BOLLULLOS 2020

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

Ayuntamiento de
Bollullos de la Mitación

Dirección

Concejalía de Urbanismo e Infraestructura

Equipo de Redacción. Taller Ecosocial Hábitat4 SCA:

Director:

Esteban de Manuel Jerez, arquitecto

Coordinación:

Valle Casado Maestre, licenciada en derecho
Diego Gómez Ojeda, abogado

Equipo:

Vicente Barragán Robles, sociólogo
Juan Francisco Fernández Rodríguez, arquitecto
Rafael Fuentes-Guerra Soldevilla, geógrafo urbanista
Virginia Gutiérrez Barbarrusa, socióloga
José Rodríguez Apresa, arquitecto técnico

Asesores:

Miguel Ángel Mancheño Segarra, abogado
José Mª López Medina, arquitecto

Aportaciones de los servicios técnicos municipales:

Servicios Sociales
Participación Ciudadana
Juventud
Desarrollo Local

Bollullos de la Mitación, febrero de 2018

ÍNDICE GENERAL

I INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

1 Introducción
- 1.1 Presentación: contexto, objeto y alcance del documento
- 1.2 Bases conceptuales y metodológicas
- 1.3 plan de participación

2 Marco jurídico-normativo y de planificación
- 2.1 Marco constitucional y desarrollo normativo estatal
- 2.2 La Junta de Andalucía y la vivienda
- 2.3 Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020
- 2.4 Los planes municipales de vivienda
- 2.5 Regulación sobre eficiencia energética de edificios
- 2.6 Conclusiones

3 Análisis sociodemográfico y de los hogares
- 3.1 Análisis sociodemográfico
- 3.2 Caracterización de los hogares y vulnerabilidad sociodemográfica
- 3.3 Situaciones de vulnerabilidad social
- 3.4 Proyecciones de población y demanda latente de vivienda
- 3.5 Conclusiones

4 Estructura y capacidad urbana
- 4.1 La estructura urbana residencial.
- 4.2 Análisis del planeamiento urbanístico
- 4.3 conclusiones

5 Análisis y diagnóstico del parque de viviendas
- 5.1 Caracterización general del Parque de Viviendas
- 5.2 Situaciones de Infravivienda
- 5.3 Viviendas deshabitadas
- 5.4 Conclusiones

6 Recursos potenciales de vivienda, suelo y su gestión
- 6.1 Aproximación al mercado inmobiliario municipal
- 6.2 mapa de tipologías e identificación de recursos
- 6.3 Conclusiones

7 Proceso de participación del PMPVS
- 7.1 Introducción
- 7.2 Primera fase: diagnóstico social
- 7.3 Segunda fase: validación del diagnóstico técnico
- 7.4 Tercera Fase: Definición y priorización de Estrategias y Líneas de Acción

8 Índices
- 8.1 Índice de tablas
- 8.2 Índice de ilustraciones
- 8.3 Índice de figuras

II ESTRATEGIAS Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN

1. Introducción: Programa y estrategias

2. Objetivos y criterios
- 2.1 Los Retos de Bollullos de la Mitación en materia de vivienda
- 2.2 Objetivos
- 2.3 Criterios
- 2.4 Categorización de tipologías de protección local

3. Memoria justificativa y descriptiva de las actuaciones previstas
- 3.1 Ejes estratégicos
- 3.2 Líneas de actuación
- 3.3 Cuadro resumen

4. Actuaciones clave y hoja de ruta básica

5. Fichas
- (a) Prevenir y atender situaciones de emergencia habitacional y de vulnerabilidad o riesgo de exclusión residencial
- (b) Velar por la función social y el uso cívico de la vivienda
- (c) Facilitar el acceso a una vivienda adecuada a los distintos perfiles de necesidad social
- (d) Mejorar el parque existente y la ciudad construida
- (e) Implantar dispositivos municipales de ejecución y seguimiento

6. Vigencia y revisión del PMVS
- 6.1 Vigencia y revisión
- 6.2 Programación temporal de las actuaciones

7. Evaluación económica financiera del plan
- 7.1 El contexto presupuestario: dimensionar el Plan
- 7.2 Estimación presupuestaria

8. Índices
- 8.1 índice de tablas

III ANEXOS

1. Documentos del plan de participación
- a. Convocatorias y listados de asistentes
- b. Sociograma del primer taller técnico político
- c. Taller de autodiagnóstico ciudadano
- d. Estrategias y líneas de acción resultado del segundo taller técnico político

2. Presentaciones en jornadas
- a. Presentación diagnóstico segunda reunión técnico política
- b. Presentación jornada final

3. Planos elaborados por el taller Ecosocial Hábitat 4
- a. Barrios del municipio
- b. Vulnerabilidad por sección censal
- c. Edad de la edificación
- d. Análisis del planeamiento
- e. Vivienda vacía. Tipología unifamiliar por consumos
- f. Vivienda vacía. Parcela colectiva por consumos
- g. Reconocimiento in situ e identificación de casos
- h. Bienes municipales. Vivienda y suelo residencial

4. Modelo de ordenanza reguladora del Registro municipal de solares y edificaciones ruinosas
5. Programas del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020
6. El PMVS en el marco de la dotación presupuestaria estatal y autonómica

BOLLULLOS 2020

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

I. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

Ayuntamiento de
Bollullos de la Mitación

Dirección

Concejalía de Urbanismo e Infraestructura

Equipo de Redacción. Taller Ecosocial Hábitat4 SCA:

Director:

Esteban de Manuel Jerez, arquitecto

Coordinación:

Valle Casado Maestre, licenciada en derecho
Diego Gómez Ojeda, abogado

Equipo:

Vicente Barragán Robles, sociólogo
Juan Francisco Fernández Rodríguez, arquitecto
Rafael Fuentes-Guerra Soldevilla, geógrafo urbanista
Virginia Gutiérrez Barbarrusa, socióloga
José Rodríguez Apresa, arquitecto técnico

Asesores:

Miguel Ángel Mancheño Segarra, abogado
José Mª López Medina, arquitecto

Aportaciones de los servicios técnicos municipales:

Servicios Sociales
Participación Ciudadana
Juventud
Desarrollo Local

Bollullos de la Mitación, febrero de 2018

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1 Introducción....6
1.1 Presentación: contexto, objeto y alcance del documento....6
1.2 Bases conceptuales y metodológicas....7
1.4 plan de participación....15
2 Marco jurídico-normativo y de planificación....16
2.1 Marco constitucional y desarrollo normativo estatal....16
2.2 La Junta de Andalucía y la vivienda....17
2.3 Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020....20
2.4 Los planes municipales de vivienda....25
2.5 Regulación sobre eficiencia energética de edificios....26
2.6 Conclusiones....29
3 Análisis sociodemográfico y de los hogares....31
3.1 Análisis sociodemográfico....31
3.2 Caracterización de los hogares y vulnerabilidad sociodemográfica....37
3.3 Situaciones de vulnerabilidad social....43
3.4 Proyecciones de población y demanda latente de vivienda....48
3.5 Conclusiones....53
4 Estructura y capacidad urbana....56
4.1 La estructura urbana residencial.....56
4.2 Análisis del planeamiento urbanístico....61
4.3 conclusiones....64
5 Análisis y diagnóstico del parque de viviendas....66
5.1 Caracterización general del Parque de Viviendas....66
5.2 Situaciones de Infravivienda....72
5.3 Viviendas deshabitadas....73
5.4 Conclusiones....78
6 Recursos potenciales de vivienda, suelo y su gestión....80
6.1 Aproximación al mercado inmobiliario municipal....80

6.2 mapa de tipologías e identificación de recursos 85
6.3 Conclusiones 91

7 Proceso de participación del PMPVS 94
7.1 Introducción 94
7.2 Primera fase: diagnóstico social (mapeo de colectivos, entidades y sectores sociales) 95
7.3 Segunda fase: validación del diagnóstico técnico 99
7.4 Tercera Fase: Definición y priorización de Estrategias y Líneas de Acción . 111

8 Índices 119
8.1 Índice de tablas 119
8.2 Índice de ilustraciones 120
8.3 Índice de figuras 120

1 INTRODUCCIÓN

En el capítulo introductorio se hará una presentación de las circunstancias político-sociales que presiden la redacción de este plan, y que van a permitir sentar las bases para repensar el modelo de ciudad que sustenta este trabajo. A continuación se definirán las claves conceptuales y metodológicas para la elaboración del plan, y se presentará en sus grandes líneas el plan de participación que ha presidido todo el proceso de desarrollo del PMVS, en su doble vertiente institucional (técnico-política) y ciudadana.

1.1 PRESENTACIÓN: CONTEXTO, OBJETO Y ALCANCE DEL DOCUMENTO

La grave situación económica, social y ambiental que nos ha dejado el estallido de la burbuja inmobiliaria, nos sitúa frente al reto de abrir una nueva etapa en la gestión de la vivienda y la ciudad. Una etapa en la que los municipios están llamados a asumir un papel decisivo mediante la definición de políticas locales a través de la figura del Plan Municipal Participado de Vivienda y Suelo (PMPVS).

El Ayuntamiento de Bollullos de la Mitación va a iniciar dichos trabajos de redacción del PMPVS, en coherencia con las propuestas comunitarias y participadas de la Agenda 21 local y de la Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado (EDUSI), de reciente redacción, y en el marco de los programas e instrumentos diseñados por el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía para los próximos años (2016-2020).

La situación de partida se caracteriza por un desequilibrio entre oferta y demanda de vivienda. Por una parte, encontramos la presencia en el municipio de suelos urbanizados sin edificar, promociones fallidas en estructura, promociones fallidas, terminadas y vandalizadas antes de ser habitadas, promociones con un importante número de viviendas sin habitar, así como viviendas antiguas, muchas de ellas en el conjunto histórico en mal estado de conservación o en ruina. Por otra parte nos encontramos que una parte significativa de la población no puede acceder a créditos para la compra de vivienda, no puede hacer frente al pago de las hipotecas, no encuentra oferta de vivienda en alquiler a precio asequible y, en consecuencia, se producen situaciones que imposibilitan el proceso de emancipación de la juventud, provocan el retorno a los hogares paternos de familias que no pueden hacer frente a los costos derivados de la vivienda y ocupaciones irregulares de vivienda.

La redacción del PMPVS de Bollullos de la Mitación supone una **oportunidad para repensar el modelo de ciudad y ponerlo en función de la respuesta a las necesidades de vivienda realmente insatisfechas de la población**, así como del aprovechamiento y preservación de los recursos territoriales del municipio, de acuerdo a la citada EDUSI.

Contando con la necesaria concertación de actuaciones con la iniciativa privada y la social, todo ello ha de abordarse interviniendo decisivamente desde la iniciativa pública en el mercado del suelo y la vivienda, ajustando precios, tipologías, regímenes de tenencia, contemplando la variedad poliédrica de los nuevos hogares y unidades convivenciales o familiares que han ido apareciendo, y regresando al modelo de ciudad compacta, densa, social y funcionalmente compleja que el POTA preconiza.

A partir de estas primeras ideas, se propone iniciar un camino de reflexión colectiva por parte de quienes deseamos mejorar la vida de nuestro municipio y de las personas que lo habitan y visitan. Se trata de elaborar un Plan que defina una política adaptada a la realidad del tiempo que nos toca vivir y los recursos de que disponemos, que podamos desarrollar juntos y que les invitamos a compartir desde el principio.

Desde el convencimiento de que el problema actual de la vivienda es uno de los temas de mayor incidencia en la construcción de una nueva ciudad más habitable y compartida, el abordaje de la política habitacional se plantea

sobre una serie de supuestos que pretendemos comenzar a analizar y debatir en un proceso que permita compartir y contrastar puntos de vista de diversos agentes implicados y, a partir de entonces, iniciar un camino de construcción participado y consensuado de la ciudad en la que queremos vivir.

El contenido de este documento presenta en primer lugar las bases conceptuales y metodológicas que se han seguido para la redacción del plan y desarrolla, a continuación, el diagnóstico de la situación de partida en cuanto a oferta y demanda de vivienda, así como las potencialidades y recursos disponibles para acercar la oferta a la demanda real e insatisfecha de vivienda.

Sobre la base del diagnóstico, se definirán los objetivos y líneas de actuación del Plan Municipal Participado de Vivienda y Suelo de Bollullos de la Mitación. Para su elaboración, el equipo redactor ha elaborado un pre-diagnóstico técnico que ha sido validado y completado con el proceso participativo en dos instancias: institucional (político-técnica) y ciudadana.

Por otra parte, el equipo redactor ha presentado en los talleres participativos las líneas de acción del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo como marco para, de forma participada, definir el avance de los objetivos y líneas de acción que habrá de desarrollar el Plan y concretar en un Programa de Actuación para los próximos cinco años, así como los mecanismos de gestión y seguimiento necesarios para llevarlos a buen término.

1.2 BASES CONCEPTUALES Y METODOLÓGICAS

1.2.1 La vivienda en la base de un nuevo modelo de ciudad

Venimos de un periodo en que las políticas de vivienda se han situado en función del crecimiento urbanizador, que en gran medida ha sido de carácter especulativo-financiero. Un crecimiento más urbanizador que urbano, porque se ha generado más urbanización que ciudad en sentido estricto.

Tras el estallido de la burbuja inmobiliaria se han heredado unos sistemas urbano-territoriales de un alto impacto social, económico y ambiental. Desde los años 80 se ha visto como las aglomeraciones metropolitanas se han ido constituyendo como una expansión no planificada ni ordenada en su conjunto, siguiendo un modelo de mancha de aceite que ha multiplicado por 20, en el caso de Sevilla, la extensión superficial, mientras la población sólo se multiplicaba por 2. Esto ha significado pasar de un modelo de ciudad compacta y compleja, con mezcla social y de actividades, a unos conjuntos de urbanizaciones residenciales de baja densidad, polígonos industriales, centros comerciales y de ocio, desagregados espacial y socialmente, conectados por grandes infraestructuras. La movilidad, en consecuencia, se ha multiplicado y ha descansado fundamentalmente en la expansión de la movilidad basada en el coche particular. Esto ha implicado un crecimiento exponencial en el consumo de energía y de emisiones contaminantes causantes del cambio climático. Y ha provocado el colapso de la movilidad motorizada, disparando el tiempo invertido en desplazamientos y los recursos económicos destinados por las familias a tal fin. No ha habido un desarrollo paralelo de las redes de transporte público capaza de competir eficientemente con el vehículo privado. Este colapso tiene consecuencias económicas en la pérdida de eficiencia económica de las actividades empresariales del Aljarafe.

Los intentos de planificar y estructurar racionalmente la construcción metropolitana se saldaron con dos planes de ordenación metropolitana,

redactados, y no aprobados. Los municipios se han desarrollado urbanísticamente sin esa referencia de ordenación territorial, en gran medida por la presión que han ejercido los gobiernos municipales para que ello fuera así, para de este modo competir libremente por la captación de las inversiones inmobiliarias en sus respectivos términos municipales.

Es necesario tener en consideración que la financiación de los municipios ha descansado en España en su capacidad de desarrollo urbanístico. De este modo, se crearon las bases para activar la espiral urbanizadora que llevaría a generar la burbuja inmobiliaria. Las consecuencias de su inevitable estallido han sido el colapso de un modelo productivo excesivamente dependiente de la actividad inmobiliaria, y la situación de emergencia habitacional ocasionada por la brecha entre la oferta de vivienda, inaccesible en precio a la mayoría de la población andaluza, y los recursos de las familias, muchas de la cuáles perdieron sus empleos con la crisis económica derivada del anterior modelo y se vieron incapacitadas de hacer frente a los créditos hipotecarios o los pagos del alquiler de sus viviendas.

Urge, por tanto, enfocar la vivienda y la ciudad desde una perspectiva de sostenibilidad y derechos humanos: recuperar la escala humana y bio-regional de la ciudad. Urge dar un giro en términos de transición ecológica y social a la producción y gestión de nuestras ciudades para redirigirlas hacia un modelo de ciudad compacta, compleja y diversa, que anteponga la gestión y recualificación de la ciudad existente frente al urbanismo extensivo. Se ha de dar el paso de poner la planificación de la vivienda en el centro de la planificación urbana.

Todo ello exige una serie de clarificaciones y posicionamientos previos, comenzando por la propia noción de vivienda, que se ha de entender en toda su amplitud y complejidad, que es:

- Entender la vivienda no como un bien aislado sino como parte inseparable de un sistema urbano (físico, social, cultural, político, económico, jurídico, simbólico) y por tanto inscribir el derecho a la vivienda en el derecho a la ciudad. La mejora y compleción de la ciudad y sus barrios en términos de calidad urbana para la vida cotidiana debe formar parte de la política de vivienda y sus derivadas.
- En un contexto de carestía de vivienda e inseguridad en la tenencia conviviendo con un elevado parque en desuso se hace prioritario promover de forma decidida la movilización de la vivienda vacía. Esto exige a su vez delimitar y dotar de contenido técnico normativo a nociones como vivienda deshabitada o emergencia habitacional.
- Distinguir entre demanda de vivienda y necesidad de vivienda. Desde el punto de vista de las políticas públicas se ha de problematizar el binomio oferta-demanda para pensar y planificar en términos de necesidad-satisfacción, que comprende y amplía el anterior.
  - Esto nos llevará, por un lado, a reconocer distintos tipos de necesidad vinculada a la insatisfacción habitacional, cuya solución no pasa necesariamente por la provisión de vivienda, sino quizá por estrategias de rehabilitación, de securización jurídica o de garantía en el acceso a los suministros. Dentro de cada tipo cabrá determinar a su vez distintos perfiles de necesidad.
  - Por otro lado, permite reconocer que la demanda suele ser la expresión explícita o manifiesta de una demanda total más amplia, dejando oculta a una demanda latente.
  - La demanda es emitida por quien padece la necesidad y suele expresarse en términos de solución al problema. La necesidad se entiende como un concepto no estático y definido por un solo actor, sino dinámico y que cabe interpretar o modificar según los actores y las posibilidades en juego. En este sentido desde una participación amplia y diversa será posible definir de una forma más certera tanto la necesidad como el satisfactor adecuado a cada caso.
- La vivienda funciona de hecho como un eje transversal a otras dimensiones urbanas. De la interrelación entre vivienda y ciudad cabe asimismo reconocer situaciones en las que, por ejemplo, un *problema de vivienda* resulta ser en realidad –o también- un problema de abandono y deterioro de un sector urbano, o un problema de precariedad económica y

de acceso al empleo del cual deriva un problema de vivienda. Esto nos obliga a acometer diagnósticos y políticas que aspiren a ser integrales.

- La vivienda no es solo un objeto, también es un proceso.
  - La asunción de que la vivienda y las necesidades asociadas a la vivienda van evolucionando en función de la vida de sus ocupantes nos lleva a asumir concepciones programáticas flexibles y distintos escenarios en el periodo de aplicación del plan (proyecciones demográficas: nuevas familias, envejecimiento poblacional; procesos de transformación urbana…).
  - En un contexto de precariedad y vulnerabilidad socioeconómica como el que atravesamos, y particularmente en lo que toca a la vivienda como derecho inclusivo, la forma en que se da el acceso a la vivienda puede constituir un factor favorecedor u obstaculizador de dicho proceso de inclusión social.

Y, por último, apoyando todo lo anterior, un plan local de vivienda que aspira a inscribirse en un nuevo paradigma de sostenibilidad ecosocial debe apoyarse en nuevos marcos de gestión. La gestión pública en materia de vivienda está llamada a converger con modelos de largo recorrido en Europa, en los que se han ido estableciendo sólidas alianzas no ya con el sector privado sino también con el social, construyendo plataformas innovadoras de cogestión entre el sector público, la iniciativa social y el tercer sector.

1.2.2 Marco metodológico

Se apunta, a continuación, la secuencia metodológica general que ha recorrido la formulación del PMPVS. Todo este recorrido estará atravesado por instancias de participación. Se ha de advertir asimismo que, como en todo proceso complejo de planificación, esta secuencia dibuja no tanto un recorrido lineal sino una especie de mapa de los trabajos a realizar, de forma que se avanzará simultáneamente en unos y otros bloques de contenidos generando nuevas informaciones que mantendrán todo el trabajo en permanente revisión y actualización.

1) Delimitar el marco espacial y temporal

   El PMVS es una herramienta de ámbito municipal relacionada con la realidad metropolitana. Por tanto, la dinámica del mercado de trabajo y de vivienda de Bollullos de la Mitación se entiende en la lógica del conjunto de la aglomeración. En este sentido se habrá de diagnosticar y planificar sin perder de vista dicho contexto. De hecho, sería deseable, en la medida de lo posible, articular medidas en coordinación con otros municipios del entorno.
   Por otro lado, se ha de definir el horizonte temporal del PMPVS teniendo en cuenta la previsión de vigencia del diagnóstico y las líneas de actuación.

2) Aproximación sociodemográfica y urbanística

   El plan debe partir del análisis integrado de varias perspectivas que incluyan: el estudio sociodemográfico del ámbito y las proyecciones y tendencias en curso; el análisis de la ciudad existente y la prevista, particularmente la previsión de vivienda del planeamiento vigente, tanto en lo cuantitativo como en los regímenes y condiciones de acceso.

3) Precisar y categorizar las distintas situaciones de necesidad de vivienda y cuantificarlas:

- Situaciones de emergencia habitacional (personas sin hogar, situaciones sobrevenidas por desahucio de origen económico, violencia de género, etc.)
- Personas o familias en proceso de desahucio que precisan asesoramiento y acompañamiento jurídico y social.
- Falta de acceso a suministros básicos (pobreza energética, cortes…)
- Situaciones de infravivienda
- Familias en viviendas con necesidad de rehabilitación o recualificación.
- Personas o familias jóvenes con necesidad de acceso a nueva vivienda.
- Identificar y localizar situaciones *colectivas* de necesidad (de barrio, de comunidad): barrios excluidos, barrios vulnerables, sectores en deterioro, zonas residenciales sin servicios y/o con altos porcentajes de vivienda vacía, impagos generalizados, situaciones conflictivas de ocupación, alquileres ilegales…

4) Identificar los colectivos de atención preferente: colectivos en situación o riesgo de exclusión y colectivos vulnerables.
   - Para la identificación de las personas y *colectivos en situación o riesgo de exclusión* se considerarán criterios tales como:
     - Personas sin techo o sin hogar. En la actualidad, para los casos puntuales que se den, el ayuntamiento debe tener una alternativa.
     - Residentes en viviendas inseguras o en precario: aquellas personas que residen en infraviviendas, tanto en unifamiliar como en plurifamiliar, aunque la situación de residir en precario la vamos a considerar en un sentido amplio incluyendo personas o familias que, careciendo de recursos económicos, se encuentran en proceso de desahucio o habitando irregularmente una vivienda.
     - En otras ocasiones el precario se da en familias residentes en infraviviendas que tienen dificultades para acreditar titularidad y que les impide acogerse a las ayudas a la rehabilitación o, en otras ocasiones, dificulta a la administración la intervención en los procesos de remodelación urbana que necesitan una intervención integral. Hay que determinar el número de viviendas y hogares en esta situación en el municipio.
   - Respecto a los colectivos en situación vulnerable, habrá que referirse a personas con pocos recursos económicos para acceder a una vivienda o alojamiento y en especial a jóvenes que forman una familia y no pueden independizarse (familias “plurinucleares o trigeneracionales”).
   - También será preciso considerar especialmente a mujeres afectadas por la violencia de género y a familias monoparentales.
   - Por último, se considerarán los grupos de mayores con pocos recursos económicos (pensiones no contributivas) y los residentes en viviendas o entornos con especiales dificultades de accesibilidad.

Así pues, los grupos de personas o colectivos en riesgo de exclusión, a los efectos del PMVS los agruparemos en:

- Sin techo/sin hogar
- Residentes en viviendas inseguras
- Residentes en precario
- Colectivos en situación vulnerable por falta de recursos (jóvenes, mujeres víctimas de violencia de género, familias monoparentales y mayores)

El Plan considerará las características más relevantes de las personas y colectivos en riesgo de exclusión en relación con el derecho a la vivienda, tales como:

- Vulnerabilidad Sociodemográfica (convivencia de varias generaciones en una misma vivienda, emigración de pocos ingresos, con carácter irregular y poca formación, altas tasas de población joven con pocos recursos económicos).
- Vulnerabilidad Socioeconómica (desempleo, precariedad laboral, bajos niveles formativos de las clases trabajadoras, bajo nivel de ingresos de los mayores).
- Vulnerabilidad Residencial (ámbitos degradados desde el punto de vista urbano -urbanístico-residencial-, existencia de núcleos de viviendas en mal estado de conservación –infraviviendas- inmersas en barrios normalizados).
- Vulnerabilidad Subjetiva (percepciones subjetivas que tienen los residentes respecto del medio urbano y social donde se ubica su residencia).

5) Analizar el parque existente de vivienda y suelo e identificar y caracterizar la oferta realmente disponible

- Categorización de las situaciones existentes.
  Se adopta el siguiente esquema como hipótesis de partida:
  Suelo
  - Suelos residenciales no desarrollados (ordenados/ sectorizados/ no sectorizados)
  - Suelos semiurbanizados
  - Solares urbanizados

  Vivienda-edificio
  - Edificios semiconstruidos
  - Edificios vacíos o semivacíos (en buen estado/ necesitados de intervención)
  - Viviendas vacías dispersas en casco urbano
    - Viviendas vacías propiedad de entidades bancarias/ empresas (en buen estado/ necesitadas de intervención/ estado de ruina)
    - Viviendas vacías propiedad de particulares (en buen estado/ necesitadas de intervención/ estado de ruina)

  Vivienda-edificio-barrio
  - Viviendas en barriadas necesitadas de rehabilitación integrada (vacías u ocupadas)
  - Áreas urbanas vulnerables
- Entornos urbanos degradados
- Analizar y caracterizar el mercado inmobiliario local: oferta existente, precios, regímenes de acceso, productos hipotecarios…
- Detectar e inventariar viviendas vacías (deshabitadas):
  - Propiedad de entidades bancarias
  - Propiedad de empresas
  - Propiedad de particulares
- Definir criterios para determinar cuáles de esas viviendas constituyen la oferta real disponible a los efectos del PMVS.
  Deberá conocerse, más allá del parque total de suelo y vivienda vacía, la oferta real de vivienda vacía que existe en el municipio con posibilidades de disponibilidad y características adecuadas a los perfiles de necesidad que se detecten.
- Diseñar programas para la captación de vivienda vacía realmente disponible y promover su puesta en uso, previa adecuación en los casos que lo requieran.
- Cuantificar la capacidad de respuesta de la oferta disponible y valorar la necesidad de abordar alguna promoción de vivienda o alojamientos nuevos para satisfacer determinadas necesidades que no puedan cubrirse con la vivienda vacía existente

6) Definir un conjunto de soluciones (tipologías) y líneas de actuación (programas) capaz de satisfacer cada una de las situaciones de necesidad habitacional.

Como hipótesis de partida podemos establecer las siguientes tipologías de alojamiento y vivienda dirigidos a las distintas categorías de la

demanda real insatisfecha a día de hoy en la mayoría de municipios andaluces:

- Alojamiento social con asistencia: Destinado a resolver las situaciones más graves (personas sin techo y sin vivienda).
- Vivienda especial para la transición y en la que se podrían abordar procesos de aprendizaje de la vida en comunidad, destinado a personas demandantes de hogar, en grave riesgo de exclusión o excluidas cuyo grado de desestructuración social precisa de un proceso de formación previo a la integración y convivencia con el resto de los demandantes de vivienda.
- Vivienda social en alquiler: Se incluyen en este apartado las actuales viviendas en régimen de protección pública (VPO y VPP) sean de iniciativa pública, como preferentemente privada.
- Vivienda básica necesaria: Se trataría de viviendas de precio tasado, en régimen de alquiler prioritariamente, pero no exclusivamente, y reguladas por un nuevo régimen que cabría denominar Vivienda con Protección Local o Municipal (VPL).

Ajustes en el planeamiento:
Definición y alcance de los conceptos de los usos urbanísticos, alojamiento social asistido, vivienda especial para la pedagogía del hábitat (VEPH), vivienda social, vivienda básica necesaria, vivienda libre y su encaje en la LOUA y en la normativa urbanística del Planeamiento General.
Afinar y ajustar los coeficientes de uso urbanístico, que intervienen en el cálculo del aprovechamiento urbanístico, al valor real cuasi dotacional no lucrativo, de categorías como Alojamiento social con asistencia y otros.

- Líneas de actuación de asesoramiento y acompañamiento jurídico y social a colectivos en riesgo de perder la vivienda habitual por motivos económicos, así como a situaciones de precariedad jurídica en la tenencia que impiden el acceso a ayudas públicas para la mejora de la vivienda.

- Líneas de actuación para facilitar el acceso a una nueva vivienda.

  Programas dirigidos a cada segmento de demanda
  Regímenes preferentes: alquiler social (público o privado sujeto a protección), alquiler con opción a compra, cooperativas con derecho de uso, autoconstrucción, aparcería urbana.
  Formas de acceso: individual-familiar / colectivo (demanda estructurada, cooperativas)

- Líneas de actuación destinadas a la recualificación de la vivienda y la ciudad existente.

  El PMPVS deberá, también, entrar a definir políticas y actuaciones en materia de recualificación de la ciudad existente.
  En este sentido:
  1. Se considerarán, de partida, tres niveles o escalas de intervención

     - Escala de Vivienda o apartamento unifamiliar.
     - Escala de edificio colectivo, o conjunto integrado de vivienda unifamiliar.
     - Escala de barrio o entorno urbano.

  Las escalas de edificio y de barrio deben ser prioritarias. La introducción de los cambios reseñados, deben ser considerados por el Planeamiento General Municipal y por la Legislación urbanística desde dos ángulos distintos:
  En aquellos casos en que la normativa urbanística y las Ordenanzas de edificación y urbanización penalice o imposibilite la implementación de los objetivos y mejoras a plantear, deberá revisarse y adaptarse (v. gr. Regulación de usos y tipologías, cómputo de la densidad residencial y de la edificabilidad…)
  Promover las modificaciones en la ordenación pormenorizada de la ciudad consolidada que, orientadas a los anteriores propósitos, generen economía para hacer posible su consecución.

7) Definir modelos, mecanismos y estructuras de gestión y articulación entre actores
   - Estudiar roles y formas de gestión entre los sectores privado, social, público y sus combinaciones.
   - Explorar la fórmula de la cooperativa de servicios públicos como posible figura de gestión mixta.

8) Impulsar iniciativas piloto para ajustar el diseño de los programas definitivos
   - Impulsar la promoción y gestión social de la vivienda
   - Impulsar fórmulas alternativas como las cooperativas en cesión de uso o la aparcería urbana
   - Promover la creación de un sistema de ayudas y garantías mutuas para las fianzas al alquiler

9) El planteamiento para la elaboración del PMPVS pasa por la incorporación de una metodología específica, a través de un Plan de Participación que se estructura en varias etapas:
   - Una primera Fase de diagnóstico social, que nos permitirá identificar quiénes son los actores clave en este proceso, a nivel institucional (quiénes desde la administración municipal están involucrados de forma directa a través de la conformación de una Comisión Técnico – Política) y a nivel social (qué entidades, organizaciones y colectivos deben incorporarse en el proceso, a través de la creación de un grupo ciudadano estable -Grupo Motor embrión de una futura Comisión de Seguimiento);
   - Una Segunda Fase de diagnóstico participado de la situación de la vivienda, para validar con los actores institucionales y sociales un primer avance borrador técnico con el fin de incorporar las visiones y percepciones desde las diferentes posiciones que éstos ocupan en el territorio;
   - Y una Tercera Fase de elaboración y priorización de líneas estratégicas, objetivos y actuaciones definidas de forma colectiva, que deberán ser incluidas en el PMVPS.

Desde el Plan de Participación se plantean como objetivos:

1. Crear una Oficina Técnica Municipal de Vivienda:
   - Oferta de servicios de atención al público en materias tales como: desahucios, ejecuciones hipotecarias, asesoramiento jurídico especializado, eliminación de cláusulas abusivas, información y apoyo a la tramitación de ayudas, etc.
   - Gestión del Registro PMDVP
   - Coordinación técnica para la aplicación del plan

2. Promover la creación de una Comisión de Seguimiento como espacio de participación y articulación del PMPVS, en la que participarían los responsables institucionales de las áreas municipales involucradas en la ejecución del PMPVS y representantes del tejido social (tanto organizado como a título particular) y de la sociedad civil de Bollullos que se puedan ir implicando a lo largo del proceso (en la elaboración y futura ejecución del Plan), cuya función principal sería la de observar el cumplimiento de las líneas estratégicas definidas.

El esquema metodológico descrito se plasma a continuación en un gráfico a modo de síntesis. Se trata en definitiva de construir un cuerpo de líneas de acción capaces de armonizar los recursos disponibles y las necesidades existentes bajo un adecuado modelo de gestión.



IDENTIFICACIÓN DE SITUACIONES DE NECESIDAD

demanda manifiesta
demanda latente / necesidad

PERMANENCIA — Precariedad en la tenencia o el uso

- **Inseguridad o precariedad jurídica** en la tenencia
- **Riesgo de desahucio** de la vivienda habitual por motivos económicos

ACCESO — Necesidad de acceso al uso de una nueva vivienda

- **Emergencia habitacional** situaciones urgentes de necesidad de alojamiento: sin hogar, ejecución de desahucios, separaciones, ...
- **Dificultades económicas en el acceso a una vivienda adecuada** hacinamiento, hogares polinucleares, nuevas familias jóvenes, mayores, cambio de vivienda, sobreendeudamiento...

RECUALIFICACIÓN — Hábitat precario: insuficiente, obsoleto o inadecuado

- Residentes en **viviendas obsoletas o deterioradas**
- Residentes en **infraviviendas**
- **Comunidades con dificultades** para afrontar la mejora de edificios o conjuntos obsoletos
- Residentes en **entornos urbanos degradados**

DEFINICIÓN DE LÍNEAS DE ACTUACIÓN

enfoque pluriescalar de intervención
indiv.-familiar | comunitario | colectivo

Ajustes en planeamiento y normativa

LUCHA ANTIDESAHUCIOS

Asesoramiento jurídico y acompañamiento social

MOVILIZACIÓN DE VIVIENDA VACÍA EN ALQUILER

- **Creación y gestión pública de una bolsa de alquiler social**
- **Diseño de programas, tipologías** y modelos de gestión para cada perfil
- **Detección y movilización de las viviendas vacías disponibles**: mediación con entidades y particulares
- Promoción pública de **iniciativas piloto** innovadoras: acceso colectivo, tenencia...

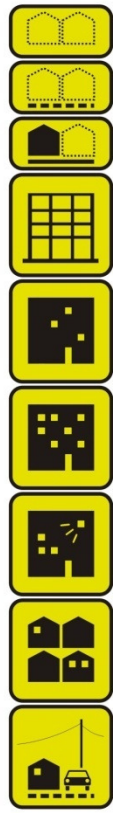
REHABILITACIÓN

- Apoyo a la **rehabilitación unifamiliar y erradicación de infravivienda**
- Programas para la **rehabilitación y recualificación de vivienda plurifamiliar**
- Actuaciones singulares de **regeneración urbana integrada**

ANÁLISIS DEL PARQUE EXISTENTE

categorización y
mapeo de situaciones

- **Suelos no desarrollados**
- **Suelos semiurbanizados**
- **Solares**
- **Edificios semiconstruidos**
- **Edificios vacíos/semivacíos**
- **Viviendas vacías dispersas**
  · en zonas suburbanas
  · en el casco urbano
- **Entornos urbanos o suburbanos degradados**
  · Barrios obsoletos
  · Urbanizaciones sin consolidar
  · zonas semivacías, (carencias dotacionales, ocupaciones conflictivas, ..)
  · Barrios vulnerables



GESTIÓN

- Estructura de espacios y cauces de **participación y coordinación**
- **Oficina municipal de vivienda** Asesoramiento jurídico, técnico y social
- **Modelo de gestión** iniciativa pública, mixta, fórmulas cooperativas...
- **Planificación económica** financiera y dotación presupuestaria

1.4 PLAN DE PARTICIPACIÓN

El plan de participación se articula en torno a tres hitos o momentos del proceso de elaboración del Plan (inicio, diagnóstico, definición de objetivos, estrategias y líneas de acción), y en dos ámbitos: técnico-político, por una parte, y ciudadano, por otra. Ambos espacios.

El equipo técnico responsable de la redacción del plan aporta en cada uno de los hitos la información necesaria para la deliberación.

El desarrollo del Plan de participación se ha basado en la aplicación de un conjunto de técnicas debidamente ordenadas en las distintas fases establecidas. El equipo técnico responsable de la redacción del plan aporta en cada uno de los hitos la información necesaria para la deliberación.

1. **Diagnóstico Social**. Inicio- Apertura del proceso. Información sobre el contenido, los objetivos y la metodología de elaboración del plan. El principal objetivo perseguido en esta **primera fase** ha sido la identificación de los actores locales a involucrar y la recogida de información necesaria para elaborar un primer prediagnóstico participativo. En esta fase se han identificado a los actores y colectivos clave a incorporar en el proceso, con la intención de conformar un grupo más o menos estable o **"grupo motor"** que ha tenido como función principal ir validando el diagnóstico presentado y haciendo aportaciones para la elaboración del Plan. Este grupo tendrá como misión hacer el seguimiento una vez que el Plan se desarrolle. Para ello, se ha utilizado la técnica del **sociograma** que se ha aplicado en el taller realizado en el ámbito técnico-político; mientras que en el ámbito ciudadano se ha trabajado sobre un **plano de Bollullos**, en el que se pidió a las personas participantes que identificaran, además de posibles actores y colectivos que debían incorporarse al proceso participado del PMVS, las distintas situaciones habitacionales, la ubicación y características de las viviendas de la localidad, avanzando de esta forma elementos clave para la siguiente fase.

2. **Validación del Diagnóstico Técnico**. En esta fase se ha presentado la información resultante del análisis sociodemográfico, de las necesidades actuales de vivienda y prospectivas, y de la situación del parque de vivienda y suelo. El principal objetivo perseguido ha sido la validación del diagnóstico y la definición participativa de Objetivos, Estrategias y Líneas de Acción. La validación del diagnóstico se ha realizado, a través de un ejercicio aplicado sobre una **matriz** utilizada en el ámbito técnico-político. En ésta se han recogido **retos y propuestas en relación con las necesidades habitacionales** en función de las características socioeconómicas de la población y las potencialidades detectadas sobre las diversas las situaciones de la vivienda en el municipio. Ello ha permitido profundizar en los elementos aportados a nivel técnico, desde la propuesta política y el conocimiento técnico de los participantes a nivel institucional. En el ámbito ciudadano se ha aplicado como técnica un **"transecto",** que ha consistido en un recorrido por el municipio, visitando "in situ" las distintas situaciones detectadas en el diagnóstico técnico.

3. **Avance de Estrategias del Plan de Vivienda y Suelo: Jornadas de vivienda** con presentación de referentes y presentación del documento de avance. El objetivo principal de esta fase ha sido la validación de objetivos, estrategias y líneas de acción; la **definición de prioridades**, de los mecanismos de gestión y de los espacios de participación para el seguimiento y evaluación del plan. Este esquema ha sido elaborado a partir del diagnóstico realizado, de las aportaciones recogidas a nivel institucional (por parte de las personas que han participado en los talleres técnico-políticos) y a nivel ciudadano. En las jornadas finales, a las que están convocadas las personas participantes en las fases previas se ha debatido de forma conjunta (institucional- ciudadana) sobre el desarrollo de las Estrategias y las Líneas de Acción a partir de distintas situaciones o casos detectados en el diagnóstico. Para ello se ha utilizado una ficha técnica para cada una de las situaciones en las que se ha pedido a las personas participantes que abordaran de qué forma se desarrollaría cada una de ellas, desde la definición de actores que deben estar involucrados, de tiempos o plazos de ejecución y de recursos necesarios.

2 MARCO JURÍDICO-NORMATIVO Y DE PLANIFICACIÓN

En este apartado se hará un recorrido por el marco jurídico y normativo relacionado con la Vivienda, en el ámbito del Estado (incluyendo el próximo Plan Estatal de Vivienda 2018-2021) y en el de la Comunidad Autónoma de Andalucía, comenzando en este último caso por el Estatuto de Autonomía, entrando a continuación a conocer la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y terminando con una exposición de los principales elementos aportados por el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, incluyendo el tratamiento a los planes municipales de vivienda y suelo que contextualizan este trabajo.
Además, se incluirá un apartado sobre la regulación de eficiencia energética de edificios, a nivel europeo y estatal.

2.1 MARCO CONSTITUCIONAL Y DESARROLLO NORMATIVO ESTATAL

2.1.1 Marco constitucional

Conforme a lo dispuesto en el artículo 47 de la Constitución, todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general, para impedir la especulación.
La Constitución configura el derecho a la vivienda como un principio rector de la política social y económica, de tal forma que su contenido prestacional exige la actuación positiva de todos los poderes públicos con competencias en la materia. Sin perjuicio de que el derecho se proclama respecto de todos los españoles, adquiere una especial significación respecto de quienes carecen de medios para acceder a una vivienda digna y adecuada en el mercado libre, cualificando el deber de las Administraciones Públicas competentes de generar aquellas «condiciones necesarias» que permitan el eficaz ejercicio del derecho a todos sus titulares.

2.1.2 Desarrollo normativo estatal

A partir de este marco constitucional, desde el Estado se van aprobando una serie de normas que refuerzan la protección de las personas afectadas por el drama del impago de las hipotecas. Las que más repercusión han tenido de cara a la defensa de las personas en situación de vulnerabilidad y exclusión, son:

- Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de Medidas Urgentes de Protección de Deudores Hipotecarios sin Recursos, y Anexo 1: “Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre vivienda habitual”
- Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y el Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la Protección de Deudores Hipotecarios.
- Ley 1/2013, de 14 de mayo (modificada y mejorada en algunos aspectos en el año 2015), de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.
- Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, que constituye el marco normativo por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016. Este RD ha sido prorrogado hasta la entrada en vigor del nuevo Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

2.1.3 Plan Estatal de Vivienda 2018-2021

Se estima que el Plan Estatal de Vivienda y Suelo no entrará en vigor hasta primavera. Pese a que estaba previsto que el plan estuviera activo el pasado

1 de enero, se va a retrasar unos meses. Todavía no se ha aprobado el Real Decreto que establecerá su marco legal. Después será necesario autorizar el presupuesto, que rondará los 11.000 millones de euros y, finalmente, habrá que acordar su aplicación con los gobiernos autonómicos, que son las que tienen las competencias de vivienda.
Cada Comunidad Autónoma firmará un Convenio de Colaboración con el Ministerio de Fomento. Las diferencias entre Comunidades podrán referirse tanto a líneas de ayudas como a sus cuantías. Las Comunidades Autónomas son libres de elegir las actuaciones que quieren que el Estado financie en su territorio y su cuantía, siempre dentro de ciertos límites establecidos por el Real Decreto que apruebe el Plan Estatal.
La primera condición general es que quienes opten a las ayudas utilicen la vivienda como residencia permanente y no sean propietarios o tengan alquilada otra vivienda. Las subvenciones estarán dirigidas a:

2.1.3.1 Personas con escasos recursos:

cuyos ingresos sean inferiores a tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). Si se tomara como referencia el IPREM de 2017, ese límite se situaría en 22.365,42 euros anuales. En su caso, según las previsiones hechas públicas por el Ministerio de Fomento, recibirían subvenciones para el alquiler de hasta el 40% de precio mensual, con un límite entre 600 y 900 euros según las circunstancias (localidad de residencia, situación de dependencia, etc.).

2.1.3.2 Jóvenes menores de 35 años.

Igualmente, su renta no podrá superar tres veces el IPREM. Tendrían acceso a ayudas directas para la compra de vivienda de hasta 10.800 euros o un máximo del 20% de su valor. Si pretenden alquilar, la subvención llegaría al 50% de la renta mensual, también con un límite de entre 600 y 900 euros.

