.4. Establecer un programa municipal de seguimiento del estado de conservación del parque residencial, que permita identificar tipologías edificatorias vulnerables y zonas con mayores necesidades de intervención.

**DOCUMENTO II****PROGRAMA DE ACTUACIÓN**

OE-2.5. Facilitar la rehabilitación de viviendas vacías en desuso para destinarlas a programas de alquiler social o asequible, en colaboración con propietarios y con ayudas para la adecuación y puesta en uso.

OE-2.6. Intervenir sobre edificios públicos con criterios de sostenibilidad, eficiencia energética y accesibilidad universal, de manera que sirvan de modelo y referencia para el resto del parque edificado.

OE-2.7. Desarrollar campañas de concienciación y formación dirigidas a la ciudadanía, comunidades de propietarios y técnicos locales sobre la importancia de la rehabilitación, las ayudas disponibles y las ventajas económicas y ambientales de las mejoras constructivas.

OE-2.8. Establecer fórmulas de cooperación interadministrativa y con agentes privados (constructoras, cooperativas, colegios profesionales) para la gestión eficiente y coordinada de las actuaciones de rehabilitación.

**1.3.- OBJETIVO GENERAL OGS: INFORMACIÓN Y ASISTENCIA A LOS CIUDADANOS**

Este objetivo general responde a una de las principales carencias detectadas en el diagnóstico: la desinformación ciudadana sobre recursos existentes, programas de ayuda y vías de acceso a la vivienda, especialmente entre los sectores más vulnerables. La complejidad normativa y administrativa, unida a la falta de acompañamiento individualizado, limita el aprovechamiento de recursos públicos y genera una brecha de acceso a los derechos habitacionales. En municipios como Los Palacios y Villafranca, donde existe un volumen significativo de demanda insatisfecha de vivienda, problemas de infravivienda, ocupación anómala y un porcentaje notable de hogares con bajos ingresos, es fundamental reforzar los canales de comunicación, crear estructuras de atención permanente, y mejorar los mecanismos de divulgación de información. Esta estrategia también permite cumplir los principios de gobernanza participativa, transparencia y equidad en las políticas públicas de vivienda. Objetivos específicos derivados del OG3:

OE-3.1. Reforzar y reorganizar los servicios municipales que optimicen los servicios de Información y Asesoramiento en materia de Vivienda, como servicio permanente de atención personalizada a la ciudadanía, con funciones de tramitación, acompañamiento y derivación a recursos autonómicos y estatales.

OE-3.2. Desarrollar campañas periódicas de difusión, tanto físicas como digitales, sobre programas de ayudas disponibles, convocatorias de subvenciones, requisitos de acceso y procedimientos administrativos.

OE-3.3. Diseñar una guía ciudadana de vivienda, de carácter municipal, que recopile toda la normativa básica, ayudas vigentes, procedimientos para el registro en bolsas de demandantes y recursos públicos disponibles.

OE-3.4. Establecer canales de atención específicos para colectivos vulnerables (personas mayores, jóvenes, personas migrantes, mujeres en situación de riesgo), con personal capacitado para la atención inclusiva y adaptada a necesidades sociales.

OE-3.5. Incorporar módulos de orientación sobre vivienda y derechos habitacionales en centros sociales, educativos y de empleo del municipio, fomentando la formación en el uso de recursos públicos.

OE-3.6. Promover convenios con otras administraciones y entidades sociales para el asesoramiento y mediación en casos de pérdida de vivienda, situaciones de impago de alquiler o ejecución hipotecaria.

OE-3.7. Integrar sistemas de información georreferenciada y tableros públicos de datos en el portal web municipal, de forma que se facilite el acceso a estadísticas actualizadas sobre vivienda, ayudas concedidas y oferta residencial disponible.

OE-3.8. Fomentar la participación ciudadana en la planificación de políticas de vivienda, a través de procesos consultivos, encuestas, foros vecinales y participación de asociaciones en la elaboración y seguimiento del PMVS.

**2.- ESTRATEGIAS DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO****2.1.- OGI: FACILITAR EL ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA****Estrategia 1.1.- Incentivar las actuaciones de colaboración público-privada para el desarrollo y uso adecuado del parque residencial**

Esta estrategia debe estar enfocada hacia un uso adecuado y al cumplimiento de la función social de la vivienda. Deben, por tanto, definirse actuaciones que favorezcan la utilización y la ocupación eficiente del parque de viviendas existente. En el caso de Los Palacios y Villafraanca, al no ser relevante (prácticamente inexistente) los casos de viviendas en construcción, viviendas procedentes del SAREB y rescate de Activos Inmobiliarios, de desahucios y stock de viviendas, esta estrategia irá dirigida a favorecer la utilización de la bolsa de viviendas vacías (deshabitadas) existentes en el municipio.

Se deberán incluir medidas de fomento, para que los propietarios de dichas viviendas vean atractivo poner en régimen de alquiler sus inmuebles, utilizando para ello los programas que se establecen desde el Plan Estatal y Autonómico.

**Estrategia 1.2.- Utilización de los suelos del PMS para el desarrollo de promociones públicas y privadas de vivienda protegida**

Se trata de implantar modalidades de promoción de viviendas protegidas en terrenos del patrimonio municipal de suelo, en función de posibles concertaciones con otros promotores sociales públicos o privados.

En este caso, la situación que presenta el municipio permite establecer unas buenas expectativas. El Ayuntamiento dispone de suelo urbanizado con capacidad para unas 618 viviendas. Por otro lado, hay que tener también en cuenta los suelos privados que ya se han revertido y que vuelven a ser de titularidad pública (antiguos terrenos cedidos a Idelpa con calificación de VPO), que constan de una superficie con una capacidad residencial para 771 viviendas protegidas. En total hacen una cantidad de 1.389 viviendas protegidas.

**Estrategia 1.3.- Planeamiento y gestión urbanística**

Enlazando con lo citado anteriormente, la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) no ha surtido el desarrollo esperado tras los años de vigencia del mismo, lo que hace necesaria su innovación, bien con el régimen transitorio previsto en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

En este sentido, ya se encuentra en redacción el Plan General de Ordenación Municipal (PGOM), al objeto de establecer unas determinaciones de ordenación, gestión y programación que se adecúen, entre otros aspectos, a las necesidades de vivienda de los próximos años.

Definidos y agrupados los objetivos anteriores del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Los Palacios y Villafraanca en una serie de objetivos generales (OG), se establecen a continuación una serie de estrategias que desarrollan cada uno de los objetivos específicos del Plan.

Estas estrategias se articularán a través de los distintos programas, que más adelante se definen, convirtiéndose en un escalón intermedio entre el objetivo y el programa concreto para la consecución de aquellos.

Las estrategias posibilitarán el aterrizaje de los objetivos en medidas concretas, y la validez de las mismas serán objeto de revisión durante el proceso de evaluación y seguimiento de los objetivos y medidas de Plan.

La definición de estrategias, como paso previo a la definición de los programas, se convierte en un elemento metodológico de suma importancia, por tanto, en la fase de elaboración de los programas de actuación, como durante el proceso de evaluación del cumplimiento de las determinaciones del Plan.

**Estrategia 1.4.- Puesta en marcha de actuaciones que posibiliten generar una oferta de viviendas en alquiler a precio asequible**

La estrategia del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Los Palacios y Villafranca en materia de alquiler asequible parte del reconocimiento de la poca cultura y demanda de alquiler de viviendas en el mercado local. Se prevé la participación activa en los programas de ayudas estatales y autonómicas —como el Plan Estatal de Vivienda o el Plan Vive en Andalucía— que permitan financiar tanto la construcción como la rehabilitación de viviendas destinadas al alquiler.

**Estrategia 1.5.- Establecer marcos de colaboración con la administración estatal y autonómica para el desarrollo de actuaciones de vivienda protegida**

Una de las líneas estratégicas fundamentales del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Los Palacios y Villafranca consiste en el establecimiento de marcos estables de colaboración con las administraciones estatal y autonómica para impulsar de forma coordinada actuaciones en materia de vivienda protegida.