2.1.3.3 Mayores de 65 años.

Recibirían ayudas para el alquiler si cumplen estos requisitos: Ingresos inferiores a tres veces el IPREM; Su patrimonio debe ser inferior a 100.000 euros; Deben haber vivido en régimen de alquiler durante un mínimo de 40 años. La cuantía será la misma que la que reciben los jóvenes menores de 35 años. Adicionalmente, se les podría conceder otros 200 euros mensuales para los gastos de mantenimiento de la vivienda, comunidad y suministros.

2.1.3.4 Promotores que inviertan en proyectos de rehabilitación o regeneración urbana.

A falta de la aprobación final, las subvenciones parece que podrían ascender al 40% de la inversión necesaria si edifican viviendas para arrendar y al 60% si acometen rehabilitaciones que incrementen la eficiencia energética.

2.2 LA JUNTA DE ANDALUCÍA Y LA VIVIENDA

2.2.1 El Estatuto de Autonomía y el desarrollo normativo en Andalucía

El Estatuto de Autonomía concreta el mandato constitucional dirigido a los poderes públicos de «promover las condiciones necesarias» para la efectividad del derecho a la vivienda, a la vez que potencia su contenido prestacional y lo liga con el principio de igualdad en el acceso a la vivienda. El artículo 56 del Estatuto de Autonomía establece la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma en materia de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio, y en su ejercicio se respetan las competencias reservadas al Estado en el artículo 149.1.1.ª y 18.ª de la Constitución. Además, el artículo 25 recoge el deber de los poderes públicos de realizar la promoción pública de vivienda, añadiendo que “la Ley regulará el acceso a la misma en condiciones de igualdad, así como las ayudas que lo faciliten”; y el artículo 37.1.22.º establece, como principio rector de las políticas públicas, “la

promoción del acceso a la vivienda protegida de las personas que se encuentren dentro de los colectivos más necesitados."
Además, la Junta de Andalucía, ha ido generando el siguiente desarrollo normativo y jurisprudencial:

- El Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.
- La Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.
- Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida.
- La Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda. Esta ley ha supuesto un avance indudable en el reconocimiento del derecho a la vivienda, pese a la declaración de inconstitucionalidad de su disposición adicional segunda sobre declaración del interés social a efectos de expropiación forzosa de la cobertura de necesidad de vivienda de personas en especiales circunstancias de emergencia social. El TC ha interpretado que "supone un uso de la competencia autonómica en materia de vivienda que menoscaba la plena efectividad de la competencia estatal prevenida en el artículo 149.1.13 de la Constitución Española -bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica- determinando, en consecuencia, su inconstitucionalidad y nulidad".

En un ejercicio interesante de regulación, la Junta de Andalucía ha ido asumiendo, auto-obligándose a su respeto y aplicación en su normativa interna, otros instrumentos de carácter jurídico-doctrinal, tales como:

- Sentencia nº C□154/15, C□307/15 y C□308/15 de Tribunal de Justicia UE, de 21 de diciembre de 2016, que dan respuesta al litigio entre varias personas que han suscrito préstamos hipotecarios con entidades de crédito en lo relativo a la restitución de cantidades abonadas sobre la base de cláusulas contractuales cuyo carácter abusivo ha sido declarado por los tribunales.
- Sentencia 241/2013, del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil), sobre cláusula suelo en los préstamos hipotecarios.

Todo este complejo marco legislativo, jurisprudencial y doctrinal, se ha visto completado con el nuevo y necesario Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 (regulado por el Decreto 141/2016, de 2 de agosto), que crea un nuevo marco jurídico-normativo y programático en materia de vivienda. Su aprobación definitiva y posterior entrada en vigor, ha supuesto, sin duda, un avance en la definición de un marco normativo ajustado bastante a la realidad de estos tiempos difíciles. Sobre todo, si va acompañado de la correspondiente cobertura presupuestaria.
Este plan, subsidiario a nivel económico del casi finiquitado Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2012-2016, establece las condiciones y la financiación de una serie de programas de actuación potenciando las siguientes áreas: viviendas en alquiler, viviendas para jóvenes, viviendas para personas con riesgo de exclusión social, rehabilitación de viviendas y edificios, mejora de la ciudad existente, actuaciones protegidas en materia de suelo.
Compartida la necesidad, valorando de forma positiva el nuevo enfoque con que se aborda la problemática de la vivienda con una apuesta clara por el fomento del alquiler como principal modo de acceso y por la rehabilitación, es preciso, ahora, manejar con la necesaria destreza esta herramienta.
A continuación, se va a entrar a conocer en mayor profundidad, en primer lugar, la ley 1/2010 reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía y, a continuación, el contenido del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía para el periodo 2016-2020.

2.2.2 La Ley 1/2010 de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía

Esta ha sido la primera norma con rango de ley que desarrolló el derecho a la vivienda desde una perspectiva eminentemente práctica, otorgándole rango de derecho cuasi fundamental. Y es ella la que introduce los primeros instrumentos de intervención y planificación en materia de vivienda ajustados a la nueva realidad. Con esta Ley, se puede decir que la Comunidad Autónoma dispone de instrumentos legales y de un conjunto normativo sistemático que regula el derecho de acceso a la vivienda.

El Título I regula el derecho a la vivienda protegida, y se desarrollan las condiciones para su ejercicio, las modalidades para el acceso a una vivienda protegida y el procedimiento para el ejercicio del derecho. En este sentido, la ley regula los requisitos para el ejercicio del derecho a acceder a una vivienda protegida, y atribuye carácter de requisito obligatorio la previa inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

Por lo tanto, la ley establece la obligatoriedad de establecer estos registros municipales con el objetivo de conocer las necesidades reales de vivienda y de anticipar las previsiones de la demanda de vivienda protegida en cada municipio, y ordenarlas en los planes municipales de vivienda y suelo.

En el Título II se enumeran y regulan los medios con que cuentan las Administraciones Públicas andaluzas para favorecer el ejercicio del derecho por los andaluces y las andaluzas. Este Título resulta innovador en lo que tiene de reconocimiento legal a los planes de vivienda y suelo de ámbito autonómico y a los planes municipales de vivienda y suelo.

En concreto, el artículo 11 regula los planes de vivienda y suelo, estableciendo que “1. La Administración de la Junta de Andalucía y los ayuntamientos elaborarán sus correspondientes planes de vivienda y suelo, conforme a lo dispuesto en la presente Ley y disposiciones que la desarrollen”; el artículo 12 sobre el Plan de vivienda y suelo de ámbito autonómico, establece que “1. La Administración de la Junta de Andalucía elaborará el correspondiente Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, que será el instrumento encargado de concretar las políticas de vivienda y suelo de la Comunidad Autónoma, establecidas en esta Ley, para el período de vigencia al que se refiera.”; finalmente, el artículo 13 regula los Planes municipales de vivienda y suelo, donde “1. Los ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes planes municipales de vivienda y suelo. La elaboración y aprobación de estos planes se realizará de forma coordinada con el planeamiento urbanístico general, manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo. Los planes municipales de vivienda y suelo deberán ser revisados, como mínimo, cada cinco años, sin perjuicio de su posible prórroga, o cuando precisen su adecuación al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.”

Como se observa, la ley 1/2010 incluye la planificación como instrumento de las Administraciones autonómica y municipal para concretar las políticas de vivienda. Además, como elemento fundamental, se prevé que en los citados planes se fomente la participación de los agentes económicos y sociales más representativos de la Comunidad Autónoma, así como la colaboración con las asociaciones profesionales, vecinales y de los consumidores.

El título III incluye como actuación prioritaria de las Administraciones Públicas andaluzas el fomento de la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas, con el objetivo de promover la efectividad del derecho a la vivienda digna y adecuada y en el marco de las filosofías de las políticas públicas sobre vivienda (artículo 17). El artículo 18 establece las disposiciones relativas a la rehabilitación integral de barrios y centros históricos; y el artículo 19 a la financiación de las actuaciones relativas al título III.

El Título IV establece las situaciones en que las Administraciones Públicas andaluzas favorecerán los “alojamientos transitorios de las personas físicas con riesgo o en situación de exclusión social que no puedan acceder a una vivienda protegida (…)”. En concreto se prevé que “el alojamiento podrá satisfacerse mediante edificaciones que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva, debiendo incluir servicios

comunes que faciliten la plena realización de su finalidad social." (Artículo 20.1 y 20.2)

Por último, en el Título V se disponen un conjunto de medios para lograr la efectividad del derecho, reconociendo las acciones que procedan para exigir el cumplimiento de los deberes que la Ley determina para cada Administración Pública. Con ello se dota la presente Ley de una fuerza material y no solamente formal, en la medida en que se articulan los mecanismos procedimentales para su efectiva aplicación.

Centrándonos en la planificación municipal, esta ley establece en su artículo 13 que los Planes Municipales de Vivienda y Suelo contendrán al menos, lo siguiente:

"1. Los ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes planes municipales de vivienda y suelo. La elaboración y aprobación de estos planes se realizará de forma coordinada con el planeamiento urbanístico general, manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

Los planes municipales de vivienda y suelo deberán ser revisados, como mínimo, cada cinco años, sin perjuicio de su posible prórroga, o cuando precisen su adecuación al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

2. Los planes municipales de vivienda y suelo tendrán, como mínimo, el siguiente contenido:

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.
i) Las restantes medidas y ayudas que se consideren necesarias para garantizar la efectividad del derecho a una vivienda digna y adecuada.

3. Los planes municipales de vivienda y suelo se adecuarán a las características específicas del municipio e incluirán una programación temporal de las actuaciones que resulten necesarias para satisfacer las necesidades de vivienda en su correspondiente municipio. El planeamiento urbanístico municipal se realizará en coherencia con el contenido de los planes municipales de vivienda y suelo.

4. Los planes municipales de vivienda y suelo deberán incorporar los estudios, informes y demás documentación que sirva de motivación suficiente a cada uno de los contenidos mínimos a que hace referencia el apartado 2.

5. Las necesidades municipales de vivienda se determinarán teniendo en cuenta los datos contenidos en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

6. Cada ayuntamiento deberá remitir, una vez aprobado, el plan municipal de vivienda y suelo y sus correspondientes revisiones a la Consejería con competencias en materia de vivienda."

El artículo 12 establece que la administración andaluza elaborará el correspondiente Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, que será el instrumento encargado de concretar las políticas de vivienda y suelo de la Comunidad Autónoma.

2.3 PLAN DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA 2016-2020

2.3.1 Introducción

El PAVR 2016-2020, a decir de la Junta de Andalucía, se configura como un instrumento estratégico para impulsar y coordinar las políticas del Gobierno andaluz en materia de vivienda, teniendo en cuenta las circunstancias económicas, financieras y sociales actuales, que son radicalmente distintas de las de planes precedentes y exigían, pues, un replanteamiento de estas políticas. Aunque tímidamente, algo se ha hecho en esta dirección. Tiempo habrá de comprobar si este compromiso llega a los pequeños municipios de Andalucía que planteen actuaciones en línea con lo que se demanda desde el Plan Andaluz.

El Plan andaluz apuesta por un nuevo modelo que propicia el alquiler y el alquiler con opción a compra como principal forma de acceso a una vivienda digna, dándole prioridad a la recuperación del parque edificatorio existente mediante su rehabilitación y la mejora de su eficiencia energética, además de procurar la triple sostenibilidad urbana: social, económica y ambiental.

Con todo ello, se pretende garantizar la calidad de vida de la ciudadanía andaluza, y también dar respuesta a las exigencias derivadas de las diversas directivas europeas en la materia y contribuir a la reactivación del sector de la construcción, con la consiguiente generación de empleo.

Además, se persigue erradicar la infravivienda y propiciar un cambio hacia un modelo de ciudad más sostenible, promoviendo actuaciones de rehabilitación y adecuación de los espacios públicos y acciones de recuperación de aquellos inmuebles de destacado interés urbano y patrimonial.

Por todo ello, este Plan da un impulso decidido a la rehabilitación que, a tenor del propio Plan, “está llamada a desempeñar un papel relevante en el cambio de modelo productivo del sector económico vinculado a la construcción residencial”. Por un lado, porque el impulso de la rehabilitación es la alternativa para la reconversión del sector económico vinculado a la construcción, puesto que genera más empleo que la nueva edificación y de mayor calidad”. Por otro, porque “las actuaciones de rehabilitación consumen menos energía y recursos materiales que la construcción de nueva planta, y porque las actuaciones de eficiencia energética en edificios existentes reducen el consumo de energía primaria y las emisiones de CO_2, además de fomentar el uso de energías renovables.”

De esta manera, el impulso a la rehabilitación permite al Plan situarse en la línea de los objetivos prioritarios de los programas de ayudas de la Unión Europea (Estrategia 2020) y del Plan Integral de Construcción sostenible de Andalucía, y contribuye a la consecución de los objetivos relacionados con la lucha contra el cambio climático en línea de los acuerdos de la Cumbre del Clima de París.

Asimismo, se pone en valor la apuesta por la rehabilitación relacionada con la regeneración de la ciudad existente y de los espacios urbanos degradados y obsoletos. Esta apuesta resultará de gran utilidad para plantear con las mínimas garantías económicas, la terminación de algunos edificios inacabados por causa de la crisis, actualmente en manos de los bancos, que ahora podrían concluirse apoyándonos en las ayudas establecidas, incorporando una nueva figura que desarrollaremos en el presente PMVS, como es la Aparcería Urbana, una fórmula consistente en establecer como contraprestación por el uso de la vivienda, su conclusión mediante la autoconstrucción o fórmulas similares.

El plan tendrá una proyección financiera superior a los 700 millones de euros de inversión contando con recursos autonómicos, estatales y europeos. A este respecto, el plan representa un avance respecto a la planificación anterior y se valora que haya una programación de actuaciones y una previsión económica, además de destacar el papel y participación de los ayuntamientos en el mismo a través de sus planes municipales de vivienda y de los Registros de Demandantes de Vivienda que gestionan los consistorios. Pero sigue siendo insuficiente para asegurar un mínimo desarrollo armónico de las actuaciones que será preciso implementar.

El Plan parece apostar también por la acción coordinada y conjunta de las distintas administraciones, poniendo especial énfasis en las administraciones municipales y en su papel en el impulso y desarrollo de los Planes

Municipales de Vivienda y Suelo para satisfacer las necesidades reales de vivienda de las personas residentes en cada municipio.

El Plan Andaluz parte de un diagnóstico de la problemática actual que se valora positivamente y que sirve de soporte para definir los objetivos del mismo: 1. Facilitar el acceso a la vivienda a la ciudadanía en condiciones asequibles y evitar la exclusión social; 2. Incentivar la rehabilitación y la promoción de viviendas en régimen de alquiler, alquiler con opción a compra y compra, como medio de fomento de la recuperación económica del sector para reactivar la creación y mantenimiento de empleo estable en el mismo; 3. Facilitar el cambio hacia un modelo de ciudad sostenible y accesible.

El título I contiene las disposiciones generales y consta de tres capítulos:

- Capítulo I: determina el objeto y los fines que persigue el Plan, el desarrollo y los principios orientadores y define los grupos de especial protección y la relación del presente Plan con otros instrumentos de planificación, como son los Planes Municipales de Vivienda y Suelo y el Plan de Intervención Social. Finaliza señalando el seguimiento y evaluación del plan, su financiación y la actividad inspectora en la materia.
- Capítulo II: se dedica al Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en materia de Desahucios, que asumirá las funciones de las oficinas en Defensa de la Vivienda, existentes en las Delegaciones territoriales, y que como ellas, en su triple vertiente de prevención, intermediación y protección, atenderá a las personas en riesgo de pérdida de su vivienda habitual y permanente.

Capítulo III: establece instrumentos técnicos de apoyo y colaboración en tres vertientes: a los municipios, en sus obligaciones respecto a los Planes Municipales de Vivienda y Suelo y a los registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida; por otro a la ciudadanía en general, para fomentar el cumplimiento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de sus viviendas y, por último; en relación con el fomento de la constitución de cooperativas de vivienda.

Título II: disposiciones en materia de vivienda.

- Capítulo I: viviendas y alojamientos protegidos, destacando las ayudas a adquirentes de vivienda protegida y a las personas promotoras de viviendas para el alquiler. Se introduce, como novedad, un programa de viviendas protegidas de precio limitado.
- Capítulo II: se dedica al fomento del alquiler, con los programas que incentivan este régimen de tenencia.
- Capítulo III: se contemplan una serie de medidas de carácter habitacional, como son la autoconstrucción y las permutas protegidas de viviendas.
- Capítulo IV: para todo el parque público residencial de la comunidad Autónoma de Andalucía, contemplándose la posibilidad de incorporación al mismo de viviendas para su cesión de uso. Se pretende garantizar la finalidad como servicio público de este parque residencial, persiguiendo su integración en la dimensión social y urbana de nuestras ciudades.

Título III: disposiciones en materia de rehabilitación.

- Capítulo I: medidas tendentes a la eliminación de la infravivienda.
- Capítulo II: rehabilitación residencial distinguiendo tres figuras: rehabilitación autonómica de edificios, la rehabilitación autonómica de viviendas, la adecuación funcional básica de viviendas, la rehabilitación energética del parque público residencial, y la rehabilitación singular.
- Capítulo III: a través de instrumentos como las Áreas de rehabilitación Integral, la regeneración del espacio público o la rehabilitación de edificios públicos, se pretende la rehabilitación de la ciudad orientándola hacia un modelo de ciudad sostenible

2.3.2 Desarrollo

Artículo 3. Desarrollo.
1. La coordinación y dinamización del Plan corresponde a la Administración de la Junta de Andalucía, a través de la Consejería competente en materia de vivienda, que abordará su desarrollo mediante la correspondiente acción ejecutiva, en colaboración con los entes locales mediante convenios de cooperación.
2. Sin perjuicio de lo anterior, el desarrollo del presente Plan, entendido como estrategia, corresponderá, como responsabilidad compartida, a todas las instituciones y agentes implicados en materia de vivienda, según la competencia que tengan atribuida.
3. Las actuaciones en desarrollo de los distintos programas regulados en el Plan serán coherentes con las previsiones de los planes municipales de vivienda y suelo, los planes de ordenación del territorio y los planes urbanísticos municipales que les sean de aplicación.

2.3.3 Financiación

El plan tiene una previsión financiera de 730 millones de euros. Contará con una aportación de la Junta de Andalucía de 385 millones de euros, a los que se sumarán 100 procedentes de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, a través de operaciones de venta de suelo e inmuebles. Hay que sumarle 59,2 millones de euros en 2016 del Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria y la Regeneración y Renovación Urbanas, que expira este año.
La financiación está prevista en el Plan de la siguiente manera:
Artículo 9. Financiación.
1. El presente Plan y sus instrumentos de desarrollo se financiarán mediante las consignaciones que a tal fin se establezcan anualmente en los Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en garantía de lo dispuesto en la Ley 1/2010, de 8 de marzo.
2. 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 presente Plan, podrá priorizarse el actuar mediante 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.
3. La concesión de cualquier ayuda pública derivada de las actuaciones contempladas en el presente Plan o en sus instrumentos de desarrollo estará limitada por las disponibilidades presupuestarias existentes.
4. Las actuaciones protegidas recogidas en este Plan podrán acogerse tanto a las medidas de financiación que se fijen en los correspondientes planes estatales, siempre y cuando se ajusten a los requisitos y condiciones previstos en dichos planes, como a las medidas de financiación de la Comunidad Autónoma Andaluza, fijadas en los Programas de este Plan, ya sean complementarias de las medidas estatales o se deriven de programas de financiación autonómica exclusiva, así como a las medidas de financiación recogidas en los programas de la Unión Europea.
5. El conjunto de medidas que conforman el Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020, contarán con la financiación estimada que se establece en el Anexo III, para el cumplimiento de los objetivos e indicadores que se recogen en el Anexo II.

2.3.4 Programación

El **Sistema andaluz de información y asesoramiento integral en materia de desahucios** se define en el artículo 12 como un servicio de atención a la ciudadanía, que tiene por objeto proporcionar la información y asesoramiento en favor de personas incursas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria de su vivienda habitual y permanente, que incluirá intermediación con las entidades financieras y protección tras la pérdida de la vivienda. Asimismo proporcionará información o asesoramiento por incapacidad para

hacer frente al pago de las rentas por arrendamiento de la vivienda habitual y permanente.

El **Programa de apoyo técnico a la rehabilitación y asesoramiento en materia de vivienda** se regula a partir del artículo 17, y tiene por objeto:

a) Fomentar el cumplimiento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de las viviendas, establecido en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, facilitando la información y el asesoramiento técnico y legal en materia de rehabilitación a la ciudadanía, con el objetivo de fomentar la realización de acciones preventivas y de intervención en los edificios residenciales y las viviendas para evitar la pérdida de sus condiciones de calidad.

b) Ayudar a los Ayuntamientos de la Comunidad Autónoma de Andalucía para la elaboración, aprobación y revisión de los planes municipales de vivienda y suelo (PMVS), así como para la creación y mantenimiento de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida.

c) Fomentar la constitución de cooperativas de viviendas protegidas, según las tipologías previstas en la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas y su Reglamento, mediante la promoción, rehabilitación, adquisición de edificios o puesta en uso y gestión de viviendas, prestando apoyo y asesoramiento para la organización y autogestión de las personas involucradas. Para ello, a través de este Programa se prestará un servicio personalizado, integral, público y gratuito de información y asesoramiento técnico.

El artículo 20 explica las **acciones de fomento de la rehabilitación edificatoria y urbana**, como "refuerzo e impulso de las líneas y medidas del presente Plan se considera la importancia de fomentar de la manera más amplia posible una cultura de la rehabilitación que propicie y acompañe un cambio de modelo en la sociedad andaluza encaminado a la racionalización de las intervenciones y la reducción de su impacto medioambiental. Para ello se promoverán con este fin una serie de acciones de formación, información y sensibilización de la cultura de la rehabilitación, tanto edificatoria como urbana, que resalten la oportunidad de reutilizar los recursos existentes, dinamicen la economía, impulsen la integración social, activen el espacio público o mejoren la eficiencia energética, difundiendo y reconociendo los ejemplos de buenas prácticas en la intervención, gestión y mantenimiento de la ciudad consolidada.

A partir del artículo 38 se desarrolla el **Programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler o cesión del uso,** de fomento de un parque público de viviendas protegidas con destino al alquiler o cesión del uso sobre suelos o edificios de titularidad pública.

En relación a **Medidas de fomento del parque residencial de viviendas en alquiler**, encontramos, en el artículo 41, el **programa de intermediación**, que tiene por objeto el mantenimiento de las medidas de fomento del alquiler, mediante la intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas y el aseguramiento de los riesgos; en el artículo 42, el **Programa de ayudas a personas inquilinas**, que tiene por objeto establecer ayudas destinadas al pago de la renta del alquiler que faciliten el acceso a la vivienda o la permanencia en la misma a familias con ingresos limitados; el **Programa de alquiler de edificios de viviendas deshabitadas** en el artículo 43, que pretende la reducción del número de viviendas deshabitadas, mediante la puesta en el mercado del alquiler de edificios completos o un número mínimo de viviendas en la misma localización, que se definirá mediante orden de la Consejería competente en materia de vivienda, cuyo alquiler se gestione de manera agrupada por Administraciones Públicas, organismos y demás entidades de derecho público, fundaciones y asociaciones.

El **Programa de viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción** se define en el artículo 44 como: un programa para la construcción de viviendas protegidas por sus futuras personas usuarias mediante aportación de trabajo personal, con la colaboración de la Administración local en el proceso, consiguiendo con ello una importante reducción de los costes y la participación directa en todo el proceso del destinatario final de la vivienda. Las viviendas realizadas al amparo del presente Programa se acogerán al régimen legal establecido para las viviendas protegidas de régimen especial.

El artículo 49 define el **Programa de permutas protegidas de vivienda y bolsa de oferta de viviendas** como un programa que permitirá facilitar la permuta de viviendas tanto protegidas como libres entre la ciudadanía,

garantizando la adecuación de la vivienda a las necesidades de la unidad familiar o de convivencia que la habita, bien a título de dueña o de arrendataria.

A partir del artículo 55 se desarrolla un **Programa de ayudas a las personas inquilinas residentes en las viviendas del parque público residencial de la Comunidad Autónoma** que, ante situaciones sobrevenidas, acrediten la imposibilidad total o parcial de pago de la rentas de arrendamiento.

El **Programa de transformación de infravivienda**, definido en el artículo 63, tiene por objeto mejorar las condiciones de alojamiento en zonas urbanas caracterizadas por la concentración de infraviviendas, mediante la financiación de actuaciones de rehabilitación, promovidas por las personas residentes, que persigan su transformación en viviendas dignas y adecuadas, y se complementen con acciones municipales de acompañamiento y seguimiento.

El **Programa de rehabilitación autonómica de edificios** (artículo 72) tiene por objeto el fomento de la rehabilitación de edificios residenciales de vivienda colectiva con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar su accesibilidad y eficiencia energética.

A partir del artículo 78 se desarrolla el **Programa de rehabilitación autonómica de viviendas,** que tiene por objeto el fomento de la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar sus condiciones de accesibilidad y eficiencia energética.

El **Programa de adecuación funcional básica de viviendas,** descrito en el artículo 83, prevé que la Consejería competente en materia de vivienda, concederá ayudas destinadas a mejorar la seguridad y adecuación funcional de las viviendas que constituyan residencia habitual y permanente de personas mayores o personas con discapacidad, en los términos, condiciones y requisitos previstos en dicho Decreto y en la normativa reguladora que desarrolle este Programa para el ámbito temporal del presente Plan, que podrá establecer criterios de priorización entre las solicitudes.

El **Programa de rehabilitación energética del parque público residencial**, del artículo 84, tiene por objeto la financiación de actuaciones en edificios de viviendas destinadas a la población con menores recursos, que sean titularidad de las Administraciones Públicas de Andalucía o de entidades de ellas dependientes, con el objetivo de mejorar la eficiencia energética de los edificios, reducir el consumo energético de los hogares y luchar contra el riesgo de pobreza energética y la exclusión social, favoreciendo la salud y el confort de las personas residente.

El artículo 95 desarrolla actuaciones dentro de los **Programas de Regeneración del espacio público urbano,** que persigan la regeneración de la ciudad consolidada mediante la reconversión o adecuación urbana del espacio público hacia un modelo de ciudad más sostenible y accesible, fomentando la reactivación social y económica del tejido conectivo de la ciudad consolidada, entendido como equipamiento al aire libre y como patio colectivo. En el marco de este programa se mantendrán y/o desarrollarán los criterios y objetivos de la iniciativa La Ciudad Amable promovida por la Consejería de Fomento y Vivienda, que desarrolla intervenciones sobre el espacio público, así como acciones de sensibilización, formación y difusión con el objetivo final de mejorar la calidad del espacio urbano.

El **Programa para la rehabilitación de edificios públicos** del artículo 99, tiene por objeto el desarrollo de actuaciones de rehabilitación y reactivación de edificios de destacado interés patrimonial para su puesta en uso como equipamientos públicos.

2.4 LOS PLANES MUNICIPALES DE VIVIENDA

En relación al **contenido de los planes municipales**, este Plan continúa con lo ya planteado en la Ley 1/2010 y establece, en su artículo 7, que los planes municipales de vivienda deben contener:

"1. La convocatoria de las actuaciones o ayudas de los Programas contemplados en el presente Plan, en aquellos supuestos en que así se prevea, podrá considerar como criterio de priorización o como condición para la selección de sus beneficiarios, el que el municipio en donde se desarrolle la actuación de la que se trate cuente con plan municipal de vivienda y suelo, en los términos establecidos en el artículo 13 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo.
2. Para el desarrollo de las actuaciones acogidas al presente Plan, el plan municipal de vivienda y suelo, además de lo establecido en el artículo 13.2 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, deberá tener, como mínimo, el siguiente contenido:

a) Documento de información y diagnóstico, integrado por:
    1. Análisis socio-demográfico general a realizar a partir de los datos estadísticos básicos existentes, una vez actualizados, y un análisis de la necesidad de vivienda de la población, teniendo en cuenta los datos contenidos en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, con un apartado específico sobre personas y colectivos en riesgo de exclusión social, personas sin hogar, así como sobre la situación en materia de desahucios.
    2. Descripción de la estructura urbana residencial e información y diagnóstico del parque de viviendas existentes en el municipio, incluyendo un análisis sobre su grado de obsolescencia, así como de las viviendas vacías o en desuso existentes. Reflejará también las situaciones de infravivienda.
    3. Relación y descripción de los recursos integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo y de las viviendas titularidad del Ayuntamiento o ente público municipal.
    4. Relación de terrenos o edificaciones que se encuentren inscritas en el Registro Municipal de Solares y edificaciones ruinosas.
    5. Análisis del planeamiento urbanístico respecto a la incidencia del mismo en la satisfacción del derecho a la vivienda.
b) Programa de Actuación, integrado por:
    1. Memoria justificativa y descriptiva del conjunto de actuaciones previstas y su coordinación con otras estrategias sociales, económicas y medioambientales. Dichas actuaciones se agruparán en dos apartados: vivienda y rehabilitación.
    2. Evaluación económico financiera del Plan, que deberá incluir los recursos materiales con los que cuenta el municipio para poner en marcha el Programa de Actuación.
    3. Definición de los mecanismos de implantación, desarrollo, seguimiento y evaluación del Plan.
    4. En el proceso de formulación y desarrollo del plan municipal de vivienda y suelo se fomentará la participación de los agentes económicos y sociales más representativos, así como de las asociaciones profesionales, vecinales, de los consumidores y de demandantes de vivienda protegida.

2.5 REGULACIÓN SOBRE EFICIENCIA ENERGÉTICA DE EDIFICIOS

Las Directivas europeas de Eficiencia Energética de Edificios y la de Eficiencia Energética se justifican principalmente por dos motivos: la reducción de la factura de las importaciones de gas y petróleo; las reducciones de emisiones de CO2.
Estas externalidades constituyen, a su vez, oportunidades de reactivación económica. Los fondos europeos para el próximo periodo de 2014 a 2020 consideran la eficiencia energética como una de sus principales prioridades y los planes de innovación energética en las ciudades como una de las grandes áreas de inversión.

2.5.1 Directiva 2010/31/UE relativa a la eficiencia energética de los edificios

La Directiva establecía la obligación de adoptar, a nivel nacional o regional por parte de los Estados miembros una metodología de cálculo de la eficiencia energética de los edificios teniendo en cuenta aspectos como:

- las características térmicas del edificio (capacidad térmica, aislamiento, etc.);
- la instalación de calefacción y de agua caliente
- las instalaciones de aire acondicionado
- la instalación de iluminación incorporada
- las condiciones ambientales interiores

También se tienen en cuenta otros elementos como la influencia positiva de la exposición solar local, la iluminación natural, la producción eléctrica por cogeneración y los sistemas de calefacción y refrigeración urbanos o colectivos.
Asimismo los Estados miembros tienen la obligación de establecer, con arreglo a la metodología de cálculo anteriormente citada, requisitos mínimos en materia de eficiencia energética para alcanzar niveles óptimos en términos de costes. El nivel de estos requisitos se revisa cada cinco años y se puede hacer una distinción entre edificios nuevos y edificios existentes y entre diferentes categorías de edificios.
Los edificios nuevos deben respetar estas exigencias y, antes del inicio de su construcción, ser objeto de un estudio de viabilidad relativo a la instalación de sistemas de abastecimiento de energías renovables, bombas de calor, sistemas de calefacción y refrigeración urbanos o colectivos y sistemas de cogeneración.
Los edificios existentes, cuando son objeto de trabajos de renovación importantes, deben beneficiarse de una mejora de su eficiencia energética de tal forma que pueda satisfacer igualmente los requisitos mínimos.

Están excluidos de la aplicación de los requisitos mínimos:

- los edificios protegidos oficialmente (por ejemplo, edificios históricos);
- los edificios utilizados como lugares de culto;
- las construcciones provisionales;
- los edificios residenciales destinados a una duración de uso anual limitada;
- los edificios independientes de una superficie útil total inferior a 50 m^2.

Cuando son de instalación nueva, se sustituyen o modernizan, los sistemas técnicos del edificio como los sistemas de calefacción, agua caliente, climatización y grandes instalaciones de ventilación también deben cumplir los requisitos en materia de eficiencia energética.
Los Estados miembros adoptarán las medidas necesarias para garantizar que cuando se proceda a la sustitución o mejora de los elementos de un edificio que integren la envolvente del edificio y que repercutan de manera significativa en la eficiencia energética de dicha envolvente (por ejemplo, marcos de ventana), se fijen unos requisitos mínimos de eficiencia energética para ellos, con el fin de alcanzar unos niveles óptimos de rentabilidad.
Siempre que se reconstruye o renueva un edificio, la presente Directiva fomenta la introducción de sistemas inteligentes de medición del consumo de energía.
La Directiva también establece la obligación de la inspección periódica de las instalaciones de calefacción y aire acondicionado de edificios
Uno de los principales objetivos de la Directiva es alcanzar los edificios de consumo de energía casi nulo (edificios con un nivel de eficiencia energética muy alto, cuyos requerimientos bajos de energía quedan mayoritariamente cubiertos por energía procedente de fuentes renovables).
A partir del 31 de diciembre de 2020, todos los edificios nuevos deben tener un consumo de energía casi nulo y para los edificios nuevos ocupados y sean

propiedad de autoridades públicas la fecha se adelanta al 31 de diciembre de 2018.

2.5.2 Directiva 2012/27/UE relativa a la eficiencia energética

Esta directiva aborda aspectos fundamentales que van a afectar en los próximos años no sólo al sector de la eficiencia energética, sino también a otros muchos agentes implicados: el sector público, las compañías comercializadoras y distribuidoras energéticas, los fabricantes y comercializadores de equipos eficientes, las despachos de arquitectura e ingenierías, las empresas de servicios energéticos, las consultoras, las empresas de formación, etc.

Esta Directiva fue objeto de un intenso debate en el seno de la Unión Europea. Tras la revisión de varios borradores, el texto definitivo fue aprobado con el voto favorable de todos los Estados miembros, excepto España y Portugal que votaron en contra, y Finlandia, que se abstuvo.

La Directiva surge como una reacción de la Unión Europea al incumplimiento de los objetivos intermedios fijados para alcanzar la meta final de ahorro del 20 % de energía primaria en el 2020. Este objetivo se enmarca dentro del Plan de Acción energético 20/20/20 de lucha contra el cambio climático. Con carácter general, la Directiva obliga a todos los estados miembros a fijar unos objetivos de eficiencia energética nacionales para el año 2020.

La fecha límite para que los Estados miembros realicen la transposición de esta Directiva a sus respectivas normativas nacionales es el 30 de junio de 2014.

En relación a la renovación de edificios, establece que los Estados miembros deberán establecer una estrategia para movilizar inversiones en la renovación del parque nacional de edificios residenciales y comerciales, tanto públicos como privados.

2.5.3 Plan de Acción de Ahorro y Eficiencia Energética 2011-2020

Como consecuencia de estas obligaciones, el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, en la anterior legislatura, en colaboración con el IDAE elaboró una propuesta de Plan de Acción de Ahorro y Eficiencia Energética 2011-2020 que incluía un anexo con la cuantificación de los ahorros energéticos obtenidos en el año 2010 respecto a los años 2004 y 2007 de acuerdo con las recomendaciones metodológicas de la Comisión Europea.

El objetivo del Plan es un ahorro de energía primaria de un 20% en 2020 con el que España pretende ahorrar en el capítulo energético 78.687 millones de euros en esta década siendo el objetivo reducir nuestro consumo energético un 2% cada año.

El Plan de Acción considera prioritarias las medidas propuestas para los sectores difusos. En particular, para el de la Edificación y Equipamiento se persigue una reducción del 15,6% gracias a medidas relacionadas con la envolvente térmica; las instalaciones térmicas y de iluminación; la alta calificación energética, y el Plan Renove de electrodomésticos.

2.5.4 Plan Nacional de Acción de Eficiencia Energética 2017-2020

El último de estos compromisos es el Plan Nacional de Acción de Eficiencia Energética 2017-2020, remitido a Bruselas en el mes de abril, y responde a la exigencia del artículo 24.2 de la Directiva 2012/27/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, relativa a la eficiencia energética, que exige a todos los Estados miembros de la Unión Europea la presentación de estos planes, el primero de ellos a más tardar el 30 de abril de 2014 y, a continuación, cada tres años.

Este Plan da continuación al Plan Nacional de Acción de Eficiencia Energética 2014-2020.

2.6 CONCLUSIONES

2.6.1 Vivienda

El Plan Andaluz parte de un diagnóstico de la problemática actual que se valora positivamente y que sirve de soporte para definir los objetivos del mismo que, como se dijo más arriba, son: facilitar el acceso a la vivienda a la ciudadanía en condiciones asequibles y evitar la exclusión social; incentivar la rehabilitación y la promoción de viviendas en régimen de alquiler, alquiler con opción a compra y compra, como medio de fomento de la recuperación económica del sector para reactivar la creación y mantenimiento de empleo estable en el mismo; y facilitar el cambio hacia un modelo de ciudad sostenible y accesible.

En este sentido, la entrada en vigor del Plan ha supuesto un avance en el marco normativo de la vivienda, ajustando el tenor literal a la realidad cambiante de tiempos difíciles. En declaraciones hechas tras la publicación del Plan, el consejero de Fomento y Vivienda, Felipe López, ha destacado el "enfoque marcadamente social" del plan, que entiende que se adapta a las condiciones de hoy día "y centra su esfuerzo en los colectivos de población que se hallan en situación vulnerable y tienen mayores dificultades para el acceso o mantenimiento de una vivienda".
Entre las novedades, destacan la previsión de convocar ayudas para la elaboración, revisión y adaptación de los planes municipales; la delimitación de los grupos de protección, incorporando las personas desempleadas, las familias con ingresos por debajo del umbral de la pobreza y las personas en riesgo de exclusión social; el sistema andaluz de información y asesoramiento integral en materia de desahucios; las viviendas protegidas de precio limitado y la previsión de cláusulas sociales.
Asimismo, se pone en valor en el Plan la apuesta por la rehabilitación relacionada con la regeneración de la ciudad existente y de los espacios urbanos degradados y obsoletos. Esta apuesta podría resultar de gran utilidad para plantear la terminación de algunos edificios inacabados por causa de la crisis, actualmente en manos de los bancos, que ahora podrían concluirse apoyándose, por ejemplo, en figuras que encontrarán su desarrollo en el presente PMVS, como la Aparcería Urbana, una fórmula consistente en establecer como contraprestación por el uso de la vivienda, su conclusión mediante la autoconstrucción o fórmulas similares.
El plan tendrá una proyección financiera de más de 700 millones de euros de inversión contando con recursos autonómicos, estatales y europeos. A este respecto, el plan representa un avance respecto a la planificación anterior y se valora que haya una programación de actuaciones y una previsión económica, además de destacar el papel y participación de los ayuntamientos en el mismo a través de sus planes municipales de vivienda y de los Registros de Demandantes de Vivienda que gestionan los consistorios.
Pero esta cantidad es claramente insuficiente para asegurar un mínimo desarrollo armónico de las actuaciones que será preciso implementar.
Por lo tanto, si bien se valora de forma positiva el nuevo enfoque con el que se aborda la problemática de la vivienda en el Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020, con una apuesta clara por el fomento del alquiler como principal modo de acceso y por la rehabilitación, será preciso, ahora, manejar con la necesaria destreza esta herramienta, y buscar recursos más allá de los previstos, que permitan desarrollar las actuaciones que se hayan previsto por las distintas autoridades. En concreto, habrá que estar atentos y comprobar si este compromiso llega a los pequeños municipios de Andalucía que planteen actuaciones en línea con lo que se demanda desde el Plan Andaluz.

2.6.2 Eficiencia energética de edificios

Recientemente se ha publicado el informe RISE (Regulatory Indicators for Sustainable Energy) elaborado por el Banco Mundial donde se refleja de forma jerarquizada el posicionamiento de los distintos países en lo referente al acceso de la energía, la apuesta por las energías renovables y la eficiencia

energética. España ocupa el puesto 22, de los 111 países analizados, en cuanto a comportamiento en eficiencia energética, situándose por detrás de los países de nuestro entorno económico y territorial.

A nivel normativo, España cuenta con legislación suficiente para tener un comportamiento en eficiencia energética mejor, como consecuencia de la obligada transposición de las distintas Directivas Europeas, fundamentalmente la 2010/31/UE sobre eficiencia energética en edificios y de la 2012/27/UE de eficiencia energética. Sin embargo, no se han puesto en marcha los instrumentos que el marco legislativo exigía.

Parece que las líneas de actuación puestas en marcha por el Gobierno en los últimos años son insuficientes e ineficaces, y permiten predecir que España no cumplirá el objetivo de reducción de la demanda establecido para los países de la Unión Europea para el 2020.

Algunos de las razones que han llevado al perfil bajo en torno al cumplimiento de los objetivos de eficiencia energética en relación a la vivienda del Gobierno español pueden verse en:

- El incumplimiento de objetivos que la Directiva marcaba para los edificios públicos y que marca que debían ser rehabilitados un 3% cada año desde el inventario realizado en 2014. España tiene más de 1,7 millones de m2 de edificios de uso público sin que nadie haga nada con la excepción de un par de concursos de cara a la galería.
- El no desarrollo legislativo de la Ley 8/2013 sobre “Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas” conocida como Ley 3R que permitía abrir procedimientos de trabajo y de colaboración público-privada para avanzar en la rehabilitación de los más de 18 millones de edificios, de los cuales ni si quiera el 3% supera los estándares establecidos de comportamiento energético que marca la legislación vigente.
- La inoperancia real de los planes de subvenciones a la rehabilitación que en muchos de los casos no se han hecho efectivas.

3 ANÁLISIS SOCIODEMOGRÁFICO Y DE LOS HOGARES

3.1 ANÁLISIS SOCIODEMOGRÁFICO

3.1.1 Contexto territorial

El municipio de Bollullos de la Mitación forma parte de la comarca sevillana del Aljarafe que comparte con 22 municipios más en una extensión de 1.086,7 Kilómetros cuadrados (Km²), lo que supone un 7,73 % de la superficie provincial y albergando una población de 230.772 Personas (114.460 hombres y 116.312 mujeres).

En este contexto, Bollullos está situado en el Valle del Guadalquivir, a 17 km al oeste de Sevilla. Limita al sur con las Marismas, al este con el río Guadiamar, al norte con Sierra Morena y al oeste con la provincia de Huelva. En su término se localizan restos de poblaciones árabes, como el caso de Cuatrovitas, pertenecientes a la época almohade. Igualmente existen varias villas romanas de carácter agrícola como las Haciendas, muy numerosas en Bollullos. Su distribución territorial y poblacional es como sigue:

Tabla 1. Caracterización territorial

Núcleo	Población			
	total	%	Hombres	Mujeres
BOLLULLOS DE LA MITACION	10.330		5.208	5.122
BOLLULLOS DE LA MITACION	9.486	91,8	4.771	4.715
URBANIZACION ENTRECAMINOS	78	0,8	35	43
URBANIZACION LA JULIANA	677	6,6	354	323
Población en diseminados	89	0,9	48	41

Fuente: IECA. SIMA. Junta de Andalucía. 2016

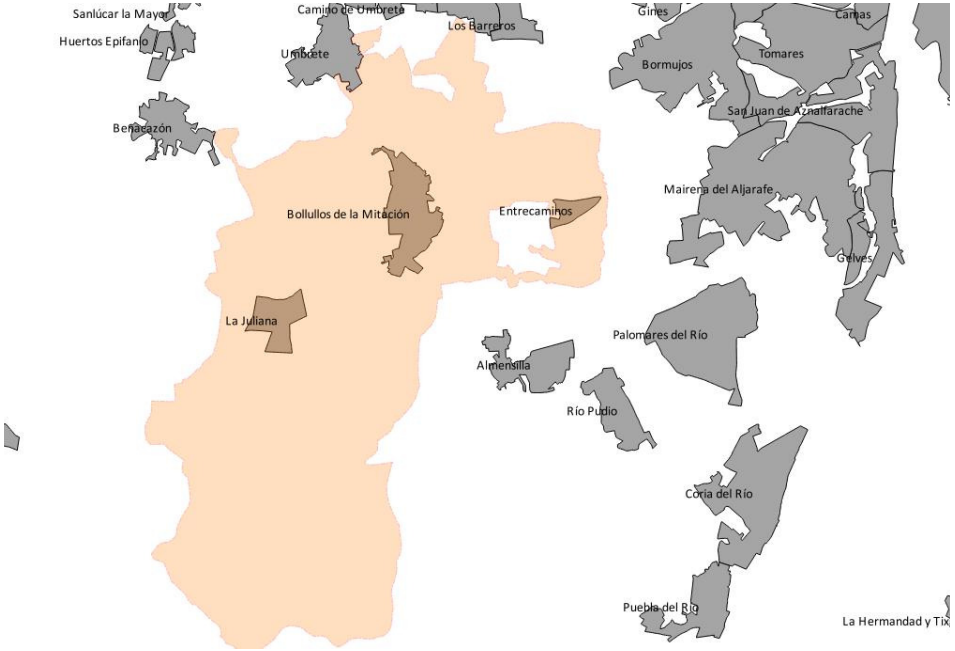


Ilustración 1. Contexto territorial metropolitano

3.1.2 Caracterización sociodemográfica

En cuanto a los principales indicadores demográficos, en Bollullos se reconoce una población con rasgos rurales más marcados que los de sus entornos territoriales, donde el tamaño medio familiar está por encima de la media, con pocos componentes del hogar no españoles, con más de una generación en el hogar y menos hogares con activos entre los que se encuentre alguna persona parada. Por último los núcleos monoparentales son contados, en relación a los provinciales o regionales.

Tabla 2. Principales indicadores (2011)

Territorio	Andalucía	Sevilla	BM
Tamaño medio del hogar	2,7	2,75	3,03
Porcentaje de hogares con todos sus miembros españoles	90,37	94,69	92,74
Número de núcleos en el hogar	0,78	0,8	0,86
Porcentaje de hogares con una única generación presente	44,12	41,64	35,82
Porcentaje de hogares con miembros activos entre 16 y 64 años, alguno de ellos parado	52,41	51,46	50,72
Porcentaje de núcleos monoparentales	16,23	16,83	12,3

Fuente. SIMA. Estadística municipal

Tabla 3. Distribución demográfica según sexo. 2016

	Hombres		Mujeres		Total
Andalucía	4.136.056	49,35	4.245.157	50,65	8.381.213
Sevilla	948.880	48,94	989.885	51,06	1.938.765
Bollullos de la Mitación	5.208	50,42	5.122	49,58	10.330

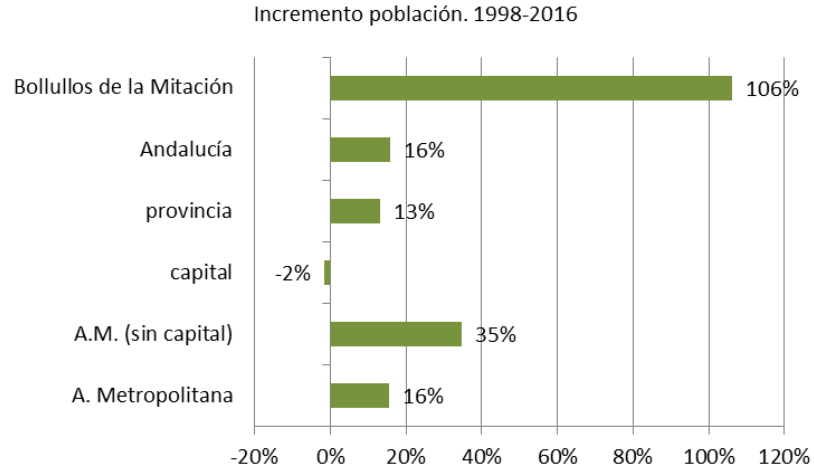
Fuente. @INE 2017. Censo 2011

Como singularidad demográfica, en Bollullos se registran más hombres que mujeres, al contrario que los demás ámbitos territoriales. Como quedaba apuntado, los hogares en el municipio mantienen preferentemente familias de 3 y más personas, destacando por encima de los ámbitos de comparación (provincial y regional) para las familias numerosas y muy por debajo de los hogares con menores componentes.

Tabla 4. Comparativa poblacional contexto territorial (1998-2016)

	población		
	1998	2016	incremento
A. Metropolitana	1332025	1539204	16%
A.M. (sin capital)	630098	848638	35%
capital	701927	690566	-2%
provincia	1714845	1939775	13%
Andalucía	7236459	8388107	16%
Bollullos de la Mitación	5.012	10.330	106%

Fuente: IECA. SIMA. Elaborado por El Taller Ecosocial Hábitat 4



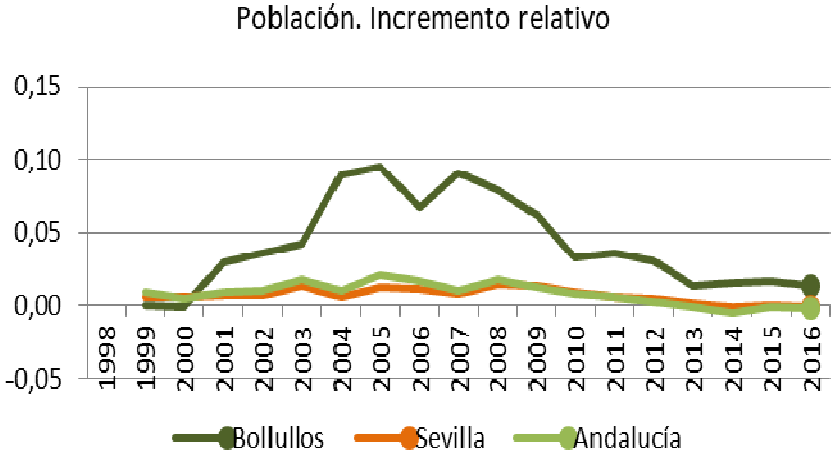
El municipio de Bollullos de la Mitación incrementa su población en las últimas décadas de forma mantenida con un 106 % para el periodo considerado (1998-2016), cuando en el ámbito provincial alcanza un incremento global de 13 %, en el comunitario de 16 % y en la propia área metropolitana de Sevilla, excluida la capital es del 35%. El municipio alcanza incrementos de 37 % en el periodo de 2004-2008.

Tabla 5. Tabla 3. Evolución demográfica reciente. Bollullos

	Bollullos	Incremento %
1998	5.012	
1999	5.012	0%
2000	5.009	0%
2001	5.156	3%
2002	5.341	4%
2003	5.567	4%
2004	6.062	9%
2005	6.639	10%
2006	7.084	7%
2007	7.729	9%
2008	8.334	8%
2009	8.849	6%
2010	9.142	3%
2011	9.470	4%

2012	9.756	3%
2013	9.882	1%
2014	10.031	2%
2015	10.199	2%
2016	10.330	1%

Fuente: IECA. SIMA. Elaborado por El Taller Ecosocial Hábitat 4



Además del crecimiento habido en la población para la última década en Bollullos, igualmente mantiene un crecimiento vegetativo positivo y superior a los ámbitos de comparación, tanto con respecto al comarcal como al provincial o regional.

Tabla 6. Crecimiento vegetativo. 2014

Lugar de residencia	Andalucía		Sevilla		Aljarafe		Bollullos de la Mitación	
Nacimientos	82.195		20.177		2640		152	
Defunciones	66.322		14.794		1417		61	
Crecimiento Vegetativo	15.873	*0,19*	5.383	*0,27*	1223	*0,46*	91	*0,60*

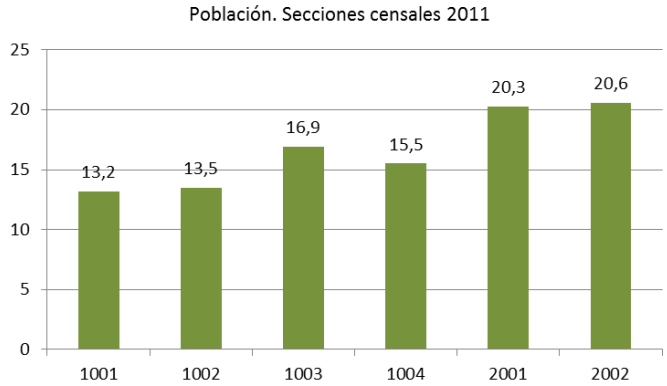
Fuente. SIMA. Estadística municipal

Tabla 7. Distribución de la población por secciones censales. Bollullos M. 2016

	Hombres	Mujeres	Ambos sexos	%
Bollullos M.	***5.208***	***5.122***	***10.330***	
01001	703	687	1.366	13,2
01002	880	868	1.390	13,5
01003	800	798	1.748	16,9
01004	1.047	1.050	1.598	15,5
02001	1.082	1.049	2.097	20,3
02002	696	670	2.131	20,6

Fuente: IECA. SIMA. Elaborado por El Taller Ecosocial Hábitat 4

Del registro padronal de 2016 se evidencia una distribución territorial de la población con mayor concentración en el distrito 02 y con poca diferencia entre las secciones que la componen. En el distrito 01 se concentra más población en las secciones 03 y 04.



Con la interpretación de las variables seleccionadas por el INE en su ”visor de mapas” se puede establecer una comparación sociodemográfica para el ámbito local en su entorno territorial de referencia. Así. Bollullos alberga una población bastante más joven que la de la capital y media provincial con

menos población extranjera, mayor tamaño medio del hogar y mayor porcentaje de viviendas no principales.

Tabla 8. Principales variables. Distribución secciones censales. Bollullos M. 2011

Sección	personas	E. media	% Población extranjera	Nº hogares	Tamaño medio hogar	Nº viviendas	% Viv. No princ.
Total	***9.710***	***35,35***	***4,12***	***3.205***	***3,02***	***4.030***	***23,47***
Distrito 016 01	*6.780*	*35,54*	*5,08*	*2230*	*3,04*	*2520*	*11,58*
Distrito 016 02	*2.930*	*35,15*	*3,15*	*975*	*3*	*1510*	*35,36*
01 001	1.615	38,57	0,83	580	2,79	665	13,09
01 002	2.695	36,08	5,1	905	2,97	950	4,58
01 003	2.470	32,98	7,83	470	2,96	820	17,83
01 004**							
02 001	1535	34,13	0	505	3,04	690	26,85
02 002	1395	36,26	7,37	470	2,96	820	42,53
Sevilla (provincia)		*40,4**	*5,3*		*2,75*		*20,75*
Andalucía		*41,0**	*9,1*		*2,70*		*29,08*

INE. Censo. Visor de mapas (* datos de 2016. ** sin datos)

Tabla 9. Población extranjera en relación con el total. 2015

		Bollullos		Aljarafe	
Población total extranjera de la UE	Hombres	101	0,99	2303	1,00
	Mujeres	98	0,96	2132	0,92
Ambos sexos		199	1,95	4435	1,92
Población total extranjera	Hombres	286	2,80	6616	2,87
	Mujeres	279	2,74	6751	2,93
Ambos sexos		565	5,54	13367	5,79
Población total	Hombres	5139	50,39	114460	49,60
	Mujeres	5060	49,61	116312	50,40
Ambos sexos		10199		230772	

Fuente: Diputación de Sevilla. Portal estadístico

En cuanto a la población extranjera procedente de la UE, en el municipio de Bollullos de la Mitación se registran valores similares a los del ámbito comarcal del Aljarafe. Si bien, el saldo migratorio es negativo en Bollullos y para la población extranjera, al contrario de lo reconocido para el Aljarafe, con saldo netamente positivo.

Tabla 10. Movimientos migratorios

	Bollullos			Aljarafe		
	Emigrantes	Inmigrantes	saldo	Emigrantes	Inmigrantes	saldo
Españoles	4	1	-3	238	142	-96
Extranjeros	37	28	-9	637	871	234
	41	29	-12	875	1013	138
población	10199			230772		

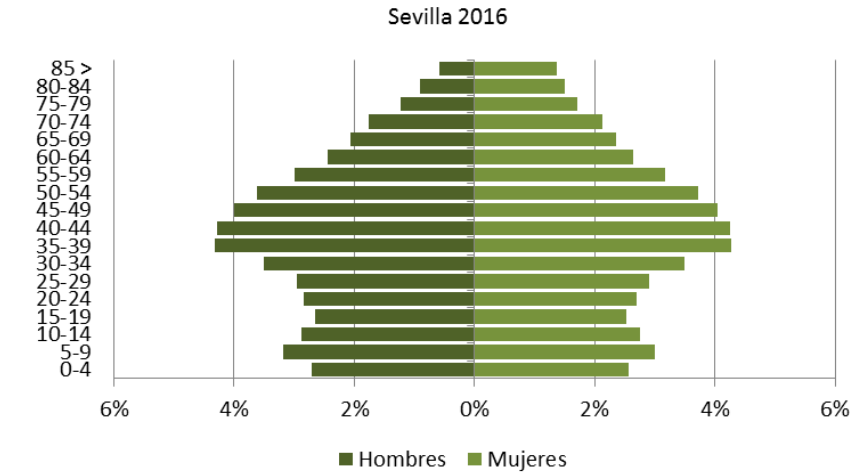
Fuente: Diputación de Sevilla. Portal estadístico

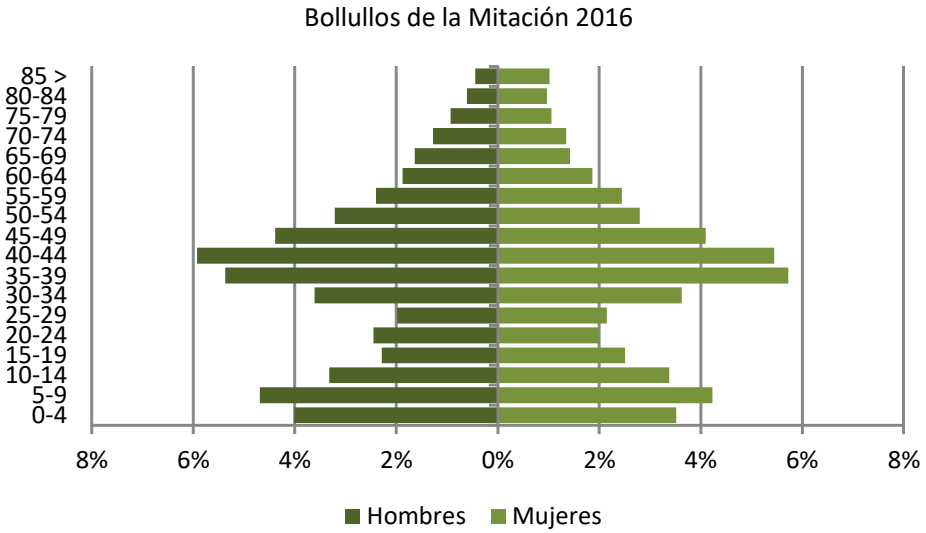
Entre la población extranjera residente en el municipio destaca la de origen rumano, seguramente en correspondencia con colectivos vulnerables, seguidas de las personas residentes procedentes de Reino unido, con mucha probabilidad de distinta extracción social al grupo anterior.

Tabla 11. Población extranjera por procedencia. Bollullos de la Mitación 2015

Rumanía	76	Polonia	4
Reino Unido	40	Países Bajos	3
Italia	19	Irlanda	3
Alemania	18	Bulgaria	2
Portugal	12	Austria	1
Francia	10	Dinamarca	1
Lituania	5	Grecia	1
Bélgica	4		

Fuente. SIMA. Estadística municipal





3.1.3 Caracterización socioeconómica

La actividad de la población mantiene, para los últimos registros, valores similares a los provinciales y algo superior a los regionales, si bien la tasa de paro queda sustancialmente más acotada en el ámbito local.

En cuanto a la distribución municipal destaca un 38% de hogares con un miembro en paro y un 16% con dos miembros. Entre los hogares con 2 o más miembros en paro (24,5%) destacan con índices superiores a esta media las secciones censales 03, 01 y 02 del distrito 01.

Tabla 12. Comparativa población activa y en paro. Bollullos M. 2016

Territorio	población	Activos		parados	Tasa de paro
Andalucía	8.424.102	4.377.737	51,97	2.492.205	56,93
provincia	1.928.962	1.017.998	52,77	555.104	54,53
Bollullos M.	10.330	5.428	52,55	2.044	37,66

@INE 2017. Padrón 2016. Elaborado por El Taller Ecosocial Hábitat 4.

Tabla 13. Nº de parados o inactivos del hogar. Bollullos M. 2011

sección	Total	Ninguno	1 miembro	2 miembros	3 >	% 2>
Total	3205	1200	1210	520	265	24,49
1001	580	200	225	85	65	25,86
1002	905	370	305	195	35*	25,41
1003	745	260	255	75	150	30,20
1004*						
2001	505	205	210	85	5*	17,82
2002	470	165	215	80	10	19,15

@INE 2017. Padrón 2016. Elaborado por El Taller Ecosocial Hábitat 4. *s/d

Tabla 14. Hogares con personas en paro en el grupo de edad de 16 a 24 años (2011)

	Nº de parados o inactivos del hogar					
Personas 16-24 años	Total	Ninguno	1	2	3 >	% 2 >
Total	3205	1200	1210	525	270	24,96
Ninguna persona	2585	1185	1070	290	40*	12,77
1 persona	460	5*	100	235	120	77,17
2 personas	155	10*	35*	5*	105*	70,97
3 o más personas	5*	0	0	0	5*	100,00

@INE 2017. Censo 2011. Elaborado por El Taller Ecosocial Hábitat 4

Tabla 15. Hogares con personas en paro en el grupo de edad de 25-34 años (2011)

Personas entre 25 y 34 años	Total	Nº de parados o inactivos del hogar Ninguno	1	2	3 >	% 2 >
Total	3205	1200	1210	525	270	24,9
Ninguna persona	2055	830	820	235	175	19,9
1 persona	690	200	265	155	70*	32,6
2 personas	455	170	125	135	30*	35,9

@INE 2017. Censo 2011. Elaborado por El Taller Ecosocial Hábitat 4

Por grupos de edad destacan los colectivos de personas en edad activa de menor edad, entre 16 y 24 años, con porcentajes también cercanos al 25%.

Tabla 16. Nº hogares según estructura y Nº miembros parados. Bollullos M. 2011

Tipo hogar	Ninguno	1	2	3 >
Con una mujer sola menor de 65 años	*	60	*	*
Con un hombre solo menor de 65 años	100	90	*	*
Con una mujer sola de 65 años o más	70	*	*	*
Con padre o madre que convive con algún hijo menor de 25 años	40	*	*	*
Con padre o madre que convive con todos sus hijos de 25 años o más	*	70	*	*
Hogar formado por pareja sin hijos	280	150	135	*
Hogar formado por pareja con hijos en donde algún hijo es menor de 25 años	415	495	220	230
Con hijos en donde todos los hijos de 25 años o más	*	95	*	*
Hogar formado por pareja o padre/madre que convive con algún hijo menor de 25 años y otra(s) persona(s)	40	85	75	*
Otro tipo de hogar	70	120	*	*

Fuente: @INE 2017. Censo 2011. Elaborado por El Taller Ecosocial Hábitat 4.

En cuanto al reparto del paro por sexo según los registros del instituto de estadística y cartografía de Andalucía, se evidencia un paro femenino de tres puntos porcentuales por encima del masculino, cuando para los registros de subsidios de trabajos eventuales agrarios el porcentaje femenino alcanza el 79% frente al 21% del masculino.

Tabla 17. Paro por sectores. Bollullos M. Septiembre 2017

MUNICIPIO				BOLLULLOS DE LA MITACION	%
TOTAL				1.041	
SEXO Y EDAD		HOMBRES	<25	47	
			25 - 44	191	
			>=45	187	
		MUJERES	<25	53	
			25 - 44	317	
			>=45	246	
SECTORES	AGRICULTURA			53	5,1
	INDUSTRIA			65	6,2
	CONSTRUCCIÓN			102	9,8
	SERVICIOS			722	69,4
	SIN EMPLEO ANTERIOR			99	9,5

Fuente: Ministerio de empleo y seguridad social. SEPE

Incidiendo en el reparto del desempleo por sexo, para los registros de contratos en 2016 la diferencia es clara pues se da doble de contratación de hombres que de mujeres (61% y 39% respectivamente) sobre una estructura laboral frágil, en la que el 96% de los contratos son temporales, frente al insignificante 4% de contratos fijos.

Por sectores de actividad es contundente el dato de paro en el sector servicios 69%, cuando el número de contratos en este sector alcanza un 43%, algo inferior que en la agricultura (46%) y que registra en el mismo periodo un 5% de paro.

Tabla 18. Trabajadores Eventuales agrarios subsidiados. Bollullos M. 2016

Total	%	Mujeres	%	Hombres	%
106	1,03	84	79,25	22	20,75

Junta de Andalucía. IECA. Fichas municipales

Tabla 19. Contratos por sexo y sector de actividad. Bollullos M. septiembre 2017

MUNICIPIOS			BOLLULLOS M.	
TOTAL			1.212	
TIPO DE CONTRATO	HOMBRES	INIC. INDEF.	8	
		INIC. TEMPORAL	705	
		CONVERT. INDEF.	11	
	MUJERES	INIC. INDEF.	14	
		INIC. TEMPORAL	466	
		CONVERT. INDEF.	8	
SECTORES	AGRICULTURA		559	46,1
	INDUSTRIA		14	1,2
	CONSTRUCCIÓN		124	10,2
	SERVICIOS		515	42,5

Fuente: Ministerio de empleo y seguridad social. SEPE

Tabla 20. Evolución Renta en Bollullos M.

	2014 (€)	2013 (€)
Renta Bruta	22.900	22.604
Renta Disponible	18.939	18.749
Puesto nacional	*697*	*737*
Puesto CCAA	*40*	*42*
Población	10.199	10.031

Fuente: http://www.datosmacro.com (junio 2017)

La evolución de la renta municipal para los últimos registros es favorable, lo que supone un puesto avanzado en el ranking de la comunidad autónoma.

Para el grupo de municipios entre 10.000 y 40.000 habitantes, Bollullos de la Mitación figura entre los cinco primeros de la CC.AA. con más renta bruta:

1. Tomares. 31.811€
2. Espartinas. 31.086€
3. Gines. 27.696€
4. Bormujos. 26.727€
5. Bollullos de la Mitación. 22.900€

3.2 CARACTERIZACIÓN DE LOS HOGARES Y VULNERABILIDAD SOCIODEMOGRÁFICA

Si se tiene en cuenta la relación de hogares/viviendas, la distribución media de los hogares en el parque municipal de la vivienda se corresponde con porcentajes cercanos al 80%, lo que evidencia un 20% de viviendas que no albergan ningún hogar, avalando el alto índice de viviendas vacías en el municipio. En la distribución por secciones censales se aprecian diferencias zonales notables. Destaca la mayor ocupación de viviendas con hogares en la sección 02 del distrito 01 y las de menor correspondencia las secciones 03 del distrito 01 y sección 02 del distrito 02 (*zona sureste del núcleo principal y urbanización Entrecaminos*).

Tabla 21. Relación de los hogares con las viviendas. Bollullos M. 2011

Sección	viviendas	hogares	%
total	4.030	3.205	79,5%
1001	665	580	87,2%
1002	950	905	95,3%
1003	820	470	57,3%
1004			
2001	690	505	73,2%
2002	820	470	57,3%

@INE 2017. Censo 2011. Elaborado por El Taller Ecosocial Hábitat 4.

En la semblanza demográfica y socioeconómica apuntada anteriormente se reconoce una caracterización de los hogares con un tamaño medio algo superior al mantenido en el ámbito autonómico y provincial. Se reconoce

menor índice de población extranjera en los hogares de Bollullos e índices por debajo (5 y 7 puntos) del ámbito de comparación para los hogares compuestos por una única generación de residentes. Sin embargo, Bollullos mantiene porcentajes similares a la provincia y C.A. para los hogares con miembros activos en los que, al menos uno está en paro. Por último, para los hogares monoparentales, el índice municipal es bastante más acotado (4 puntos menos) que el de Andalucía y provincia de Sevilla.

3.2.1 Tipología y estructura de los hogares

Tabla 22. Comparativa principales variables de los hogares. Censo 2011

Medida	Andalucía	Sevilla	Bollullos M.
Tamaño medio del hogar	2,7	2,8	3,02
% hogares con todos sus miembros españoles	90,4	94,7	92,7
% hogares con algún miembro extranjero	9,6	5,3	-
Número de núcleos en el hogar	0,8	0,8	0,9
% hogares con una única generación presente	44,1	41,6	35,8
% hogares con 2 generaciones presentes	52,5	54,6	
% hogares con 3 o > generaciones presentes	3,4	3,7	
% hogares con miembros activos entre 16 y 64 años, todos ellos ocupados	47,6	48,5	
% hogares con miembros activos entre 16 y 64 años, alguno de ellos parado	52,4	51,5	
Número medio de hijos por núcleo familiar	1,2	1,2	50,7
% de núcleos monoparentales	16,2	16,8	12,3
% de núcleos de familia numerosa	4,0	4,1	-

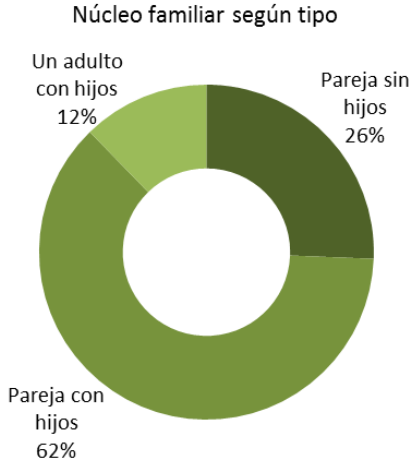
SIMA. IECA. Junta de Andalucía

En cuanto al tipo de núcleo familiar, en Bollullos predominan claramente los núcleos de parejas con hijos, con índices superiores al entorno autonómico y provincial y distanciándose en el tipo de núcleos monoparentales, con tres puntos porcentuales menos que en estos ámbitos, aun cuando alcanza un 12% para este tipo de núcleos.

Tabla 23. Núcleo familiar según tipo. 2011

	Andalucía	Sevilla (provincia)	Bollullos M.	
TOTAL	2.419.040	557105	2770	
Pareja sin hijos	28,2	26,1	710	25,6
Pareja con hijos	55,6	57,0	1720	62,1
Padre con hijos	3,3	3,2	40	1,4
Madre con hijos	13,0	13,6	300	10,8

@INE 2017. Censo 2011



De la revisión de los hogares según tipo, del total de hogares los unipersonales suponen un acotado 13% y destacan los hogares con una familia y un núcleo (72%). Es significativo también el 4% de familias con dos o más núcleos.

Tabla 24. Tipo de hogar. Bollullos M. 2011

	Hogares	Personas	%
	Total	3205	
A	Unipersonales	425	13,3
B	Multipersonales que no forman familia	55	1,7
C	Una familia sin otras personas adicionales y ningún núcleo	80	2,5
D	familia sin otras personas adicionales y sólo un núcleo	2310	72,1
E	Una familia sin otras personas adicionales y un núcleo y otras personas emparentadas	125	3,9
F	familia sin otras personas adicionales y dos núcleos o más	125	3,9
G	Una familia con otras personas adicionales	85	2,7

@INE 2017. Censo 2011. Elaborado por El Taller Ecosocial Hábitat 4.

En cuanto a la estructura del hogar destacan con algo más del 42 % los hogares formados por una pareja con hijos (alguno menor de 25 años), porcentaje que cae a más de la mitad a un significativo 17,6 % para el grupo de parejas sin hijos. El restante porcentaje de los hogares se corresponde con otros modelos familiares que motivan una nueva mirada a las necesidades de los hogares y por tanto la necesaria reconversión de la vivienda para dar satisfacción a las necesidades emergentes.

Tabla 25. Estructura del hogar. Bollullos M. 2011

	Estructura del hogar	Personas	%
	Total	3210	
A	una mujer sola menor de 65 años	125	3,9
B	un hombre solo menor de 65 años	185	5,8
C	una mujer sola de 65 años o más	70	2,2
D	un hombre solo de 65 años o más	40	1,2
E	padre o madre convive con algún hijo menor de 25 años	125	3,9
F	padre/madre convive con todos sus hijos 25 años o más	80	2,5
G	pareja sin hijos	565	17,6
H	pareja con hijos donde algún hijo es menor de 25 años	1360	42,4
I	pareja con hijos donde todos los hijos de 25 años o más	185	5,8
J	pareja o padre/madre que convive con algún hijo menor de 25 años y otra(s) persona(s)	200	6,2
K	Otro tipo de hogar	275	8,6

@INE 2017. Censo 2011. Elaborado por El Taller Ecosocial Hábitat 4.

3.2.2 Hogares según tamaño

En la distribución de los hogares según tamaño son preferentes (en orden descendente) los que tienen 2, 3 y 4 personas que juntos suponen el 74% del conjunto. Sin embargo, en la comparación con los ámbitos territoriales de la provincia y comunidad autónoma superan relativamente los hogares municipales de 3 y más personas. Especialmente para los de 6 o más.

Tabla 26. Hogares en viviendas principales según tamaño. 2011

Tamaño del hogar	Andalucía	Sevilla	Bollullos M.	%
Total			3205	
1 persona	20,9	19,6	425	13,3
2 personas	27,8	26,9	820	25,6
3 personas	21,9	22,6	790	24,6
4 personas	21,6	22,7	765	23,9
5 personas	5,8	6,2	225	7,0
6 o más personas	2,0	2,0	180	5,6

@INE 2017. Censo 2011. Elaborado por El Taller Ecosocial Hábitat 4.

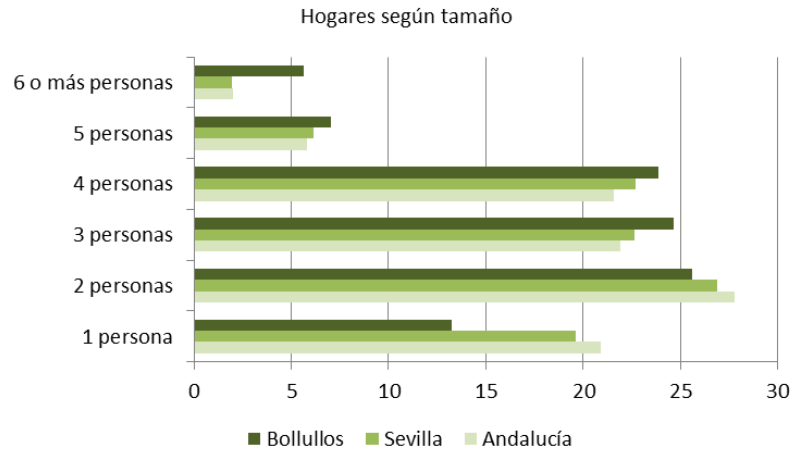
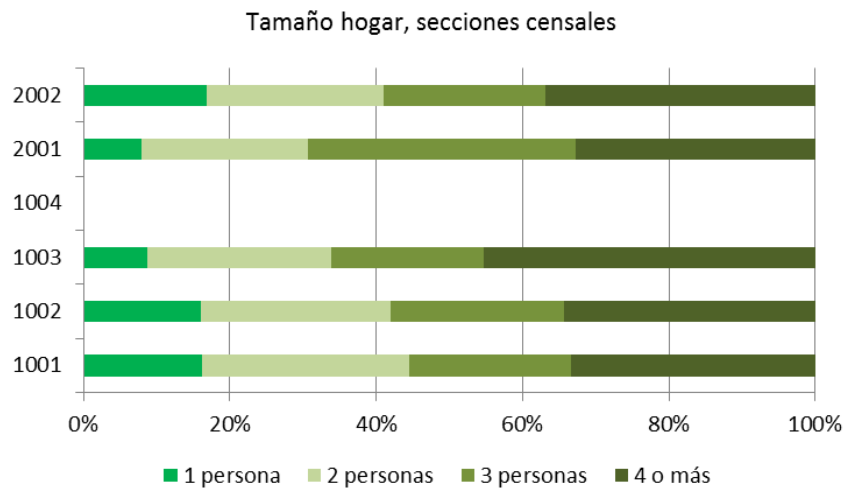


Tabla 27. Hogares según tamaño y secciones censales. Bollullos M. 2011

	Nº de personas por hogar						
sección	Total	1	2	3	4	5	6
Total	3205	425	815	790	765	230	185
1001	580	95	165	130	155	30	10
1002	905	145	235	215	180	70	60
1003	745	65	185	155	205	35	95
1004							
2001	505	40	115	185	125	30	10
2002	470	80	115	105	100	65	10

@INE 2017. Censo 2011. Elaborado por El Taller Ecosocial Hábitat 4.



El reparto de personas en hogares de vivienda principal se refuerza de la revisión del nº de personas por hogar, que refleja como en el ámbito municipal se diferencia la distribución según secciones censales, lo que va a condicionar la necesidad de nuevos modelos de vivienda que den respuesta a la demanda de los nuevos hogares según su ocupación.

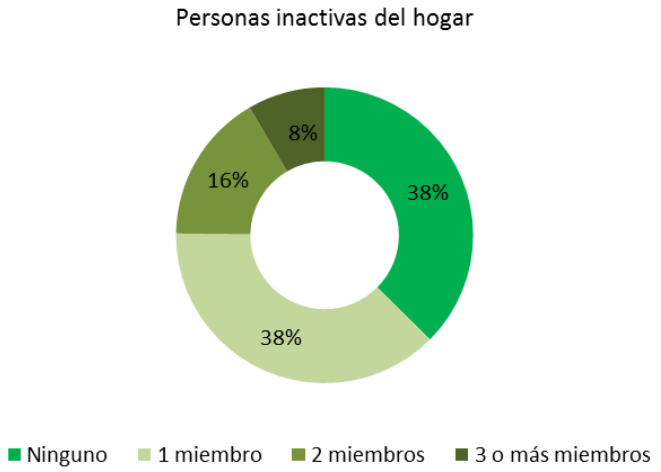
3.2.3 Actividad en los hogares

Tabla 28. Nº de parados o inactivos del hogar. 2011

	Nº de hogares			
Miembros en paro	Andalucía	Provincia	Bollullos M.	%
Ninguno	41,2	42,2	1200	37,4
1 miembro	32,6	32,2	1210	37,8
2 miembros	17,6	17,5	525	16,4
3 o más miembros	8,6	8,0	270	8,4
Total hogares			3205	

@INE 2017. Censo 2011. Elaborado por El Taller Ecosocial Hábitat 4.

En cuanto a la capacidad adquisitiva de los hogares, del total de hogares en el municipio solo el 37 % no tienen ningún componente en paro, el 63 % tienen alguna persona en paro y del mismo total algo más del 25 % tienen dos o más miembros en paro, lo que repercute directamente en la capacidad financiera y el sostenimiento de los pagos del alquiler de la vivienda o bien para el acceso a la compra.



@INE 2017. Censo 2011. Elaborado por El Taller Ecosocial Hábitat 4.

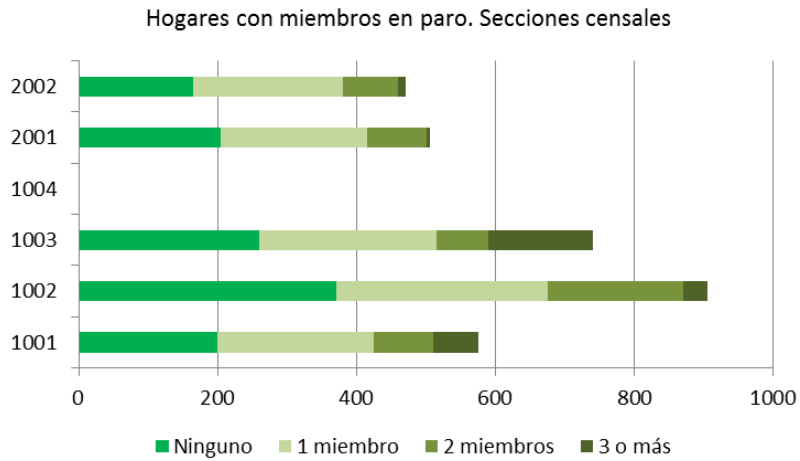
Es significativo el porcentaje de hogares con 3 o más miembros en paro en la sección 1003 del distrito 01. Esta sección, junto a la sección 2 mantienen el doble de hogares con dos o más miembros en paro (por encima del 40%).

Entre estos hogares se destina, según la encuesta de presupuestos familiares para el ámbito andaluz (INE) algo más del 30 % a gastos de la vivienda, que se incrementa hasta un 45 % incluyendo los gastos de transporte y hasta un 60 % si se incluye también la alimentación.

Tabla 29. Nº de parados en el hogar por secciones. Bollullos M. 2011

sección	Total hogares	Ninguno	1 miembro	2 miembros	3 o más miembros
Total	2155	835	770	360	190
1001	575	200	225	85	65
1002	905	370	305	195	35
1003	740	260	255	75	150
1004	0	0	0	0	0
2001	505	205	210	85	5
2002	470	165	215	80	10

@INE 2017. Censo 2011. Elaborado por El Taller Ecosocial Hábitat 4.



En el contexto de gasto que refleja la tabla que sigue, la energía necesaria para una correcta habitabilidad de la vivienda supone que parte de los hogares no tengan capacidad adquisitiva para su dotación, lo que fuerza procesos de pobreza energética, derivada principalmente de tres factores fundamentales:

- Bajos ingresos del hogar.
- Calidad insuficiente de la vivienda.
- Precios elevados de la energía.

Esta pobreza energética va a ocasionar temperaturas inadecuadas en la vivienda, riesgo de endeudamiento y desconexión del suministro, degradación de los edificios, despilfarro de energía, emisiones, etc.

Tabla 30. Gasto total según grupos de gasto por tamaño del municipio de residencia en Andalucía. Año 2015 (municipios de 10.000 a 20.000 hab.)

	%
Grupo 1. Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,89
Grupo 2. Bebidas alcohólicas, tabaco y narcóticos	2,34
Grupo 3. Artículos de vestir y calzado	6,39
Grupo 4. Viviendas, agua, electricidad y otros combustibles	27,14
Grupo 5. Mobiliario, equipamiento del hogar y gastos corrientes de conservación de vivienda	4,42
Grupo 6. Salud	4,16
Grupo 7. Transportes	12,93
Grupo 8. Comunicaciones	3,10
Grupo 9. Ocio, espectáculos y cultura	5,70
Grupo 10. Enseñanza	1,16
Grupo 11. Hoteles, cafés y restauración	9,78
Grupo 12. Otros bienes y servicios	6,98

IECA. Explotación Encuesta Presupuestos Familiares del INE. Elaborado por El Taller Ecosocial Hábitat 4.

3.2.4 Identificación vulnerabilidad habitacional de los hogares

Del diagnóstico previo efectuado sobre el parque de viviendas y la situación de las personas residentes en vivienda principal se reconocen varias zonas que cabe señalar como ámbitos vulnerables, principalmente derivado de procesos de deterioro o al menos de debilitamiento social o urbano que puedan estar padeciendo.

El acercamiento cuantitativo sobre la valoración de los ámbitos urbanos vulnerables se ha de abordar de un lado desde la consideración de los colectivos que lo habitan y de sus condiciones socioeconómicas y, de otro lado desde la consideración del estado y condiciones de habitabilidad del parque edificado y su grado de obsolescencia.

3.2.4.1 Atendiendo a la vulnerabilidad relativa de las personas residentes en vivienda principal

En el primer caso, para el reconocimiento de las condiciones relativas a la situación socioeconómica de los residentes en viviendas principales, los factores que fueron tenidos en cuenta son los que siguen:

1. Personas paradas en el hogar
2. Personas de 65 y más años que viven solas
3. Personas residentes en vivienda pendiente de pagos (hipoteca)
4. Personas cuidan menores 15 años
5. Personas cuidan persona problemas salud
6. Personas analfabetas y sin estudios
7. Hogares con 2 núcleos
8. Hogares monoparentales
9. Hogares con familias numerosas

De su análisis se aprecia que una media del 17,4% de las personas del municipio acumula factores de vulnerabilidad, lo que supondría un total de 1692 personas a considerar en la atención de sus hogares. Del detalle por secciones censales, destacan como ámbitos de mayor vulnerabilidad la sección 03 del distrito 01 (dos puntos por encima de la media) y la sección más poblada, 02 del distrito 02, con igual valor que la sección 02 del distrito 01.

Tabla 31. Vulnerabilidad relativa. Residentes vivienda principal. Bollullos M. 2011 (secciones censales)

	1001	1002	1003	1004	2001	2002	
Personas en paro	24,8	19,5	26,5		16,9	18,6	*21,3*
Personas mayores 65 viven solas	0,9	1,67	0,61		1,3	1,08	*1,1*
Residentes en vivienda con pagos pendientes (hipoteca)	35,0	64,6	70,6		48,9	51,25	*56,8*
Residentes cuidan menores 15	19,8	18,4	24,1		23,8	22,2	*21,7*
Residentes cuidan personas problemas salud	7,7	3,71	5,87		6,51	12,9	*7,3*
Analfabetos y sin estudios	19,5	9,65	10,9		9,77	7,89	*11,5*
Personas hogares 2 núcleos	9,3	9,65	1,21		6,51	6,81	*6,7*
Personas hogares monoparentales	9,9	5,75	7,09		9,45	11,1	*8,7*
Personas hogares 5 y + (numerosa)	11,8	26	30,0		14,3	26,5	*21,7*
	15,4	*17,6*	*19,7*	*0*	*15,3*	*17,6*	*17,4*

@INE 2017. Censo 2011. Elaborado por El Taller Ecosocial Hábitat 4.

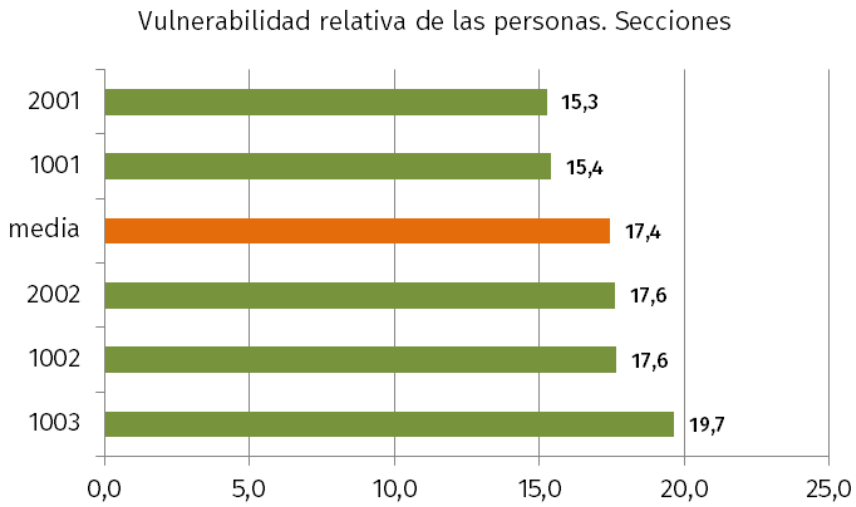


Tabla 32. Correspondencia personas con agregación de factores vulnerables por secciones censales. Bollullos de la Mitación 2011

	Total residentes	Agregado relativo factores (%)	*Personas con acumulación relativa*
1001	1615	15,4	249
1002	2695	17,6	476
1003	2470	19,7	486
1004	0	0,0	0
2001	1535	15,3	234
2002	1395	17,6	246
total	9710	17,4	1692

@INE 2017. Censo 2011. Elaborado por El Taller Ecosocial Hábitat 4.