Esta estrategia se fundamenta en la necesidad de optimizar los recursos existentes, tanto económicos como técnicos, y de articular una respuesta eficaz ante las carencias detectadas en el diagnóstico, especialmente en lo que respecta a la dificultad de acceso a la vivienda de ciertos sectores de la población. A través de convenios, protocolos o programas conjuntos con el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y con la Consejería competente en materia de vivienda de la Junta de Andalucía, el Ayuntamiento podrá canalizar ayudas y subvenciones destinadas a la promoción de vivienda protegida —tanto en venta como en alquiler—, así como a actuaciones de rehabilitación, regeneración urbana o adaptación a las nuevas exigencias de eficiencia energética. Este marco de colaboración permitirá también al municipio integrarse plenamente en las estrategias de ámbito superior, como el Plan Estatal de Vivienda o el Plan Vive en Andalucía 2020-2030, asegurando su adecuación a los objetivos europeos y nacionales en materia de sostenibilidad, inclusión y acceso a la vivienda. Además, la participación activa en estos programas reforzará la capacidad de Los Palacios y Villafranca para captar inversión pública y privada, dinamizando el sector residencial con una planificación coherente, sostenible e inclusiva.

**2.2.- OG2: REHABILITACIÓN, USO, CALIDAD Y CONSERVACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL Y DE EDIFICIOS PÚBLICOS**

**Estrategia 2.1.- Fomento de la rehabilitación residencial**

Desarrollo de programas dirigidos a la rehabilitación residencial (edificios y viviendas) que incidan de manera general en mejorar el estado de conservación, funcionalidad y condiciones de accesibilidad de los inmuebles. A su vez, se persigue también la regeneración del parque residencial que presenta el municipio y sirviendo como estrategia de impulso para el sector municipal de la construcción y para la generación de empleo.

Para la integración en dicho programa se deberán evaluar las condiciones de conservación, funcionalidad y accesibilidad del inmueble; priorizando la intervención en aquellos que estén habitados (vivienda principal), y dado el carácter patrimonial de muchas construcciones, su posible estatus de “catalogado”, por su interés patrimonial o “inventariado”, por su interés ambiental.

El apoyo fundamental para estas actuaciones deberá de desarrollarse por medio de los programas autonómicos de rehabilitación y en menor medida, dadas las dificultades presupuestarias, por planes específicos que a nivel municipal se puedan realizar.

**Estrategia 2.2.- Eliminación o transformación de la infravivienda**

En el caso de la infravivienda, las pautas son similares a la estrategia de la rehabilitación residencial, aunque aquí las actuaciones tienen como claro objetivo la sustitución del inmueble por una nueva construcción totalmente adaptada a las exigencias actuales. La propia denominación de infravivienda implica “graves deficiencias en sus condiciones de funcionalidad, seguridad y habitabilidad respecto a los requisitos mínimos exigibles para su consideración como vivienda digna y adecuada”.

El programa deberá priorizar la actuación en aquellos edificios que estén habitados en detrimento de los que no lo estén.

**Estrategia 2.3.- Mejora de la eficiencia energética de los edificios**

Se trata de establecer un programa para la rehabilitación de aquellos edificios que por su antigüedad carecen en su construcción de unas mínimas condiciones de eficiencia energética, posibilitando con ello su adaptación a las nuevas exigencias y de su contribución hacia un modelo de ciudad sostenible y contribución a paliar los efectos del cambio climático.

**Estrategia 2.4.- Desarrollo de actuaciones que permitan la accesibilidad a los edificios**

Dentro de las estrategias prioritarias del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Los Palacios y Villafranca se incluye el impulso a actuaciones orientadas a garantizar la accesibilidad universal en los edificios residenciales, especialmente en aquellos construidos antes de la entrada en vigor de la normativa vigente en materia de accesibilidad.

El diagnóstico realizado ha evidenciado un parque edificado con importantes carencias en accesibilidad, especialmente en edificios de varias plantas que carecen de ascensor o presentan barreras arquitectónicas que dificultan la movilidad de personas mayores, con discapacidad o con movilidad reducida. Por ello, el PMVS contempla el fomento de intervenciones de mejora funcional que incluyan la instalación de ascensores, plataformas elevadoras, rampas o la adecuación de espacios comunes, priorizando aquellos inmuebles con población vulnerable.

Estas actuaciones podrán desarrollarse tanto a través de ayudas municipales como mediante la promoción de programas autonómicos o estatales, como los incluidos en el Plan Estatal de Vivienda o los fondos europeos vinculados a la rehabilitación energética y la accesibilidad. Asimismo, se prevé el establecimiento de líneas de asesoramiento técnico y apoyo a las comunidades de propietarios, con el objetivo de facilitar la tramitación de ayudas y la viabilidad económica de las intervenciones. La mejora de la accesibilidad no solo repercute en la calidad de vida de los residentes, sino que también favorece la permanencia en sus hogares y refuerza la inclusión social y la cohesión urbana del municipio.

### 10.3.- OGS: INFORMACIÓN Y ASISTENCIA A LOS CIUDADANOS

#### Estrategia 3.1.- Mantenimiento de datos relativos a la detección de infravivienda, viviendas vacías, solares, áreas de rehabilitación, etc.

Mantener todos aquellos datos sobre vivienda que aporten información detallada:

- Generación de un SIG municipal que permita localizar geográficamente información específica necesaria para el análisis y gestión de vivienda y suelo.
- Recopilación de datos estadísticos y patronales, de interés municipal, para estudios sobre vivienda y su georreferenciación.

#### Estrategia 3.2.- Información y asistencia a los ciudadanos en materia de vivienda y rehabilitación

Facilitar a la ciudadanía desde el Registro Municipal de Vivienda y Suelo, los canales adecuados para acceder a todas las funciones de gestión y tramitación de ayudas relacionadas con el alquiler, la vivienda protegida y la rehabilitación, procedentes de fondos estatales o autonómicos. Ello implica con anterioridad el desarrollo de campañas de información y difusión de la incidencia del Plan Municipal de Vivienda y de los Planes Estatales y Autonómico, utilizando las nuevas tecnologías de información y comunicación para una mejor y más rápida información al ciudadano, fomentando su opinión y participación.

Esta estrategia, requerirá también que desde los recursos con los que cuenta el Ayuntamiento se recomiende la disposición de una oficina o servicio específico que se encargue de facilitar dicha información, así como de prestar asistencia social y jurídica a los inquilinos de viviendas en general, y a las personas en riesgo de exclusión residencial y social.

#### Estrategia 3.3.- Apoyo técnico relativo a un correcto uso, conservación y rehabilitación residencial

Desde el Ayuntamiento, a través del Registro Municipal de Vivienda y Suelo se deberá fomentar el 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*, facilitando la información y el asesoramiento técnico y legal en materia de uso, conservación, mantenimiento y rehabilitación a la ciudadanía. Mediante estas acciones de apoyo técnico se prestará un servicio de carácter público, personalizado e integral de información y asesoramiento con el objetivo de fomentar la realización de acciones preventivas y de intervención.



DOCUMENTO II

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

**D.- MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LOS PROGRAMAS Y MEDIDAS DEL  
PMVS**

**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO**  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA

38



Una vez que han sido definidos los objetivos, el Plan establecerá aquellos Programas o medidas a poner en marcha para el cumplimiento de los mismos.

El Plan Municipal de vivienda y Suelo, en su Diagnóstico, ha determinado las necesidades del municipio de Los Palacios y Villafrauca y ha cuantificado estas necesidades, por lo que el programa dará respuesta a las mismas en la medida que se determinen, teniendo en cuenta el horizonte temporal de aplicación del PMVS, siendo conscientes del periodo de cinco años, y que, cumplidos estos, y sin perjuicio de la revisión del mismo, se propondrán otras medidas.

Como actuación prioritaria en el tiempo se plantea la creación de la Oficina Local de la Vivienda, que será imprescindible para la gestión y ejecución del PMVS, desde la que se realice la planificación de las convocatorias, la gestión del PMS, funciones de observatorio y concertación con la Junta de Andalucía, así como el control del registro u otras iniciativas para procurar el uso más eficiente del parque de vivienda.

El Plan se plantea el ambicioso objetivo de dar respuesta a la totalidad de vivienda protegida que actualmente se encuentra inscrita en el Registro de Demandantes y la demanda de la proyección de la población en estos años, llevándose a cabo la promoción de 1.443 viviendas durante el periodo de vigencia del Plan de cinco años, 775 de las cuales deben ser protegidas. Existen suelos urbanos vacantes tanto de titularidad pública, una vez revertidos los antiguos terrenos de Idelipa, como privada. Dichas viviendas deberán ejecutarse por promotores privados en el marco de actuaciones en las que podrá existir una colaboración entre el sector público y el privado y por otras administraciones, debido a la realidad económica y financiera de la Administración local, cuyos recursos económicos están muy limitados.