3.2.4.2 Atendiendo a la obsolescencia de las edificaciones

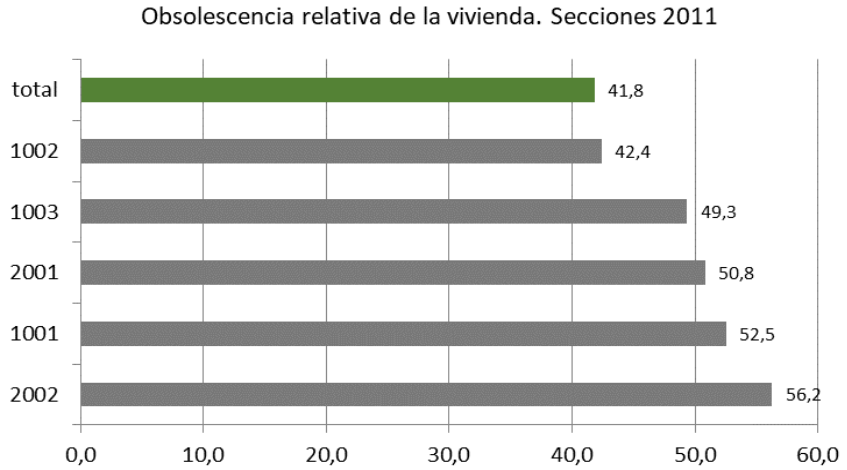
En la consideración del estado y las condiciones de habitabilidad de las viviendas a partir de los datos aportados por el INE, se tienen en cuenta los factores relativos de mayor incidencia sobre la obsolescencia de las edificaciones dedicadas a vivienda (por ser especialmente susceptibles de ser intervenidas para su rehabilitación parcial o integral). Viviendas, sobre las que incide alguno de los siguientes factores:

1. viviendas en estado deficiente
2. viviendas que no son accesibles
3. viviendas anteriores a reglamentación técnica (NBE-CTE)
4. viviendas sin calefacción

Tabla 33. Factores incidencia en obsolescencia de vivienda principal. Bollullos M. Secciones censales 2011 (%)

	total	1001	1002	1003	2001	2002
estado deficiente o malo	1,1	0,0	2,2	0,0	0,0	3,2
No accesible	56,6	94,0	70,2	91,9	97,0	89,4
anterior R. técnico	26,0	30,0	11,5	18,1	25,0	59,0
sin calefacción	83,6	86,2	85,6	87,2	81,2	73,4
Obsolescencia Relativa	*41,8*	*52,5*	*42,4*	*49,3*	*50,8*	*56,2*
viviendas obsoletas	*1341*	*391*	*383*	*286*	*257*	*264*

@INE 2017. Censo 2011. Elaborado por El Taller Ecosocial Hábitat 4.



De los factores tenidos en cuenta se reconoce un 42% del parque de vivienda principal con obsolescencia relativa, lo que supondría 1341 viviendas sobre las que habría que intervenir.

3.3 SITUACIONES DE VULNERABILIDAD SOCIAL

3.3.1 Situaciones de riesgo habitacional por desahucios

Para la identificación de las situaciones de riesgo de exclusión y desahucios en el ámbito municipal se propone una aproximación a este tipo de situaciones a nivel nacional y provincial, desde el análisis de los datos recogidos en los registros de los Juzgados de Primera Instancia e Instrucción del Consejo General del Poder Judicial (http://www.poderjudicial.es/) para los últimos ejercicios (último 2016).
De este registro se hace la consulta sobre las ejecuciones y los lanzamientos de los últimos años.

3.3.1.1 Evolución de las ejecuciones hipotecarias

En el caso de las ejecuciones hipotecarias, el CGPJ establece la siguiente definición conceptual para las mismas:

> Se computan aquellos procedimientos que, tramitados en los Juzgados de Primera Instancia, permiten exigir el pago de las deudas garantizadas por prenda o hipoteca al acreedor con escritura de hipoteca a su favor, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad[1].

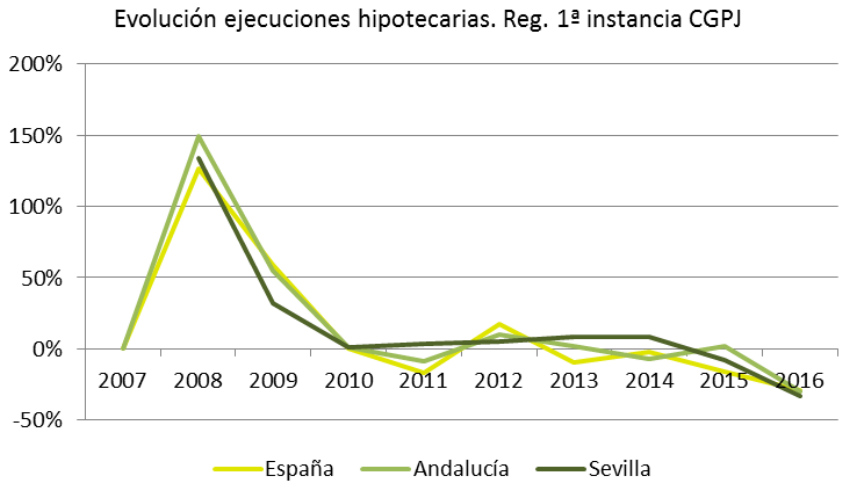
La distribución relativa para el total de ejecuciones hipotecarias y para el periodo de 2007-2016 en los ámbitos nacional, autonómico y provincial queda como sigue:

Tabla 34. Distribución relativa de las ejecuciones hipotecarias 2007-2016

	España	Andalucía	Sevilla	
2007	3,60	3,05	970	3,31
2008	8,14	7,60	2266	7,74
2009	12,94	11,79	2996	10,24
2010	12,99	11,88	3036	10,37
2011	10,80	10,82	3150	10,76
2012	12,71	11,88	3305	11,29
2013	11,47	12,15	3584	12,25
2014	11,20	11,27	3887	13,28
2015	9,45	11,52	3575	12,21
2016	6,71	8,03	2399	8,20
total	721108	150750	29168	

Fuente: http://www.poderjudicial.es/ (entrada 23/05/2017).

En los tres ámbitos de comparación la evolución relativa de las ejecuciones hipotecarias fue muy parecida, si bien, para la provincia de Sevilla los índices sobrepasan los autonómico y nacionales a partir de 2013 y hasta los más recientes.



3.3.1.2 Evolución de los lanzamientos

En el caso de los Lanzamientos, el CGPJ establece la siguiente definición conceptual para las mismas:

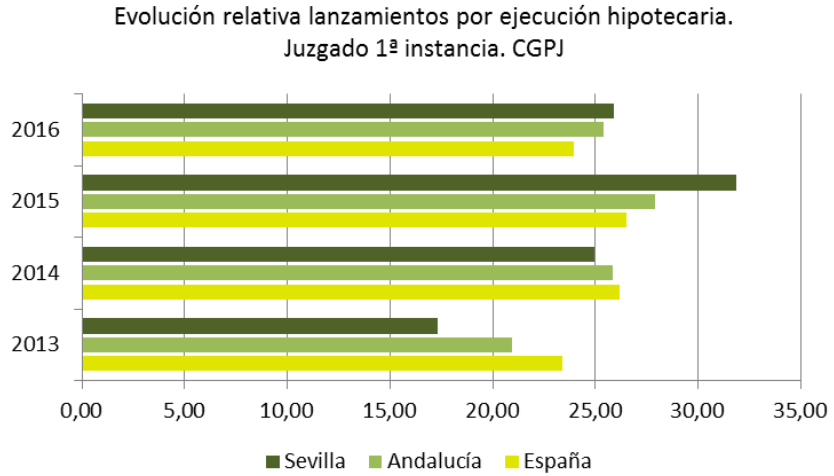
> Se contabiliza un lanzamiento por cada bien inmueble cuyo lanzamiento o entrega posesoria se acuerde, con independencia de los señalamientos que genere y del tipo de proceso en el que se acuerde o la fase en que éste se encuentre, siempre que implique un cambio en la posesión de un inmueble, y sin tener en cuenta si se trata de una finca rústica o urbana ni si es o no una vivienda. A efectos estadísticos, se incluirán en este apartado tanto los lanzamientos que se acuerden en fase de ejecución como las entregas de posesión, o las resoluciones que supongan la entrega mediata por entrega voluntaria del bien sea ésta a la parte directamente o en el órgano judicial.

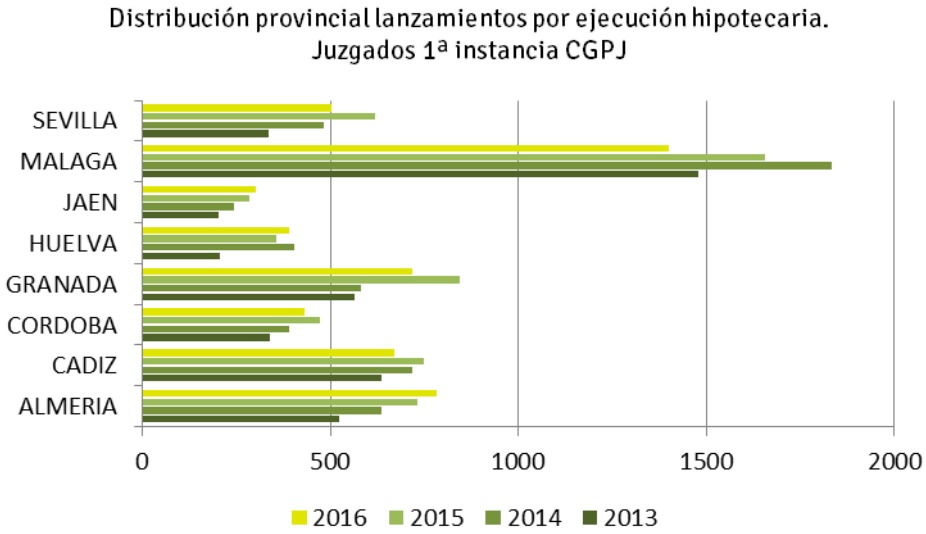
En la comparativa de los diferentes ámbitos territoriales, la evolución relativa de los lanzamientos por ejecución hipotecaria en los juzgados de primera

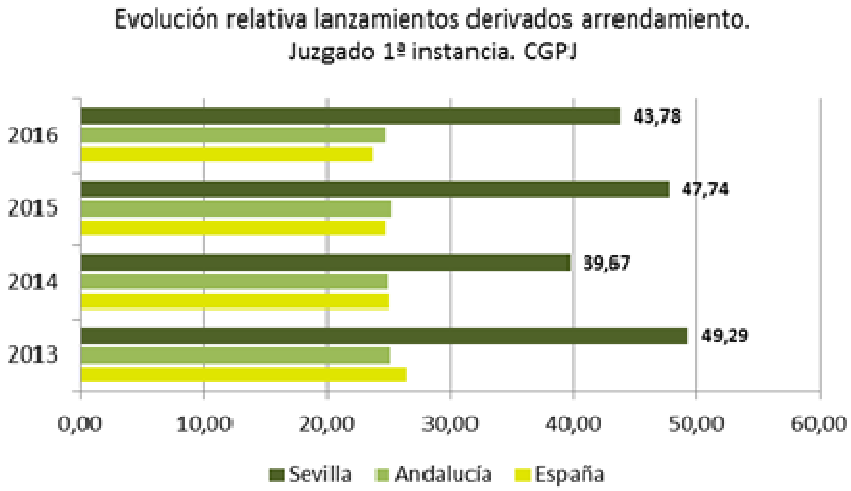
[1] Consejo General del Poder Judicial. Sección de Estadística judicial. Datos sobre el efecto de la crisis en los órganos judiciales. Desde 2007 hasta cuarto trimestre de 2016 (http://www.poderjudicial.es/)

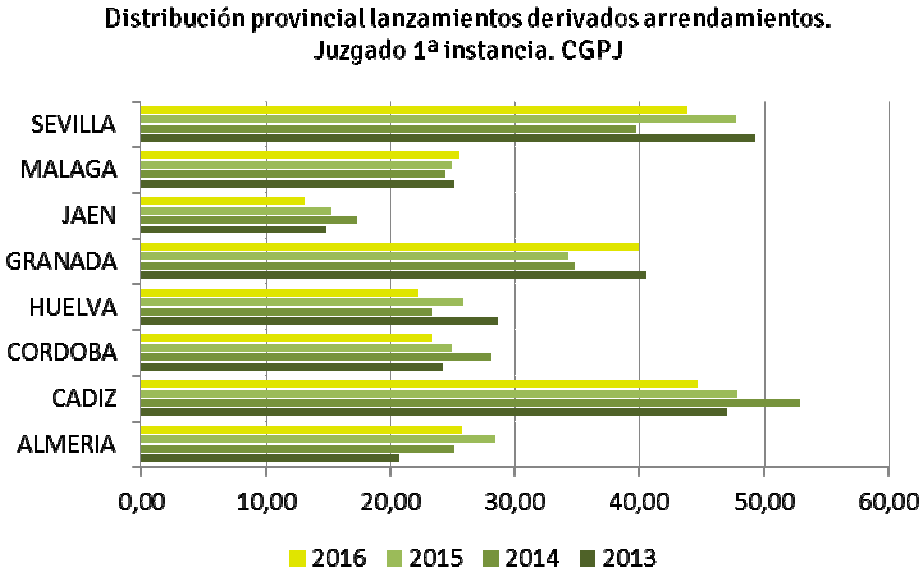
instancia del Consejo general del poder judicial destaca el repunte provincial de los registros de 2013 a 2015, y posterior contención en 2016.

En la evolución autonómica, los lanzamientos en la provincia de Sevilla mantienen registros que duplican la media comunitaria para los años considerados, aun cuando quedan por debajo de los registrados de Cádiz, Almería y Granada.









En el caso de los Lanzamientos practicados como consecuencia de procedimientos derivados de la Ley de Arrendamientos Urbanos por provincias y en el ámbito autonómico, registrados en los juzgados de 1ª instancia, destacan los porcentajes relativos de la provincia de Cádiz, seguidos por los de la provincia de Sevilla con respecto a la media autonómica y nacional para el registro de los cuatro años.

Tabla 35. Evolución relativa lanzamientos derivados L.A.U. CGPJ

	2013	2014	2015	2016
España	26,48	25,02	24,77	23,74
Andalucía	25,10	24,95	25,20	24,75
Sevilla	**697**	**561**	**675**	**619**
	49,29	**39,67**	**47,74**	**43,78**

Fuente: http://www.poderjudicial.es/ (entrada 23/05/2017).

3.3.2 Grupos especial protección (PCVS)

Entre las principales situaciones de riesgo relacionadas con el acceso a la vivienda destaca el nivel de endeudamiento de los sectores poblacionales de menor capacidad, conocidos a través de la información que puedan proporcionar los Servicios sociales, relativa al porcentaje de ayudas económicas para necesidades sociales que tengan que ver con la vivienda.
El número de solicitudes de ayuda, concedidas o no, el perfil de la demanda y el destino concreto de las ayudas concedidas ofrecerá un campo de información adicional que contribuirá a establecer perfiles de necesidad.
Los grupos de especial protección, son los así definidos en la Orden de 26 de enero de 2010 de desarrollo del Plan Concertado de Vivienda y Suelo.
A continuación se detallan los grupos de especial protección, junto a la documentación necesaria para acreditarlo para su inscripción en el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida municipal y los solicitantes en el municipio de Bormujos.

Tabla 36. Grupos especial protección (Orden 26 enero 2010 PCVS)

	Grupos especial protección	requisitos	solicitantes
JOV	Jóvenes, menores de 16 años	(DNI)	
MAY	Mayores, personas que hayan cumplido los 65 años	(DNI)	-
FNM	Familias numerosas (Ley 40/2003, de 18 de noviembre)	(Libro de familia y título de familia numerosa)	-
FMP	Familias monoparentales, con hijos a su cargo	(Si aparece un solo cónyuge en el libro de familia, el libro; si aparecen los dos la resolución judicial de que justifique la custodia)	-
VVG	Víctimas de la violencia de género	(Resolución judicial)	-
VT	Víctimas de terrorismo	(Certificado Dir. General Apoyo a Víctimas de Terrorismo – Min. Interior)	-
RUP	Personas procedentes de situaciones de rupturas de unidades familiares	(Resolución judicial)	-
EMI	Emigrantes retornados	(Certificado de emigrante emitido por área o dep. provincial	-

		correspondiente)	
DEP	Personas en situación de dependencia, de acuerdo al Decreto 168/2007, de 12 de junio	(Resolución de la Consejería de Igualdad y Bienestar social)	-
DIS	Personas con discapacidad, de acuerdo con el artículo 1.2 de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre	(Certificado acreditativo del grado de minusvalía reconocido)	-
RIE	Situación de riesgo o exclusión social	(Informe de los servicios sociales correspondientes)	-
CAS	Personas procedentes de Situaciones Catastróficas		-

De entre las variables anteriormente relacionadas, se extraen de las fuentes oficiales (INE. Censo de población y vivienda) las cuatro primeras listadas, cuya distribución territorial por secciones censales es como sigue.

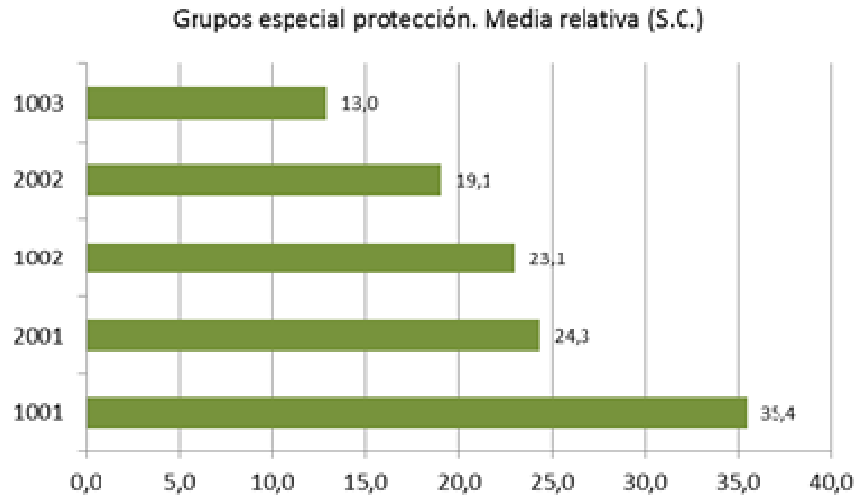


Tabla 37. Grupos de especial protección. Bollullos M. secciones censales

	Total resid. Viv. principal	Menos de 16	65 ó más	Familia numerosa	Familia monoparental	Media relativa
Sección	9710	23,0	10,0	22,9	32,9	22,2
1003	2470	26,3	5,1	7,7	12,8	13,0
1002	2695	21,7	9,3	26,0	35,3	23,1
1001	1615	20,4	14,9	45,8	60,7	35,4
2002	1395	18,3	13,3	15,8	29,0	19,1
2001	1535	27,0	11,1	24,1	35,2	24,3

@INE 2017. Censo 2011. Elaborado por El Taller Ecosocial Hábitat 4.

3.3.3 Personas y colectivos en situación o riesgo de exclusión social y residencial (ZTS)

Los servicios sociales municipales de Bollullos de la Mitación pertenecen a la Zona de Trabajo Social[2] (ZTS) Cornisa del Aljarafe, con sede en Sanlucar La Mayor, y que comparte con los municipios de Aznalcoyar, Benacazón, Umbrete y Espartinas. El número de personas que se aproxima al servicio o que son derivadas de otros sistemas supone un indicador cuantitativo aproximado de la población que se encuentra en riesgo de exclusión social. Entre los factores de identificación socioeconómica de estos colectivos destaca;

1. *Dimensión social*: fenómenos de desintegración, absentismo y fracaso escolar, desempleo, salud, género, servicios sociales e infraestructuras comunitarias.
2. *Dimensión económica*: principal fuente de ingresos de las familias, actividad económica, índice de pobreza.

[2] La Zona de Trabajo Social (ZTS) es la demarcación territorial adecuada para la prestación de los Servicios Sociales.
En las Zonas de Trabajo Social, la infraestructura básica para la prestación de estos Servicios es el Centro de Servicios Sociales Comunitarios, de gestión descentralizada, cuya dotación técnica, material y económica está relacionada con las necesidades y características de su comunidad de referencia y desde cuya estructura, integrada física y funcionalmente, se promueven y realizan acciones y actuaciones necesarias para la población en el marco de las prestaciones básicas de los Servicios Sociales. (http://www.juntadeandalucia.es)

3. *Dimensión urbanística-habitacional:* viviendas (e infraviviendas), deterioro urbanístico y déficit de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

Tabla 38. Personas que perciben ayudas de emergencia social

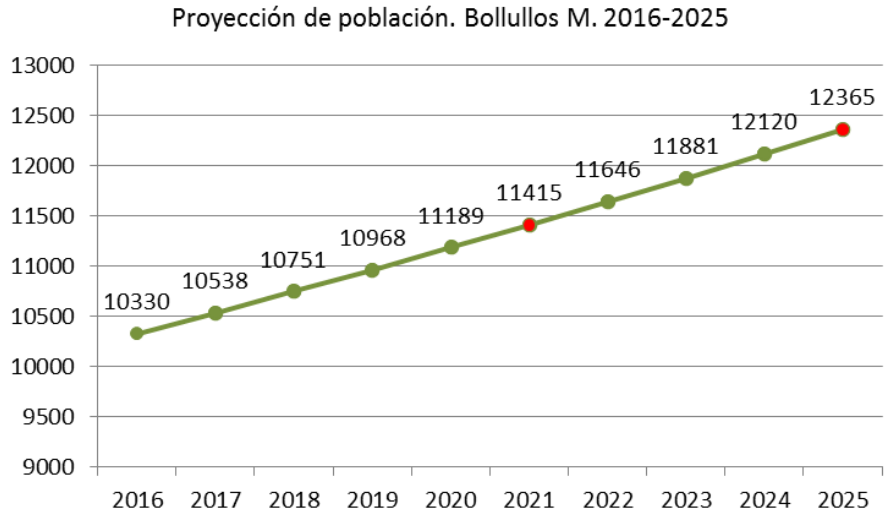
Ayudas de emergencia social (Nº personas perciben)
Programa de Intervención Familiar (Nº personas perciben)
Salario social (nº de expedientes)
Ayudas de adecuación funcional (Nº personas - solicitudes SIVA)
Ayudas al alquiler (Registro demandantes)
(Programa suministros vitales) Ayudas al pago alquiler Ayudas al suministro de agua Ayudas al suministro eléctrico
Perfil general de usuarios/as servicios sociales demandantes de apoyo para la vivienda
Perfil unidad familiar demandante ayuda
Dependencia – periodo 2006 - 2016 (nº expedientes - personas)

Fuente: ZTS "Cornisa del Aljarafe"

3.4 PROYECCIONES DE POBLACIÓN Y DEMANDA LATENTE DE VIVIENDA

3.4.1 Proyección de la población

La Proyección de la Población de Andalucía 2013-2035 presenta las previsiones de población desagregadas por sexo y edad para diversos ámbitos territoriales (municipios más de 10 mil habitantes). Los mayores incrementos de población se esperan en municipios de un tamaño intermedio, entre 10 mil y 100 mil habitantes, en los que ya reside casi la mitad de la población andaluza.



Fuente: Elaborado por El Taller Ecosocial Hábitat 4.

Si se toma como referencia en la proyección el incremento registrado para Bollullos de la Mitación en el periodo 1998-2016, el incremento de la población es de 0,05894742 interanual.

De otro lado, si se tiene en cuenta el incremento interanual proyectado en el ámbito territorial "Centro regional de Sevilla" (*Proyección de la Población de Andalucía 2013-2035. IECA*) para el periodo 2016-2025 se reconoce un incremento de 0,00090528 interanual (2016-2025) y 0,000686843 (2013-

2035). De la ponderación de estos registros en su aplicación al ámbito municipal se obtiene un incremento interanual de 0,020179845, que se va a aplicar en la previsión del corto y medio plazo.

- Año 2021 11.415 personas
- Año 2025 12.365 personas

3.4.2 Previsión de nuevos hogares a través de la proyección demográfica

El Instituto de estadística de Andalucía, dependiente de la Consejería de economía y conocimiento, publicaba en noviembre de 2015 la siguiente nota de prensa "*El número de hogares andaluces seguirá creciendo a un ritmo medio anual de cinco hogares por cada mil*"[3]

- Este crecimiento en el número de hogares se producirá a un ritmo cuatro veces inferior al observado en 2002-2014.
- Se estima que hasta 2035 se incrementará el número de hogares en 348 mil y se reducirá el número medio de personas que los componen.
- Ganarán peso los hogares unipersonales y los de parejas sin hijos.

En el año 2014, 8,34 millones de personas tenían fijada su residencia habitual en alguno de los 3,17 millones de hogares de Andalucía, por lo que el tamaño medio de los hogares andaluces fue de 2,63 personas por hogar.

En el horizonte de proyección, 21 años más tarde, se estima que se alcanzará una cifra de 3,52 millones de hogares, 348 mil hogares adicionales. Esto supone un crecimiento anual de 5,0 nuevos hogares por cada mil, mientras que la población decrecerá en 0,2 personas por cada mil en ese periodo.

Este desfase entre el crecimiento de la población y de los hogares producirá importantes cambios en las estructuras de co-residencia dentro de los hogares, que en su aspecto más general se aprecia en la reducción de los tamaños medios de los hogares a lo largo de todo el periodo de la proyección. Del año 2014 al 2035 los tamaños medios de los hogares pierden 0,27 miembros al pasar de 2,63 a 2,36 respectivamente.

Tanto el crecimiento del número de hogares como la reducción de su tamaño medio siguen la tendencia de los años 2002 a 2014, si bien a un ritmo más moderado, reflejo de la dinámica demográfica subyacente.

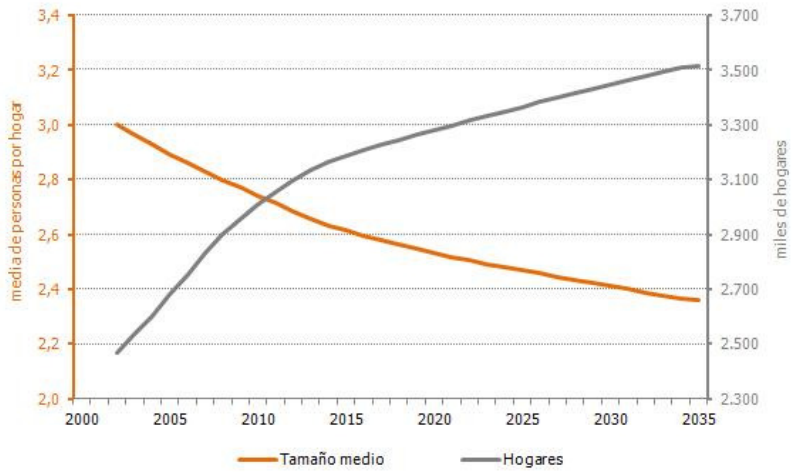
Tabla 39. Hogares e individuos que residen en viviendas familiares en Andalucía a través de la proyección demográfica

	Miles de		Tamaño medio	Crecimiento (por 1.000 y año)	
	Hogares	Personas		Hogares	Personas
2002	2.467	7.405	3,00		
2005	2.683	7.760	2,89	28,3	15,7
2010	3.010	8.250	2,74	23,2	12,3
2014	3.168	8.335	2,63	12,9	2,6
2020	3.281	8.308	2,53	5,9	-0,6
2025	3.366	8.312	2,47	5,1	0,1
2030	3.448	8.315	2,41	4,8	0,1
2035	3.517	8.302	2,36	3,9	-0,3

IECA. Nota divulgativa (25/11/2015)

[3] http://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/proyecciones/proyecchogares/notaprensa.htm

Fig. 1. Número de hogares y media de personas por hogar en Andalucía



Para determinar una estimación a futuro del número de hogares es fundamental tener en cuenta el tamaño medio del hogar en el municipio, y por tanto, el número de personas que lo componen.

Tabla 40. Tamaño medio hogares según tipología, Provincia de Sevilla (persona/hogar)

Tipo de hogar	2013	2014	2015	2016	2017	2021	2025
Parejas con hijos	3,8	3,7	3,7	3,7	3,7	3,6	3,6
Parejas sin hijos	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1
Monoparentales	2,5	2,5	2,5	2,4	2,4	2,4	2,4
Dos o más núcleos	5,5	5,5	5,6	5,5	5,5	5,5	5,5
Unipersonales	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Pluripersonales	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,2	2,2
TOTAL	***2,7***	***2,7***	***2,7***	***2,7***	***2,7***	***2,6***	***2,5***

Fuente: IECA. Proyección de los Hogares de Andalucía 2014-2035

Como se recoge anteriormente los hogares mayoritarios de Bollullos de la Mitación son los que se componen de dos (25,6%) y tres personas (24,6%), con valores relativos que alcanzan algo más del 50% del total de la distribución. Los hogares de familias numerosas (cinco y más personas) suponen un 23,9%. Con ello, los índices municipales son superiores a los provinciales y autonómicos para los hogares con 3, 4 y 5 personas por hogar e inferiores en los de menor tamaño (1 y 2 personas por hogar).

En esta distribución, el tamaño medio del hogar en Bollullos de la Mitación era de 3,02 personas por hogar para 2011 cuando se contabiliza un total de 3.205 hogares con lo que si se atiende a las previsiones de crecimiento anteriormente apuntadas para un horizonte de cuatro y ocho años (2021 y 2025), y tomando para los mismos períodos la previsión de media de hogares para la provincia con el incremento relativo de 0,23 reconocido en 2011 para el ámbito municipal (metropolitano), las necesidades de hogares para estos dos períodos serían en Bollullos las que siguen:

- Año 2021 **11.415 personas** / 2,82 = **4.048 hogares**
- Año 2025 **12.365 personas** / 2,72 = **4.546 hogares**

De esta estimación se deriva por tanto un incremento de 843 hogares para 2021 y 498 más en 2025.

En esta previsión se habrá de tener en cuenta que el parque de viviendas existente tendrá que adaptar su superficie y necesidades habitacionales a los nuevos modelos de familia u hogar.

3.4.3 Demanda latente o previsión de hogares atendiendo a Necesidad estimada de vivienda por emancipación residencial (NEVER)

Si se atiende a la distribución de la población por grupos de edad se puede hacer la aproximación a las franjas etarias con expectativa posible de formación de nuevos hogares, principalmente por la posibilidad de emancipación de las personas en los umbrales seleccionados, a tener en cuenta en las previsiones del presente Plan.

El alcance de la emancipación residencial en Andalucía es considerablemente inferior a la del conjunto de España, tanto entre las mujeres como entre los hombres jóvenes. La tasa media de emancipación residencial de los y las jóvenes de Andalucía sería del 17,6% en 2015 y del 18% a finales de 2016, cuando en 2014 se había situado en el 19,5%. En el conjunto de España también se ha registrado un descenso de la autonomía domiciliaria de las personas jóvenes, pero de menor calado. Los datos de actividad y empleo de Andalucía en el segundo trimestre de 2016[4] muestran una mayor exclusión del mercado laboral de la población joven con respecto a un año atrás. En la actualidad, la tasa de empleo entre las personas de 16 a 29 años, del 29,8%, es la segunda más baja de España y la tasa de paro de este perfil de edad, del 45,1%, es la segunda más abultada de las registradas por comunidades autónomas. El salario medio de una persona joven en Andalucía apenas llega a los 880 euros netos mensuales de media.

Con esta baja capacidad adquisitiva, que solo atañe a la minoría de personas jóvenes que tienen un empleo, pocas son las personas jóvenes que, con sus propios recursos, pueden adquirir o alquilar una vivienda libre. En el caso de la compra, y a pesar de las a priori óptimas condiciones de financiación hipotecaria (a causa primordialmente de los bajos tipos de interés), solamente el pago del primer vencimiento de una cuota hipotecaria estándar supondría en la actualidad dedicar el 51,7% del sueldo neto de una persona joven en Andalucía (el 59,1% en España).

Para que el esfuerzo económico que inicialmente conllevaría la compra de una vivienda libre no superara el 30% del salario neto, el umbral que delimita el límite máximo tolerable y aceptado por las entidades financieras, una persona joven en Andalucía debería percibir un salario 1,7 veces superior al actual, o conseguir una vivienda que no superara los 70.960,88 euros, un 42,0% menos que su valor real.

En el supuesto de acudir al mercado de alquiler (sea por voluntad propia o por ausencia de alternativas de compraventa), tampoco las perspectivas para una persona joven son nada halagüeñas.

En el segundo trimestre de 2016, emprender la emancipación residencial en solitario sería económicamente inviable para la población joven asalariada de la comunidad andaluza, que debería dedicar más de la mitad de su salario a los gastos derivados de la compra o el alquiler de vivienda; el 52,7% a sufragar la cuota hipotecaria o el 59,6% a la renta de alquiler.

Se ha realizado una aproximación estadística de la necesidad de vivienda del municipio basada en la población en edad de emancipación a lo largo de la vigencia del plan, que ha de constituir, cuantitativamente, la parte más significativa de la demanda latente de vivienda.

La estimación toma como punto de partida las cifras de proyección de población del IECA 2013-2035 para municipios mayores de 10.000 habitantes. Esto nos permite acotar el sector de población comprendido en las franjas de edad 15-29 y 30-44 años, considerados como los tramos de emancipación temprana y tardía, respectivamente, que siguen cálculos diferenciados.

A continuación se extrae del SEPE los datos del porcentaje de paro para dichos tramos, que se toma como referencia, y se recurre a los informes del Observatorio de emancipación del Consejo de la Juventud de Andalucía, que nos facilita, para el tramo 15-29 años, el promedio provincial de nº de personas por hogar y los porcentajes de cada modo de tenencia.

Finalmente se toman los datos municipales de los tramos de IRPF, que permiten aproximar la capacidad económica de los hogares en relación a tramos de IPREM.

A partir de todo ello se traza un perfil de la capacidad económica del sector joven y su necesidad o demanda latente de vivienda por emancipación, que nos da una idea del volumen de vivienda que se habría de atender y sus porcentajes relativos a modalidades libre o protegida y regímenes de tenencia que se estimen viables, teniendo en cuenta la oferta del mercado local.

[4] Observatorio de emancipación. Andalucía. Consejo de la juventud de España. WWW.CJE.ORG (2015 y 2016)

De dicha estimación se concluyen los siguientes datos:

Renta disponible para la vivienda

Nº de personas según capacidad de renta destinada a vivienda

Tramo: 15-44 años

Estim. Renta destinable a vivienda: 30% de la renta total

	nº personas	IPREM	
0€ (sin ingresos)	1983	0	44%
< 160 €	618	<1	14%
160-320 €	406	1-2	9%
320-400 €	235	2-2,5	5%
> 400 €	1267	>2,5	28%
Total pob. 15-44	4509		100%

Se estima que del total de personas en edad de emancipación, algo menos del 45% (1983 pers.) formalmente presenta cero ingresos. Y un 14% más (618 pers.) se inscribe en el rango inferior a 1 vez el IPREM (532 euros/mes). Esto es, del 58% de la población entre 15-44 años (2106 personas) tan solo una parte minoritaria podría destinar apenas 150-160€ al pago de la renta de su vivienda (estimándola en el 30% de la renta).

Necesidad de vivienda por emancipación

Estimación del nº de demandantes de vivienda

Tramo: 15-44 años

	% estim. dem.	2016	2021	2025	
Emancipación joven					
15-29 años	84,0%	1145	1833	2050	demandantes
		449	719	804	hogares
Emancipación tardía					
30-44 años	64,0%	2013	1619	1555	demandantes
		671	562	564	hogares
Total					
15-44 años		3158	3452	3605	demandantes
		1120	1281	1368	hogares

Para los años de cálculo de esta estimación, 2016, 2021 y 2025, se cifra el número de demandantes en 3158, 3452 y 3605 respectivamente. Este incremento, situado sobre todo en la franja 30-44 años, se debe al importante número de familias que accedieron a la compra de una vivienda hace 10-15 años y cuyo problema no es el acceso sino las dificultades para el pago de la hipoteca, familias que a lo largo de la vigencia del plan (2018-2025) irán saliendo del tramo considerado (15-44), dando entrada a las nuevas generaciones que no tendrán a corto plazo acceso fácil a crédito.
Esto se traduce en una necesidad estimada creciente de vivienda de 1120, 1281 y 1368 viviendas en los años de referencia.

Aproximación a la demanda por modos de tenencia

	2016	2021	2025	
Compra	252	259	271	viviendas
	22,5%	20,2%	19,8%	
Alq. Prot	738	869	932	viviendas
	65,9%	67,8%	68,1%	
Alq. Libre	130	153	164	viviendas
	11,6%	12,0%	12,0%	
Total	1120	1281	1368	
	100,0%			

Por último, a partir de la aproximación al perfil económico de la población, se estima que de esas viviendas, solo habrá capacidad de acceso bajo la modalidad de compra de vivienda libre para algo menos del 20% aproximadamente de la demanda, y en torno al 12% para el alquiler a precios de mercado. Mientras que el grueso de la demanda, en torno casi al 70%, debe encontrar soluciones sujetas a algún tipo de protección pública, ya sean alquileres asequibles o modalidades similares.

3.5 CONCLUSIONES

3.5.1 Caracterización sociodemográfica

En su caracterización sociodemográfica, en el municipio de Bollullos de la Mitación se reconoce una población con rasgos rurales más marcados que los de su entorno metropolitano, con un tamaño medio familiar por encima de la media, pocos componentes del hogar no españoles, con más de una generación en el hogar y menos hogares con personas activas entre los que se encuentre alguna parada.

Para la estructura del hogar, los núcleos monoparentales son poco significativos, registrándose la singularidad de más hombres que mujeres en el registro municipal (al contrario que los ámbitos territoriales de referencia) y predominan las familias de 3 y más personas, destacando por encima de los ámbitos de comparación (provincial y regional)

Incrementa su población en las últimas décadas de forma mantenida y exponencial, con un 106 % para el periodo considerado (1998-2016), cuando en el ámbito provincial alcanza un incremento global de 13 % y en el comunitario de 16 %.

En su distribución territorial, se aprecia mayor concentración en el distrito 02 (en sus dos secciones) seguidas de las secciones 03 y 04 del distrito 01.

La actividad de la población mantiene, para los últimos registros, valores similares a los provinciales y algo superior a los regionales, si bien la tasa de paro queda sustancialmente más acotada en el ámbito local. Destaca un 38% de hogares con un miembro en paro y un 16% con dos miembros.

Por sectores de actividad es contundente el dato de paro en el sector servicios 69%, cuando el número de contratos en este sector alcanza un 43%, algo inferior que en la agricultura (46%) sector que registra en el mismo periodo un 5% de paro.

De la consideración de los factores de vulnerabilidad socioeconómica sobre los residentes en vivienda principal en el municipio, se aprecia que una media del 17,4% de las personas acumula factores de vulnerabilidad, lo que supondría un total de 1690 personas. Del detalle por secciones censales, destacan como ámbitos de mayor vulnerabilidad la sección 03 del distrito 01, las secciones 02 del distrito 02, y con igual valor la sección 02 del distrito 01.

En la distribución según obsolescencia relativa de la vivienda principal, se reconoce un 42% del parque total de vivienda considerado con obsolescencia relativa, lo que supondría 1292 viviendas sobre las que habría que intervenir.

3.5.2 Caracterización de los hogares. Vulnerabilidad relativa

En la estructura de los hogares destaca con algo más del 42% los hogares formados por una pareja con hijos (alguno menor de 25 años), porcentaje que cae a más de la mitad a un significativo 17,6 % para el grupo de parejas sin hijos. El restante porcentaje de los hogares se corresponde con otros modelos familiares que motivan una nueva mirada a las necesidades de los hogares y por tanto la necesaria reconversión de la vivienda para dar satisfacción a las necesidades emergentes.

Según tamaño son preferentes (en orden descendente) los que tienen 2, 3 y 4 personas que juntos suponen el 74% del conjunto. Sin embargo, en la comparación con los ámbitos territoriales de la provincia y comunidad autónoma superan relativamente los hogares municipales de 3 y más personas. Especialmente para los de 6 o más.

En cuanto a la capacidad adquisitiva de los hogares, del total de hogares en el municipio solo el 37% no tienen ningún componente en paro, el 63% tienen alguna persona en paro y del mismo total algo más del 25% tienen dos o más miembros en paro, lo que repercute directamente en la capacidad financiera y el sostenimiento de los pagos del alquiler de la vivienda o bien para el acceso a la compra.

Con la consideración de los principales factores agregados de vulnerabilidad de las personas residentes en vivienda principal, se aprecia que una media del 17,4% de las personas del municipio acumula factores de vulnerabilidad, lo que supondría un total de 1692 personas a considerar en la atención de sus hogares.

De los factores tenidos en cuenta se reconoce un 42% del parque de vivienda principal con obsolescencia relativa, lo que supondría 1341 viviendas sobre las que habría que intervenir.

3.5.3 Vulnerabilidad social y urbana

Para el reconocimiento de la vulnerabilidad social municipal, se ha comparado datos accesibles sobre desahucios de los ámbitos provincial, autonómico y nacional, de los que se concluye repunte provincial de los registros de lanzamientos por clausulas hipotecarias de 2013 a 2015, y posterior contención en 2016. En la evolución autonómica, los lanzamientos en la provincia de Sevilla mantienen registros que duplican la media comunitaria para los años considerados, aun cuando quedan por debajo de los registrados de Cádiz, Almería y Granada.

En los tres ámbitos de comparación la evolución relativa de las ejecuciones hipotecarias fue muy parecida, si bien, para la provincia de Sevilla los índices sobrepasan los autonómico y nacionales a partir de 2013 y hasta los más recientes.

3.5.4 Proyecciones de población y demanda latente de vivienda

Los hogares mayoritarios de Bollullos de la Mitación son los que se componen de dos (25,6%) y tres personas (24,6%), con valores relativos que alcanzan algo más del 50% del total de la distribución. Los hogares de familias numerosas (cinco y más personas) suponen un 23,9%. Con ello, los índices municipales son superiores a los provinciales y autonómicos para los hogares con 3, 4 y 5 personas por hogar e inferiores en los de menor tamaño (1 y 2 personas por hogar).

En esta distribución, el tamaño medio del hogar en Bollullos de la Mitación era de 3,02 personas por hogar para 2011 cuando se contabiliza un total de 3.205 hogares con lo que si se atiende a las previsiones de crecimiento anteriormente apuntadas para un horizonte de cuatro y ocho años (2021 y 2025), y tomando para los mismos períodos la previsión de media de hogares para la provincia con el incremento relativo de 0,23 reconocido en 2011 para el ámbito municipal (metropolitano), las necesidades de hogares para estos dos períodos serían en Bollullos las que siguen:

- Año 2021 **11.415 personas** / 2,82 = **4.048 hogares**
- Año 2025 **12.365 personas** / 2,72 = **4.546 hogares**

De esta estimación se deriva por tanto un incremento de 843 hogares para 2021 y 498 más en 2025.

En cuanto a la necesidad de vivienda por emancipación residencial (NEVER), se estima que del total de personas en edad de emancipación, algo menos del 45% (1983 pers.) formalmente presenta cero ingresos. Y un 14% más (618 pers.) se inscribe en el rango inferior a 1 vez el IPREM (532 euros/mes). Esto es, del 58% de la población entre 15-44 años (2106 personas) tan solo una parte minoritaria podría destinar apenas 150-160€ al pago de la renta de su vivienda (estimándola en el 30% de la renta).

Para los años de cálculo de esta estimación, 2016, 2021 y 2025, se cifra el número de demandantes en 3158, 3452 y 3605 respectivamente. Lo que se traduce en una necesidad estimada creciente de vivienda de 1120, 1281 y 1368 viviendas en los años de referencia.

Por último, solo se estima capacidad de acceso bajo la modalidad de compra de vivienda libre para algo menos del 20% de la demanda, y en torno al 12% para el alquiler a precios de mercado. Mientras que el grueso de la demanda, en torno casi al 70%, debe encontrar soluciones sujetas a algún tipo de protección pública, ya sean alquileres asequibles o modalidades similares.

4 ESTRUCTURA Y CAPACIDAD URBANA

En este punto de la memoria se va a analizar la estructura urbana residencial del municipio, haciendo primero una breve descripción urbanística que hará mención a su implantación en el territorio así como a la morfología de sus barrios, tipologías características, y la distribución de equipamientos urbanos en éstos. Además, se relacinarán estos barrios con las diferentes secciones censales que componen la localidad, y con las diferentes urbanizaciones externas al núcleo urbano que encontramos en el término municipal. Se terminará realizando un análisis del planeamiento municipal, haciendo hincapié en la vivienda protegida existente y proyectada, para concluir cuál será la incidencia del planeamiento en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, y cual tendría que ser la incidencia del Plan Municipal de Vivienda y Suelo en el planeamiento.

4.1 LA ESTRUCTURA URBANA RESIDENCIAL.

4.1.1 Breve descripción urbanística del municipio

4.1.1.1 La estructura territorial y urbana

El municipio de Bollullos de la Mitación se sitúa a 17 Km al oeste de Sevilla, formando parte del sector metropolitano del Aljarafe sevillano. Dentro de éste podemos considerar como cabecera del sector la zona comprendida entre el pie de la cornisa y la Vega del Rio (Camas, el Manchón, Tomares, y zona baja de San Juan de Aznalfarache), encontrándonos como prolongación hacia el norte de ese sector la zona industrial de Los Girasoles y el núcleo de Santiponce, y hacia el sur Gelves, Coria del Río y la Puebla del río.
La primera corona se ubica entre las poblaciones situadas en la cornisa y la meseta que llega hasta el río Pudio: Valencina, Castilleja de Guzmán y Camas, apoyados en el eje norte carretera SE-510; Gines y Castilleja de la Cuesta, apoyados en el eje de la antigua carretera de Huelva y la autopista A-49; Bormujos y Tomares apoyados en el eje de la carretera SE-620 y A-42; y al sur Palomares y Mairena del Aljarafe y la zona superior de San Juan de Aznalfarache.
La segunda corona del Aljarafe ya presenta un carácter más periférico, con una posición de municipios más excéntrica y sin el grado de continuidad urbana entre ellos de la primera corona. Destacan Salteras, Villanueva del Ariscal, Espartinas, Sanlúcar la Mayor, Umbrete, Benacazón, Aznalcázar, Almensilla y el propio Bollullos de la Mitación. Esta zona limita al sur con las Marismas, al este con el río Guadiamar, al norte con Sierra Morena y al oeste con la provincia de Huelva.
Dentro de esta red Bollullos de la Mitación se ubica en una posición central de la citada segunda corona del Aljarafe, entre los municipios situados al norte (Salteras, Villanueva del Ariscal, Espartinas, Sanlucar la Mayor y Umbrete), al oeste (Aznalcázar) y al sur (Almensilla), estando a su vez vinculado de manera directa con la primera corona del Aljarafe dada la proximidad del municipio con la localidad de Bormujos.
Es precisamente la carretera A-474 que conecta el municipio con Bormujos uno de los ejes vertebradores de la localidad, junto con la A-8059 que conecta Bollullos con la Autopista del V Centenario A-49, que atraviesa el municipio de norte a sur. Respecto a la red de transporte público señalar que desde Bollullos parten tres líneas de autobuses interurbanos (M-157, M-158 y M-159) que conectan el municipio con otras localidades del Aljarafe y con la ciudad de Sevilla. El servicio resulta muy deficiente dado que es lento, poco fiable respecto a los horarios y de largo recorrido por diferentes pueblos antes de llegar al destino, pese a la proximidad.
A nivel general actualmente el Aljarafe cuenta con dotaciones propias, aunque todavía escasas para el crecimiento urbanístico y residencial experimentado en los últimos años. Podemos destacar los centros comerciales Metromar (Mairena del Aljarafe) y Ábaco (Camas), y grandes superficies como IKEA (Castilleja de la Cuesta), Merkamueble (Bollullos de la Mitación), Makro (Mairena del Aljarafe), Carrefour (Camas, San Juan de Aznalfarache) o El Corte Inglés (San Juan de Aznalfarache).
A nivel sanitario destacan el hospital San Juan de Dios en Bormujos, así como el hospital Nisa Aljarafe (Castilleja). También la sede de la RTVA (San

Juan de Aznalfarache), y los polígonos industriales PISA (Mairena del Aljarafe) y PIBO (Bollullos de la Mitación). Se trata de un parque industrial, situado junto a la A-49, totalmente consolidado, donde se ubican más de 300 empresas, promovido por la entidad gestora SODEMI S.L. Cuenta con una superficie destinada a equipamiento social de 4.767 m^2, a equipamiento deportivo 8.200 m^2, a zonas verdes 65.126 m^2 y a otros equipamientos 4.163 m^2. Es precisamente la Autovía A-49 la que conecta Bollullos con Sevilla, junto con la carretera que une los municipios al sur de la autovía.

4.1.1.2 Morfología y tipologías urbanas

El municipio de Bollullos de la Mitación sigue conservando un carácter rural, y pese a localizarse en un área que ha experimentado un fuerte crecimiento urbanístico en los últimos años, ha mantenido un modelo urbano compacto, de crecimiento contenido, alejado de la ocupación indiscriminada de suelo de otros municipios de la zona. De esta forma mantiene el valor paisajístico del casco urbano y una estructura tradicional de pueblo, con vivienda unifamiliar extensiva, sin grandes edificios de más de dos plantas.

El municipio cuenta con un sector central correspondiente al núcleo urbano original que conserva una trama irregular de calles estrechas en el que se inserta un parque residencial de viviendas unifamiliares de carácter rural. A partir de este primer núcleo se desarrollan los diferentes ensanches del municipio, a partir de los años 70-80, pasándose poco a poco de la trama más irregular y las manzanas compactas del centro urbano, con predominio de la vivienda unifamiliar, a tramas más ordenadas de manzanas rectangulares, y más orgánicas en las urbanizaciones surgidas posteriormente en la periferia del municipio. La tipología predominante, en cualquier caso, es la unifamiliar adosada, pareada o aislada.

Dentro del municipio se distinguen barrios y áreas homogéneas que comparten criterios de semejanza en cuanto a características urbanas, sociales, edificatorias, tipológicas, de densidad, grado de consolidación etc...

Centro Histórico: Origen del asentamiento. Desarrollo orgánico y trazado de calles irregulares. Gran densidad edificatoria, en su mayoría viviendas unifamiliares de dos plantas. Sector totalmente consolidado.

La Barriada, La Viña, La Era, Corraleja, Raquejo. En torno al centro histórico, hacia el norte, aparecen los primeros barrios desarrollados tras éste. Tiene un trazado de calles más ortogonal en las zonas más alejadas del centro, y más irregulares en la zona más próxima a éste. Sus parcelas, de densidad edificatoria elevada, se conforman mediante viviendas unifamiliares de dos plantas. Sector consolidado.

La Portada. Zona de nuevo crecimiento al este del centro y el primer ensanche antes mencionado. Cuenta con trazado ortogonal en sus calles y la definición geométrica de su parcelario, ocupado mayoritariamente por vivienda unifamiliar adosada. Sector consolidado.

La Florida, La Capitana, Peralta, Los Majuelos. Situado al norte del primer ensanche del municipio, se trata de una zona de nuevo crecimiento de la localidad con trazado regular en el que predomina la baja densidad edificatoria de viviendas unifamiliares adosadas, pareadas y aisladas.

El redondo (Urbanización Cuatrovitas). Límite norte del municipio, se trata de un sector con características de ciudad jardín. Viviendas unifamiliares aisladas en grandes parcelas.

Baena (Los Mejicanos). Zona de nuevo crecimiento de la localidad, ubicada al oeste, con trazado regular en el que predomina la baja densidad edificatoria de viviendas unifamiliares adosadas.

La Cerca. Sector prácticamente sin desarrollar, también al oeste del municipio.

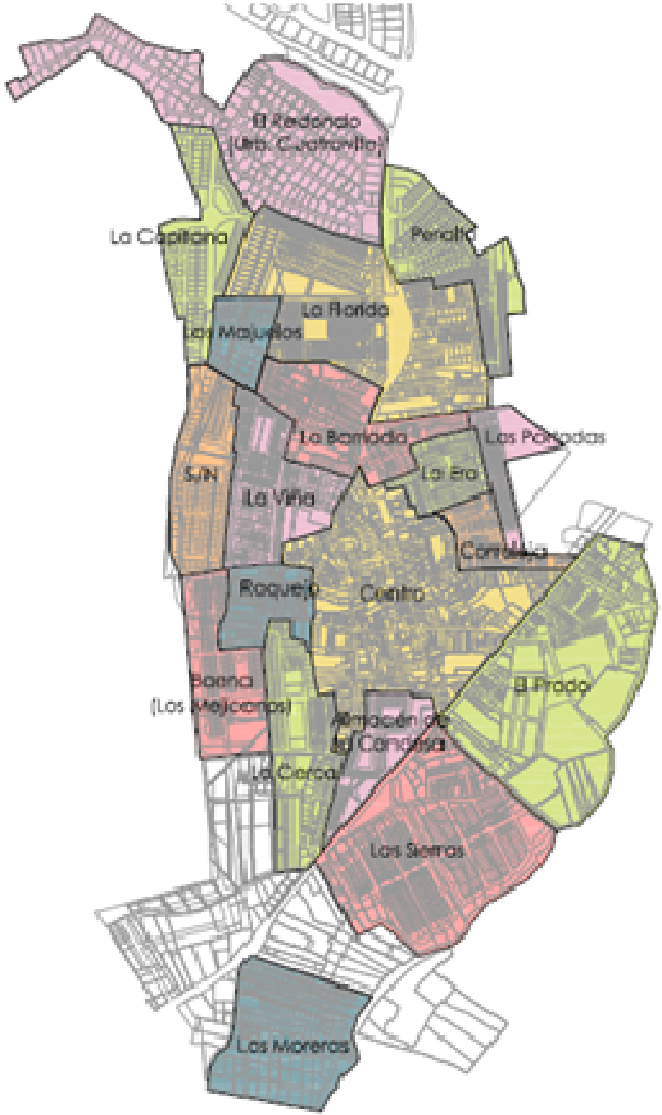


Ilustración 2. Esquema barrios y áreas homogéneas. Bollullos de la Mitación
Fuente: Servicio municipal de urbanismo. Elaborado por El Taller Ecosocial Hábitat 4

Almacén de la Condesa. Zona de nuevo crecimiento de la localidad, ubicada junto al centro y limitando al sur con la carretera A474. Trazado regular con predominio de viviendas unifamiliares adosadas.

El Prado, Las Sierras, Las Moreras. Se trata de una zona de nuevo crecimiento, ubicada al lado opuesto de la carretera A474. Presenta un carácter más denso en la zona de El Prado, donde encontramos viviendas unifamiliares adosadas, que va disminuyendo en Las Sierras con tipologías de vivienda pareada y aislada, hasta llegar a Las Moreras, una urbanización con características de ciudad jardín y trazado más orgánico desconectada del resto del municipio.

Además de los barrios ubicados en el núcleo urbano, en el municipio de Bollullos existen dos urbanizaciones:

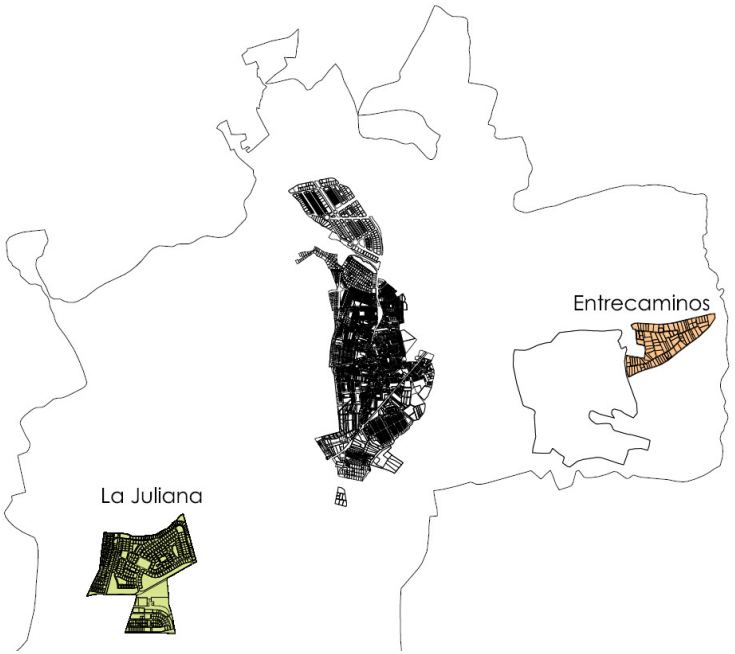


Ilustración 3. Núcleo urbano y urbanizaciones del término municipal de B. M.
Fuente: Catastro. Elaborado por El Taller Ecosocial Hábitat 4

Entrecaminos. Urbanización ubicada en el límite oriental del municipio, en el triángulo entre el Camino Viejo de Sevilla y el Cordel Triana-Villamanrique, que confluyen en el puente sobre el Río Pudio. Constituye un núcleo de población comunicado de forma deficiente con el casco urbano. Cuenta con una única vía asfaltada de comunicación con la A-474, el denominado Camino de Benacazón. Se trata de un área de desarrollo urbanístico irregular, resultado de una parcelación sobre suelo rústico, y tipología de vivienda unifamiliar aislada en de carácter rural-agrícola.

La Juliana. Ubicada al oeste del término municipal, al pie de la carretera A-474, a ambos lados de la misma a los que se accede por una gran rotonda. Está, por tanto mejor comunicada con el municipio que la anterior. Desarrollo urbanístico más ordenado, y vivienda unifamiliar aislada, utilizadas en gran medida como segundas residencias. Está dotada de un gran pinar utilizado como parque con actividades de ocio tales como el Bosque Suspendido y con dotaciones como el Colegio Británico. Es punto de acceso al camino que lleva al Santuario de Cuatrovitas.

4.1.1.3 Distribución del equipamiento urbano

Además de las características antes mencionadas, podemos señalar en cuanto al sistema de espacios públicos del municipio que cuenta con un alto número de zonas ajardinadas o pequeños parques en una cantidad aproximada a la treintena, algunas de ellas muy cercanas y casi conexas. La mayor parte se distribuye a lo largo de todo el municipio, siendo la zona peor dotada el centro.

Estas zonas coexisten con otras zonas verdes de dos niveles: El de los propios sistemas generales del municipio (Antonio Machado, Cuatrovitas y la Juliana, no teniendo la consideración tal el parque ferial y la zona verde de la Cerca aún por desarrollar); El de las zonas ajardinadas de las urbanizaciones y promociones inmobiliarias de carácter privado, como las localizadas en el PIBO, urbanización Las Moreras, Urbanización La Juliana.

Respecto a la urbanización Entrecaminos, señalar que carece de este tipo de zonas ajardinadas, dado su irregular desarrollo urbanístico, si bien se encuentra muy cerca del parque metropolitano Rio Pudio.

Respeto a la dotación de equipamientos hemos de señalar que cuenta con 85 plazas en residencia de ancianos, dos complejos deportivos y cuatro pistas deportivas. Respecto al equipamiento educativo señalar que el índice alcanzado está por debajo de la media comarcal, sin atención para educación de adultos y especial o en régimen especial de enseñanza, y centrando el total de las dotaciones en centros de educación infantil, primaria y secundaria.

Por su parte presenta como edificios educativos una guardería municipal, dos colegios púbicos de educación infantil y primaria, el CEIP Beatriz Galindo y el CEIP Pío XII, y un centro de educación secundaria, el IES Alminar y un colegio privado, el Colegio Británico, ubicado en la urbanización La Juliana.

Como espacio deportivo cuenta con el polideportivo municipal Juan Rodríguez, el estadio municipal San Martín, el complejo deportivo Alminar, el gimnasio municipal, así como diferentes equipamientos y pistas de uso deportivo. Como parte del sistema de interés público y social destacan:

- Uso administrativo: Ayuntamiento
- Uso Social: Hogar del mayor.
- Uso Comercial: Mercado de abastos
- Uso Cultural: Casa de la cultura y biblioteca municipal Cosmos
- Uso Sanitario: Ambulatorio municipal.

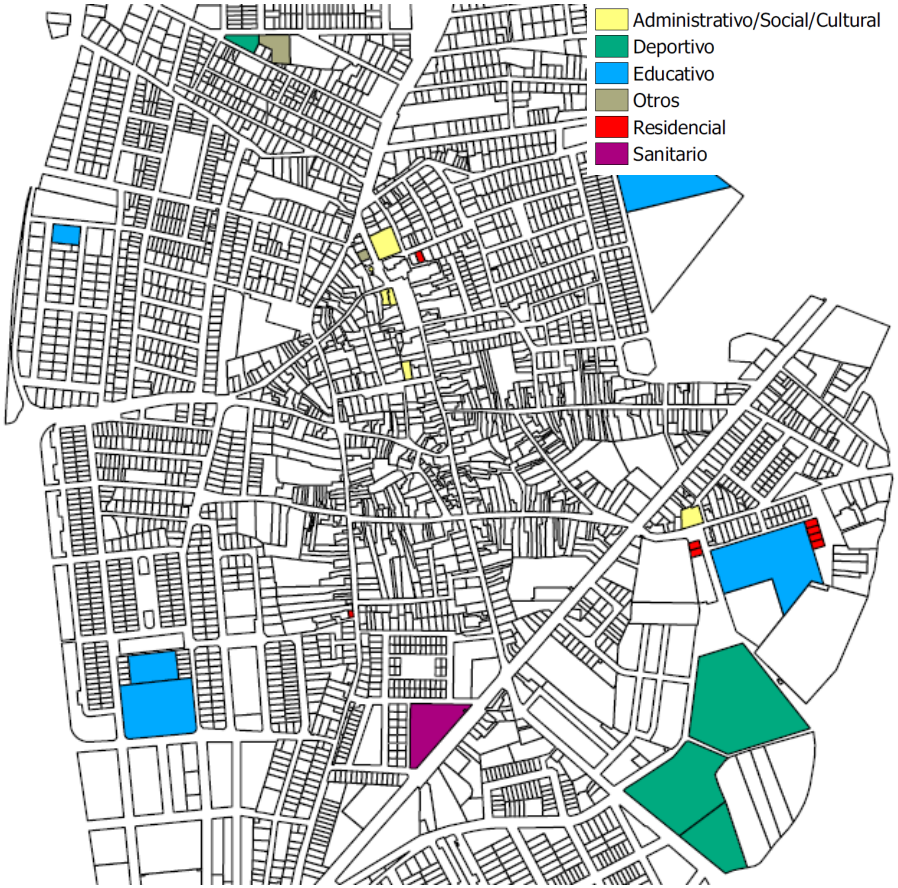


Ilustración 4. Esquema inmuebles municipales por usos.
Fuente: Catastro. Elaborado por El Taller Ecosocial Hábitat 4.

Por último, haremos nuevamente mención al parque industrial PIBO, situado junto a la A-49, con una superficie destinada a equipamiento social de 4.767 m2, a equipamiento deportivo 8.200 m2, a zonas verdes 65.126 m2 y a otros equipamientos 4.163 m2.

4.1.2 El núcleo urbano: secciones censales y unidades barriales

La consulta diferenciada a las fuentes oficiales para la identificación de las variables socioeconómicas y demográficas del municipio se ha efectuado a partir de la información disponible en el censo de población y vivienda del Instituto Nacional de estadística INE.
En esta fuente la información está estructurada por registros de secciones censales que componen distritos. Puesto que esta estructura no siempre se corresponde con las piezas de identidad ciudadana o vecinal (barriadas) se hace oportuno establecer una extrapolación de partida que nos posibilite un acercamiento suficiente a las distintas unidades barriales reconocidas por los residentes y por la gestión municipal.

Bollullos consta de 5 secciones censales, distribuidas a lo largo del término municipal según queda reflejado en el correspondiente plano, señalándose a continuación la relación entre estas y los barrios identificados en el municipio:

Tabla 43. Correspondencia entre secciones censales y barriadas. Bollullos M. 2011.
Fuente: INE. Elaborado por El Taller Ecosocial Hábitat 4

Sección 1001	**Barriada**
	La Viña
	Barriada
	Centro
Sección 1002	**Barriada**
	Centro
	Raquejo
	Baena
	La Cerca (Los Mejicanos)
	Almacén de la condesa
	Las Sierras
	Las Moreras
Sección 1003	**Barriada**
	El Redondo (Urb. Cuatrovita
	La Capitana
	La Florida
	Los Majuelos

	La Barriada
Sección 2001	**Barriada**
	Peralta
	La Florida
	La Barriada
	Las Portadas
	La Era
	Centro
	Corraleja
	El Prado
Sección 2002	**Barriada**
	Centro
	El Prado
	La Juliana
	Entrecaminos

4.1.3 Otros núcleos urbanos

Además de los diferentes barrios identificados en el municipio, podemos señalar la presencia de dos urbanizaciones, localizadas en los planos correspondientes:

4.1.3.1 Urbanización Entrecaminos

Constituye un núcleo de población comunicado de forma deficiente con el casco urbano. Cuenta con una única vía asfaltada de comunicación con la A-474, el denominado Camino de Benacazón

4.1.3.2 Urbanización La Juliana

Mejor comunicada con el municipio que la anterior, el sector se divide en dos zonas por la presencia de una fuerte rotonda, que tendrían que mejorar su conexión con la A-474

4.2 ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

4.2.1 Antecedentes del planeamiento

Tabla 44. Planeamiento aprobado y grado de ejecución

Provincia	Municipio	Figura	Fecha de Aprobación	Adaptado LOUA
SEVILLA	BOLLULLOS M.	NNSS	24/02/93	Parcial
SEVILLA	BOLLULLOS M.	PAP	14/10/10	Sí

Fuente: Planes urbanísticos aprobados (ws041.juntadeandalucia.es/medioambiente/situadifusion/pages/search.jsf)

Abundando en el acercamiento al conocimiento de la realidad territorial del término municipal, del sistema de información urbana (SIU) de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo (Ministerio de Fomento) se recogen los siguientes parámetros territoriales para el ámbito:

Tabla 45. Principales parámetros territoriales

		%		%
Clases de suelo	Urbano consolidado	1,50		
	Áreas de desarrollo	5,09	Suelo no urbanizado	11,08
			S. urbanizado	88,91
	Urbano no consolidado	1,16		
	Urbanizable delimitado	3,93		
	Urbanizable no delimitado	0,00		
	No urbanizable	93,38		
			Prevista	Pendiente
Viviendas	Número viviendas		6.237	898
	Densidad (viv./ha) sectores	27,06		
Edificabilidad	Residencial (m^2)		1.196.189	168.798
	Act. Económicas (m^2)		484.500	95.703
	Industrial (m^2)		481.035	92.238
	Terciario (m^2)		3.465	3.465

Fuente. Sistema de información urbana (SIU). Ministerio Fomento (Actualización 08/2013)

El desarrollo urbanístico más reciente, consecuencia de la burbuja inmobiliaria y la posterior crisis económica, ha supuesto para Bollullos la aparición de suelos urbanos vacíos, edificios semiconstruidos, una ronda sin terminar y convenios impugnados en los juzgados. Como uno de los principales lastres de la economía municipal se sitúan las reclamaciones recibidas por causa de la retroactividad de la aplicación del POTA, que declaró nulos muchos de los convenios firmados con anterioridad a su entrada en vigor entre el ayuntamiento de Bollullos de la Mitación y diferentes empresas de promoción inmobiliaria.
Así, en la actualidad la previsión de pago con cargo a las arcas municipales se estima en unos 3.000.000 €. Los convenios judicializados son: Sector SUS-13; Monasterejo: Sector SUS-01. Los convenios con reclamaciones iniciales son: Sector SUS-04; Prado de la Torre; Finca Matahambre.

4.2.2 Normas Subsidiarias Municipales. Adaptación parcial

A continuación se detalla la información relativa al análisis del planeamiento vigente en el municipio de Bollullos de la Mitación. Se trata de las Normas Subsidiarias aprobadas en 1993, y del documento de adaptación de las mismas a la LOUA del año 2010. En este documento se señalan las diferentes áreas de reforma interior ubicadas en suelo urbano no consolidado sin desarrollar o en tramitación, así como los diferentes planes parciales aprobados para uso residencial en suelo urbanizable ordenado y sectorizado del municipio. Para cada uno de estos suelos se detalla su superficie, edificabilidad, densidad de ocupación y número de viviendas previstas, haciendo referencia también al número de viviendas protegidas previstas en las distintas áreas. Se señalará, en primer lugar, la existencia de una serie de áreas de reforma interior no desarrolladas dentro del suelo urbano no consolidado que constituyen el primer recurso de suelo con el que hacer frente a una posible demanda de vivienda por tratarse de zonas integradas en el casco urbano existente. Dichas actuaciones supondrían una capacidad residencial de 182 viviendas.

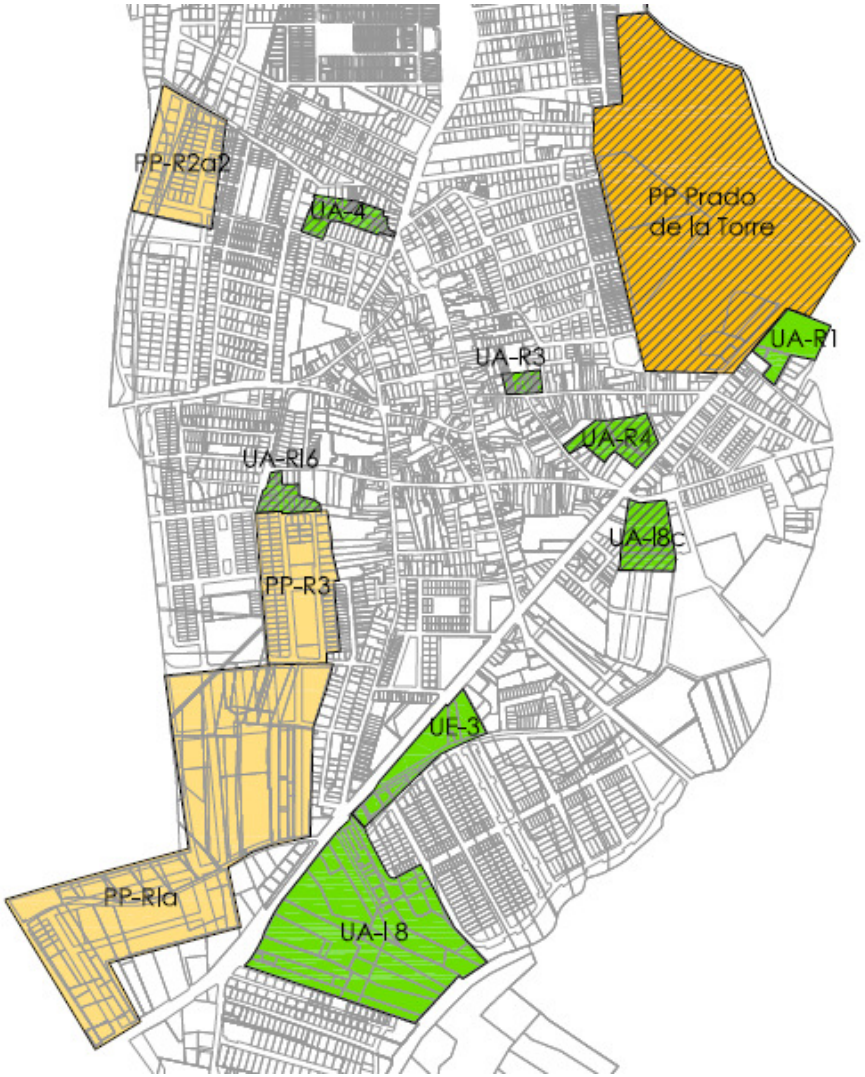


Ilustración 5. Análisis del planeamiento. SUNC, SUO y sectorizado
Fuente: Adaptación a la LOUA de las Normas Subsidiarias Municipales. Elaborado por El Taller Ecosocial Hábitat 4

En relación a la capacidad residencial asignada por el planeamiento al suelo urbanizable ordenado clasificado en el municipio, las actuaciones propuestas, bajo uso residencial, se centran en tres planes parciales (PP-R1a La Sabina, PP-R2a2 C/ Benacazón, PP-R3 La Cerca) que supondrían, una vez desarrollados, un total de 456 nuevas viviendas para el municipio.
Por último, la capacidad residencial de suelo urbanizable sectorizado se centra en el PP Prado de la Torre, cuya ejecución supondrá para el municipio un aumento de 363 viviendas.
Sumando la capacidad residencial prevista para el suelo urbano no consolidado, así como urbanizable ordenado y sectorizado, el municipio podría contar, con el desarrollo urbanístico de estos suelos, de un total de 1.001 nuevas viviendas.

4.2.2.1 Vivienda Protegida

En el marco de la vivienda protegida, la adaptación del planeamiento municipal a la LOUA motivó la definición de una reserva de, al menos, el 30% del suelo a desarrollar. Para ello se destinaron parcelas en el Plan Parcial Prado de la Torre, así como en las áreas de reforma interior UA-R3 Centro, UA-R4 Moreno, UE-4 C/ Antonio Machado, UA-R16 La Cerca y UA-R18c C/ Manuel Siurot. No obstante, dado que la definición de estas áreas es previa a la adaptación de la LOUA, en un posterior anexo complementario al documento de adaptación parcial se recoge que la correspondiente reserva del 30% de suelo destinado a vivienda protegida queda a la voluntad de los propietarios del suelo, aun cuando eran suelos no desarrollados sobre los que debería haber prevalecido la norma de la LOUA en cuanto a reserva de vivienda protegida.
De esta forma, se suprime la reserva de vivienda protegida de las 5 áreas de reforma interior antes mencionadas, quedando sólo como reserva para VPO los terrenos ubicados en el señalado Plan Parcial Prado de la Torre, lo que supone un total de 163 viviendas del total de 1.001 programadas, lo que sumado a las 6 ejecutadas en PP-R2a2 C/ Benacazón supone un 16.9% del total de viviendas programadas, bastante por debajo del 30% exigido, y por supuesto por debajo de las necesidades de vivienda asequible existente en el municipio.
Esta medida además concentra la vivienda protegida en un único sector, en este caso PP Prado de la Torre, en lugar de distribuirla en diferentes áreas de la ciudad consolidada, lo que podría derivar en problemas de guetificación en esa zona de máxima concentración.

4.2.2.2 Incidencia del Plan Municipal de Vivienda y Suelo en el Planeamiento

Una vez analizado el planeamiento vigente en el municipio de Bollullos y en base a la demanda residencial de la localidad diagnosticada en el presente plan municipal de vivienda, se va a definir, a modo de conclusión, cuál será la incidencia del planeamiento en el citado plan, y su potencialidad de cara a resolver el problema de la vivienda del municipio. También se definirá cuál será la incidencia del plan de vivienda en el planeamiento, y que determinaciones necesitaría incorporar para efectivamente garantizar la satisfacción de la demanda activa y latente existente. De esta forma, podemos señalar:

- A pesar de la programación del planeamiento vigente, y previsión de nuevos desarrollos urbanísticos en suelo urbano no consolidado, urbanizable ordenado y sectorizado, la vivienda vacía existente será el primer recurso con el que hacer frente a la demanda activa de vivienda del municipio.
- Previo al desarrollo de suelo urbanizable se contará, para satisfacer la demanda de vivienda con el suelo urbano no consolidado, así como los vacíos urbanos existentes, en el suelo urbano consolidado como capacidades residenciales no desarrolladas en el anterior planeamiento.
- Los nuevos desarrollos residenciales fijan valores mínimos de VPO para alcanzar el estándar exigido por la LOUA de 30% total en el municipio, Este valor no se alcanza en el municipio de Bollullos, como ya se ha señalado, pero además de eso, y dada la demanda latente de vivienda

de emancipación detectada por el presente plan para los próximos años, este porcentaje resulta claramente insuficiente, por lo que el planeamiento debería adaptarse a las necesidades detectadas y aumentar la presencia de vivienda protegida en el municipio.

- De esta forma, debería recuperarse en las áreas de reforma interior no desarrolladas (UA-R3 Centro, UA-R4 Moreno, UE-4 C/ Antonio Machado, UA-R16 La Cerca y UA-R18c C/ Manuel Siurot) la exigencia de reserva de vivienda protegida, no solo en el porcentaje exigido por la LOUA, sino en proporción adecuada a la demanda latente detectada por el presente plan de vivienda de vivienda protegida (67,4%).
- Esa vivienda tendría, además, que programarse como de promoción pública, y destinada a ofrecerse en alquiler asequible, de forma que permita cumplir con su función de facilitar el acceso real de la población demandante, ante la ineficacia de otras fórmulas como la promoción privada en venta ya experimentada

4.3 CONCLUSIONES

Bollullos de la Mitación es un municipio ubicado en la segunda corona del aljarafe sevillano compuesto por 18 barrios distribuidos entre las 5 secciones censales que encontramos en la localidad. Además de estos barrios integrados en el núcleo urbano, existen dos urbanizaciones independientes, Entrecaminos y La Juliana.

El casco antiguo se caracteriza por una trama irregular de calles en torno a la que encontramos nuevos desarrollos residenciales de los años 70, 80 y 90, con tramas mucho más regulares. La tipología edificatoria predominante es la de la vivienda unifamiliar, lo que le permite conservar el carácter rural.

El estallido de la burbuja inmobiliaria y la posterior crisis económica ha supuesto para Bollullos la aparición de suelos urbanos vacíos, edificios semiconstruidos y como principal lastre económico las reclamaciones recibidas por causa de la retroactividad de la aplicación del POTA, que declaró nulos muchos de los convenios firmados con anterioridad a su entrada en vigor entre el ayuntamiento y distintas empresas inmobiliarias.

Analizando la incidencia del planeamiento ejecutado y la propuesta del actualmente aprobado, parece que, en lo que respecta a la ciudad consolidada, existe aún suelo urbano no consolidado sin desarrollar o en tramitación, así como diferentes planes parciales aprobados con uso residencial en suelo urbanizable ordenado y sectorizado del municipio. Dentro del primer grupo encontramos una serie de áreas de reforma interior no desarrolladas que constituirían el primer recurso de suelo con el que hacer frente a la demanda residencial del municipio, con una capacidad residencial de 182 viviendas. Por su parte, la capacidad residencial del suelo urbanizable ordenado (PP-R1a La Sabina, PP-R2a2 C/ Benacazón, PP-R3 La Cerca) es de un total de 456 viviendas, mientras que la del suelo urbanizable sectorizado (PP Prado de la Torre) de 363 viviendas.

Se estima, en total, una capacidad residencial de 1.001 nuevas viviendas, de las que 169 serán protegidas (inferior al 30% exigido por la LOUA dado que la definición de la mayor parte de áreas de reforma interior es previa a ésta).

Señalar, por último, que sería necesario evaluar la incidencia del plan municipal de vivienda y suelo del municipio en el planeamiento, para priorizar, ante la demanda residencial existente, operaciones de puesta en uso de vivienda vacía como primer recurso, para continuar con el desarrollo de suelos urbanos no consolidados, antes de desarrollar nuevos suelos urbanizables ordenados o sectorizados.

Tabla 38. Tabla resumen propuesta planeamiento vigente. Fuente: Adaptación a la LOUA de las Normas Subsidiarias Municipales. Elaborado por El Taller Ecosocial Hábitat 4

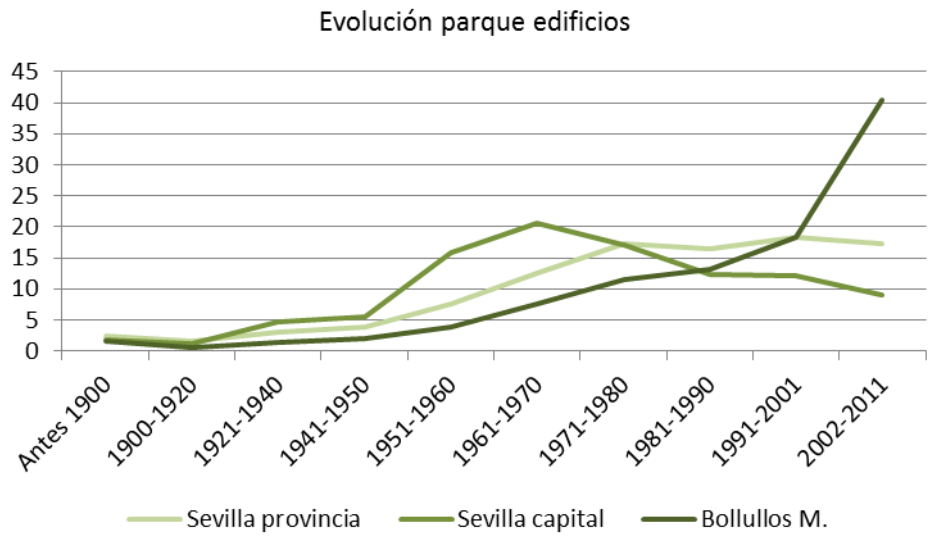
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ÁREAS DE REFORMA INTERIOR								
Área	Uso global	Figura	Estado	Superficie (m2)	Edificabilidad	Densidad (viv/ha.)	Nº Viviendas	V. protegida
UA-R1 El Gran Poder	Residencial	ED	Sin desarrollar	9651	0,6	50,77	49	No
UA-R3 Centro	Residencial	ED	Sin desarrollar	2420	1,04	45	11	No
UA-R4 Moreno	Residencial	ED	Sin desarrollar	6500	0,9	45	30	No
UE-4 C/ Antonio Machado	Residencial	ED	Sin desarrollar	6652	1,14	45	30	No
UA-R16 La Cerca	Residencial	ED	Sin desarrollar	4283	1,04	45	20	No
UA-R18c C/ Manuel Siurot	Residencial	ED	Sin desarrollo	9340	0,868	45	42	No
UE-3 C/ Aznalcázar	Otros	ED	En tramitación					
UA- I 8 La Hormigonera	Industrial	ED	Sin desarrollar					
Urbanización Entrecaminos	-	PP	En ejecución					
TOTAL							182	
SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO								
Área	Uso global	Figura	Estado	Superficie (m2)	Edificabilidad	Densidad (viv/ha.)	Nº Viviendas	V. protegida
PP-RI a La Sabina	Residencial	PP	En tramitación				307	No
PP-R2a2 C/ Benacazón	Residencial	PP	En ejecución	30058	0,6	30	66	Si
PP-R3 La Cerca	Residencial	PP	En ejecución	31384	0,6	30	83	No
TOTAL							456	6
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO								
Área residencial	Uso global	Figura	Estado	Superficie (m2)	Edificabilidad	Densidad (viv/ha.)	Nº Viviendas	V. protegida
PP Prado de la Torre	Residencial	PP	En ejecución	145678	0,6	25	363	Si
TOTAL							363	163
TOTAL VIVIENDAS							1.001	169

5 ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PARQUE DE VIVIENDAS

Este cuarto punto de la memoria se centrará en el diagnóstico del parque de viviendas municipal. En primer lugar se va a caracterizar, siguiendo diferentes indicadores estadísticos para poder cuantificar el número de viviendas principales, secundarias y vacías con las que cuenta el municipio, la superficie media de estas viviendas, su régimen de tenencia y uso, la edad de la edificación, su estado de conservación y condiciones de accesibilidad de la vivienda existente. A partir de esta información general del parque, se van a analizar dos casuísticas concretas: la infravivienda en el municipio, y la vivienda potencialmente vacante. Estas últimas, mediante el análisis de datos de padrón y consumo de agua, quedarán cuantificadas y localizadas, además de caracterizadas mediante indicadores generales, haciendo mención a cuáles de ellas son propiedad de entidades financieras, al menos de las que se tiene constancia.

5.1 CARACTERIZACIÓN GENERAL DEL PARQUE DE VIVIENDAS

La evolución que el parque de vivienda del municipio de Bollullos de la Mitación sigue en las últimas décadas es el mantenido en los municipios de la periferia metropolitana del Aljarafe, donde el suelo disponible es tomado como generador de plusvalías, extremo que es aprovechado por la iniciativa privada para operaciones altamente lucrativas y de alto riesgo social y territorial. En adelante se recoge la tendencia para las últimas décadas, pudiendo apreciarse la dinámica de la construcción en el ámbito municipal.



Fuente. IECA. SIMA.

5.1.1 Vivienda según tipo

Tabla 48. Viviendas familiares según tipo. 2011

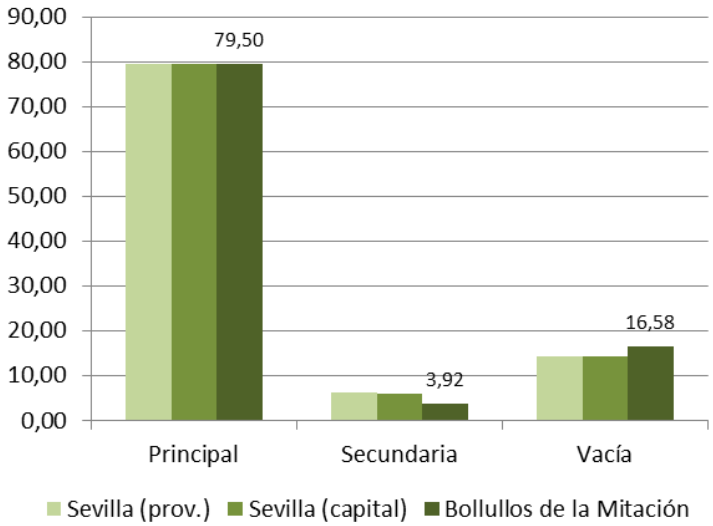
	Principal		Vacía		TOTAL
Andalucía	3.087.222	70,92	637.221	14,64	4.353.146
Sevilla	699.154	79,25	126.290	14,32	882.218
Sevilla (capital)	268.435	79,60	48.178	14,29	337.225
Bollullos de la Mitación	3.204	79,50	668	**16,58**	4.030

Fuente. IECA. SIMA. (Censo 2011)

Para el tipo de viviendas es similar el índice de uso de vivienda principal para los ámbitos de comparación, si bien destaca comparativamente la vivienda vacía en Bollullos (más de 2 puntos por encima de la provincia) contrastando con las expectativas que se había marcado la revisión del planeamiento municipal.

Tan solo para vivienda secundaria el porcentaje reconocido en el parque de viviendas municipal es inferior al provincial y de la capital.

Fig. 2. Vivienda según tipo (IECA. SIMA)



En el contexto metropolitano, Bollullos de la Mitación figura entre los diez municipios de mayor número de vivienda vacía (más de 3 puntos por encima de la media).

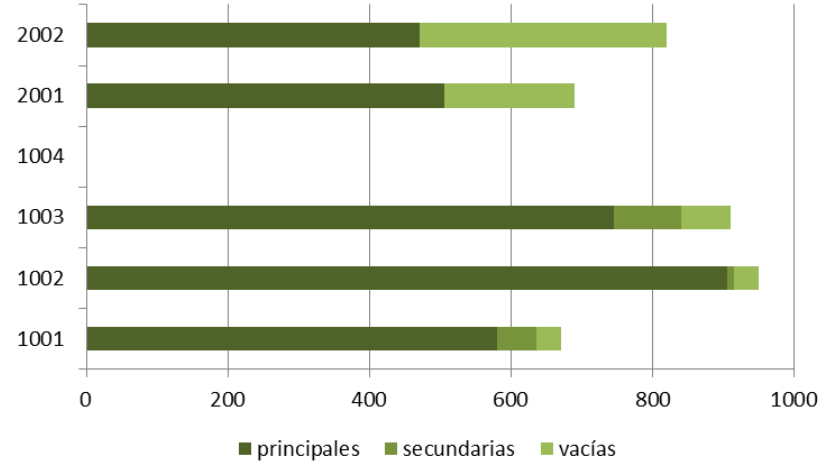
De los resultados del censo de 2011 se aprecia como una sexta parte del parque de viviendas en Bollullos está vacío, concentrándose preferentemente en las dos secciones del distrito 02 (computando casi el 70% del total municipal), especialmente en la sección 02, indicando la pertinencia de acciones encaminadas a su recuperación para la incorporación al uso de vivienda principal que dé cobertura a la demanda reconocida.