Dado que existe una pequeña parte de la población con necesidad de este tipo de vivienda, se plantean también desarrollar una serie de ayudas acogidas a los programas de fomento del alquiler que derivan de los planes estatales y autonómicos habiéndose previsto un total de 50 actuaciones durante el periodo de vigencia del Plan.

En materia de eliminación de infraviviendas, se plantea intervenir sobre nueve edificaciones detectadas y otras once a detectar durante el periodo de vigencia del Plan.

En lo que se refiere a la rehabilitación energética, se plantea intervenir sobre el 50% aproximadamente del parque residencial necesitado de rehabilitación y el 10% del que se encuentra en buen estado, lo que supone un total de 1.250 intervenciones durante el periodo de vigencia del Plan.

En cuanto a la rehabilitación de viviendas y edificios, el Plan determina el objetivo de intervenir sobre casi el 25% del parque público, lo que supone un total de 200 actuaciones.

En materia de accesibilidad y, en particular, a la instalación de ascensores en edificios de tres plantas o más, se plantea poder intervenir sobre el 5% de los inmuebles con esta necesidad, mediante el desarrollo de 140 actuaciones.

**DOCUMENTO II****PROGRAMA DE ACTUACIÓN****1.- OFICINA LOCAL DE LA VIVIENDA****1.1.- DESCRIPCIÓN**

La primera de las actuaciones prioritarias en el tiempo es la optimización, reorganización y refuerzo de los servicios municipales, en lo que podríamos llamar "oficina local de la vivienda", que será imprescindible para la gestión y ejecución del PMVS, desde la que se realice la planificación de las convocatorias, la gestión del PMS, funciones de observatorio y concertación con la Junta de Andalucía, así como el control y registro u otras iniciativas para procurar el uso más eficiente del parque de vivienda.

**1.2.- OBJETIVOS**

Gestión, mantenimiento, intermediación y control del PMVS, así como su desarrollo en la puesta en marcha de la convocatoria de planes periódicos, del parque municipal de vivienda, convocatorias de ayuda y seguimiento.

Igualmente, coordinará y propondrá los cambios necesarios en el planeamiento urbanístico para la coherencia del mismo con la planificación de vivienda y suelo.

También elaborará y controlará lo relativo a las necesarias ordenanzas relativas al Registro Municipal de Solares y de Inspección Técnica de la Edificación, detectada su inexistencia en el Diagnóstico del PMVS.

**1.3.- EVALUACIÓN ECONÓMICA FINANCIERA**

Se estima una cuantía mínima de 40.000 €, a compensar con fondos directos y gestión del PMS.

**1.4.- GESTIÓN**

Autonomía de recursos y coordinación con técnicos de Servicios Municipales, Junta de Andalucía, AVRA, Empresas Colaboradoras de fomento del alquiler, etc.

**1.5.- PROGRAMACIÓN TEMPORAL**

Implantación prioritaria, y dotación con recursos complementarios suficientes, tras la aprobación del PMVS.

**1.6.- BENEFICIARIOS**

Residentes en el municipio. Información personalizada y gratuita a familias con ingresos inferiores a 2,5 veces el IPREM.

**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO**  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA

**2.- PROGRAMA DE ELIMINACIÓN O TRANSFORMACIÓN DE INFRAVIVIENDAS****2.1.- DESCRIPCIÓN**

Dentro de las intervenciones sobre la ciudad existente, en coherencia con lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 4 TRLSRU, serán prioritarias (...) las medidas que procedan para eliminar situaciones de infravivienda, para garantizar la seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad universal y un uso racional de la energía, así como aquellas que, con tales objetivos, partan bien de la iniciativa de los propios particulares incluidos en el ámbito, bien de una amplia participación de los mismo en ella.

En el Anexo I - Glosario del Plan Vive 2020-2030 - se describe al concepto "infravivienda", a aquella edificación existente, o parte de la misma, destinada al uso de vivienda habitual y permanente en la que concurren las siguientes circunstancias:

a) Graves deficiencias en sus condiciones de funcionalidad, seguridad y habitabilidad respecto a los requisitos mínimos exigibles, de acuerdo a la legislación aplicable, para su consideración como vivienda digna y adecuada. En todo caso, se entenderán por graves deficiencias, las que afecten a la seguridad estructural, salubridad o estancamiento de la edificación, así como la dotación de instalaciones básicas. Igual consideración tendrán las deficiencias relativas a dotación, disposición y dimensiones de los espacios interiores, cuando afecten a la funcionalidad básica para su uso como vivienda.

b) Condiciones económicas desfavorables de las personas o unidades familiares residentes, como son la falta de ingresos mínimos para afrontar la mejora de las condiciones de alojamiento.

**2.2.- OBJETIVOS**

Propiciar la mejora de las condiciones de alojamiento en infraviviendas mediante la supresión o rehabilitación que persigan su transformación en viviendas dignas y adecuadas.

Además de dichas actuaciones, es necesario profundizar en el conocimiento de la situación de infravivienda del municipio, principalmente viviendas desocupadas en las zonas más antiguas y periféricas del casco urbano, y otras sin las condiciones adecuadas y reforzando los instrumentos de colaboración entre las distintas administraciones, realizándose las siguientes propuestas:

- Fomento de la rehabilitación de los inmuebles y mejora y puesta en uso adecuado.
- Gestión de ayudas y bonificaciones para fomentar la rehabilitación de los inmuebles.

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

- Procedimiento específico municipal donde se impliquen las áreas de Urbanismo, Policía Municipal y otros servicios del Ayuntamiento para la detección de infravivienda.

**DOCUMENTO II****PROGRAMA DE ACTUACIÓN**

- Información y publicidad de las posibles ayudas para la rehabilitación vigentes.
- Intensificar las inspecciones y acciones municipales.
- Implicar a los Servicios municipales con competencias en materia de asuntos sociales en la gestión del PMVS con el fin de que las soluciones que se aporten alcancen una adecuada eficacia social.
- Creación de un protocolo de actuación con intervención de los distintos agentes sociales afectados, así como a través de intervenciones transversales de las distintas áreas gestoras. Este protocolo, de constituirse como cauce para la satisfacción de las necesidades prioritarias de la ciudadanía, debe ser utilizado como elemento integrador o de cohesión social.

**2.3.- BENEFICIARIOS**

Se han detectado nueve actuaciones de eliminación o transformación de infraviviendas, con evaluación de las principales deficiencias a subsanar, de acuerdo con la información facilitada por los Servicios Municipales.

No obstante, se prevé la detección y eliminación de otras once durante el período de vigencia del Plan.

Familias con ingresos inferiores a 1,5 IPREM

**2.4.- CUANTÍA DE LAS AYUDAS**

Se contempla una inversión de 1.000.000 €, que corresponde con el importe máximo de financiación recogido en el Programa de Ayuda a la Erradicación del Chabolismo y la Infravivienda. (50.000 €/vivienda).

El Ayuntamiento podrá dar ayudas a determinar por resolución.

**2.5.- FINANCIACIÓN**

Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana

**2.6.- GESTIÓN**

Oficina Local de la Vivienda, Delegación de Urbanismo y Accesibilidad, Delegación de Bienestar Social y Consumo.

**3.- PROGRAMA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS****3.1.- DESCRIPCIÓN**

Este programa tiene por objeto la construcción de viviendas protegidas en venta para dar solución habitacional a aquellas personas con menos recursos en los términos que deriven de las convocatorias que resulten de aplicación.

Dichas viviendas se llevarán a cabo mediante promoción pública directa, través de colaboración público-privada, o por privados.

**3.2.- BENEFICIARIOS**

Las viviendas se destinarán a unidades familiares cuyos ingresos anuales no superen los establecidos para los distintos regímenes y cumplan los requisitos establecidos en la normativa autonómica en materia de vivienda que resulte de aplicación.

**3.3.- FINANCIACIÓN**

Estatal, autonómica e iniciativa privada.

**3.4.- PROGRAMACIÓN TEMPORAL**

Durante todo el período de vigencia del Plan

**3.5.- OBJETIVO PREVISTO**

Se estima un número total de 775 viviendas distribuidas en los distintos programas, con una inversión total de 93.000.000 si aplicamos un coste medio por vivienda de 120.000 €.

En particular, las viviendas que se pueden construir en suelos de titularidad pública, una vez revertidos los terrenos cedidos a Irelpa, son:

- Parcelas municipales situadas en Los Chapatales que incluyen la promoción de 50 viviendas pendientes de finalizar su construcción.
- Parcelas municipales situadas en las siete manzanas del antiguo recinto ferial.
- Parcelas municipales situadas en el Sector SUP-6.
- Parcelas municipales situadas en El Trobal.
- Parcelas Municipales situadas en Maribáñez.

**3.6.- GESTIÓN**

Iniciativa privada o de otras administraciones con colaboración municipal.

**3.7.- PROCEDIMIENTO**

Las viviendas realizadas al amparo del presente programa se acogerán al régimen legal establecido para las viviendas protegidas de régimen especial o general, de conformidad con las limitaciones, en su caso, derivadas del suelo sobre el que se edifiquen. Los adjudicatarios de las viviendas serán seleccionados a través del Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas o de los procedimientos que, en su caso, se determinen en las normas que les sean de aplicación.

Las viviendas que se realicen mediante autopromoción y que se acojan al régimen legal establecido para las viviendas protegidas de régimen especial, régimen general y de precio limitado, deberán destinarse a vivienda habitual del autopromotor. Las parcelas sobre las que se ubiquen estas viviendas deberán ser propiedad del autopromotor y deberán estar clasificadas urbanísticamente como suelo urbano consolidado de forma previa a su enajenación. Estos suelos deberán permitir la tipología residencial unifamiliar, de forma que sea técnicamente posible la ejecución individualizada de las viviendas.

El Ayuntamiento podrá enajenar de forma individualizada y por parcelas, terrenos para la ejecución de viviendas protegidas en régimen de autopromoción individual. La enajenación de los terrenos se realizará conforme a los procedimientos legalmente establecidos.

**4.- PROGRAMA DE FOMENTO DEL ALQUILER****4.1.- DESCRIPCIÓN**

La modalidad de acceso a la vivienda en régimen de alquiler es necesaria, en gran medida porque hay residentes que han quedado excluidos del acceso en régimen de propiedad, y por tanto configurándose como la única opción posible para materializar dicho derecho. Pero a la vez ha ido acompañado de un incremento en los precios de las rentas, afectando de manera más directa a aquellas personas o unidades familiares que disponen de menos recursos. Es por ello por lo que una de las líneas fundamentales para garantizar el derecho a la vivienda es disponer de fondos destinados a dichas familias con la finalidad exclusiva de facilitar el pago de las rentas de alquiler. El objeto del presente programa se basa en ayudas directas a aquellas unidades familiares que acrediten escasos recursos económicos y que no dispongan de vivienda en régimen de propiedad, debiendo destinarse el importe de las ayudas exclusivamente al pago de las rentas de alquiler de inmuebles que constituyan la residencia habitual y permanente de las personas solicitantes.

**4.2.- BENEFICIARIOS**

Podrán ser beneficiarias de las ayudas contempladas en este programa las personas físicas mayores de edad que reúnan todos y cada uno de los requisitos siguientes:

- Ser titular, en calidad de arrendatario, de un contrato de arrendamiento de vivienda formalizado en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos o de un contrato de cesión de uso o de arrendamiento o cesión de uso de una habitación.
- Que la vivienda o habitación arrendada o cedida constituya la residencia habitual y permanente de la persona arrendataria, durante todo el periodo por el que se conceda la ayuda.
- Que la suma total de las rentas anuales de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada, sean iguales o inferiores a 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). Dicho umbral será de 4 veces el IPREM si se trata de una familia numerosa de categoría general, de personas con discapacidad o víctimas de terrorismo y de 5 veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad con un grado reconocido igual o superior al 33 %.
- Que la vivienda objeto del contrato de arrendamiento o cesión lo sea por una renta arrendaticia o precio de cesión, igual o inferior a 600 euros mensuales, sin perjuicio de los supuestos previstos en el artículo siguiente. En el caso de alquiler o cesión de uso de habitación esta renta o precio deberá ser igual o inferior a 300 euros mensuales.

**4.3.- CUANTÍA DE LAS AYUDAS**

Se concederá a las personas beneficiarias una ayuda de hasta el 50% de la renta o precio mensual que deban satisfacer por el alquiler o cesión en uso de su vivienda o habitación habitual y permanente.

**DOCUMENTO II****PROGRAMA DE ACTUACIÓN****4.4.- FINANCIACIÓN**

La financiación es estatal y autonómica.

**4.5.- PROGRAMACIÓN TEMPORAL**

Durante todo el período de vigencia del PMVS.

**4.6.- OBJETIVO PREVISTO**

Se ha estimado un total de 50 actuaciones durante el período de vigencia del Plan que representan un total de 150.000 €.

**4.7.- GESTIÓN**

La gestión será Autonómica.

**4.8.- PROCEDIMIENTO**

Las normas relativas a la concesión de ayudas vendrán determinadas en las correspondientes bases reguladoras que convoquen las mismas y derivarán de los planes y normas que, en su caso, sean de aplicación.

**5.- PROGRAMA DE REHABILITACIÓN ENERGÉTICA****5.1.- DESCRIPCIÓN**

Este programa tiene por objeto la financiación de actuaciones u obras de mejora de la eficiencia energética en las viviendas, ya sean unifamiliares o pertenecientes a edificios plurifamiliares. Serán actuaciones subvencionables por este programa aquellas que se realicen en viviendas y en las que se consiga una reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración de, al menos, el 7% o una reducción del consumo de energía primaria no renovable de, al menos, un 30%. También se considerarán subvencionables las actuaciones de modificación o sustitución de elementos constructivos de la envolvente térmica para adecuar sus características a los valores límite de transmitancia térmica y de permeabilidad al aire.

**5.2.- BENEFICIARIOS**

Podrán ser beneficiarias de las ayudas contempladas en este programa las siguientes personas:

- Los propietarios, usufructuarios o arrendatarios de viviendas, bien sean personas físicas o bien tengan personalidad jurídica de naturaleza privada o pública.
- Las administraciones públicas y los 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 los inmuebles.

**5.3.- CUANTÍA DE LAS AYUDAS**

El coste mínimo de la actuación ha de ser igual o superior a 1.000 €/viv, y el importe de la subvención será del 40% del coste de la actuación, con un límite de 3.000 €. Se estima un precio medio de cada actuación de 2.000 €/viv.

**5.4.- FINANCIACIÓN**

La financiación es estatal y autonómica.

**5.5.- PROGRAMACIÓN TEMPORAL**

Durante todo el período de vigencia del PMVS.

**5.6.- OBJETIVO PREVISTO**

Se ha estimado un total de 1.250 actuaciones durante el período de vigencia del Plan que representan un total de 2.500.000 €.

DOCUMENTO II

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

**5.7.- GESTIÓN**

La gestión será Autonómica.

**5.8.- PROCEDIMIENTO**

La Comunidad Autónoma realizará las convocatorias de ayudas de este Programa, debiendo publicarse en la Base de Datos Nacional de Subvenciones, así como su extracto en el BOJA.

**6.- PROGRAMA DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS**

**6.1.- DESCRIPCIÓN**

Este programa tiene por objeto el fomento de la rehabilitación de edificios de tipología residencial colectiva

con deficiencias en sus condiciones básicas, contribuyendo a financiar las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar sus condiciones de accesibilidad y eficiencia energética.

Según los tipos de actuaciones a financiar, se distinguen dos líneas de actuación:

- a) Línea 1: Actuaciones que tienen por objeto la ejecución de obras para la conservación, la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en edificios de tipología residencial colectiva.
- b) Línea 2: Actuaciones que tienen por objeto la ejecución de obras para la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en edificios de tipología colectiva.

Por otro lado, y en el marco de la normativa estatal en materia de financiación de actuaciones de rehabilitación de edificios, podrán llevarse a cabo obras de urbanización complementarias o de mejoras del entorno cuando se encuentren en zonas reconocidas como Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada.

**6.2.- BENEFICIARIOS**

Podrán ser beneficiarias de este programa las comunidades de propietarios, constituidas conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, de los edificios sobre los que promuevan obras para la conservación, la mejora de la seguridad de utilización y accesibilidad, así como la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad, cuando los ingresos de las unidades de convivencia residentes en, al menos, la mitad de las viviendas que componen el edificio sean inferiores a 4 veces el IPREM.

Para ser beneficiarias de este programa, las comunidades de propietarios promotoras de las actuaciones no podrán haber obtenido una ayuda para la rehabilitación del mismo edificio en los tres años anteriores a la fecha de publicación de la convocatoria, contabilizados desde la fecha de la resolución de concesión, salvo que la nueva solicitud se curse para una actuación para mejorar las condiciones de accesibilidad en un edificio donde residan personas con discapacidad.