Tabla 49. Vivienda según tipo y secciones censales. Bollullos M. 2011

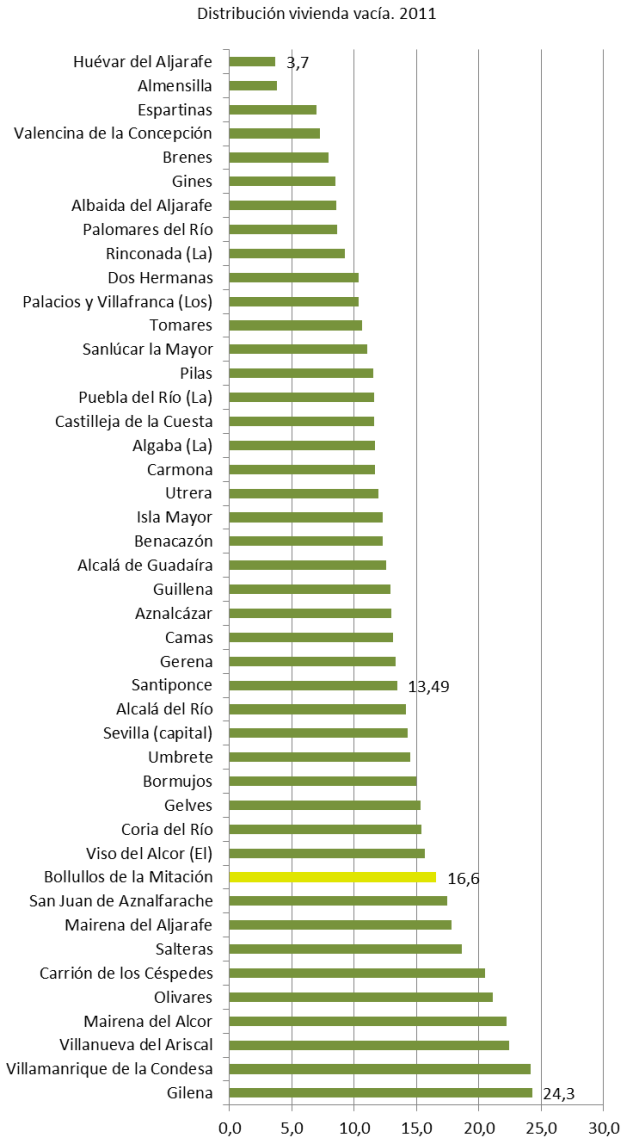
sección	Total	principales	secundarias	vacías	% vacías
1001	670	580	55	35	5,2
1002	950	905	10	35	3,7
1003	910	745	95	70	7,7
1004					
2001	690	505	0	185	26,8
2002	820	470	0	350	42,7

Fuente: INE. Censo 2011. Elaborado por El Taller Ecosocial Hábitat 4

Fig. 3. Distribución del parque de vivienda por secciones. Bollullos M. 2011



Fuente: INE. Censo 2011. Elaborado por El Taller Ecosocial Hábitat 4



5.1.2 Superficie de la vivienda

Tabla 50. Superficie media de la vivienda y por ocupante. Bollullos M. 2011

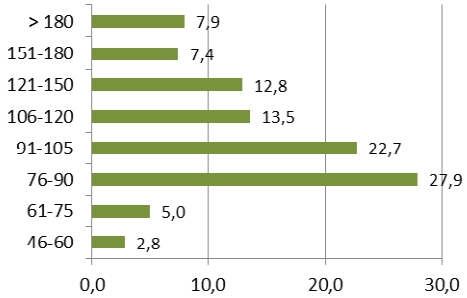
	Superficie media (m^2)	
Secciones censales	vivienda	ocupante
1001	108,25	38,76
1002	118,35	39,83
1003	103,39	33,21
2001	129,36	42,57
2002	114,66	38,74
Total municipal	*115,87*	*38,24*
Total provincial	*97,26*	*35,31*

Fuente: @INE 2017. Censo 2011. Elaborado por El Taller Ecosocial Hábitat 4

La vivienda principal en el municipio mantiene superficies medias sustancialmente más altas que las de la provincia, al igual que la superficie media por ocupante (respectivamente 19 y 3 m2).

Tabla 51. Superficie útil de la vivienda. Bollullos M.2011

Superficie (m^2)	viviendas	%
46-60	275	2,8
61-75	485	5,0
76-90	2705	27,9
91-105	2200	22,7
106-120	1310	13,5
121-150	1245	12,8
151-180	720	7,4
> 180	770	7,9
	9710	



Fuente: @INE 2017. Censo 2011. Elaborado por El Taller Ecosocial Hábitat 4

Del total de residentes en viviendas principales destacan las viviendas con superficie entre 76 a 90 m2 albergando un 28% de los residentes, que alcanzan más del 50% si se incluye el grupo de 76 a 105 m2. El restante porcentaje se va a concentrar preferentemente en las viviendas de más de

100 m2 (42%). Es destacable también el 8% de personas que habitan viviendas principales de más de 180 m2.

5.1.3 Régimen de tenencia y uso

Si atendemos al régimen de tenencia de la vivienda, como es generalizado tanto a nivel comunitario como en el ámbito nacional, la vivienda en propiedad es el régimen elegido de forma casi completa, alcanzando en Bollullos de la Mitación el 89 % (seis puntos por encima del porcentaje provincial) frente a un 5 % (tres puntos menos que la provincia) de las viviendas principales en alquiler. De las viviendas en propiedad, el porcentaje de viviendas pendiente de pagos (hipoteca) es mucho más alto en el ámbito municipal (58,2% del total en propiedad) que, en los ámbitos provincial y comunitario, con 15 puntos porcentuales menos.

Tabla 52. Vivienda principal según régimen de tenencia. 2011

	Sevilla	Andalucía	Bollullos M.	
total			3205	
Alquilada	8,2	9,8	160	5,0
En propiedad	**83,1**	**81,7**	2850	**88,9**
Propia, con pagos pendientes	*42,6*	*41,7*	*1660*	*58,2*
Otra forma	6,1	5,7	120	3,7
Cedida gratis o a bajo precio (por otro hogar, pagada por la empresa...)	2,6	2,8	70	2,2

Fuente:@INE 2017. Censo 2011. Elaborado por El Taller Ecosocial Hábitat 4

En su distribución zonal, tan solo destacan con mayores índices de personas en alquiler en relación al total de la sección, en las secciones 02 del distrito 02 (7,5%) y en la sección 02 del distrito 01 (4,8%). Sin embargo, la preferencia generalizada por tener la vivienda en propiedad fue uno de los desencadenantes de la burbuja inmobiliaria en todo el país y no respondía a la capacidad real de los hogares.

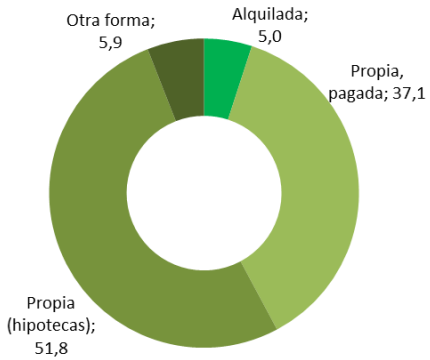


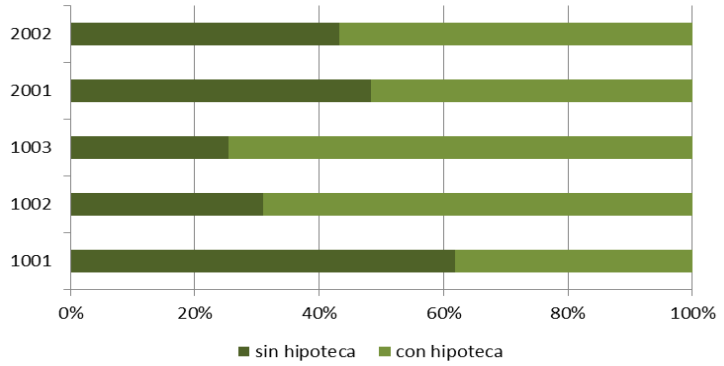
Tabla 53. Res. Viviendas según régimen de tenencia por secciones. Bollullos M. 2011

	Total personas	Alquilada	propiedad	% pagos pendientes (hipoteca)	Otra forma
1001	1615	75	1480	38,2	65
1002	2695	130	2520	69,0	45
1003	2470	50	2330	74,9	85
1004	0	0	0	0,0	
2001	1535	0	1450	51,7	85
2002	1395	105	1250	57,2	30*

Fuente: INE. Censo 2011. Elaborado por El Taller Ecosocial Hábitat 4

En el caso del municipio, del total de personas residentes en viviendas principales en propiedad, el 61% tiene cargas hipotecarias. Por secciones censales destaca la sección 03 del distrito 01 muy por encima del resto. Este hecho, cruzado con la situación del alto desempleo en muchos de los hogares, pone en evidencia la alarmante situación económica de muchos de los hogares a la hora de satisfacer los pagos de la vivienda o el acceso a la misma.

Fig. 4. Viviendas principales en propiedad según cargas. Secciones censales



Fuente: @INE 2017. Censo 2011

5.1.4 Edad del parque de vivienda

En cuanto a la antigüedad de los edificios dedicados a vivienda, el parque municipal figura como más reciente para la mayoría de los registros, pues destaca con la mayor parte de sus viviendas edificadas entre 1961 y 2011, con dinámicas edificatorias muy superiores a la capital y la provincia, especialmente para las edificaciones construidas entre 2002 y 2011.

Tabla 54. Edificios destinados a viviendas por año de construcción

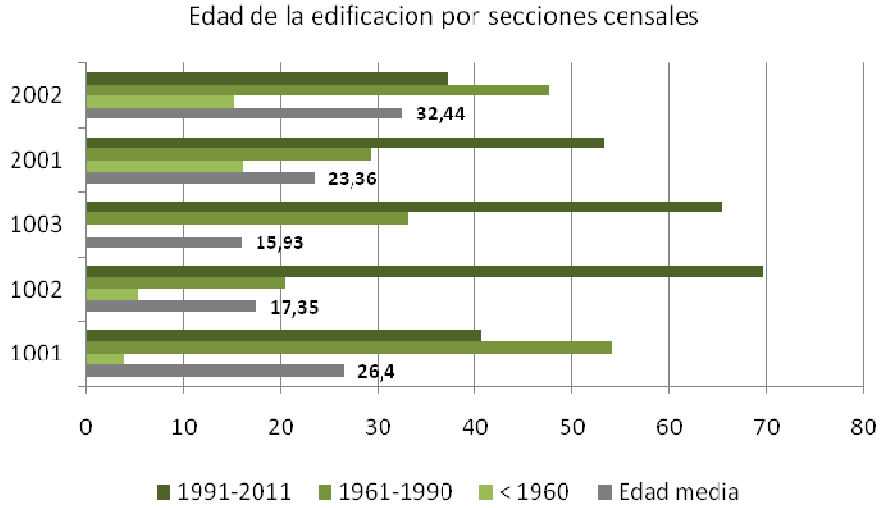
	Sevilla (prov.)	%	Sevilla (capital)	%	BM	%
Antes 1900	10.204	2,37	1.001	1,77	54	1,47
1900 a 1920	7.197	1,67	696	1,23	19	0,52
1921 a 1940	12.769	2,97	2.645	4,67	47	1,28
1941 a 1950	16.405	3,82	3.157	5,58	69	1,88
1951 a 1960	32.754	7,62	8.906	15,73	141	3,83
1961 a 1970	53.380	12,42	11.593	20,48	278	7,56
1971 a 1980	74.111	17,25	9.609	16,98	425	11,56
1981 a 1990	70.425	16,39	7.000	12,37	483	13,14
1991 a 2001	78.336	18,23	6.860	12,12	673	18,30
2002 a 2011	74.102	17,25	5.139	9,08	1.488	40,47
TOTAL	429.683		56.606		3.677	

Fuente. SIMA. Estadística municipal (Censo 2011)

Tabla 55. Edad de la vivienda. Grandes grupos y secciones. Bollullos M. 2011

sección	total	Edad media	< 1960	1961-1990	1991-2011
1001	665	26,4	3,8	54,1	40,6
1002	955	17,35	5,2	20,4	69,6
1003	910	15,93	0,0	33,0	65,4
2001	685	23,36	16,1	29,2	53,3
2002	820	32,44	15,2	47,6	37,2
total	4035		7,7	35,8	54,5

Fuente: @INE 2017. Censo 2011

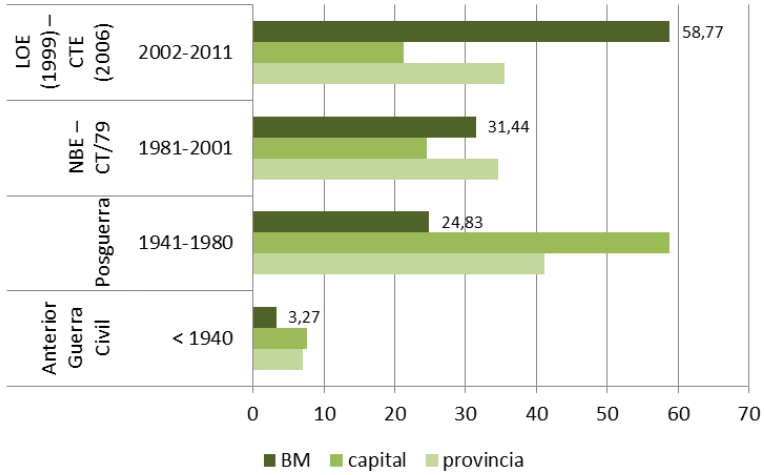


Fuente: INE. Censo 2011

Tabla 56. Correspondencia edad de la vivienda con regulación edificación

Regulación técnica	periodo	provincia	capital	BM
Anterior Guerra Civil	< 1940	7,01	7,67	3,27
Posguerra	1941-1980	41,11	58,77	24,83
NBE – CT/79	1981-2001	34,62	24,49	31,44
LOE (1999) – CTE (2006)	2002-2011	35,48	21,2	58,77

Fuente: INE. Censo 2011. Elaborado por El Taller Ecosocial Hábitat 4.



Fuente: INE. Censo 2011. Elaborado por El Taller Ecosocial Hábitat 4.

La edad de la vivienda se corresponde en gran parte con el estado de la misma. Partiendo de un parque con más del 58% de viviendas posteriores a 2002, fecha desde cuando se exige el cumplimiento del CTE, se evidencia un alto índice de viviendas en buen estado.

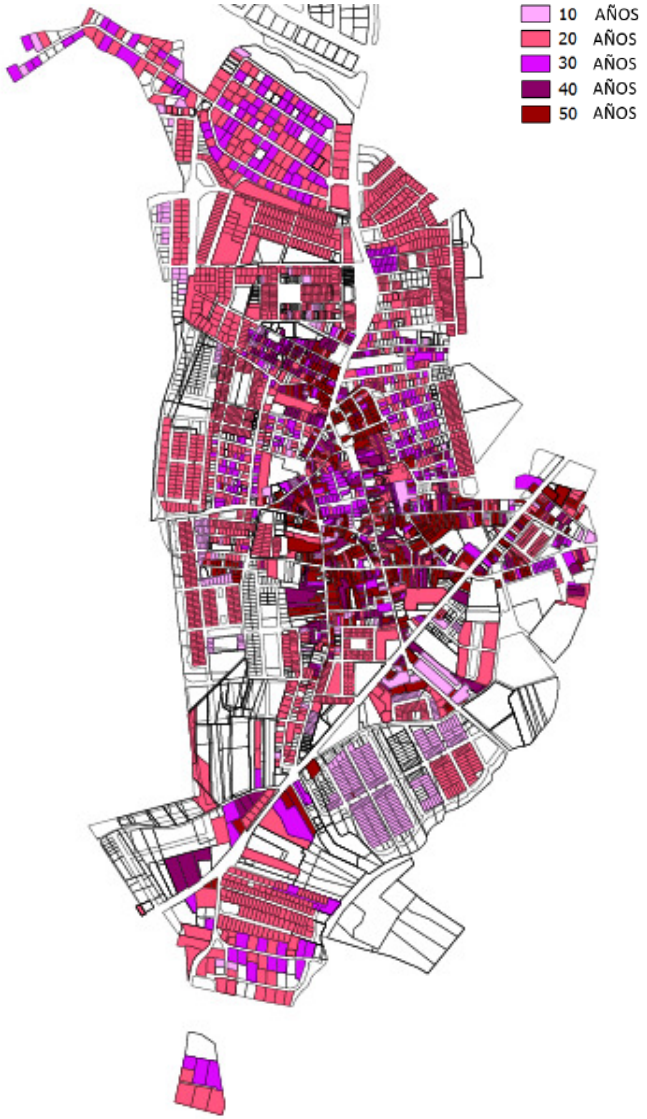


Ilustración 6. Edad de la edificación del municipio por decenios
Fuente: Catastro. Elaborado por El Taller Ecosocial Hábitat 4.

5.1.5 Estado de la edificación

Tabla 58. Edificios destinados a viviendas por estado del edificio. 2011

	Sevilla (prov.)	%	Sevilla (capital)	%	Bollullos M.	%
Bueno	407.695	94,88	51.585	91,13	3.574	97,20
Con alguna deficiencia	16.663	3,88	3.905	6,90	78	2,12
Malo	3.716	0,86	814	1,44	19	0,52
Ruinoso	1.609	0,37	302	0,53	6	0,16
TOTAL	429.683		56.606		3.677	

Fuente. SIMA. Estadística municipal (Censo 2011)

Tabla 59. Viviendas principales según estado edificación. Secciones Bollullos M.

Secciones		Deficiente o malo		Bueno		No consta
Total	3205	35	1,1	3085	96,3	80
1001	580	0	0,0	570	98,3	10
1002	905	20	2,2	840	92,8	45
1003	745	0	0,0	730	98,0	15
2001	505	0	0,0	490	97,0	10
2002	470	15	3,2	455	96,8	0

Fuente: INE. Censo 2011. Elaborado por El Taller Ecosocial Hábitat 4.

5.1.6 Accesibilidad en la edificación

Según establece el INE, un edificio es accesible cuando una persona en silla de ruedas puede acceder desde la calle hasta dentro de cada una de sus viviendas sin ayuda de otra persona. De la tabla y gráfica anteriores se reconoce en Bollullos de la Mitación un parque de vivienda poco accesible, en donde algunas secciones apenas disponen de viviendas con accesibilidad.

Tabla 60. Edificios por número de plantas sobre rasante. 2011

Nº de plantas	Bollullos de la Mitación	%
1	1.476	39,72
2	2.203	59,28
3	35	0,94
4	1	0,03
5	1	0,03
6 o más	-	
TOTAL	3.716	

Fuente. SIMA. Estadística municipal (Censo 2011)

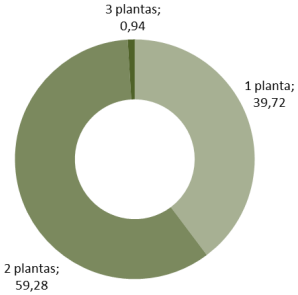


Tabla 61. Accesibilidad a las viviendas principales. Secciones

secciones		Accesible	No accesible	%	No consta
Total	*3205*	*270*	*1815*	*56,6*	*75*
1001	580	25	545	94,0	10
1002	905	225	635	70,2	45
1003	745	40	685	91,9	15
2001	505	0	490	97,0	10
2002	470	50	420	89,4	0

Fuente: INE. Censo 2011. Elaborado por El Taller Ecosocial Hábitat 4.

5.2 SITUACIONES DE INFRAVIVIENDA

La identificación de la infravivienda es difícilmente abordable desde la interpretación de los datos ofrecidos por las fuentes oficiales. En este sentido, se entiende necesario un trabajo de campo exhaustivo en el que se puedan evaluar las viviendas susceptibles a la vez que se reconozca la situación de sus residentes con la asesoría de los equipos de servicios sociales municipales.

En todo caso, se apuntan algunos de factores que ayudan a identificar edificaciones o zonas urbanas de mayor vulnerabilidad.

Tabla 62. Nº viviendas principales según año construcción. Bollullos M. 2011, Secciones censales

sección	total	< 1980		1981-2001		2002-2011	
	5335	1115	20,9	1305	24,5	1540	28,9
1001	970	210	21,6	305	31,4	140	14,4
1002	1275	135	10,6	320	25,1	455	35,7
1003	1195	165	13,8	285	23,8	445	37,2
2001	835	190	22,8	150	18,0	335	40,1
2002	1060	415	39,2	240	22,6	165	15,6
				NBE-CT/79		**LOE (1999) - CTE (2006)**	

Fuente: @INE 2017. Censo 2011. Elaborado por El Taller Ecosocial Hábitat 4.

Tabla 63. Residentes en vivienda principal según año de construcción de la vivienda. Bollullos M. 2011. Sec. Censales

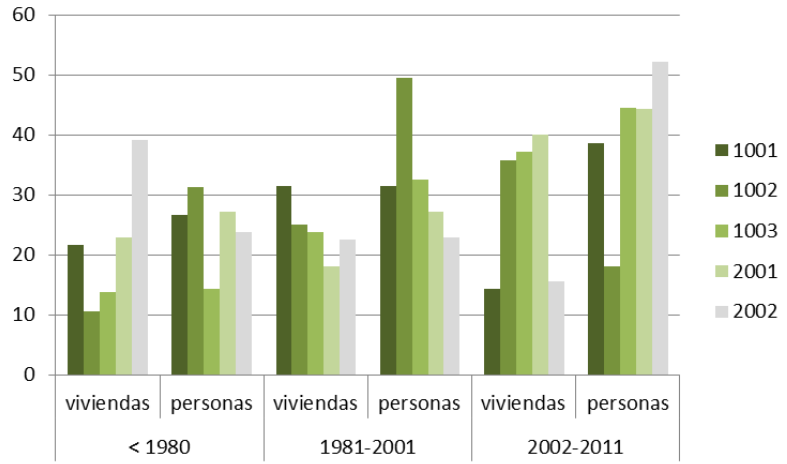
sección	total	< 1980		1981-2001		2002-2011	
	1395	670	48,0	365	26,2	365	26,2
1001	9710	2595	26,7	3055	31,5	3750	38,6
1002	1615	505	31,3	800	49,5	290	18,0
1003	2695	385	14,3	875	32,5	1200	44,5
2001	2470	670	27,1	670	27,1	1095	44,3
2002	1535	365	23,8	350	22,8	800	52,1
					NBE-CT/79		**LOE (1999) CTE (2006)**

Fuente: @INE 2017. Censo 2011. Elaborado por El Taller Ecosocial Hábitat 4.

De la relación de los datos de viviendas y personas según años de construcción, se aprecia que el 21% del parque de vivienda anterior a 1980 alojaba al 48% de los residentes. En las décadas de los ´80 y ´90, un 25% alojaba al 26% y finalmente en las últimas décadas se invierte dicha relación pues el 29% del parque de vivienda principal aloja al 26% de los residentes en vivienda principal.

Por secciones censales, este efecto se reconoce igualmente, si bien es especialmente significativo en secciones como del 02 del distrito 02, como queda reflejado en la gráfica.

Fig. 5. Relación de viviendas y personas según año de la construcción Bollullos M. 2011. Sec. Censales



Fuente: @INE 2017. Censo 2011. Elaborado por El Taller Ecosocial Hábitat 4.

El INE, en su censo de población y vivienda del año 2001, incluía una serie de factores de identificación de los problemas en la vivienda, tanto en el interior de la vivienda como fuera de esta, que ayudaba a la identificación de viviendas con mayor necesidad de intervención y las que se encontraban en barriadas con condiciones de habitabilidad vulnerable. Estos datos no se recogen en el Censo de 2011, en el que se recogen otros factores en la identificación de las condiciones de habitabilidad. Con el análisis de estos datos se puede hacer una aproximación a las zonas urbanas habitadas con mayores necesidades de intervención.

5.3 VIVIENDAS DESHABITADAS

En el presente apartado se van a sintetizar los resultados arrojados por el estudio desarrollado en el municipio de Bollullos de la Mitación en torno al tema de la vivienda vacía. El objetivo de dicho estudio no es otro que el de

determinar el número total de viviendas potencialmente vacías existentes en el municipio, así como localizarlas y caracterizarlas para, desde éste diagnóstico inicial, poder definir las estrategias para su puesta en uso que mejor permitan responder a la demanda existente.

5.3.1 Metodología de trabajo

Para llevar a cabo el estudio se ha empleado como metodología el análisis de datos cuantitativos arrojados por diferentes fuentes de información, que posteriormente van a indicarse, junto con el contraste cualitativo de esos datos mediante visitas de inspección ocular. Para validar los resultados de dicho trabajo se desarrollaron diferentes sesiones de trabajo con técnicos municipales y políticos, así como con la propia ciudadanía.

Así, el trabajo desarrollado se ha basado en el cruce de información procedente de distintas fuentes hasta alcanzar como resultado el dato de las viviendas potencialmente vacías del municipio, que además de cuantificarse han quedado geolocalizadas y caracterizadas según tipología y edad de la edificación.

Las fuentes consultadas para el desarrollo del estudio han sido:

- **Catastro.** Descarga de información pública de la web oficial del catastro, desde la que extraer información geográfica sobre el parque edificatorio municipal, pudiendo definirse desde estos datos cuáles son las parcelas residenciales del municipio, cuáles son de tipología unifamiliar o plurifamiliar, la edad de la edificación y la superficie de los diferentes inmuebles residenciales. La información obtenida desde la web, en formato *shapefile*, ha servido como base para el desarrollo de una base de datos georreferenciada del municipio, a la que se han volcado el resto de datos manejados durante el estudio para poder geolocalizar en cada una de las parcelas la información aportada por los mismos.

- **Padrón.** Información aportada por el servicio municipal competente incorporada a la base de catastro antes mencionada. Contenía datos sobre la dirección de las viviendas en las que había alguna persona empadronada dentro del municipio, de forma que el cruce con la base de inmuebles residenciales permitiría detectar cuales de las viviendas del municipio, por no aparecer en este listado censal, no tendrían a ninguna persona empadronada.

- **Consumo de agua.** Datos de la compañía suministradora, Aljarafesa tras solicitud municipal, que aporta información sobre la situación contractual con la compañía de las diferentes viviendas del municipio, y el consumo de las que tienen contrato con la misma. Se distingue, por tanto, entre viviendas con contrato en la actualidad, cuales lo habían tenido en algún momento, pero no actualmente, y cuáles no constaban es su base por no haber tenido nunca contrato con la compañía. De entre las viviendas con contratos se señala el consumo de las mismas durante los cuatro trimestres comprendidos entre Julio de 2016 y Julio de 2017, señalándose cuales tiene consumo normal, cuales consumo 0, y cuales consumo reducido.

Al plantear el estudio de consumos se planteó partir del análisis del consumo eléctrico, aunque se descartó dado que, por una parte, se consideró que la compañía suministradora podría estar menos dispuesta a aportar los datos y, por otra, porque se entendía que puede resultar más habitual que existan viviendas habitadas sin consumo eléctrico, pero no sin consumo de agua, entendiéndose por tanto este segundo dato más determinante para saber si la vivienda está o no vacía.

Se va a analizar con más detalle el proceso de cruce de información, señalando la casuística de situaciones que el trabajo con varias bases de datos ha generado, así como el trabajo cualitativo de consulta o inspección que se ha realizado para subsanar las posibles dudas que el análisis cuantitativo pudiera producir. Posteriormente se determinarán los resultados del trabajo realizado, y las conclusiones arrojadas por el mismo.

5.3.2 Cruce de datos

A partir de la base de datos de catastro, y una vez recibidos los datos de padrón, se llevó a cabo el primer cruce de información para determinar qué inmuebles residenciales del municipio no tenían personas empadronadas.
La base de datos catastrales permite distinguir entre inmuebles residenciales de otros con uso terciario, industrial etc... Y dentro de estos separar, según el coeficiente de participación de la parcela, entre los inmuebles unifamiliares y plurifamiliares. En este estudio se va a considerar, siguiendo el criterio de catastro y en función del citado coeficiente de participación del inmueble dentro de la parcela total, que serán inmuebles unifamiliares los que, con un coeficiente de participación igual a uno, sean el único inmueble incluido en la parcela (lo que generalmente corresponderá con tipologías tipo unifamiliar entre medianeras, en hilera adosada o aislada).
Se considerarán inmuebles plurifamiliares aquellos que, según catastro, presenten un coeficiente de participación inferior a uno, lo cual significa que va a haber parcelas que contienen varios inmuebles o viviendas, ya sea en edificios puramente plurifamiliares, en tipologías unifamiliares cuando exista división horizontal entre planta baja y alta, o en los casos de conjuntos de viviendas unifamiliares adosadas o aisladas que, por presentar algún espacio común formen parte de una parcela única. De hecho, en el caso de Bollullos de la Mitación se comprueba que las diferentes parcelas colectivas que se refieren generalmente a tipologías de vivienda unifamiliar, de entre las casuísticas antes señaladas, y no plurifamiliares.
Se detectan, a partir de los datos de catastro, un total de 4350 inmuebles residenciales en el municipio. Cruzando esta información con los datos aportados por el servicio municipal de padrón, se identifican un total de 3560 viviendas empadronadas.
Para realizar el cruce de datos de padrón, hay que señalar que la información que consta en éste (y de la que podemos hacer uso), se refiere a la dirección en la que las diferentes personas que conviven en el municipio se encuentran empadronadas, no habiendo constancia en ese listado de las viviendas en las que no hay nadie empadronado. Por ello, a partir de ese dato, se detectan las direcciones en las que consta alguna persona empadronada, entendiéndose que el cruce con el total de inmuebles del municipio señalará aquellos inmuebles en los que no hay nadie empadronado, en este caso 790 inmuebles.
Para llevar a cabo el cruce de datos se revisó las diferentes direcciones, dado que en algunos casos la dirección censal y catastral no coincidía, habiendo puntos en los que resultaba complicado determinar cuál era la dirección exacta a la que un listado se refería dentro del otro.
Atendiendo a los datos de consumo de aguas se comprobó que el dato sobre viviendas habitadas es mayor, ya que encontrábamos un total de 3873 viviendas con contrato con Aljarafesa. De esta forma, el primer filtro de datos de padrón deja un total de 313 viviendas en las que, aun teniendo contrato de suministro de aguas, no se cuenta con ninguna persona empadronada, por lo que entendemos que será más determinante el filtro del consumo de aguas, comprobando además que las viviendas empadronadas están dentro de las que cuentan con contrato con Aljarafesa.
En el caso de los datos de consumo de agua suministrados por la compañía se refieren a viviendas que tienen contrato o lo han tenido en algún momento, no pudiendo aportar datos sobre viviendas que nunca han tenido relación con ella. La información aportada localizaba, según dirección postal, las diferentes viviendas del municipio y su situación respecto a la compañía (con contrato, consumo 0 o bajo consumo), dado que el interés del estudio no es solo cuantificar sino geolocalizar las viviendas detectadas.
De esta forma, se detectan en el municipio un total de 361 viviendas sin consumo de aguas y, por tanto, potencialmente vacías, que podemos clasificar según:

- 50 viviendas con consumo 0 de aguas
- 49 viviendas con bajo consumo de aguas (<2.47m3 según parámetros fijados en la ley de la función social de la vivienda de Andalucía de 2013)
- 262 viviendas sin contrato en la actualidad con la compañía

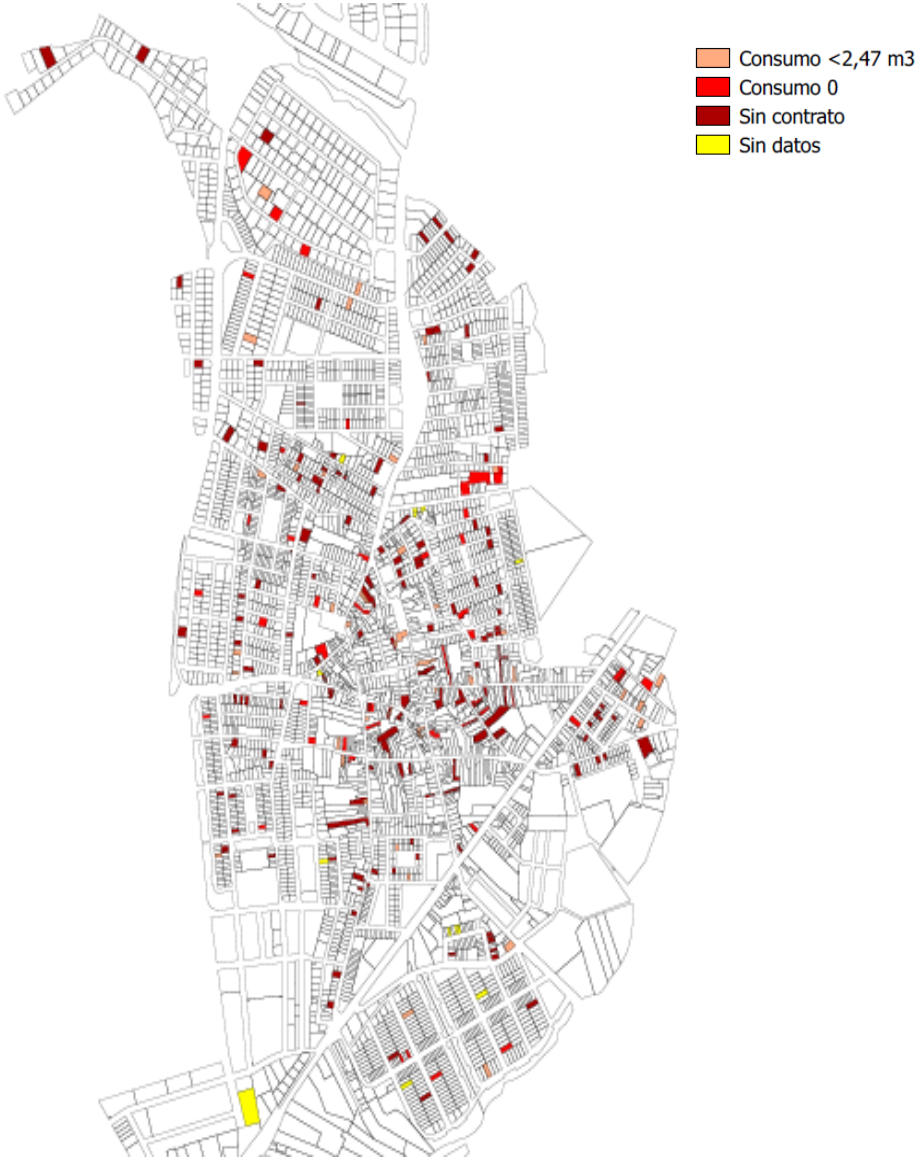


Ilustración 7. Localización y categorización de vivienda vacía unifamiliar del municipio. Fuente: Catastro, padrón y consumo de agua Elaborado por El Taller Ecosocial Hábitat 4.

5.3.3 Contraste de información

Acudiendo a datos aportados por el Instituto Nacional de Estadística podemos observar que el número total de viviendas vacías señaladas por el mismo para el municipio de Bollullos de la Mitación es de 668 viviendas.
Según los datos de catastro, el municipio cuenta con 4350 inmuebles residenciales. El estudio hasta el momento se ha centrado en la información con la que cuenta tanto padrón como la compañía de suministro de aguas, Aljarafesa, pero queda pendiente trabajar sobre aquellas viviendas en las que no hay ninguna persona empadronada y nunca ha tenido contrato con Aljarafesa. Tomando el dato de la compañía como referencia, al ser más alto que el de padrón, podemos señalar que la diferencia de total de viviendas con contrato, o sin contrato actualmente, pero registradas en la compañía, y los inmuebles residenciales, es de 215 inmuebles. Se trataría de inmuebles de los que no habría registro, o que nunca han tenido contrato de agua, y que por tanto se encontraría entre las viviendas más recientes y que nunca han llegado a habitarse, pudiendo incluso incluir aquellas viviendas prácticamente terminadas, pero sin licencia de primera ocupación.
Si sumamos las 361 viviendas detectadas con las 215 viviendas de las que no consta registro, sería un total de 576 viviendas potencialmente vacías en el municipio, lo que se aproxima al dato del INE de 668 viviendas vacías.

5.3.4 Cuadro resumen

En base a la información analizada, se plantea el siguiente cuadro resumen respecto a los datos manejados en el estudio de la vivienda vacía el municipio de Bollullos de la Mitación:

Tabla 41. Resumen datos vivienda vacía

	DATOS INE (2011)	DATOS CATASTRO	DATOS PADRON	DATOS ALJARAFESA	SIN ESTIMACIÓN	ESTUDIO
VIVIENDAS VACÍAS	668					
INMUEBLES RESIDENCIALES		4350				
VIVIENDAS EMPADRONADAS			3560			
VIVIENDAS CON CONTRATO DE AGUA				3873		
VIVIENDAS CON CONSUMO 0				50		
VIVIENDAS CON BAJO CONSUMO (<2,47m3)				49		
VIVIENDAS SIN CONTRATO DE AGUA				262		
SIN ESTIMACIÓN					215	
TOTAL VIVIENDA VACÍA ESTIMADA						576

Fuente: Estudio Vivienda Vacía. Elaborado por El Taller Ecosocial Hábitat 4

5.3.5 Análisis de resultados

En relación a las 363 viviendas potencialmente vacías geolocalizadas, el 90% corresponde a viviendas unifamiliares, geolocalizadas según plano adjunto, mientras que el 10% restante se localizan en parcelas colectivas anteriormente definidas, aunque su tipología es igualmente unifamiliar o plurifamiliar de dos plantas de altura (baja +1).

De entre las viviendas potencialmente vacías detectadas, el 30% son viviendas con una antigüedad mayor a 50 años, y por tanto potencialmente en mal estado de conservación y con necesidad de rehabilitación. El 40% de la vivienda potencialmente vacía es anterior al año 1981, y por tanto tiene una antigüedad mayor a los 35 años, mientras que el 10% aproximadamente se ha construido en los últimos 10 años. Sin embargo, cabe esperar que las 215 viviendas en de las que no existen registro sean viviendas de nueva construcción, nunca puestas en uso o inacabadas.

Como se señalaba al inicio de este apartado, el trabajo de cruce de información se ha completado con un trabajo de inspección ocular y paseo por el municipio para validar los resultados del trabajo previo en unos casos, o poner en cuestión y revisarlos en otros. De esta forma, y atendiendo a estos datos, hemos podido distinguir, además de vivienda vacía nueva o vivienda vacía antigua, en buen o mal estado, las siguientes casuísticas:

- Vivienda vacía nueva
- Vivienda vacía antigua en buen estado de conservación
- Vivienda vacía antigua en mal estado de conservación
- Vivienda vacía nueva vandalizada
- Vivienda ocupada
- Esqueletos estructurales
- Vivienda en construcción
- Solares y vacíos urbanos

Los planos adjuntos, además de reflejar los resultados del estudio, recogen las diferentes casuísticas detectadas, localizándolas a lo largo del municipio.



Imagen 65. Casuísticas localizadas en el municipio de Bollullos de la Mitación

5.3.6 Vivienda vacía propiedad de entidades financieras

La puesta en uso de la vivienda vacía detectada en el municipio requerirá, una vez localizada y caracterizada, de la toma de contacto con los propietarios de las mismas para, a través de los diferentes programas puestos en marcha por el presente plan municipal de vivienda, conseguir

movilizar este stock vacante para que permita satisfacer las necesidades de la población.

El acercamiento a los diferentes propietarios permitirá conocer de manera más directa las diferentes casuísticas en las que se encuentran sus viviendas, y poder así adoptar las medidas más efectivas para garantizar su puesta en uso. Sin embargo, ya se puede apuntar hacia uno de los grupos de propietarios de éste parque de vivienda, sobre todo de las de menor antigüedad: las entidades financieras.

A través de los datos de titularidad aportados por catastro al ayuntamiento de la localidad, se conoce que son éstas las entidades financieras titulares de vivienda en Bollullos.

- BBVA: 8 viviendas
- Buildingcenter SAU: 57 viviendas
- Santander: 1 vivienda
- Bankia: 2 viviendas
- Aliseda: 2 parcelas de suelo residencial sin edificar
- Banco Popular: 5 viviendas y 1 parcela de suelo sin edificar
- Altamira Santander Real State: 2 parcelas de suelo sin edificar
- Banco Sabadell: 1 vivienda
- Caja Rural del Sur: 1 vivienda y 1 parcela sin edificar

5.4 CONCLUSIONES

Respecto a la caracterización general del parque, se puede concluir que la evolución del parque de la vivienda en las últimas décadas se corresponde con la de su entorno comarcal, la periferia metropolitana en el Aljarafe, destacando en el municipio el parque de vivienda vacía (más de 2 puntos por encima de la provincia).

Del total de viviendas principales destacan las viviendas con superficie entre 76 a 90 m^2 albergando un 28% de los residentes del municipio, que alcanzan más del 50% si se consideran las viviendas entre 76 y 105 $m^{2.}$

En cuanto al régimen de tenencia, la vivienda en propiedad es el régimen elegido de forma casi completa, alcanzando en Bollullos de la Mitación el 89% (seis puntos por encima del porcentaje provincial) frente a un 5% (tres puntos menos que la provincia) de las viviendas principales en alquiler.

Además de las viviendas en propiedad, el porcentaje de viviendas pendiente de pagos (hipoteca) es mucho más alto en el ámbito municipal (58,2% del total en propiedad) que en los ámbitos provincial y comunitario, (con 15 puntos porcentuales menos) lo que alerta sobre la situación de la tenencia.

En cuanto a la antigüedad de los edificios dedicados a vivienda, el parque municipal destaca por su baja edad, con la mayor parte de sus viviendas edificadas entre 1961 y 2011, con dinámicas muy superiores a la capital y la provincia, especialmente para las edificaciones construidas entre 2002 y 2011. Predominan, por tanto, los edificios en buen estado.

Finalmente, se reconoce en Bollullos un parque de vivienda poco accesible, en donde algunas secciones apenas disponen de viviendas con accesibilidad, efecto que se reduce por la baja altura de la edificación.

Respecto a los aspectos relacionados con el estudio de vivienda vacía y a la vista de los resultados obtenidos, se pueden señalar como principales conclusiones:

- El municipio presenta una importante diferencia entre el número de viviendas no empadronadas y con registro de algún tipo entre los datos de la compañía suministradora de aguas, siendo la diferencia de 790 viviendas con respecto al total del parque, y 313 respecto a los datos de Aljarafesa.
- El cruce de datos de padrón y consumo de aguas nos permite detectar un total de **361 viviendas potencialmente vacías** en la localidad, que suponen un importante recurso activo con el que, mediante su puesta en uso, dar respuesta a las demandas de vivienda existentes en el municipio.
- La mayor parte de esas viviendas son de tipología unifamiliar (el 90% del total), mientras que el restante 10% se sitúa en parcelas colectivas, sin división horizontal, pero que igualmente responden a modelos de vivienda unifamiliar, o plurifamiliar de dos plantas.

- Respecto a su antigüedad, el 30% de las viviendas potencialmente vacías localizadas tienen más de 50 años, y el 40% de estas más de 35 años. Estas viviendas suelen concentrarse en el núcleo central del municipio.
- De las viviendas registradas, sólo un 10% corresponde a viviendas construidas en los últimos 10 años, ubicadas generalmente en áreas de nuevo crecimiento del municipio. Este número de viviendas nuevas puede verse aumentado por las 215 viviendas de las que no hay registro en Aljarafesa ni padrón, por lo que se trata potencialmente de vivienda nueva nunca puesta en uso.
- Los datos de consumo de aguas hablan de una mayor concentración de vivienda potencialmente vacía entre la que actualmente no tiene contrato, pero si lo tubo en el pasado, lo que habla de vivienda antigua en desuso, generalmente en el centro del municipio y en mal estado de conservación.

Además de las situaciones detectadas a través del estudio, los recorridos y visitas de inspección ocular arrojan otras situaciones que superan la de la vivienda vacía nueva o antigua, en buen o mal estado de conservación, detectándose la presencia de vivienda vandalizada, ocupada, esqueletos estructurales, vivienda en construcción, así como suelo vacante a lo largo de todo el municipio, integrado en el suelo urbano consolidado.

6 RECURSOS POTENCIALES DE VIVIENDA, SUELO Y SU GESTIÓN

Se identificarán en este apartado la oferta y la demanda de vivienda en el municipio, analizando la información disponible relativa al mercado inmobiliario, tanto de particulares como de entidades financieras, en venta y en alquiler, así como los inmuebles que integran el patrimonio municipal de suelo.

Por otro lado, analizarán las herramientas y recursos de que dispone el ayuntamiento para detectar las necesidades y dar una adecuada respuesta a la demanda existente, así como aquellos instrumentos y recursos que sería conveniente disponer para el correcto desarrollo del presente Plan como eficaz mecanismo de la política municipal de vivienda.

6.1 APROXIMACIÓN AL MERCADO INMOBILIARIO MUNICIPAL

Con el fin de analizar las categorías de demanda de vivienda comentadas se ve oportuno antecederla con la oferta de vivienda de la que se parte en el municipio. Para ello se hace la consulta a las transacciones inmobiliarias y se repasan los principales portales inmobiliarios en internet.