Los edificios objeto de actuación habrán de cumplir los siguientes requisitos:

- Al menos, el 50 por ciento de las viviendas que componen el edificio habrán de constituir el domicilio habitual y permanente de las personas residentes.
- Que, al menos, el 70 por ciento de la superficie construida sobre rasante, excluida la planta baja o plantas inferiores si tiene o tienen usos compatibles, tengan uso residencial de vivienda.

**DOCUMENTO II****PROGRAMA DE ACTUACIÓN**

- Estar finalizados antes de 1996. Este requisito no será de aplicación para actuaciones que tengan por finalidad subsanar graves daños estructurales o constructivos que afecten a su estabilidad o mejorar las condiciones de accesibilidad.
- Disponer de informe técnico suscrito por técnico competente, que acredite la necesidad de las actuaciones a realizar en el edificio.

**6.3.- CUANTÍA DE LAS AYUDAS**

Se ha determinado un coste unitario para cada ayuda de 6.300 €.

**6.4.- FINANCIACIÓN**

Estatal y autonómica

**6.5.- PROGRAMACIÓN TEMPORAL**

Durante todo el período de vigencia del Plan

**6.6.- OBJETIVO PREVISTO**

Se estima un total de 100 actuaciones durante todo el período, lo que daría un importe total del programa de 630.000 €.

**6.7.- GESTIÓN**

La gestión será Autonómica / Entidades privadas.

**6.8.- PROCEDIMIENTO**

La comunidad autónoma deberá publicar la normativa reguladora del programa, debiendo publicarse en la Base de Datos Nacional de Subvenciones, en su caso, así como en el BOJA.

**7.- PROGRAMA DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS****7.1.- DESCRIPCIÓN**

Este programa tiene por objeto el fomento de la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas, contribuyendo a financiar las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar sus condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad, accesibilidad universal, eficiencia energética y ornato público.

Igualmente, mediante el presente programa, se podrán financiar las obras o actuaciones en los edificios de uso predominantemente residencial en las que se obtenga una mejora acreditada de la eficiencia energética, con especial atención a la envolvente edificatoria en edificios de tipología residencial colectiva, incluyendo sus viviendas, y en las viviendas unifamiliares.

**7.2.- BENEFICIARIOS**

Podrán ser destinatarios últimos de las ayudas los siguientes:

- Las personas propietarias o usufructuarias de viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila y de edificios existentes de tipología residencial de vivienda colectiva, así como de sus viviendas, bien sean personas físicas o bien tengan personalidad jurídica de naturaleza privada o pública.
- Las administraciones públicas y los 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 los inmuebles.
- Las comunidades de propietarios, o las agrupaciones de comunidades de propietarios constituidas conforme a lo dispuesto por la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.
- Las personas propietarias que, de forma agrupada, sean propietarias de edificios que reúnan los requisitos establecidos por el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de propiedad horizontal.
- Las sociedades cooperativas compuestas de forma agrupada por propietarios de viviendas o edificios que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil, así como por las personas propietarias que conforman comunidades de propietarios o agrupaciones de comunidades de propietarios constituidas conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal y por cooperativas en régimen de cesión de uso de sus viviendas.
- Las empresas arrendatarias o concesionarias de los edificios, así como cooperativas que acrediten dicha condición, mediante contrato vigente, que les otorgue la facultad expresa para acometer las obras de rehabilitación objeto del programa.

Igualmente podrán ser beneficiarias de este programa las personas físicas propietarias o que tengan el derecho de uso y disfrute, o sean arrendatarias con la autorización de la persona propietaria, de las viviendas sobre las que promuevan obras de conservación, la mejora de la seguridad de utilización y accesibilidad, así como la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad, cuando los

**DOCUMENTO II****PROGRAMA DE ACTUACIÓN**

ingresos de la unidad de convivencia residente en la vivienda sean inferiores al número de veces el IPREM, que indique la normativa o el Plan de vivienda al que dichas ayudas se acojan.

**7.3.- ACTUACIONES SUBVENCIONABLES**

Son actuaciones subvencionables las de mejora o rehabilitación de edificios de uso predominante residencial para vivienda, con los límites establecidos en la normativa que le sea de aplicación.

Igualmente serán subvencionables aquellas obras que sean definidas en las órdenes u otros instrumentos normativos que desarrollen el Plan Autonómico de Vivienda.

**7.4.- CUANTÍA DE LAS AYUDAS**

Se ha determinado un coste unitario para cada ayuda de 6.300 €.

**7.5.- FINANCIACIÓN**

Estatal y autonómica.

**7.6.- PROGRAMACIÓN TEMPORAL**

Durante todo el período de vigencia del Plan.

**7.7.- OBJETIVO PREVISTO**

Se estima un total de 100 actuaciones durante todo el período, lo que daría un importe total del programa de 630.000 €.

**7.8.- GESTIÓN**

La gestión será Autonómica / Entidades privadas.

**7.9.- PROCEDIMIENTO**

La comunidad autónoma deberá publicar la normativa reguladora del programa, debiendo publicarse en la Base de Datos Nacional de Subvenciones, en su caso, así como en el BOJA.

**8.- PROGRAMA DE INSTALACIÓN DE ASCENSORES****8.1.- DESCRIPCIÓN**

Este programa tiene por objeto el fomento de la mejora de la accesibilidad de las viviendas en edificios de viviendas de tipología residencial colectiva, interviniendo en las mismas mediante la instalación de un ascensor.

**8.2.- BENEFICIARIOS**

Podrán ser beneficiarias de las ayudas de este programa, con independencia de que se trate de personas físicas o jurídicas:

- Personas propietarias o usufructuarias de viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila.
- Personas propietarias o usufructuarias de edificios de tipología residencial de vivienda colectiva.
- Personas propietarias o usufructuarias de viviendas incluidas en un edificio de tipología residencial de vivienda colectiva.
- Las Administraciones Públicas y los organismos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas, integra o mayoritariamente por las Administraciones Públicas, propietarias de las viviendas.
- Las comunidades de propietarios, o las agrupaciones de comunidades de propietarios, constituidas conforme a lo dispuesto por el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.
- Las sociedades cooperativas de viviendas integradas por socios cooperativistas que precisen alojamiento para sí o sus familiares, las sociedades cooperativas compuestas de forma agrupada por propietarios de viviendas o edificios que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil, así como, por Las personas propietarias que conforman comunidades de propietarios o agrupaciones de comunidades de propietarios, constituidos conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 49/1960.
- Personas propietarias que, de forma agrupada sean propietarias de edificios, reúnan los requisitos establecidos por el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de propiedad horizontal.
- Las empresas constructoras, arrendatarias o concesionarias de los edificios, así como cooperativas, que acrediten dicha condición mediante contrato vigente a suficiente plazo con la propiedad, que les otorgue la facultad expresa para acometer las obras de rehabilitación objeto del programa.

**8.3.- CUANTÍA DE LAS AYUDAS**

Se ha determinado un coste unitario de 9.000 € de ayuda por vivienda.

**8.4.- FINANCIACIÓN**

Estatal y autonómica.

DOCUMENTO II

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

**8.5.- PROGRAMACIÓN TEMPORAL**

Durante todo el período de vigencia del Plan.

**8.6.- OBJETIVO PREVISTO**

Se estima un total de 140 actuaciones durante todo el período, lo que daría un importe total del programa de 1.260.000 €.

**8.7.- GESTIÓN**

La gestión sería Autonómica / Entidades privadas/Otras entidades públicas

**7.9.- PROCEDIMIENTO**

La comunidad autónoma deberá publicar la normativa reguladora del programa, debiendo publicarse en la Base de Datos Nacional de Subvenciones, en su caso, así como en el BOJA.

**9.- REGISTRO PORMENORIZADO DEL SUELO MUNICIPAL CON CAPACIDAD DE CONSTRUCCIÓN RESIDENCIAL PARA SU PUESTA A DISPOSICIÓN**

**9.1.- DESCRIPCIÓN**

El Ayuntamiento dispondrá de información pormenorizada del suelo de titularidad municipal con capacidad de construcción residencial. Si bien, son datos que los Servicios Técnicos disponen, con esta actuación se persigue la agilización del servicio y la consecución de una mayor transparencia.

El Ayuntamiento elaborará un documento en el que quedarán registrados y localizados en la planimetría todos los suelos de titularidad municipal. Se diferenciarán los suelos patrimoniales y los suelos que componen el Patrimonio Municipal de Suelo, sujetos éstos al régimen jurídico específico de la legislación vigente.