6.1.1 Transacciones inmobiliarias

La revisión de las fuentes oficiales permite una aproximación al mercado inmobiliario a partir de las transacciones inmobiliarias realizadas y su evolución para la última década.

Tabla 42. Evolución de las transacciones de vivienda protegida

año	Sevilla (prov.)	Sevilla (cap.)	Bollullos M.
2004	3.118	1.529	0
2005	2.849	998	1
2006	2.905	1.167	2
2007	4.842	2.184	3
2008	4.127	1.985	0
2009	3.709	1.451	0
2010	3.698	1.769	1
2011	3.572	1.960	0
2012	3.484	1.985	2
2013	1.158	584	0
2014	1.479	633	3
2015	1.278	599	0
2016	1.702	950	0
total	37.921	17.794	12

Fuente: IECA. Junta de Andalucía

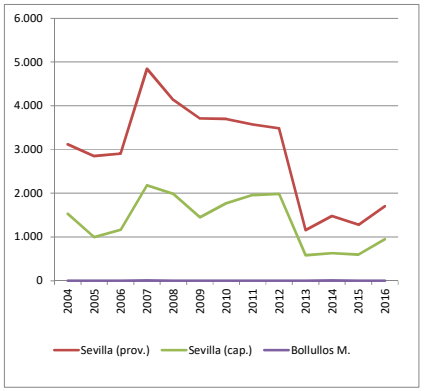


Tabla 43. Evolución de las transacciones de vivienda libre

año	Sevilla (prov.)	Sevilla (cap.)	Bollullos M.
2004	23.359	9.241	167
2005	22.166	8.818	239
2006	26.907	8.356	444
2007	27.561	7.600	250
2008	18.054	4.654	254
2009	13.769	3.993	75
2010	13.908	4.680	95
2011	9.477	3.153	69
2012	10.744	4.254	120
2013	9.557	4.131	103
2014	10.944	4.655	77
2015	11.519	5.289	77
2016	12.476	5.826	88
total	210.441	74.650	2.058

IECA. Junta de Andalucía

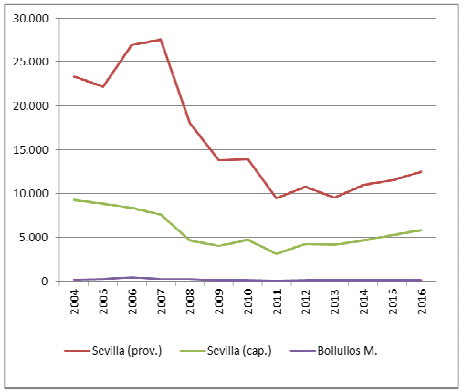
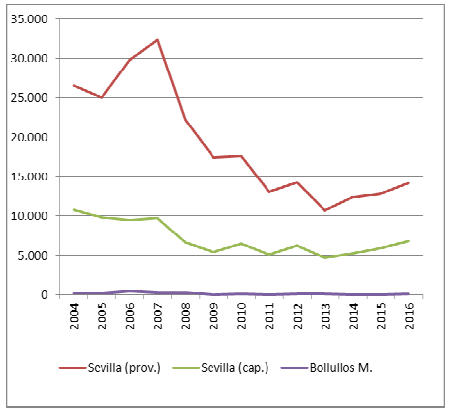


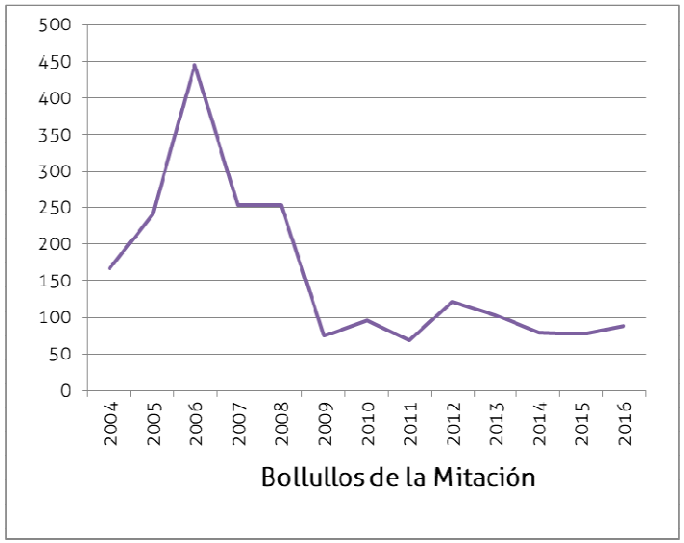
Tabla 44. Evolución de las transacciones de vivienda (todas)

año	Sevilla (prov.)	Sevilla (cap.)	Bollullos M.
2004	26.477	10.770	167
2005	25.015	9.816	240
2006	29.812	9.523	446
2007	32.403	9.784	253
2008	22.181	6.639	254
2009	17.478	5.444	75
2010	17.606	6.449	96
2011	13.049	5.113	69
2012	14.228	6.239	122
2013	10.715	4.715	103
2014	12.423	5.288	80
2015	12.797	5.888	77
2016	14.178	6.776	88
total	248.362	92.444	2.070



Fuente: IECA. Junta de Andalucía

Fig. 6. Evolución de las transacciones de vivienda



Extractando de la tabla anterior los datos de transacciones totales de Bollullos de la Mitación, observamos la fuerte caída sufrida desde 2006 a 2009, a partir del cual se producen pequeñas subidas y bajadas de la tendencia hasta el año 2012. Hasta el año 2015 se produce una suave bajada y desde entonces las transacciones inmobiliarias comienzan a manifestar una leve subida, manifestándose en este municipio algo más tarde que en el resto de la provincia.

6.1.2 La oferta de vivienda en Bollullos de la Mitación

Para lograr una aproximación al conocimiento del mercado inmobiliario local se ha abordado una revisión de los principales portales inmobiliarios incluidos en la plataforma de Google (http://es.goolzoom.com), además de las viviendas en propiedad de bancos, ofertadas venta o alquiler desde las entidades inmobiliarias relacionadas con estos (Habitaclic, Solvia, Servihabitat, BBVAvivienda)
A pesar de las limitaciones de esta aproximación (que cabría mejorar contrastándola con las empresas inmobiliarias locales) se considera útil en tanto permite establecer un perfil de la oferta y establecer comparaciones con los municipios de su entorno.

6.1.2.1 Vivienda en venta

Plataforma de Google (http://es.goolzoom.com)

Tabla 45. Viviendas en venta Bollullos de la Mitación

Nº viv.	Media m^2	Media Hab.	Media €/m^2	Precio medio
62	184,65	3,82	1.096	188.096

Fuente: http://es.goolzoom.com. Elaborado por El Taller Ecosocial Hábitat 4 (26/10/2017)

A partir de los principales portales web inmobiliarios del ámbito incluidos en la plataforma de Google (http://es.goolzoom.com) se hace un barrido de la oferta del mercado inmobiliario local (radio de 1,5 km.) por medio de las

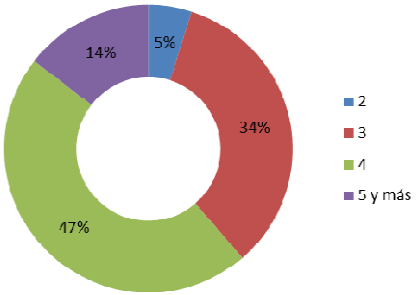
aplicaciones de la plataforma, tanto en lo que se refiere a vivienda en venta como vivienda en alquiler. La relación de portales consultados por orden de presencia en el ámbito municipal son; Trovimap, Fotocasa, pisos.com, y Globaliza.

Del análisis de los datos obtenidos se reconoce, para octubre de 2017, un parque de vivienda en venta de 62 viviendas (1,45% del total de inmuebles de uso residencial del municipio) con un perfil de vivienda media en torno a una superficie de 184 m2 (viviendas entre 70 y 834 m2) con 3,82 habitaciones de media y con un precio medio unitario de 1.096 €/m2 (precios entre 333 y 1.966 €/m2). El precio medio de la vivienda es de 188.096 € (con viviendas entre 35.000 y 670.000 €)

De la agrupación por superficie destacan en el municipio las viviendas en venta entre 110 y 170 m2, que suponen casi el 50% del total de la oferta.

Tabla 46. Viviendas en venta agrupadas según superficie

m^2	nº viviendas	%	€/m^2
70-89	3	4,84%	834,21
90-99	5	8,06%	1.493,08
100-109	5	8,06%	906,32
110-119	6	9,68%	1.196,14
120-129	7	11,29%	1.087,06
130-149	9	14,52%	1.103,14
150-169	8	12,90%	1.056,45
170-199	4	6,45%	1.279,37
200-249	4	6,45%	1.187,84
250-299	4	6,45%	852,33
300-399	3	4,84%	1.315,08
>400	4	6,45%	773,47



Fuente: http://es.goolzoom.com. Elaborado por El Taller Ecosocial Hábitat 4 (26/10/2017)

De la distribución de las viviendas en venta en Bollullos de la Mitación atendiendo al número de habitaciones, preferentemente disponen de 4 habitaciones (con una superficie media de 203 m2) y un precio medio en torno a los 1.160 €/m2 (entre 535 y 1.910 €/m2), seguidas de las viviendas de 3 habitaciones con una media de 123 m2 y un precio medio unitario de 1.128 €/m^2. (entre 333 y 1).

Tabla 47. Viviendas en venta agrupadas por Nº de habitaciones

nº hab.	nº viviendas	media m2	media €/m2
1	0	0,00	0,00
2	3	100,00	523,61
3	21	123,81	1.128,31

4	29	203,45	1.164,26
5 y más	9	294,22	994,89

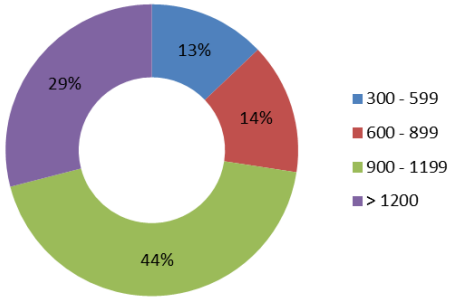
Fuente: http://es.goolzoom.com. Elaborado por El Taller Ecosocial Hábitat 4 (26/10/2017)

Si miramos la clasificación de las viviendas en venta en base a su precio medio unitario (€/m2) destaca el segmento de viviendas de los 600 a 900 €/m2 (43,55%) y un precio medio de 1.091 €/m2. Supone un alto porcentaje el grupo de las que superan los 1.200 €/m2, la mayoría de ellas viviendas tipo chalet con importante superficie de suelo libre vinculada a la edificación.

Tabla 48. Viviendas en venta agrupadas por precio medio (€/m2

	%	Media m2	Media hab.	Media €/m2	Precio medio
< 300	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
300 - 599	12,90	348,13	3,13	488,46	169.000,00
600 - 899	14,52	176,44	4,67	797,55	140.377,78
900 - 1199	43,55	152,70	3,70	1.091,42	167.623,33
> 1200	29,03	164,00	3,89	1.523,82	251.152,22

Fuente: http://es.goolzoom.com. Elaborado por El Taller Ecosocial Hábitat 4 (26/10/2017)



Inmobiliarias locales

De la consulta realizada a los portales web de algunas inmobiliarias locales obtenemos los siguientes datos:

- La inmobiliaria M&R, radicada en el municipio, ofrece en su web 23 inmuebles tipo casa o piso, con una media de 171,65 m2 y a un precio unitario medio de 1.114 €/m2
- La inmobiliaria Aljasol, radicada en el vecino municipio de Bormujos, tiene en su web 17 inmuebles tipo casa o piso, con una superficie media de 131,35 € y un precio unitario medio bastante superior, ya que alcanza los 1.642 €/m^2

Por otra parte, el portal inmobiliario Idealista.com tiene una oferta de 224 casa y pisos en venta a un precio medio de 1.200 €/m2, algo superior a lo obtenido de la plataforma de Google

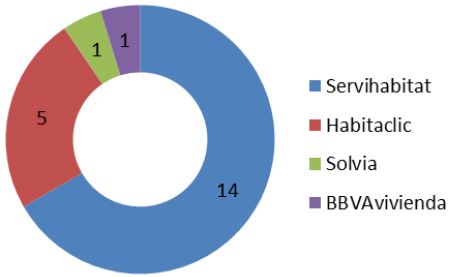
Viviendas en propiedad de bancos

Para el reconocimiento de las viviendas en venta propiedad de las entidades bancarias se ha efectuado una búsqueda por las principales plataformas relacionadas con éstas y que a la fecha disponen de viviendas en Bollullos de la Mitación, recogiéndose los resultados del estudio en la tabla que sigue.

Tabla 49. Precio medio de la vivienda en venta según superficie

Inmobiliaria	nº viv.	Media m^2	Media hab.	Precio medio (€)	Media €/m^2
Servihabitat	14	225,86	3,57	265.881,43	1.177,21
Habitaclic	5	107,72	2,38	109.950,75	1.020,76
Solvia	1	275,00	7,00	216.900,00	788,73
BBVAvivienda	1	97,90	4,00	172.600,00	1.763,02
	21	176,62	4,24	191.333,04	1.187,43

Fuente: http://es.goolzoom.com. Elaborado por El Taller Ecosocial Hábitat 4 (26/10/2017)



Para un total de 21 viviendas ofertadas en venta a octubre de 2017, se reconoce una superficie media de 109 m2, en viviendas con 2,5 habitaciones y con un precio medio de 1.187 €, muy en consonancia con la media referida de las restantes ofertas.

Del total de viviendas propiedad de entidades bancarias, algo más del 50% se localizan en la Urbanización La Juliana, y el resto diseminadas por el casco urbano.

De los datos extraídos de la base de datos de titulares catastrales, las entidades financieras son propietarias de 76 inmuebles de uso residencial. La diferencia entre el total de propiedades de uso residencial y el número de inmuebles ofertados en venta es considerable, barajándose como causas probables que unos sean inmuebles con residentes y otros sean inmuebles vendidos pero sin tramitar aun el cambio de titularidad.

Aunque una de las actividades principales de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (Sareb) es la venta de inmuebles, en la actualidad dispone de un parque social de 4.000 viviendas destinadas a alquileres asequibles, con el fin de colaborar con la Administración para facilitar el acceso a la vivienda de los colectivos más vulnerables. A pesar de ello, no dispone de ninguna vivienda en alquiler en Bollullos de la Mitación, ofertando, a través de la comercializadora Solvia, un único inmueble en venta. Una vivienda unifamiliar de 275 m2 por un precio de 216.900 €.

Y aunque tras la última ampliación, las entidades financieras habrán puesto a disposición del Fondo Social de Viviendas un total de 9.866 viviendas para que puedan ser alquiladas a precios reducidos por familias en situación de especial necesidad, no hay disponible ninguna vivienda adscrita a este fondo en este municipio.

6.1.2.2 Vivienda en alquiler

Plataforma de Google (http://es.goolzoom.com)

Tabla 50. Viviendas en venta. Bollullos de la Mitación

Nº viv.	Media m^2	Media Hab.	Media €/m^2	Precio medio
9	197,11	3,33	5,42	1.131,11

Fuente: http://es.goolzoom.com. Elaborado por El Taller Ecosocial Hábitat 4 (26/10/2017)

El dato que llama primeramente la atención es que respecto de las 62 viviendas ofertadas para la venta en los portales inmobiliarios de la plataforma, solo se ofertan 9 para alquiler (15 % de las viviendas en venta y 0,21% del total de inmuebles residenciales), lo que evidencia que a pesar de existir parque de vivienda disponible no se oferta para su uso en alquiler.

Tabla 51. Viviendas en alquiler agrupadas según superficie

m^2	nº viviendas	€/m^2	Precio medio
80-89	1	3,50	280,00
90-99	1	5,56	545,00
100-109	0	0,00	0,00
110-119	2	6,25	687,50
120-129	0	0,00	0,00
130-139	1	3,60	500,00
140-169	1	5,71	800,00
170-199	1	6,11	1.100,00
>200	2	5,90	2.790,00

Fuente: http://es.goolzoom.com. Elaborado por El Taller Ecosocial Hábitat 4 (26/10/2017)

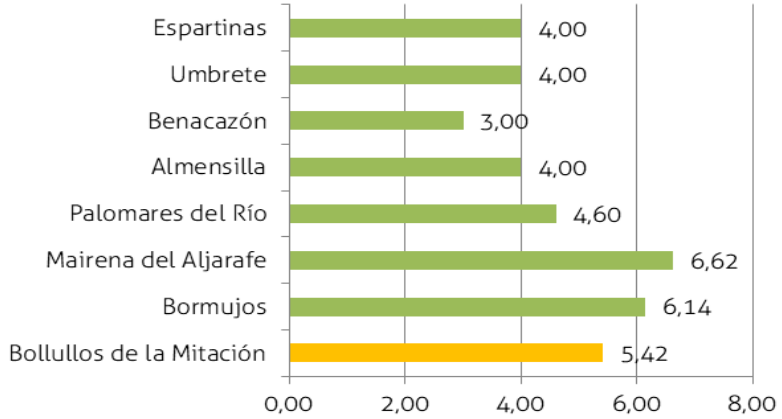
De la escasa oferta de viviendas en alquiler debemos descartar además las dos viviendas de más de 200 m2 (317 y 600 m2 construidos), viviendas tipo

chalet con gran superficie libre anexa y que quedan fuera del objeto del documento.
Del reconocimiento de varios de los municipios de la aglomeración a partir de la aplicación facilitada en la plataforma goolzoom, Bollullos de la Mitación queda entre los municipios de menor oferta, tan solo por encima de Benacazón y Almensilla.

Tabla 52. Precio medio de la vivienda en alquiler por municipios

Municipio	nº viviendas	precio medio (€)	€/m^2
Bollullos de la Mitación	9	1.131	5,42
Bormujos	29	1.248	6,14
Mairena del Aljarafe	53	763	6,62
Palomares del Río	5	720	4,60
Almensilla	10	682	4,00
Benacazón	1	450	3,00
Umbrete	10	610	4,00
Espartinas	34	878	4,00

Fuente: http://es.goolzoom.com. Elaborado por El Taller Ecosocial Hábitat 4 (26/10/2017)



Llama la atención que la poca oferta de viviendas en alquiler no va acompañada de un precio medio asequible. Aún descartando las dos viviendas de gran superficie mencionada el precio medio sigue siendo de los más elevados del entorno.

Tabla 53. Viviendas en alquiler

Nº viv.	Media m^2	Media Hab.	Media €/m^2	Precio medio
7	122,43	2,86	5,28	657,14

Fuente: http://es.goolzoom.com. Elaborado por El Taller Ecosocial Hábitat 4 (26/10/2017)

Como se ha referido en el anterior apartado, ni la Sareb ni el Fondo Social de Viviendas ofrece vivienda en alquiler en este municipio.

6.2 MAPA DE TIPOLOGÍAS E IDENTIFICACIÓN DE RECURSOS

6.2.1 Instrumentos municipales al servicio de la política de vivienda y suelo

En el municipio de Bollullos de la Mitación, el equipo de gobierno impulsa la iniciativa pública en materia de vivienda y suelo que, con la necesaria participación de las distintas áreas afectadas, pondrán en marcha los instrumentos adecuados para la consecución y realización de una política municipal integral y transversal, sobre todo desde las áreas de Urbanismo, Servicios Sociales y Participación Ciudadana.
En cuanto a recursos humanos propiamente dichos, el Área de Urbanismo cuenta con un arquitecto, una aparejadora y dos auxiliares administrativos. El Área de Servicios Sociales dispone de una psicóloga, una asesora jurídica, dos trabajadoras sociales, una educadora social y dos auxiliares administrativos. Y Participación Ciudadana no cuenta con personal técnico o administrativo directamente adscrito al área.
El municipio de Bollullos de la Mitación cuenta con una sociedad municipal de desarrollo, SODEMI, cuyo papel en la política de vivienda se pretende reactivar, como ente instrumental para el desarrollo de la misma, siendo en

principio el órgano donde se integrará la futura Oficina Municipal de Vivienda. No obstante, a día de hoy tan solo hay una asesora jurídica vinculada laboralmente a la sociedad, además del gerente de la misma. Consciente de las actuales dificultades, tanto por la limitación propia de su reducido personal, como por las limitaciones legales de contratación desde el punto de vista presupuestario y control de gasto (Ley 27/2013, de Racionalización y Sostenibilidad de la Administración Local), el consistorio articulará las medidas necesarias para completar un equipo multidisciplinar adecuado con recursos propios o bien podrá contar con asistencia técnica externa en función de la propia ejecución del Plan Municipal Participado de Vivienda y Suelo del municipio.

El ayuntamiento de Bollullos de la Mitación podría poner a disposición, en principio, algún trabajador o trabajadora de referencia, conocedor técnicamente del municipio, sus recursos y su problemática en la materia, para iniciar los trabajos de la futura Oficina de Vivienda, pudiendo ser necesario, no obstante, el asesoramiento o asistencia técnica externa, y ello en la medida de su implantación, ejecución y seguimiento del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, de forma progresiva.

6.2.1.1 Inventarios municipales de vivienda y suelo

El Ayuntamiento de Bollullos de la Mitación dispone de un Inventario Municipal de Bienes Inmuebles, y de un Inventario Municipal de Parcelas Urbanas, realizado hace varios años y que necesariamente requiere de actualización.

El Inventario Municipal de Bienes Inmuebles abarca todos los edificios de uso municipal (guardería, colegios, institutos, casa de cultura, etc…), figurando en el mismo nueve inmuebles de uso residencial o viviendas: una se trata de una casa en ruina de la que se tiene prevista su demolición y reconversión es espacio público (c/ Calvario, 78); cuatro viviendas antiguas casas de maestros, actualmente ocupadas en precario; y las otras cuatro, ubicadas en c/ Ventas del Prado, son viviendas sociales actualmente ocupadas, con una antigüedad de casi 30 años.

El cuanto al Inventario de Parcelas Urbanas, éste incluye parques y áreas públicas, zonas verdes, zonas de uso deportivo, suelos de uso docente, suelos de usos para equipamientos y, naturalmente, suelos urbanos sin edificar, contabilizándose 122 parcelas en total, si bien la mayoría de ellas son áreas libres y equipamientos, quedando 7 parcelas calificadas como residencial, que junto a alguna más calificada como SIPS, podrían contar como recursos municipales que se podrían poner a disposición del Plan Municipal Participado de Vivienda y Suelo para la ejecución de los distintos programas del Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación.

Dado el objetivo determinado al que se pretende destinar esta relación de bienes en el caso del plan, y pese a que se ha trabajado con datos de los diferentes inmuebles y solares municipales de distintos usos (deportivo, dotacional etc...) nos centraremos en definir cuáles son los de carácter residencial, distinguiendo para ello entre las viviendas existentes propiedad de ayuntamiento y los suelos residenciales municipales. Definiremos para las primeras el estado en el que se encuentran, mientras que para los segundos nos interesará determinar su capacidad residencial.

Observamos como el municipio cuenta con un total de 15 viviendas propiedad municipal. Se trata de las 9 indicadas inicialmente, propiedad del ayuntamiento, más otras 6 propiedad de la Sociedad Municipal SODEMI. De las 9 primeras ya se ha señalado que una de ellas se encuentra en estado de ruina y va a reconvertirse en espacio público (c/ Calvario 78). La vivienda en C/ Julio Romero de Torres, 2, una de las viviendas de maestros a las que se hacía mención no cuenta con contrato de aguas, según consta en los datos de Aljarafesa. Sobre las viviendas de SODEMI señalar que encontramos una unifamiliar y cinco en un mismo edificio de reciente construcción, todas en uso.

Tabla 54. Vivienda propiedad municipal. Elaborado por El Taller Ecosocial Hábitat 4

Vivienda municipal	Referencia catastral	Propiedad	Estado actual
C/ Ventas del Prado, 8	4163722QB5346S	Ayuntamiento	Cons. agua
C/ Ventas del Prado, 6	4163721QB5346S	Ayuntamiento	Cons. agua
C/ Ventas del Prado, 4	4163720QB5346S	Ayuntamiento	Cons. agua
C/ Ventas del Prado, 2	4163719QB5346S	Ayuntamiento	Cons. agua
C/ Lepanto, 4	3962834QB5346S	Ayuntamiento	Cons. agua
C/ Lepanto, 2	3962833QB5346S	Ayuntamiento	Cons. agua
C/ Julio Romero de Torres, 4	3667725QB5336N	Ayuntamiento	Cons. agua
C/ Julio Romero de Torres, 2	3667726QB5336N	Ayuntamiento	Sin cont. agua
C/ Calvario, 78	3462628QB5336S	Ayuntamiento	En ruina
CR Almensilla 8 Es:1 Pl:00 Pt:01	3760055QB5336S	SODEMI	En uso
CR Almensilla 8 Es:1 Pl:00 Pt:02	3760055QB5336S	SODEMI	En uso
CR Almensilla 8 Es:1 Pl:00 Pt:03	3760055QB5336S	SODEMI	En uso
CR Almensilla 8 Es:1 Pl:00 Pt:05	3760055QB5336S	SODEMI	En uso
CR Almensilla 8 Es:1 Pl:00 Pt:06	3760055QB5336S	SODEMI	En uso
C/ Librado 3	4064509QB5346S	SODEMI	Cons. agua
Total viviendas municipales			15 Viviendas

Tabla 55. Suelo residencial propiedad municipal. Elaborado por El Taller Ecosocial Hábitat 4

Suelos resid. municipales	Referencia catastral	Tipología asignada	Edific.	Sup. (m2)	Capaci
C/ Martínez Mont. 17(D)	3570105QB5337S	Unif. adosada	1.5	2136	18
C/ Doctor Fleming, 9	3570124QB5337S	Unif. adosada		320	
AV. Torre de Cuatrovitas, 91	3275104QB5337N	Unif. adosada	0,8	246	1
C/Guadalquivir, 29 esq. c/ Tart.	3371801QB5337N	Unif. adosada	1,1	192	1
C/ Tartessos, 11	3371802QB5337S	Unif. adosada	1,1	179	1
C/ Tartessos, 9	3371803QB5337S	Unif. adosada	1,1	201	1
C/ Tartessos, 7	3371804QB5337S	Unif. adosada	1,1	225	1
Total viviendas					23

De entre los de propiedad del ayuntamiento sin edificar, se identifican 7 solares, 5 de ellos con capacidad para una vivienda unifamiliar, y los dos contiguos en calles Martínez Montañés y Doctor Fleming que cuenta con un anteproyecto para para la construcción de una promoción de 16-18 viviendas unifamiliares adosadas, siendo la edificabilidad de la parcela de 1,50 m^2t/m^2s, es decir, 3.684 m^2.

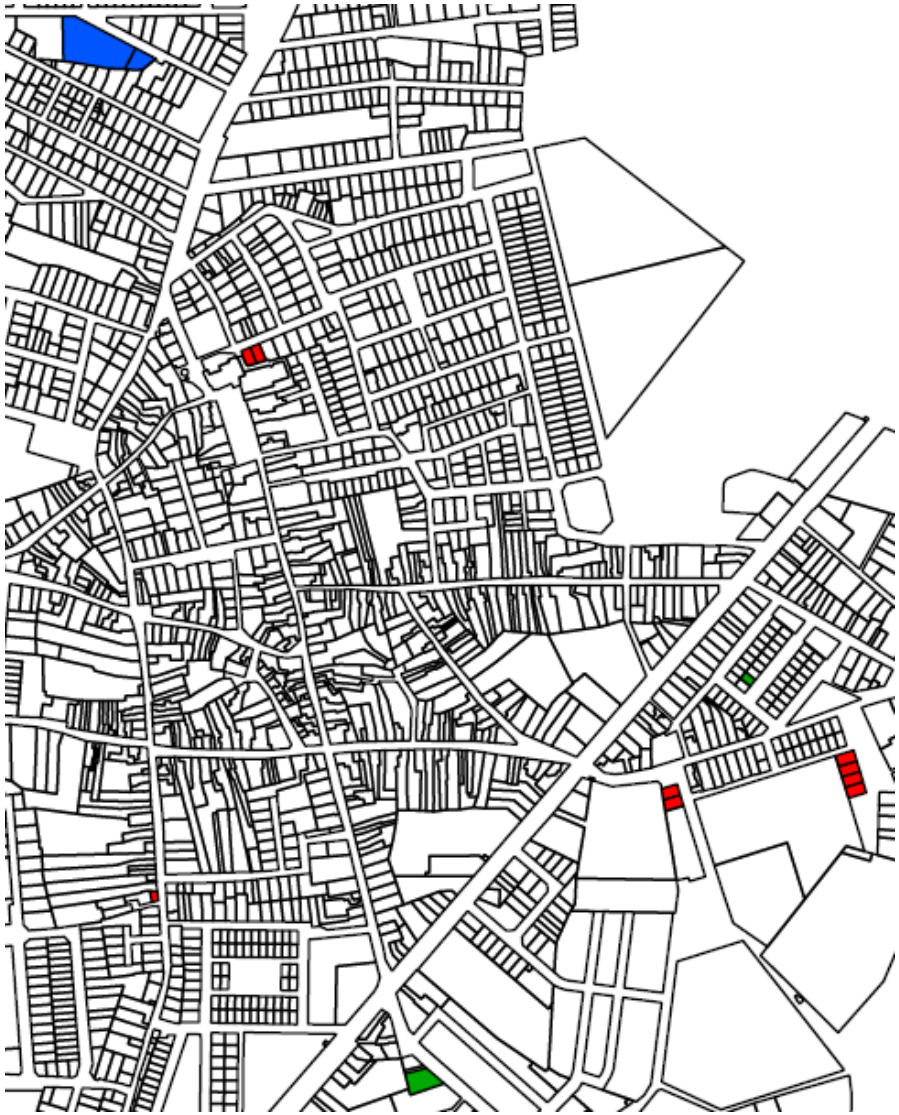


Ilustración 8. Viviendas y suelo residencial propiedad municipal. Elaborado por El Taller Ecosocial Hábitat 4

6.2.1.2 Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas

A pesar de la potencialidad para los fines que se persiguen de obtener recursos para la ejecución de la política municipal de vivienda y suelo, incluida la rehabilitación, en Bollullos de la Mitación, a día de hoy, no se dispone de una ordenanza al tal efecto, siendo uno de los objetivos a conseguir por el Plan Municipal Participado de Vivienda y Suelo del municipio.

6.2.1.3 Registro de demandantes de vivienda

El obligatorio Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida (RMDVP) se define en la normativa autonómica como el sistema de inscripción obligatoria de las personas solicitantes de viviendas protegidas, sea en propiedad o en alquiler, que garanticen la adjudicación de las viviendas protegidas según los principios de igualdad, concurrencia y publicidad, bajo control de la Administración local y regulado por su Reglamento, aprobado por Decreto 1/2012, de 10 de enero.

La Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, en su artículo 16.2 estableció la obligación de los Ayuntamientos de crear, mantener y actualizar el citado registro de manera permanente, siendo su finalidad principal la de proporcionar información sobre las necesidades de vivienda existentes en cada municipio, para la elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, y la de fijar los mecanismos de selección para la adjudicación de vivienda protegida.

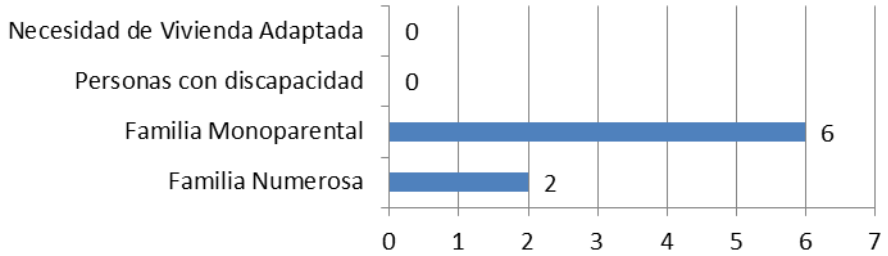
Así mismo, se establece como instrumento fundamental en la normativa que regula los planes autonómicos de vivienda, siendo condición sine qua non para acceder a una vivienda protegida, sea ésta de promoción pública o privada.

Por otro lado, la guía modelo para la elaboración de los PMVS lo indica como fuente fundamental para la determinación de las necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio, indicándose que se fomentará la

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

6.2.1.4 Demandantes de vivienda en el municipio

Del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida (RPMDVP) de Bollullos de la Mitación se tienen datos accesibles desde 2014,



lo que arroja una serie histórica de unos cuatro años. Independientemente de la exigüidad de su recorrido, constituye la fuente municipal directa de información referida a la demanda manifiesta de vivienda, y nos permite aproximar en primera instancia un perfil de la demanda explícita de vivienda protegida en Bollullos de la Mitación de estos últimos años.

Dado que la herramienta informática que la Consejería de Fomento y Vivienda pone a disposición de los Ayuntamientos para la gestión del registro no está operativa actualmente, no ha sido posible obtener el informe estadístico que proporciona, cuyos datos son importantes para complementar los que aportan la web de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía.

En base a los datos estadísticos obtenidos de la web de la Consejería, en estos 4 años el número de inscripciones no ha variado de las 72 iniciales, no contando a día de hoy con ninguna inscripción activa.

Tabla 56. Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida. BM

Nº de solicitudes	Nº de inscripciones	Inscripciones activas	Inscripciones canceladas por adjudicación	Inscripciones caducadas y otros
73	72	0	0	72

6.2.1.4.1 Pertenencia a Grupos de especial protección

Tabla 57. Grupos especial protección

Familia Numerosa	Familia Monoparental	Personas con discapacidad	Necesidad de Vivienda Adaptada	Nº de inscripciones
2	6	0	0	72

Mientras que la web autonómica solo proporciona datos de los grupos de especial protección reflejados en el cuadro y la gráfica anteriores, el informe estadístico que proporciona la herramienta informática permitiría ver un desglose más pormenorizado con arreglo al cuadro siguiente:

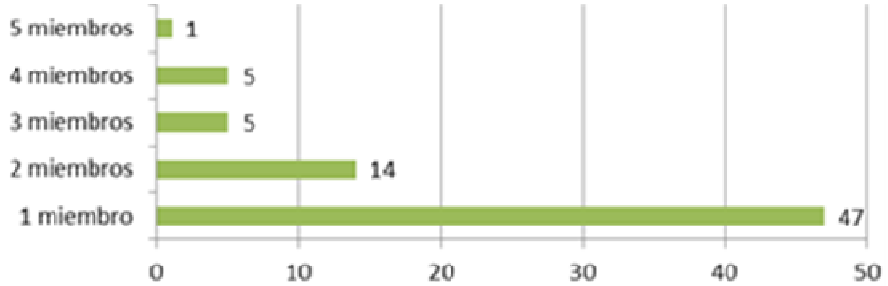
	LEYENDA
JOV	Jóvenes, menores de 35 años
MAY	Mayores, cumplidos los 65 años
FNM	Familias numerosas, Ley 40/2003 de 18 de noviembre
FMP	Familias monoparentales con hijos a su cargo
VVG	Víctimas de violencia de género, auto o resolución judicial
VT	Víctimas de terrorismo, certificado por Dirección General de Apoyo a Víctimas del Terrorismo
RUP	Personas procedentes de situaciones de rupturas de la unidad familiar
EMI	Emigrantes retornados
DEP	Personas en situación de dependencia, de acuerdo con el Decreto 168/2007 de 12 de junio
DIS	Personas con discapacidad, de acuerdo con el art. 1,2 de la Ley 51/2003 de 2 de septiembre
RIE	Situación o riesgo de exclusión social

6.2.1.4.2 Tamaño de la unidad de convivencia y demanda de nº dormitorios

No hay unidades familiares inscritas formadas por más de 5 personas, destacando sobre todo las familias constituidas por una sola persona.

Tabla 58. Viviendas según Nº de miembros

Nº de inscripciones	nº miembros	1 miembro	2 miembros	3 miembros	4 miembros	5 miembros
72	115	47	14	5	5	1



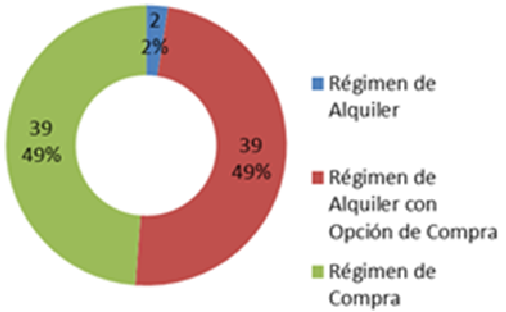
El nº de dormitorios solicitado por los demandantes es un dato que obtendríamos del informe estadístico, por lo que no es posible saber cuál es la elección mayoritaria de los inscritos y analizar el resto de opciones.

6.2.1.4.3 Régimen de acceso a la vivienda

Como históricamente viene sucediendo, el régimen de tenencia preferido por los ciudadanos es el de propiedad antes que el alquiler.

Tabla 59. Régimen de acceso a la vivienda

Régimen de Alquiler	Régimen de Alquiler con Opción de Compra	Régimen de Compra	Nº de inscripciones
2	39	39	72

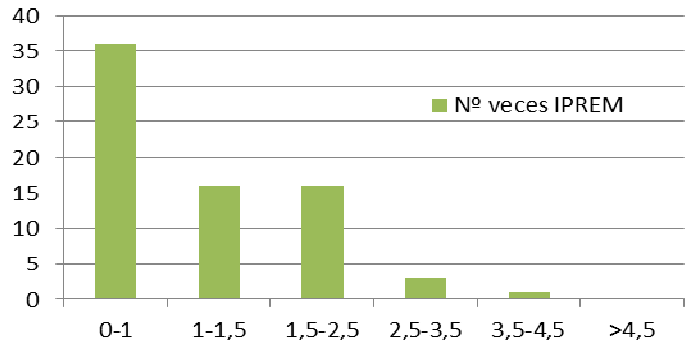


6.2.1.4.4 Datos económicos

De los datos estadísticos extraídos de la web de la Consejería, el 50% de los demandantes declara una renta no superior a una vez el IPREM, establecido en 537,84 €/mes para 2017.

Tabla 60. Tramos IPREM familiar de demandantes

0-1	1-1,5	1,5-2,5	2,5-3,5	3,5-4,5	>4,5	n.º inscripciones
36	16	16	3	1	0	72

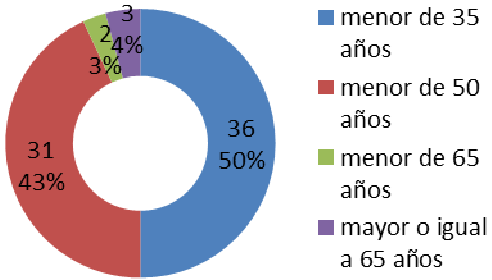


En este punto conviene recordar que la normativa autonómica no permite acceder a una vivienda en régimen de compra a unidades familiares o de convivencia con ingresos inferiores a una vez el IPREM

6.2.1.4.5 Edad de los demandantes

Tabla 61. Demandantes de vivienda por grupos de edad

menor de 35 años	menor de 50 años	menor de 65 años	mayor o igual a 65 años	n.º inscripciones
36	31	2	3	72



El 50% de los demandantes es menor de 35 años, y el 93% es menor de 50 años

6.2.1.4.6 Discapacitados con necesidad de vivienda adaptada

Aunque no es un dato que proporcione la web de la Consejería, sí lo facilitaría el informe estadístico y nos permitiría saber si, a priori, sería suficiente con la reserva de vivienda adaptada obligada por normativa, a fin de garantizar a las personas con movilidad reducida permanente el acceso a una vivienda, a través de la compra o el alquiler de la misma, en los proyectos de viviendas protegidas y de cualquier otro carácter que se construyan, promuevan o subvencionen por las Administraciones Públicas y las entidades vinculadas o dependientes de las mismas, sean promovidas por las personas o entidades promotoras públicas o privadas.

6.3 CONCLUSIONES

Vista la oferta de viviendas en venta, cuyo precio ya comienza a repuntar, y en consonancia con uno de los principales objetivos del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, como es el facilitar el acceso a la vivienda a la ciudadanía en condiciones asequibles y evitar la exclusión social, incentivando para ello las actuaciones de viviendas en régimen de alquiler (puesta en uso de vivienda vacía, promoción pública en alquiler, alojamientos…), se establece el rango de precios en el que se tendría que mover el alquiler de vivienda, en particular la protegida.

En primer lugar, el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria, y la Regeneración y Renovación Urbanas, 2013-2016 establece un límite máximo de 4,70 €/m2 útil/mes para viviendas en rotación, y de 6,00 €/m2útil/mes para viviendas en alquiler protegidas, límites que el borrador del Plan Estatal 2018-2021 eleva a 5,5 €/mes y 7 €/mes por m2 de superficie útil, en función del tipo de ayuda obtenida por el promotor de las viviendas. Esto significa que para la tipología de vivienda protegida más

aconsejable, una vivienda de 70 m2 útiles, hablaríamos de una alquiler mensual entre los 329 € y 420 €.

Por su parte, según se recoge en el citado plan andaluz, las viviendas protegidas en alquiler tienen limitado su precio máximo en base al programa que se acojan, oscilando, para 2017 y para el municipio de Bollullos de la Mitación, entre los 3,79 €/m2 útil/mes para las de régimen especial, y los 4,04 €/m2 útil/mes para las de régimen general. Para una vivienda de 70 m2 útiles hablaríamos de una alquiler mensual entre los 265 € y 283 €.

Traducidos a superficie construida, los importes unitarios establecidos en el plan andaluz estarían entre los 4,73 €/m2 y los 5,05 €/m2; mientras que los establecidos en los planes estatales se moverían en la horquilla de los 5,87 €/mes a los 8,75 €/mes.

El rango de importes unitarios que establece el plan andaluz está por debajo de la media de las viviendas en alquiler en el municipio de menos de 120 m2 (5,28 €/mes). Y llama la atención como hay municipios del entorno con un precio de alquiler de vivienda libre incluso por debajo de los máximos que se permitirían para una vivienda protegida.

Por otro lado, teniendo en cuenta la recomendación del Banco de España de no destinar más de un 35% del salario al alquiler de la vivienda, y dado que la mayoría de los solicitantes de vivienda protegida declaran unos ingresos no superiores a 1 IPREM, es decir, 537,84 €/mes, se debería poder ofrecer viviendas en alquiler por debajo de los 188,25 €/mes, lo que trasladado a superficie de vivienda protegida en alquiler de régimen especial (3,79 €/m2 útil/mes) significaría una vivienda de 50 m2/útiles (cocina, salón-comedor, 2 dormitorios y baño), adecuada para unidades familiares de 3 miembros o menos, es decir, el 92% de los demandantes.

Tomado como premisa el importe de 3,79 €/m2 útil/mes, si limitamos el importe del alquiler mensual al 30% de los ingresos netos totales de la unidad familiar, tal como hace el Fondo Social de Viviendas (FSV), supondría ofrecer viviendas en alquiler por debajo de los 161,35 €/mes, es decir, viviendas de 42,50 m2 de superficie útil (viviendas de 1 dormitorio).

Por último, atendiendo a lo recomendado en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, si se trata de acceso en régimen de alquiler las cantidades mensuales que hayan de satisfacerse por las unidades familiares no superarán la cuarta parte de los mismos. Es decir, que la mayoría de los demandantes inscritos no deberían destinar más de 134,46 €/mes al alquiler, lo que trasladado a superficie supondría una vivienda de 35,50 m2. Con esta superficie y atendiendo a lo establecido en la Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, podríamos diseñar una vivienda con un programa mínimo de estar-comedor-cocina (20 m2), un dormitorio (12 m2) y un aseo.

Las superficies de vivienda referidas no responden a la tipología de vivienda más común, por lo que será necesario, tal y como bien recoge la Ley 1/2010, que en los planes autonómicos se determinen ayudas para garantizar que las unidades familiares puedan acceder a una vivienda sin destinar a la misma más de un 25% de sus ingresos.