Se incorporarán datos como la superficie de las parcelas, tipología residencial permitida, edificabilidad establecida y las viviendas máximas permitidas (en caso de estar regulado). De igual forma, se especificarán las cargas a la que están sujetas cada parcela u otras especificaciones que sean de interés.

**9.2.- BENEFICIARIOS**

Ciudadanía, en general.

**9.3.- FINANCIACIÓN**

En principio, las acciones propias de desarrollo de este programa no llevan aparejada inversión.

**9.4.- PROGRAMACIÓN TEMPORAL**

Durante todo el período de vigencia del PMVS

**9.5.- OBJETIVO PREVISTO**

El objetivo es fomentar la promoción de viviendas protegidas y libres, de acuerdo con la demanda detectada, y agilizar y hacer más transparente la puesta a disposición del suelo municipal con capacidad de construcción residencial.

**9.6.- GESTIÓN**

Municipal / Oficina Local de la Vivienda

DOCUMENTO II

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

**10.- GESTIÓN DEL PMS PARA ACTUACIONES DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA**

**10.1.- DESCRIPCIÓN**

Se incluyen en el presente programa todas aquellas actuaciones tendientes a la dinamización del patrimonio municipal de suelo para que pueda generar recursos dirigidos a las actuaciones contempladas en el PMVS, tales como adscripción de bienes, urbanización de suelos, permutas de parcelas, oferta pública para la enajenación de terrenos, etc.

**10.2.- BENEFICIARIOS**

El presente programa no tiene beneficiarios específicos, toda vez que su finalidad es generar recursos para la política de viviendas.

**10.3.- FINANCIACIÓN**

Con los propios recursos del PMS y bienes inmuebles municipales

**10.4.- PROGRAMACIÓN TEMPORAL**

Durante todo el período de vigencia del PMVS

**10.5.- OBJETIVO PREVISTO**

Los propios del Patrimonio Municipal del Suelo.

**10.6.- GESTIÓN**

Municipal

**10.7.- PROCEDIMIENTOS**

Los previstos en la legislación vigente en materia de urbanismo.

**11.- DISPOSICIÓN EN EL MERCADO DE SUELO PÚBLICO MUNICIPAL**

**11.1.- DESCRIPCIÓN**

Ligado a los Programas 3 y 10, para el desarrollo de una política de vivienda que genere un mayor número de inmuebles protegidos en Los Palacios y Villanueva, se hace necesario la promoción y desarrollo de los mismos. Para ello, el Ayuntamiento debe optimizar los suelos con los que cuenta poniéndolos a disposición de los promotores privados para que sea éstos los que promocionen y ejecuten las correspondientes viviendas. Este programa tiene por objeto la disposición en el mercado de suelo público con destino a la promoción de viviendas de carácter protegido a desarrollar por promotores privados.

**11.2.- BENEFICIARIOS**

Las personas beneficiarias de este programa serán los promotores privados con interés en desarrollar promociones en régimen de autopromoción y cooperativas de vivienda protegida en el municipio.

**11.3.- CUANTÍA DE LAS ACTUACIONES**

El importe de la licitación de los suelos será valorado en su caso por el órgano de contratación municipal, pudiendo acudir a las modalidades que se establecen en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) para la enajenación de los suelos del Patrimonio Público de Suelo.

**11.4.- PROGRAMACIÓN TEMPORAL**

Durante todo el período de vigencia del PMVS.

**11.5.- OBJETIVO PREVISTO**

El Ayuntamiento pondrá a disposición los suelos con los que cuenta con este destino del PMS.

**11.6.- FINANCIACIÓN**

Agentes privados

**11.7.- GESTIÓN**

Municipal / Oficina Local de la Vivienda / Agentes privados

**11.8.- PROCEDIMIENTO**

De conformidad con los procedimientos establecidos en la legislación urbanística para la enajenación de los suelos del Patrimonio Público de Suelo.



DOCUMENTO II

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

E.- EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA

49

**DOCUMENTO II****PROGRAMA DE ACTUACIÓN**

La financiación de las acciones y programas contempladas en el presente Plan se pretenden financiar, en primer lugar, con los fondos que deriven de los Planes Estatales en materia de vivienda que ya han sido enunciados que contemplan financiación de actuaciones que se articulan para su puesta en marcha mediante la firma de un convenio con la comunidad autónoma de Andalucía para la convocatoria de las ayudas y programas correspondientes; determinándose en dicho Convenio el importe económico que le corresponde a cada Comunidad Autónoma.

En cada convenio de colaboración se establecerá una distribución inicial por programas y años. Mediante Acuerdo suscrito, en el seno de la Comisión Bilateral de Seguimiento, entre el Ministerio y las Comunidades Autónomas se podrá modificar la distribución inicial entre los distintos programas adaptándola a la demanda de cada tipo de ayuda al objeto de optimizar la aplicación de los recursos disponibles. Los recursos para subvenciones del Plan se distribuirán entre las Comunidades Autónomas conforme a lo que acuerde la correspondiente Conferencia Sectorial, a propuesta del Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y convocada al efecto por el titular de dicho Ministerio transfiriendo a estas el importe de las subvenciones en la forma y plazos previstos en el mencionado convenio de colaboración.

Por otro lado, en el año 2020 se aprobó el Decreto 91/2020 de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana 2020-2030, el cual fue publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de 3 de julio de 2020 entrando en vigor el 4 de julio de 2020, es decir un día después de su publicación.

Dicho Plan es el documento en el que se concretan las políticas de vivienda y rehabilitación e incorpora medidas y acciones destinadas a hacer real y efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada, base fundamental para el ejercicio del resto de derechos constitucional y estatutariamente consagrados.

El desarrollo e impulso de dicho Plan le corresponde a la Administración de la Junta de Andalucía, a través de la consejería competente en materia de vivienda, debiendo desarrollarse con la colaboración de las Administraciones Públicas implicadas en su gestión, como la Administración General del Estado, a través del Ministerio correspondiente, las entidades locales y los entes públicos dependientes o vinculados a éstas con competencias en la materia. La colaboración con los entes locales se llevará a cabo a través de los convenios de cooperación previstos en el artículo 83 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.

Igualmente se promoverá la firma de protocolos generales de actuación y convenios de colaboración público-privada con el fin de fomentar la participación en la gestión de los programas, de la Administración corporativa y de los agentes privados, para lograr los objetivos del presente Plan.

Para garantizar la viabilidad de los programas de promoción de nuevas viviendas, así como los programas de rehabilitación urbana, la Administración de la Junta de Andalucía promoverá la suscripción de acuerdos con las entidades financieras, a los efectos de establecer un marco de confianza y seguridad jurídica y las condiciones necesarias para el acceso a la financiación de los promotores públicos y privados de vivienda en venta o alquiler, o de rehabilitación de viviendas; y de igual forma, garantizar el acceso a la financiación a los adquirentes de viviendas con protección,

**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO**  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA

o a personas físicas o jurídicas que emprendan acciones para la rehabilitación de sus viviendas o edificios. A tal fin se promoverá la firma de un Acuerdo Marco de Financiación de dicho Plan.

Al mismo tiempo, este Plan y sus instrumentos de desarrollo, que en el caso de regulación de las ayudas o subvenciones se articulará mediante bases reguladoras, se financiarán mediante las consignaciones que a tal fin se establezcan anualmente en los Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, durante la vigencia del Plan, en garantía de lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo.

De acuerdo con lo establecido en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y con el objetivo de atraer financiación privada a la ejecución del Plan de vivienda autonómico, podrá priorizarse la actuación mediante concertación con entidades colaboradoras o mediante otras formas de colaboración público-privada, velando en cualquier caso por el interés público de las actuaciones y su retorno social.

Las actuaciones protegidas recogidas en el Plan Autonómico podrán acogerse tanto a las medidas de financiación recogidas en los programas de la Unión Europea como a las que se fijen en el correspondiente plan estatal.

Asimismo, el Ayuntamiento de Los Palacios y Villafranca será uno de los recursos existentes para el desarrollo de los programas del plan, tanto por los recursos personales vinculados con su desarrollo, evaluación y seguimiento, por los recursos materiales de titularidad municipal y por la gestión de otros elementos externos pero necesarios para el desarrollo del mismo y que habrán de ser coordinados. En particular, jugará un importante papel como recurso la Oficina Local de la Vivienda.

Las dotaciones adicionales que se pudieran articular desde los propios presupuestos municipales serán en función de disponibilidades. En este caso, salvo que se pudiera mejorar significativamente la hacienda local, no se pueden establecer, en principio, compromisos presupuestarios municipales, sino que solo caben actuaciones de fomento y de gestión desde los Servicios Municipales ante otras Administraciones para acceder a los diferentes programas que ponen a disposición.

En este sentido, el Ayuntamiento también pone a disposición de las medidas y programas contemplados en este Plan los provenientes de la gestión del Patrimonio Municipal de Suelo.

DOCUMENTO II

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

PROGRAMA	ACTUACIONES	PRECIO UNITARIO	2026	2027	2028	2029	2030	TOTAL
1.- Oficina Local de la Vivienda	Actuaciones		1	1	1	1	1	5
	Presupuesto	40.000€	40.000€	40.000€	40.000€	40.000€	40.000€	200.000€
2.- Eliminación o transformación de infraviviendas	Actuaciones		4	4	4	4	4	20
	Presupuesto	50.000€	200.000€	200.000€	200.000€	200.000€	200.000€	1.000.000€
3.- Viviendas protegidas	Actuaciones		-	195	195	195	190	775
	Presupuesto	120.000€	-	23.400.000€	23.400.000€	23.400.000€	22.800.000€	93.000.000€
4.- Fomento del alquiler	Actuaciones		10	10	10	10	10	50
	Presupuesto	3.000€	30.000€	30.000€	30.000€	30.000€	30.000€	150.000€
5.- Rehabilitación energética	Actuaciones		250	250	250	250	250	1.250
	Presupuesto	2.000€	500.000€	500.000€	500.000€	500.000€	500.000€	2.500.000€
6.- Rehabilitación de edificios	Actuaciones		20	20	20	20	20	100
	Presupuesto	6.300€	126.000€	126.000€	126.000€	126.000€	126.000€	630.000€
7.- Rehabilitación de viviendas	Actuaciones		20	20	20	20	20	100
	Presupuesto	6.300€	126.000€	126.000€	126.000€	126.000€	126.000€	630.000€
8.- Instalación de ascensores	Actuaciones		28	28	28	28	28	140
	Presupuesto	9.000€	252.000€	252.000€	252.000€	252.000€	252.000€	1.260.000€
9.- Registro pormenorizado del suelo municipal con capacidad de construcción residencial para su puesta a disposición	Actuaciones		-	-	-	-	-	-
	Presupuesto	-	-	-	-	-	-	-
10.- Gestión del PMS para actuaciones del Plan Municipal de Vivienda	Actuaciones		-	-	-	-	-	-
	Presupuesto	-	-	-	-	-	-	-
11.- Disposición en el mercado de suelo público municipal	Actuaciones		-	-	-	-	-	-
	Presupuesto	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	Actuaciones		333	528	528	528	523	2.440
	Presupuesto		1.274.000€	24.674.000€	24.674.000€	24.674.000€	24.074.000€	99.370.000€



DOCUMENTO II

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

F.- DESARROLLO, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA

52





DOCUMENTO II

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

**1.- DESARROLLO**

El desarrollo normativo, así como la implementación de los programas contenidos en el presente Plan, incluyendo sus modificaciones cuando procedan, se llevará a cabo por los órganos competentes del Ayuntamiento en función de la naturaleza de los acuerdos o acciones a desarrollar.

Para darle soporte a esta fase del trabajo se propone la constitución de una Comisión de Seguimiento del Plan que esté compuesta por una pluralidad de agentes públicos y privados a fin de coordinar, consensuar y adoptar las decisiones que procedan al objeto de fortalecer la aplicación de las estrategias aquí previstas. En este sentido, se realiza la siguiente propuesta de composición y funciones de la misma.



**1.1.- COMPOSICIÓN DE LA COMISIÓN DE SEGUIMIENTO**

La gestión del Plan Municipal de Vivienda y Suelo se llevará a cabo por el Ayuntamiento de Los Palacios y Villafraanca, en concreto, por la Delegación de Urbanismo y Accesibilidad o aquella con las competencias en materia de vivienda. Dicha Delegación será la encargada de crear una Comisión de Seguimiento del PMVS, que acompañe al documento durante sus años de vigencia. Será designada y constituida tras la aprobación definitiva del Plan.

La composición de la Comisión de Seguimiento del PMVS la determinará el Sr. Alcalde previa propuesta del Delegado competente en materia de vivienda del Ayuntamiento de Los Palacios y Villafraanca.

En todo caso, compondrán la Comisión:

- Alcalde de Los Palacios y Villafraanca o representante designado por él
- Delegado con competencias en materia de vivienda
- Servicios técnicos municipales

Asimismo, podrán pertenecer a la mesa, previa invitación por el Sr. Alcalde, a propuesta del Delegado competente, además, gestores públicos, cargos electos de la corporación municipal, empleados públicos, profesionales privados cuya participación se considere de especial interés, y/o ciudadanos y ciudadanas cuya participación sea considerada al efecto.

**1.2.- FUNCIONES**

Entre las funciones previstas y a destacar se pueden relacionar:

- Actualizar los valores de los principales indicadores cuantitativos y cualitativos sobre los que se articula el diagnóstico y el programa de actuación que deriva de éste con cierto grado de periodicidad, al menos anualmente.
- Realizar el seguimiento de las acciones previstas en el Plan a partir de la puesta en marcha de los diferentes programas, de su grado de ejecución en virtud del número de actuaciones y/o personas beneficiarias y de la repercusión económica de las referidas actuaciones.
- Resolver las consultas que se formulen sobre el desarrollo o grado de ejecución del plan por parte de los agentes públicos y privados interesados.
- Recabar las sugerencias y propuestas para la mejora continua del Plan.
- Emitir de forma periódica, en igual plazo de cada anualidad, un informe razonado que incluya el grado de ejecución y la conveniencia de incorporación de determinadas propuestas de mejora.

## 2.- INDICADORES EXTRAÍDOS DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

El desarrollo, seguimiento y evaluación del Plan se llevará a cabo, a través de sus órganos de gobierno, por el Ayuntamiento junto con los diferentes agentes que procedan en función del programa de que se trate para lo que se propondrán una serie de indicadores que permita dicha evaluación y seguimiento.

Habrà de evaluarse tanto el cumplimiento de los programas previstos en el plan como el impacto que estos programas tienen en la realidad, es decir, no solo si se ejecutan los mismos o el grado de ejecución de estos, sino también las consecuencias que esta ejecución acarrea en el municipio de Los Palacios y Villafraanca.

Dado que se han cuantificado los objetivos de cada programa, esta cuantificación facilitará la medición del cumplimiento de los objetivos.

Para la evaluación de la incidencia, consecuencias, o impacto de los programas, se hace necesaria la definición de una serie de indicadores cuya evolución pueda seguirse para poder determinar por tanto el referido impacto.

Algunos de estos indicadores ya han sido establecidos o definidos en el presente documento, por lo que bastará con establecer la periodicidad de evaluación de estos, sin embargo, hay otros indicadores que pueden estimarse necesarios pero que habrán de generarse en paralelo al desarrollo del Plan para que puedan ser aplicados con posterioridad.

DOCUMENTO II

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

**3.- INDICADORES GENERALES**

Los indicadores que se proponen para iniciar el proceso de evaluación y seguimiento, sin perjuicio de aquellos otros que se generen con posterioridad, son los enumerados a continuación. Estas tablas no pretenden cerrar de forma definitiva los indicadores a emplear, aunque suponen la batería básica que deberá utilizarse durante el proceso de evaluación. La Comisión de Seguimiento del Plan definirá a nivel metodológico la forma en la que se realizará este proceso, que estará presente durante toda la vida del PMVS:

1.- GESTIÓN	PLANEAMIENTO Y	INICIAL (anual)	SIGUIENTE (anual)	INCREMENTO (interanual)	TOTAL PMVS
<b>Planeamiento aprobado inicialmente</b>					
Techo	(m <sup>2</sup> )	-	-	-	-
Viviendas libres	(ud)	-	-	-	-
Vivienda protegida	(ud)	-	-	-	-
Viviendas dotacionales	(ud)	-	-	-	-
<b>Planeamiento aprobado definitivamente</b>					
Techo	(m <sup>2</sup> )	-	-	-	-
Viviendas libres	(ud)	-	-	-	-
Vivienda protegida	(ud)	-	-	-	-
Viviendas dotacionales	(ud)	-	-	-	-
<b>Reparaciones y urbanización finalizada</b>					
Techo	(m <sup>2</sup> )	-	-	-	-
Viviendas libres	(ud)	-	-	-	-
Vivienda protegida	(ud)	-	-	-	-
Viviendas dotacionales	(ud)	-	-	-	-
<b>2.- OFERTA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS</b>					
Licencias viviendas protegidas	(ud)	-	-	-	-
Viviendas protegidas calificadas	(ud)	-	-	-	-
Protegidas / total (licencias)	(%)	-	-	-	-
Viviendas protegidas iniciadas	(ud)	-	-	-	-
Viviendas protegidas terminadas	(ud)	-	-	-	-
Protegidas / total (terminadas)	(%)	-	-	-	-
<b>Adjudicaciones</b>					
Viviendas de obra nueva	(ud)	-	-	-	-
Segundas adjudicaciones	(ud)	-	-	-	-
Viviendas para emergencias	(ud)	-	-	-	-
Total adjudicaciones	(ud)	-	-	-	-
Viviendas protegidas por régimen	(ud)	-	-	-	-
Viviendas gestionadas por cooperativas	(ud)	-	-	-	-
<b>Actividad del Ayuntamiento</b>					
Viviendas en construcción	(ud)	-	-	-	-
Proyectos en estudio o redacción	(ud)	-	-	-	-
Viviendas entregadas	(ud)	-	-	-	-
Parque alquiler	(ud)	-	-	-	-

DOCUMENTO II

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

3.- OFERTA DE VIVIENDA ALQUILER	INICIAL (anual)	SIGUIENTE (anual)	INCREMENTO (interanual)	TOTAL PMVS
Licencias (ud)	-	-	-	-
Licencias / total (licencias) (%)	-	-	-	-
Viviendas iniciadas (ud)	-	-	-	-
Viviendas terminadas (ud)	-	-	-	-
Alquiler asumible / total (terminadas) (%)	-	-	-	-
<b>Actividad por promotores / tercer sector</b>				
Viviendas en construcción (ud)	-	-	-	-
Proyectos en estudio o redacción (ud)	-	-	-	-
Viviendas entregadas (ud)	-	-	-	-

4.- OFERTA DE VIVIENDA LIBRE	INICIAL (anual)	SIGUIENTE (anual)	INCREMENTO (interanual)	TOTAL PMVS
Licencias viviendas libres (ud)	-	-	-	-
Libres / total (licencias) (%)	-	-	-	-
Viviendas libres iniciadas (ud)	-	-	-	-
Viviendas libres terminadas (ud)	-	-	-	-
Libres / total (terminadas) (%)	-	-	-	-

5.- PARQUE RESIDENCIAL	INICIAL (anual)	SIGUIENTE (anual)	INCREMENTO (interanual)	TOTAL PMVS
Viviendas principales (ud)	-	-	-	-
Viviendas principales (%)	-	-	-	-
Viviendas secundarias (ud)	-	-	-	-
Viviendas secundarias (%)	-	-	-	-
Viviendas vacías (ud)	-	-	-	-
Viviendas vacías (%)	-	-	-	-
<b>Anomalías de uso</b>				
Viviendas finalidad turística (ud)	-	-	-	-
VFT RTA (ud)	-	-	-	-
VFT NR (ud)	-	-	-	-
Índice de PTR (%)	-	-	-	-

6.- ELIMINACIÓN DE INFRAVIVIENDA	INICIAL (anual)	SIGUIENTE (anual)	INCREMENTO (interanual)	TOTAL PMVS
Expedientes nuevos tramitados (ud)	-	-	-	-
Expedientes vivos en seguimiento (%)	-	-	-	-

7.- REHABILITACIÓN	INICIAL (anual)	SIGUIENTE (anual)	INCREMENTO (interanual)	TOTAL PMVS
<b>Licencias rehabilitación</b>				
Obras mayores (ud)	-	-	-	-
Obras menores (ud)	-	-	-	-
<b>Ayudas rehabilitación</b>				
Edificios con ayudas (ud)	-	-	-	-
Viviendas beneficiadas (ud)	-	-	-	-
Subvención pública (miles €)	-	-	-	-
Inversión total (miles €)	-	-	-	-
<b>Planes y/o programas</b>				
Expedientes iniciados (ud)	-	-	-	-
Viviendas beneficiadas (exp. Iniciados) (ud)	-	-	-	-
Expedientes cerrados (ud)	-	-	-	-
Viviendas beneficiadas (exp. Cerrado) (ud)	-	-	-	-
Subvención pública (miles €)	-	-	-	-
Inversión total (miles €)	-	-	-	-
<b>Total ayudas rehabilitación y planes y/o programas</b>				
Viviendas beneficiadas (ud)	-	-	-	-
Subvención pública (miles €)	-	-	-	-
Inversión total (miles €)	-	-	-	-

8.- FOMENTO ALQUILER	INICIAL (anual)	SIGUIENTE (anual)	INCREMENTO (interanual)	TOTAL PMVS
Viviendas subvencionadas (ud)	-	-	-	-
Contratos firmados (ud)	-	-	-	-
<b>Ayudas pago alquiler</b>				
Ayudas pago alquiler tramitadas (ud)	-	-	-	-
Ayudas pago alquiler aprobadas (ud)	-	-	-	-
Importe ayudas públicas (miles €)	-	-	-	-

9.- INCENTIVOS PROTEGIDAS	INICIAL (anual)	SIGUIENTE (anual)	INCREMENTO (interanual)	TOTAL PMVS
<b>Exenciones</b>				
Licencia de obras (ud)	-	-	-	-
ICLO (ud)	-	-	-	-
Otros (ud)	-	-	-	-
<b>Bonificaciones</b>				
Licencia de obras (ud)	-	-	-	-
ICLO (ud)	-	-	-	-
Otros (ud)	-	-	-	-

DOCUMENTO II

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

**4.- INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO**

10.- CONSTRUCCIÓN	INICIAL (anual)	SIGUIENTE (anual)	INCREMENTO (interanual)	TOTAL PMVS
Licencias concedidas	(ud)	-	-	-
Licencias concedidas / 1000 hab	(ud)	-	-	-
Viviendas iniciadas (visados)	(ud)	-	-	-
Viviendas terminadas	(ud)	-	-	-
Viviendas terminadas / 1000 hab	(ud)	-	-	-
Plazas aparcamiento (Lic. Obra mayor)	(ud)	-	-	-
Locales (Lic. Obra mayor)	(ud)	-	-	-

11.- MERCADO CONCERTADOS)	(DATOS)	INICIAL (anual)	SIGUIENTE (anual)	INCREMENTO (interanual)	TOTAL PMVS
<b>Atención al ciudadano</b>					
Viviendas en oferta / Total promoción	(%)	-	-	-	-
Precio medio / m <sup>2</sup> construido	(€/m <sup>2</sup> )	-	-	-	-
Precio medio / m <sup>2</sup> útil	(€/m <sup>2</sup> )	-	-	-	-
Superficie media construida	(m <sup>2</sup> )	-	-	-	-
Superficie media útil	(m <sup>2</sup> )	-	-	-	-
<b>Plazas aparcamiento obra nueva</b>					
Precio medio	(€)	-	-	-	-
<b>Viviendas segunda mano</b>					
Precio medio / m <sup>2</sup> construido	(€/m <sup>2</sup> )	-	-	-	-
<b>Transacciones inmobiliarias</b>					
Compraventa de viviendas	(ud)	-	-	-	-

DOCUMENTO II

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

**5.- OTROS INDICADORES**

12.- CIUDADANO	ATENCIÓN AL CIUDADANO	AL	INICIAL (anual)	SIGUIENTE (anual)	INCREMENTO (interanual)	TOTAL PMVS
<b>Atención de Servicios Sociales</b>						
	Atenciones presenciales	(ud)	-	-	-	-
	Atenciones web	(ud)	-	-	-	-
	Atenciones telefónicas	(ud)	-	-	-	-
<b>RPMIDVP</b>						
	Número de inscritos	(ud)	-	-	-	-
	Número de nuevas solicitudes	(ud)	-	-	-	-
<b>13.- PARTICIPACIÓN CIUDADANA</b>						
Y	TRANSPARENCIA	INICIAL (anual)	SIGUIENTE (anual)	INCREMENTO (interanual)	TOTAL PMVS	
	Convocatoria de órganos	(ud)	-	-	-	-
	Acciones de difusión	(ud)	-	-	-	-

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO  
PMVS DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA

59