En cuanto a los recursos municipales para el desarrollo y ejecución del Plan es fundamental la puesta en marcha de la Oficina Municipal de Vivienda, como instrumento clave desde el que abordar las necesidades de vivienda del municipio y donde se concentre la coordinación de los distintos recursos de gestión de lo que podemos disponer:

- Inventario del Patrimonio Municipal de Inmuebles y Suelos, el cual se deberá mantener actualizado, debiendo estar georeferenciado y con ficha urbanística individualizada para cada una de las fincas que lo compongan.
- Registro de Solares y Edificaciones en Ruina, recurso a impulsar dada su potencialidad como herramienta de detección y puesta en carga de los vacíos urbanos existentes, evitando el deterioro y despoblamiento del casco urbano.
- Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, concienciando a la ciudadanía de la importancia de dicho registro en la política municipal de vivienda que marcará el desarrollo futuro del municipio.

- Bolsa de Vivienda Vacía, captando vivienda adecuada que pueda resolver las necesidades detectadas e intermediando entre propiedad y usuario.

Además del manejo de los recursos de gestión, deberá desarrollar funciones encaminadas a la protección de los ciudadanos, mediante la prevención y mediación a través del asesoramiento frente a las entidades financieras, asesoramiento judicial, información para el acceso a los distintos programas recogidos en los planes de vivienda autonómicos y estatales.

En relación al Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, probablemente motivado por la escasa oferta de vivienda protegida en el municipio, el número de solicitantes e inscritos se ha estancado en los últimos años. Y aunque tal vez no sea una razón de peso para ello, es necesario reseñar que no es posible solicitar la inscripción en el registro ni desde la web de la Consejería, ni desde la web del Ayuntamiento, por lo que se ha de acudir a las oficinas municipales. Esta falta de inscripciones también es consecuencia del coste que supone la obtención de la documentación a aportar, como certificado de empadronamiento, certificado del registro de la propiedad…

Aunque no se ha podido contrastar, es muy probable que las unidades familiares formadas por un solo miembro, el 65% de las inscrito, hayan optado por una vivienda de 3 dormitorios, que suele ser la más demandada y, lógicamente, más cara que una vivienda de menor superficie (1 o 2 dormitorios). Este dato llama aún más la atención cuando vemos que el 50% de los inscritos tiene unos ingresos inferiores a una vez el IPREM.

Sería también analizar la composición familiar de los demandantes mayores de 65 años y el tipo de vivienda solicitada, al igual que sería interesante conocer la opción elegida por los jóvenes en edad de emancipación, personas procedentes de ruptura de la unidad familiar…

Como se ha reflejado, el mercado de vivienda en alquiler sigue teniendo pocos adeptos, a pesar de la crisis que venimos arrastrando y de que el precio de venta de la vivienda ya ha repuntado de nuevo.

Es esta una herramienta de gran potencial y cuya utilidad debe ser motivo de concienciación por parte de la administración, máxime cuando el demandante realiza la solicitud de forma presencial, como es el caso. Se debe incidir mucho en la importancia que tienen en la política municipal de vivienda los datos que se proporcionan y cómo dicha política marcará el desarrollo futuro del municipio. Los datos proporcionados han de ser realistas, acordes a la situación actual de la unidad familiar o de convivencia, y en particular en lo que se refiere al régimen de tenencia y al tipo de vivienda que podrán necesitar. Es el momento de fomentar la cultura del alquiler frente a la compra y optar por viviendas de tamaño adecuado, más asequibles y con menos costes de mantenimiento y funcionamiento.

En cuanto a la herramienta informática para la gestión del registro, de uso común a todos los municipios andaluces, se deberían ampliar los datos solicitados, en particular los relativos al régimen de tenencia, incluyéndose nuevas fórmulas de acceso a la vivienda como las cooperativas de uso, las de tenencia colectiva, la autoconstrucción, la permuta de viviendas…

Teniendo en cuenta lo recogido en el apartado Necesidad estimada de vivienda por emancipación residencial incluido en este documento, consideramos que sería conveniente también que la tabla de edades de los demandantes que proporciona la web estuviera conformada por tramos de edad más reducidos, por ejemplo tramos de 5 años: menor de 30 años, entre 30 y 35, entre 35 y 40…

7 PROCESO DE PARTICIPACIÓN DEL PMPVS

7.1 INTRODUCCIÓN

El plan de participación se articula en torno a tres hitos o momentos del proceso de elaboración del Plan (inicio, diagnóstico, definición de objetivos, estrategias y líneas de acción), y en dos ámbitos: técnico-político, por una parte, y ciudadano, por otra.
El desarrollo del Plan de participación se ha basado en la aplicación de un conjunto de técnicas debidamente ordenadas en las distintas fases establecidas. El equipo técnico responsable de la redacción del plan aporta en cada uno de los hitos la información necesaria para la deliberación.

7.1.1 Diagnóstico Social

Apertura del proceso. Información sobre el contenido, los objetivos y la metodología de elaboración del plan. El principal objetivo perseguido en esta primera fase ha sido la identificación de los actores locales a involucrar y la recogida de información necesaria para elaborar un primer prediagnóstico participativo. En esta fase se han identificado a los actores y colectivos clave a incorporar en el proceso, con la intención de conformar un grupo más o menos estable o "grupo motor" que ha tenido como función principal ir validando el diagnóstico presentado y haciendo aportaciones para la elaboración del Plan. Este grupo tendrá como misión hacer el seguimiento una vez que el Plan se desarrolle. Para ello, se ha utilizado la técnica del sociograma que se ha aplicado en el taller realizado en el ámbito técnico-político; mientras que en el ámbito ciudadano se ha trabajado sobre un plano de Bollullos, en el que se pidió a las personas participantes que identificaran, además de posibles actores y colectivos que debían incorporarse en el proceso de elaboración participada del PMVS, las distintas situaciones habitacionales y la ubicación y características de las viviendas de la localidad, avanzando de esta forma elementos clave para la siguiente fase.

7.1.2 Validación del Diagnóstico Técnico

En esta fase se ha presentado la información resultante del análisis sociodemográfico, de las necesidades de vivienda presentes y prospectivas y de la situación del parque de vivienda y suelo. El principal objetivo perseguido ha sido la validación del diagnóstico y la definición participativa de Objetivos, Estrategias y Líneas de Acción. La validación del diagnóstico se ha realizado, a través de un ejercicio aplicado sobre una matriz utilizada en el ámbito técnico-político. En ésta se han recogido retos y propuestas en relación con las necesidades habitacionales en función de las características socioeconómicas de la población y las potencialidades detectadas sobre las diversas situaciones de la vivienda en el municipio. Ello ha permitido profundizar en los elementos aportados a nivel técnico, desde la propuesta política y el conocimiento técnico de los participantes a nivel institucional. En el ámbito ciudadano se ha aplicado como técnica un "transecto", que ha consistido en un recorrido por el municipio, visitando "in situ" las distintas situaciones detectadas en el diagnóstico técnico.

7.1.3 Avance de Estrategias del Plan de Vivienda y Suelo

Jornadas de vivienda con presentación de referentes y presentación del documento de avance. El objetivo principal de esta fase ha sido la validación de objetivos, estrategias y líneas de acción; la definición de prioridades, de los mecanismos de gestión y de los espacios de participación para el seguimiento y evaluación del plan. Este esquema ha sido elaborado a partir del diagnóstico realizado, de las aportaciones recogidas a nivel institucional (por parte de las personas que han participado en los talleres técnico-políticos) y a nivel ciudadano. En las jornadas finales, a las que están convocadas las personas participantes en las fases previas se ha debatido de forma conjunta (institucional- ciudadana) sobre el desarrollo de las

Estrategias y las Líneas de Acción a partir de distintas situaciones o casos detectados en el diagnóstico. Para ello se ha utilizado una ficha técnica para cada una de las situaciones en las que se ha pedido a las personas participantes que abordaran de qué forma se desarrollaría cada una de ellas, desde la definición de actores que deben estar involucrados, de tiempos o plazos de ejecución y de recursos necesarios.

7.2 PRIMERA FASE: DIAGNÓSTICO SOCIAL (MAPEO DE COLECTIVOS, ENTIDADES Y SECTORES SOCIALES)

7.2.1 Taller técnico-político

El día 21 de septiembre fue convocado el primer taller técnico-político contemplado en el plan de participación para la elaboración del Plan de Vivienda de Bollulllos de la Mitación (Convocatoria en Anexo 1). El resultado fue la participación técnica de la mayoría de las áreas y parte del equipo de gobierno del pueblo (Listado de Asistencia en Anexo 1). La reunión tuvo lugar en un espacio adecuado (biblioteca), con sillas móviles que se distribuyeron en forma circular para facilitar la dinámica.

Como objetivo, mapear al tejido social que debe formar parte de la planificación participada del proyecto de redacción del PMVS, además que en el desarrollo de la dinámica utilizada sirviera para hacer una entrevista grupal sobre importancia de la participación del tejido social en la planificación de políticas públicas así como los principales nudos que nos encontraríamos en este sentido y con el propio objetivo “la vivienda” local.

Se planificó un taller dividiendo a técnicos/as y políticos/as, al detectar según asistencia que se podía trabajar en conjunto se optó por trabajar con los dos grupos, lo cual debía ofrecer una visión más de global de la situación en el pueblo respecto al tejido social y a la vivienda, resultado al que se hubiera llegado en un plenario si se hubiera optado por trabajar en grupos separados.



Ilustración 9. Desarrollo del Primer Taller Técnico-Político

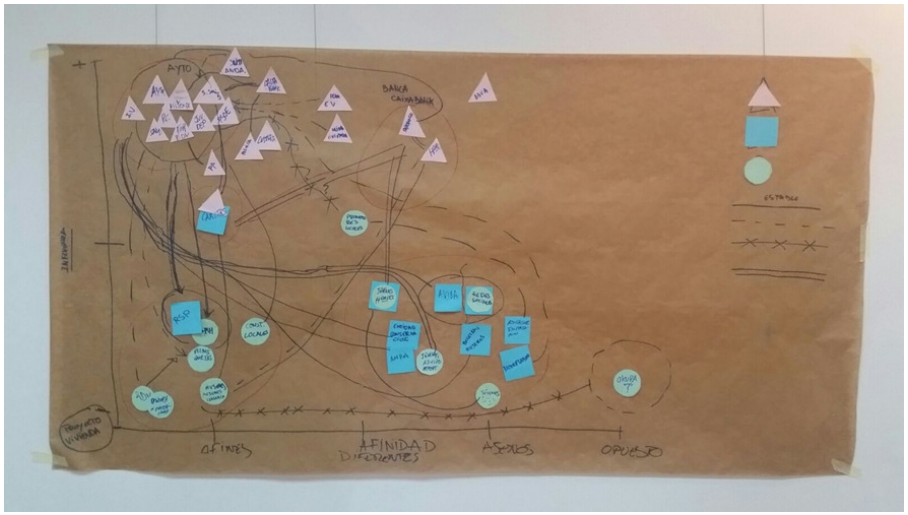


Ilustración 10. Sociograma resultado Primer Taller Técnico-Político

De este modo se inició el mapeo del pueblo con la técnica del sociograma (Anexos).

Tejido social y su relación con el proyecto: En el trabajo realizado se detectan dos conjuntos de acción diferenciados según su grado de afinidad con el proyecto por un lado los colectivos y ciudadanía con carencias y problemas directos con referencia a la vivienda, entre ellas RSP (Red de Solidaridad Popular), y personas vinculadas a través del RDV (Registro de Demandantes de Vivienda), ciudadanía en situación de irregularidad en la ocupación de viviendas por cuestiones de falta de recursos materiales, y la ciudadanía activa en cuestiones reivindicativas de asuntos sociales en el pueblo. Por otro lado, nos encontramos identificados el resto de colectivos asociados, con menor grado de afinidad, entre diferentes y ajenos. En este conjunto aparecen los colectivos de jóvenes en torno a las hermandades religiosas del pueblo, las AMPAS (Asociaciones de Madres y Padres de Alumnos), entidades de conservación del territorio, los diferentes colectivos deportivos, la asociación AVIBA, la ciudadanía más activa en redes sociales, BODELAMI, las asociaciones de mujeres, la juventud en general sin organizar, dentro de este conjunto de acción pero más alejados del proyecto encontramos a asociaciones de empresarios y Montetabor. En el extremo de los opuestos encontramos a “okupas”, identificados como “malos” al considerar que su interés en la vivienda es por los recursos mercantiles que obtienen de su manejo ilegal.

En un lugar medio en influencia, y cercano al proyecto, nos encontramos con Cáritas. En ese mismo grado de influencia, pero más alejado en la afinidad, situamos a los promotores del pueblo. El párroco y las hermandades son vistos con mucha influencia y un grado de afinidad de diferentes-ajenos.

Gobierno Local, entidades bancarias. Relaciones del tejido social entre sí y con el propio gobierno local: En síntesis, observamos un conjunto de acción definido por las áreas del equipo de gobierno con alta influencia y lógicamente afín al proyecto, al igual que las instituciones de la Junta de Andalucía, la oposición no se identifica como alejada sino más bien cercana.

De entidades locales se observan dos, La Caixa y BBVA, de entre ellas a la primera se la reconoce con posible afinidad al proyecto, no así a la segunda que se la ve más alejada y aislada. La Caixa parece que además de afinidad tiene relaciones estables con el área de Bienestar Social.

Deteniéndonos en las relaciones que son tejidas entre entidades, instituciones y colectivos, lo podemos hacer desde los tres conjuntos de acción identificados, analizando los actores que quedarían aislados y sus relaciones. Lo más llamativo, a primera vista, son las buenas relaciones que existen entre el gobierno local y los conjuntos de acción del tejido social. Hacía los más afines al proyecto, pero también a los que están en otras posiciones a la hora de arrancar. Destaca no obstante la falta de relaciones fluidas con los demandantes de viviendas y personas en situación irregular, produciéndose un cruce que puede servir de cauce de contacto en asociaciones como RSP. Si nos fijamos en los colectivos menos cercanos al proyecto, de igual modo, vemos la buena relación con el gobierno local, lo que llama la atención es la falta de conexión entre el tejido social más cercano al proyecto y los que se observan más alejados cuyo vínculo se da a través del ayuntamiento pero no está articulado entre sí.

De forma aislada, fuera de los conjuntos de acción vemos a Cáritas y promotores locales en la parte media del cuadro (con influencia y cercanos al proyecto). Se puede apreciar una posición importante de Cáritas a la hora del acercamiento de colectivos con mucha influencia, como parroquia y hermandades que de momento están alejadas del proyecto, para hacer de puente e ir consiguiendo la mayor implicación y cercanía de estas instituciones; del mismo modo si esto se consiguiera se podría acercar a colectivos con menos influencia y menor cercanía como son los jóvenes de las hermandades, con buenas relaciones dentro de su conjunto de acción (más alejados y con menos influencia). Las hermandades y la parroquia podrían formar en este sentido otro conjunto de acción clave. De forma más aislada están los promotores locales los cuales tienen relaciones intermitentes con las asociaciones de empresarios, estos puntos aislados son precisos de trabajar para alcanzar los objetivos del proyecto.

Propuestas: Será importante ir acercando a los conjuntos de acción más alejados. En este sentido se debería trabajar con Cáritas (en las convocatorias, pero también con citas personalizadas) para atraer al conjunto de acción con mayor influencia y más alejado como sería el de parroquia y hermandades. En este mismo sentido, sería preciso trabajar desde este proyecto, pero también desde otros procesos participativos, en la conexión entre los diferentes colectivos del pueblo (entre el tejido social), provocando lugares de encuentro y acciones de planificación comunitaria (para nuestro caso en el campo de la vivienda). Este trabajo es fundamental para transformar el modelo de gestión más verticalizado que en este momento se ha detectado e ir dando paso a modelos más ciudadanistas, con mayores relaciones entre el tejido social y con buenas relaciones con el gobierno local.
Otros trabajos importantes a la hora de realizar convocatorias y trabajos personalizados (a modo de entrevistas, por ejemplo) son con las entidades bancarias, los promotores y constructores locales, del mismo modo con asociaciones de empresarios. Estos colectivos están en estos momentos aislados, sin relaciones visibles, siendo colectivos claves del proyecto.

7.2.2 Taller ciudadano

La convocatoria del Primer Taller de Autodiagnóstico con la ciudadanía se prepara en una reunión con el área de participación ciudadana y el equipo de comunicación (Convocatoria en Anexo 1). Se realiza un repaso a los colectivos detectados en el mateo anterior y se extiende la convocatoria a otros colectivos y entidades. Se lanza además la convocatoria en redes sociales a la ciudadanía en general. Se genera un cartel del evento que se comparte por diversos medios.
El objetivo fundamental del Taller Ciudadano celebrado el 9 de octubre fue el de identificar sobre plano las mayores necesidades en Bollullos de la Mitación de las necesidades de vivienda y su problemática, así como otras cuestiones relacionadas con la gestión urbana del territorio.

En la primera fase del taller se explica el porqué de la convocatoria y los objetivos del proyecto y de la reunión. Seguidamente se trabaja con el grupo presente el mapeo del municipio. (Metodología seguida en Anexo 2) En este sentido se detecta que la convocatoria no ha sido todo lo óptima que se hubiera deseado. Básicamente nos encontramos con tres colectivos. Colectivo de Protección Civil, grupo de mayores (Asociados) y RSP (Red de Solidaridad Popular) / PAH (Plataforma de Afectados/as por la Hipoteca) y ciudadanía a título individual (Listado de asistencia en Anexo 1). Asumiendo la convocatoria se decide trabajar en un solo grupo, aunque en principio se planificó para dos.



Ilustración 11. Presentación del Primer Taller Ciudadano



Ilustración 12. Desarrollo del Primer Taller Ciudadano



Ilustración 13. Cartel de Convocatoria del Primer Taller Ciudadano

7.2.2.1 Resultados.

Sobre vivienda: El principal trabajo es detectar núcleos de viviendas identificados por la ciudadanía como problemáticos, que, aunque el trabajo técnico complementará de forma ordenada es importante para visibilizar desde ciudadanía las posibles actuaciones y que estas sean reconocidas. Entre los problemas detectados destacan: el elevado precio de los alquileres, se ubican las VPO y las de alquileres sociales y las viviendas de titularidad bancaria, embargadas y las vacías. Son varios los núcleos identificados, básicamente se visibilizan casas vacías en la zona centro, en la carretera que divide el municipio de Bormujos dirección Aznalcázar en su zona izquierda, estas casas son antiguas. Igualmente, a la entrada del pueblo desde Umbrete se detectan núcleos al inicio tanto a derecha como izquierda. Siguiendo hacía el ayuntamiento y cerca del centro cultural se detecta otro núcleo de viviendas vacías. En este trabajo parece que la PAH (Plataforma de Afectadas por la Hipoteca) tienen bastante información y las pueden facilitar. Por otro lado, existen nuevas construcciones deshabitadas que generan problemas de convivencia en el pueblo.
En síntesis, se identifican:

- Áreas con fuerte presencia de Viviendas vacías
- Áreas con fuerte presencia de Viviendas ocupadas
- Promoción fallida vandalizada en C/ Calvario
- Promoción en esqueleto en C/ Tamborilero
- Solares urbanizados sin desarrollar en estado de abandono entre el instituto Alminar y el núcleo del pueblo y el que se sitúa entre el frente de la A-747 y la C/ Sierra de Aracena

Sobre movilidad: Hay un fuerte problema de movilidad de tránsito que se manifiesta en C/Calvario, en la carretera A-474 Aznalcázar-Sevilla, y en la carretera de Almensilla, que provoca problemas de tráfico intenso de tránsito en la calle Sierras de Tejada. Se hace constar la falta de recursos en trasporte público con especial énfasis a las necesidades de la juventud.

Equipamientos: Se han identificado los equipamientos del pueblo.
Sobre el tejido social: Con las personas participantes se indaga quiénes son los posibles colectivos y personas que deberían incorporarse en el proceso de elaboración del Plan de Vivienda y que están faltando en este taller, destacando la necesidad de involucrar a las siguientes organizaciones y colectivos: Dos Hermandades, Cuatrovitas y el Rocío; Cáritas; la Delegación municipal de Asuntos Sociales; las entidades bancarias; Asociaciones como Entrecaminos, Aviba, Clubs deportivos, ciclistas, peñas de cazadores y las asociaciones de mujeres. Asimismo, destaca la ausencia de los sectores juveniles, como colectivo afectado especialmente por la vivienda.



Ilustración 14. Mapeo participativo

7.3 SEGUNDA FASE: VALIDACIÓN DEL DIAGNÓSTICO TÉCNICO

7.3.1 Taller técnico-político.

En el taller técnico-político celebrado el 31 de octubre en la biblioteca municipal, se presentan los resultados del diagnóstico elaborado por el equipo redactor, se validan las principales conclusiones y se definen retos y líneas de actuación para afrontarlos (Convocatoria en Anexos).
A partir del avance del diagnóstico técnico realizado por Hábitat 4, en el taller se presenta a las personas participantes una ficha – matriz, con el fin de debatir los resultados alcanzados y recoger posibles aportaciones y propuestas/retos. La información ha sido ordenada según las siguientes categorías de análisis:

1. Necesidades y capacidades de la población.
1.1. Tendencia demográfica.
1.2. Capacidad económica.
1.3. Demanda explícita.
1.4. Situaciones de vulnerabilidad y riesgo.

2. Recursos y/o problemas del parque residencial
2.1 Adecuaciones de eficiencia energética y accesibilidad
2.2 Zonas urbanizadas sin consolidar
2.3 Promociones fallidas.
2.5 Viviendas deshabitadas.
2.6 Ocupaciones
2.7 Carencia de suelo público y de patrimonio público de vivienda.

Las personas asistentes se dividieron en dos grupos (Listado de Asistencia en Anexos). El primero conformado por personal técnico de las áreas de Urbanismo, Medio Ambiente y Servicios Sociales y el segundo por responsables políticos de Participación Ciudadana, de Juventud y la técnica

de cultura. Tras el debate en grupos, los resultados fueron puestos en común.



Ilustración 15. Desarrollo del 2º Taller Técnico - Político

NECESIDADES Y/O CAPACIDADES de la población

BLOQUE	NUDOS/POTENCIALIDADES	VALIDA / APORTACIONES	RETOS
Tendencia demográfica			Dotar de servicios a los nuevos residentes
	Rápido crecimiento	Valida	
		Incremento de las necesidades de la población	Conservar la identidad integrando a los de fuera “los forasteros”
		Faltan servicios	Formación en labores tradicionales
	Rasgos rurales más marcados que otras poblaciones del entorno	Valida	
		Valida	
	Tamaño medio familiar por encima de media	Necesidad de oferta de vivienda en relación a las características de los nuevos modelos familiares	Desarrollar las parcelas de explotaciones tradicionales en desuso a través de cooperativas de formación para promover su uso
	Menos hogares monoparentales	Valida	
Capacidad económica	Algo más del 25 % tienen dos o más miembros en paro. En las secciones 2 y 3 supera el 40%.	Valida	Disponer de capacidad para atender las situaciones de emergencia. Pago en especie: autoconstrucción “regulada” promoviendo el autoempleo y a través de programas de intermediación. Vincular la rehabilitación de vivienda con las necesidades y articular fórmulas a través del Tercer Sector (asociacionismo – cooperativismo)
Demanda explícita			
Situaciones de vulnerabilidad y riesgo		Valida	
	Destinan más del 30% a gastos de vivienda.	Genera impagos	Promover viviendas sociales evitando la creación de guetos.
SITUACIONES DE EMERGENCIA HABITACIONAL		Precios por encima de las capacidades de las familias (precios inflados)	Incrementar la atención a personas en riesgo. Apoyar en la búsqueda de empleo para que puedan hacer frente a través de programas de empleo y acceso a la vivienda.
	Una media del 14,1% de las personas del municipio acumula factores de vulnerabilidad, lo que supondría un total de 1.369 personas a considerar en la atención de sus hogares.		
		Valida	Vincular necesidades a requisitos de las personas demandantes: adecuar las viviendas ya existentes (espacio más pequeño) con posibilidad de ampliación según van cambiando las necesidades (proyectos ya existentes (modificación de la norma)
	Necesidad de vivienda por emancipación	Necesidades específicas	

RECURSOS Y/O PROBLEMAS del parque residencial (1)

BLOQUE	NUDOS / POTENCIALIDADES	VALIDA / APORTACIONES	RETOS
Casuística del parque de vivienda y suelo	Sectores suburbanos inacabados	Valida	
		Valida	Revertir los procesos de deterioro urbano y mal uso de la vivienda.
EL PARQUE DE VIVIENDAS REQUIERE ADECUACIONES DE EFICIENCIA ENERGÉTICA Y ACCESIBILIDAD	Construcciones inconclusas	"Limbo jurídico"	Organismo que dé garantías para finalizar las viviendas y ponerlas en servicio
ZONAS URBANIZADAS SIN CONSOLIDAR		Propietarios sin capacidad económica	Asesoría Jurídica Ayudas para rehabilitación
PROMOCIONES FALLIDAS (SECTORES URBANÍSTICOS INACABADOS): INSEGURIDAD, FALTA DE SERVICIOS Y DOTACIONES DE PROXIMIDAD.	Viviendas en mal estado/ necesidades de rehabilitación		
	- Un parque residencial en buen estado de conservación	Pobreza energética, deficiencias	Ayudas y campañas de información
ELEVADO NÚMERO DE VIVIENDAS DESHABITADAS	- Un 28% de las viviendas previsiblemente necesitan rehabilitación energética		
OCUPACIONES	- Un 56 % de las viviendas tienen problemas de accesibilidad	Viviendas de los bancos	Iniciar vías para intervenir y mecanismos para reactivar la vivienda vacía
IRREGULARES DE VIVIENDA PROPIEDAD DE LOS BANCOS	Viviendas deshabitadas en el casco urbano	Falta de adecuación de las viviendas	Habilitar fórmula legal para asegurar la responsabilidad civil al Ayuntamiento (prevenir por el estado de las viviendas)
CARENCIA DE SUELO PÚBLICO Y DE PATRIMONIO PÚBLICO DE VIVIENDA.	- Situaciones asociadas de ocupaciones conflictivas Viviendas deshabitadas en NUEVOS CRECIMIENTOS - Situaciones asociadas de ocupaciones conflictivas Viviendas deshabitadas VANDALIZADAS - Situaciones asociadas de ocupaciones conflictivas Viviendas en estructura - Situaciones asociadas de ocupaciones conflictivas Suelos urbanizados sin edificar - Situaciones asociadas de ocupaciones conflictivas	Desconocimiento la titularidad para poder intervenir de forma pública	Conocer la titularidad pata llegar a acuerdos para reactivación de la vivienda

RECURSOS Y/O PROBLEMAS del parque residencial (2)

BLOQUE	NUDOS / POTENCIALIDADES	VALIDA / APORTACIONES	RETOS
El mercado local de vivienda	Oferta de vivienda		- Crear oferta de vivienda asequible en alquiler.
LA OFERTA DE ALQUILER ES INSUFICIENTE E INADECUADA	-Tendencia: - descenso sostenido de los precios de venta - subida de los alquileres - La oferta de alquiler de pisos es muy inferior a la de venta.	Alquileres descompensados No hay mercado público de alquiler	- Promover alquiler con opción a compra - Promover cooperativismo vinculando trabajo como pago para reactivar la vivienda vacía - Promover cooperativas que aseguren el pago de los alquileres mediante una caja de resistencia ante posibles impagos por falta de recursos para hacer frente - Ayuda a jóvenes para vivienda en alquiler - Promover la adaptación del diseño de las viviendas a las necesidades de acuerdo con los nuevos tipos familiares
La acción pública	Vivienda libre y protegida prevista - Actuaciones protegidas: Testimonial e insuficiente - Planeamiento vigente: Sectores de planeamiento o U.E. viables a medio plazo (no judicializados) • Dónde: Unidades de Ejecución en Suelo Urbano consolidado: UA-R1, UA-R3, UA-R4, UE-4C, UA-R16, UA-R18C • De qué tipo: Total: 38.846 m2t Vivienda: 182		- Desarrollar y gestionar una política municipal de vivienda. - Crear Parque de Viviendas Sociales
Previsiones del planeamiento			- Prever el diseño del planeamiento a las nuevas necesidades poblacionales (más población / Más servicios públicos para atender) - Analizar el tipo de vivienda de acuerdo al perfil de las personas potencialmente demandantes - Atender necesidades de desplazamiento (conectividad con Sevilla): articulación con el Plan de movilidad
La iniciativa social		Incapacidad económica de afrontar la rehabilitación	-Promover cooperativas/acciones colaborativas entre colectivos - Intercambio: alquiler / trabajo - Creación de un Parque de Vivienda para colectivos vulnerables

7.3.1.1 Resultados

En relación con la tendencia demográfica y las características socioeconómicas presentadas se validan los principales resultados presentados y en concreto se recoge lo siguiente:

- Se reconoce el incremento de la población que el municipio ha experimentado en los últimos años, destacando por un lado, la necesidad de dotar de servicios suficientes de acuerdo al incremento de la población; por otro lado, la capacidad de adaptar las viviendas a los nuevos modelos familiares que surgen a partir de las nuevas formas de vida de la población (familias más pequeñas o monoparentales, señaladas por las personas participantes, aunque destaca en el diagnóstico un perfil que aún se mantiene conforme a parámetros más tradicionales). Por último, se ha recogido como inquietud, la necesidad de integrar a las personas llegadas de otras localidades, o "forasteros", señalando esta diferencia como un rasgo identitario muy marcado en el municipio.
- Del reconocimiento de los rasgos rurales más marcados que en otros municipios del entorno se señala la fortaleza que esta circunstancia puede significar planteándose la posibilidad de formación de la población en labores tradicionales como actividad económica propia, mediante el desarrollo de explotaciones tradicionales en desuso a través de fórmulas cooperativas para promover su uso.

En cuanto a la capacidad económica de la población, la demanda explícita y las situaciones de vulnerabilidad y riesgo, se validan los principales resultados obtenidos y se ha señalado:

- La falta de capacidad económica para afrontar el precio de la vivienda por parte de una parte de la población (el 25% de las familias tienen dos o más miembros en paro) genera impagos, teniendo en cuenta, además, que los precios de los alquileres se encuentran "inflados". Ante situaciones de este tipo, se plantea la posibilidad de pago en especie con programas de autoconstrucción "regulada", promoviendo el autoempleo o a través de programas de intermediación, vinculando la rehabilitación de vivienda con las necesidades de las familias y articulando fórmulas colaborativas a través del Tercer Sector (asociacionismo–cooperativismo).
- Por otro lado, se validan las situaciones de riesgo y vulnerabilidad, que en el municipio está representada por un 14,1% de la población, y se recoge el reto de disponer de capacidad suficiente para atender situaciones de emergencia. Por otro lado, se señala la necesidad de incrementar la atención a las personas en riesgo con medidas destinada al apoyo en búsqueda de empleo para que puedan hacer frente a los pagos a través de programas de empleo y acceso a la vivienda; Promover la creación de un parque de viviendas sociales destinadas a colectivos vulnerables, pero evitando la creación de guetos.
- Por último, se establece como objetivo vincular necesidades a requisitos de las personas demandantes: adecuar las viviendas ya existentes (espacios más pequeños) con posibilidad de ampliación según van cambiando las necesidades, sobre todo para atender a la población joven en situación de emancipación.

En relación con los resultados relativos a la situación del parque de la vivienda en Bollullos de la Mitación, en el taller técnico político celebrado en la segunda fase del proceso de elaboración participada del PMVS, destacan las siguientes aportaciones y se validan las diferentes casuísticas presentadas

- Respecto a la existencia de viviendas inacabadas, la no adecuación de las existentes en materia de eficiencia energética y accesibilidad y la existencia de zonas urbanas sin consolidar y de promociones fallidas, se incide en la falta de adecuación y deterioro de las viviendas provocada por la situación de propietarios privados sin capacidad económica para afrontar la rehabilitación de las viviendas, de situaciones de pobreza energética y deficiencias en el estado de las viviendas. Ante dichas

situaciones algunas de las propuestas recogidas hacen mención a la necesidad de revertir los procesos de deterioro urbano y mal uso de la vivienda, destacando la necesidad de dotarse de un organismo que dé garantías para finalizar las viviendas y ponerlas en servicio, que incluya asistencia y asesoría jurídica para la gestión de ayudas de distinto tipo para rehabilitación de vivienda y que se creen campañas de información. Esta propuesta recoge parte del contenido que debe incluir la futura Oficina Técnica de la Vivienda.

- En relación con la situación de viviendas vacías y deshabitadas en el casco urbano, en nuevos crecimientos y vandalizadas, de suelos sin edificar y de viviendas en esqueletos, las personas participantes plantean la necesidad de iniciar vías para intervenir sobre las mismas, poniendo en marcha mecanismos para reactivar su uso y habilitando fórmulas legales para asegurar la responsabilidad civil al Ayuntamiento (prevenir por el estado de las viviendas). Una de las cuestiones en la que más se incide es en la necesidad de conocer la titularidad de las mismas, muchas de ellas identificadas como viviendas de los bancos. El conocimiento de la titularidad de las mismas se considera un requisito necesario como paso previo y para poder iniciar actuaciones desde la administración municipal, a partir de posibles acuerdos con los propietarios para su reactivación y uso.
- En un siguiente apartado relacionado con el acceso a la vivienda, se incide en el precio de los alquileres, descompensado y excesivo respecto a la capacidad económica de las familias. Ante dicha situación algunas de las propuestas aportadas apuntan en la siguiente dirección: Crear oferta de vivienda asequible en alquiler, promover alquileres con opción a compra, promover fórmulas cooperativas vinculando trabajo como pago para reactivar la vivienda vacía, que aseguren el pago de los alquileres mediante una caja de resistencia ante posibles impagos por falta de recursos para hacer frente. Y de forma más específica, establecer ayudas para jóvenes para vivienda en alquiler y promover la adaptación del diseño de las viviendas a las necesidades de acuerdo con los nuevos tipos familiares.
- Se valida el carácter testimonial e insuficiente de la promoción pública, se plantea como reto desarrollar y gestionar una política municipal de vivienda desarrollando diferentes medidas que promuevan el acceso a la vivienda a partir de la creación de un parque de viviendas sociales, previendo el diseño del planeamiento a las nuevas necesidades poblacionales (más población / Más servicios públicos para atender), adecuando el tipo de vivienda al perfil de las personas potencialmente demandante y que atienda a las necesidades de desplazamiento de la población (y en especial la conectividad con Sevilla), articulación con el Plan de Movilidad.
- Por último, respecto a la iniciativa social, se incide en la necesidad de promover el cooperativismo y el desarrollo de acciones colaborativas entre colectivos incidiendo en la necesidad de generar fórmulas de intercambio para acceder a la vivienda aportando trabajo como forma de pago.

7.3.2 Taller ciudadano (Transecto)

El día 7 de noviembre se convoca el segundo taller ciudadano (Convocatoria en Anexo 1). Tras la presentación del diagnóstico por parte de Habitat4, se propone a las personas participantes realizar un transecto por el municipio con el fin de identificar in situ las distintas caracterizaciones de viviendas detectadas en el diagnóstico técnico. Y tras el recorrido, se realizó la puesta en común por parte de las personas participantes sobre las anotaciones que habían tomado en el mismo, transcritas a continuación (Listado de asistencia en Anexos).



Ilustración 16. Recorrido por Bollullos y puesta en común

SITUACIÓN	OBSERVACIONES	PROPUESTAS
1. Casco antiguo. Rehabilitación de viviendas en mal estado o ruina	- C/ Cristo del Amor. Viviendas abandonadas - C/ Calvario Hay varias viviendas abandonadas y Viviendas en ruinas.	- Conocer la titularidad (Registro) - Contactar con los propietarios - Rehabilitar / limpiar casas - Rehabilitar las casas que sean del Ayuntamiento (bastante dejadas) - Poner medios el Ayuntamiento para la rehabilitación (primero rehabilitar las de titularidad municipal y después las privadas) - Rehabilitar por parte de los propietarios y si no es posible, el derribo y tapiado por parte del ayuntamiento a fin de evitar riesgos inminentes - Obligación de cerrar o derrumbar a los propietarios
2. Suelos urbanizables sin desarrollar o solares en mitad del pueblo (podrían ser los que hay junto al instituto o los que hay al otro lado de la carretera Sevilla-Aznalzcázar	- Solares en las diferentes urbanizaciones nuevas del pueblo como a lo largo de las calles del pueblo - Solares municipales (C/Calvario) en condiciones de insalubridad	- Urb. Entrecaminos: Necesaria comunicación directa con el municipio. Urbanizar (pagamos IBI urbano, no acorde con los servicios públicos)[5] - Construir parques o habilitar zona para uso privado o público - Adecentar (empezar con los públicos, y después los privados)
3. Viviendas vacías dispersas	- La Cerca (abandono y falta de iluminación) - Están expuestos a ser ocupados libremente - Viviendas acabadas o sin terminar - C/ Cádiz (casas deshabitadas)	- Peligro paso de los vecinos - Contactar con los propietarios - Ver registro municipal - Hablar con propietarios para alquiler social - Uso a familias sin recursos para un alquiler

[5] Recogemos aquí esta reivindicación realizada por vecinos de Entrecaminos que asistieron al paseo, pese a que se refiere a una categoría de problemas diferente a las que se abordaron en el paseo y referida a una urbanización externa al núcleo urbano por el que transcurrió este. Entrecaminos es una parcelación en suelo rústico en proceso de regularización mediante la redacción de un Plan Parcial.

SITUACIÓN	OBSERVACIONES	PROPUESTAS
	- C/ Calvario, casa cerrada, entorpece la circulación	- Derribo
	- C/ Bereberes, C/ Carretera	- Alquiler social / promover alquiler
	- Existen muchas viviendas ocupadas,	- Negociar con bancos
4. Viviendas habitadas irregularmente	- Nivel de ocupación muy alto	- Hacer un seguimiento y no dejar que se ocupen más viviendas
	- Regularizar la situación	- Abrir el Registro de la Junta de Andalucía de vivienda social
		- Por parte del Ayuntamiento, intentar llegar a un acuerdo con familias para alquiler social
5. Viviendas vandalizadas	- Existen muchas viviendas ocupadas	- Cooperativas
	- Además de viviendas, tienen el Instituto con pintadas obscenas	- Viviendas sociales
		- Por parte del Ayuntamiento, limpieza de lugares públicos
6. Viviendas en esqueleto	- Interesarse	- Promover la finalización desde trabajo cooperativo
	- Hay dos grandes esqueletos en el pueblo, con peligro para los niños	- Interesarse por los propietarios de las viviendas abandonadas, hablar con ellos y buscar una solución
		- Derribo de las estructuras ya por parte de los propietarios o por parte del ayuntamiento. Requerimiento a los propietarios. Vallado de los esqueletos
		- Solicitar a los propietarios que se terminen o que se los solares para el uso de otros equipamientos

7.3.2.1 Resultados:

- Respecto a las viviendas vacías, dispersas en el casco urbano, se identifican los inmuebles situados en la c/ Cristo del Amor y c/ Calvario. Asimismo, se identifican un conjunto de viviendas vacías y en estado de ruina en diferentes puntos del casco urbano. Ante estas situaciones algunas de las propuestas aportadas inciden en la necesidad de conocer la titularidad de las mismas para iniciar posibles contactos y con el objetivo de llegar a acuerdos con los propietarios para su rehabilitación, reactivación y puesta en uso desde la intermediación de la administración municipal. Se apunta que algunas de estas viviendas son de propiedad municipal, y en este sentido, se propone que sean éstas objetivo prioritario de la intervención pública, interviniendo luego en las que son de propiedad privada, apuntando que, en caso de que la propiedad no pueda afrontar el coste de rehabilitación, se proceda o inste su derribo o tapiado para evitar posibles ocupaciones ilegales.
- Con respecto a la situación de los solares, se identifican tanto los existentes en las diferentes urbanizaciones nuevas del pueblo, como los que hay a lo largo de las calles del pueblo. En condiciones de deterioro e insalubridad, se han visitado algunos de titularidad municipal, como el existente en la c/Calvario y especialmente se ha destacado la situación de abandono del solar de La Cerca, (abandono y falta de iluminación), constituyendo su paso un peligro para los y las vecinas en opinión de las personas participantes en el taller. Construir parques o habilitar zona para uso privado o público y adecentar estos solares son algunas de las propuestas mencionadas por las personas participantes (empezar con los públicos, y después los privados).
- Se ha ubicado de forma más específica la situación de la Urbanización Entrecaminos (falta de conexión con el municipio y de servicios públicos que no se prestan por no estar regularizada), que deberá resolverse en el marco del Plan Parcial previsto en el Plan General de Ordenación Urbana.
- Se valida en el recorrido la existencia del alto nivel de ocupación y se destaca la necesidad de regularizar dichas situaciones, (C/ Bereberes, C/ Carretera). Algunas de las fórmulas propuestas son: Promover alquileres sociales a través de acuerdos con las familias, negociar con los bancos, hacer un seguimiento de las existentes, no permitiendo que se ocupen más viviendas, abrir el Registro de la Junta de Andalucía de vivienda social.
- Por último, respecto a las viviendas que se han quedado en esqueleto, algunas de las propuestas inciden en la necesidad de promover la iniciativa social: afrontando la finalización de las viviendas desde trabajo cooperativo; llegar a acuerdos e intermediar con los propietarios de las viviendas abandonadas; en otros casos, se apunta al derribo de las estructuras, por parte de los propietarios o por parte del ayuntamiento. (Requerimiento a los propietarios y vallado de los esqueletos, solicitar a los propietarios que se terminen o que se utilicen los solares para el uso de otros equipamientos)



Ilustración 17. Mapeo participativo de la Vivienda. Elaborado por El Taller Ecosocial Hábitat 4

7.4 TERCERA FASE: DEFINICIÓN Y PRIORIZACIÓN DE ESTRATEGIAS Y LÍNEAS DE ACCIÓN

El día 12 de diciembre se desarrolla el tercer taller que tiene como objetivo dar contenido a las Estrategias y Líneas de Acción que han sido diseñadas como resultado del diagnóstico realizado.



Ilustración 18. Programa de las Jornadas

El taller tiene lugar en el marco de las Jornadas abiertas celebradas en la Casa de la Cultura, y, se convoca de forma conjunta al equipo institucional y al tejido social que participando en las fases anteriores.


Ilustración 19. Puesta en común de los grupos de trabajo

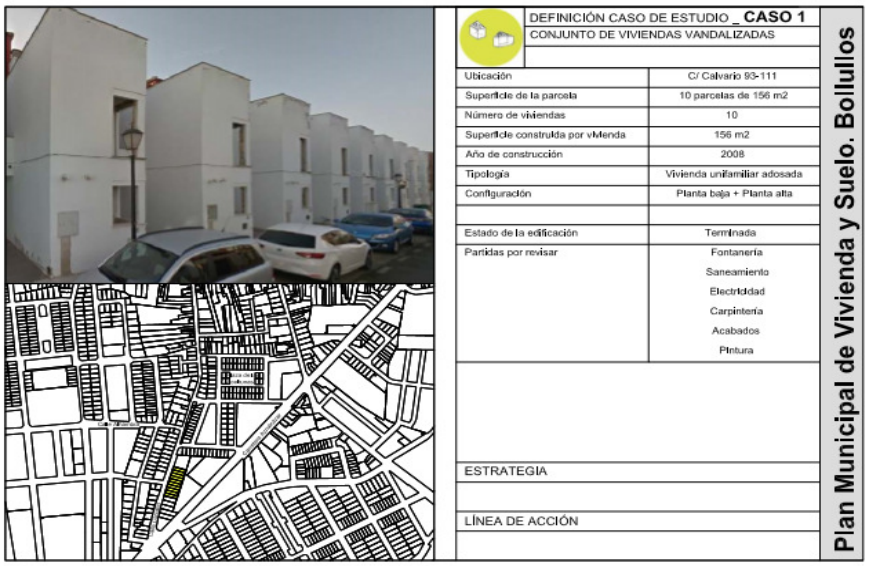
En las Jornadas Abiertas se persigue como objetivo poder llegar a concretar las estrategias y líneas de acción que han resultado de las fases anteriores a partir de los diagnósticos validados y trabajados de forma participativa. Previamente al trabajo en Grupo, se cuenta con la presentación de 4 experiencias, tal y como aparece en el programa de las Jornadas que reflejan la posibilidad de desarrollar algunas de las líneas planteadas:

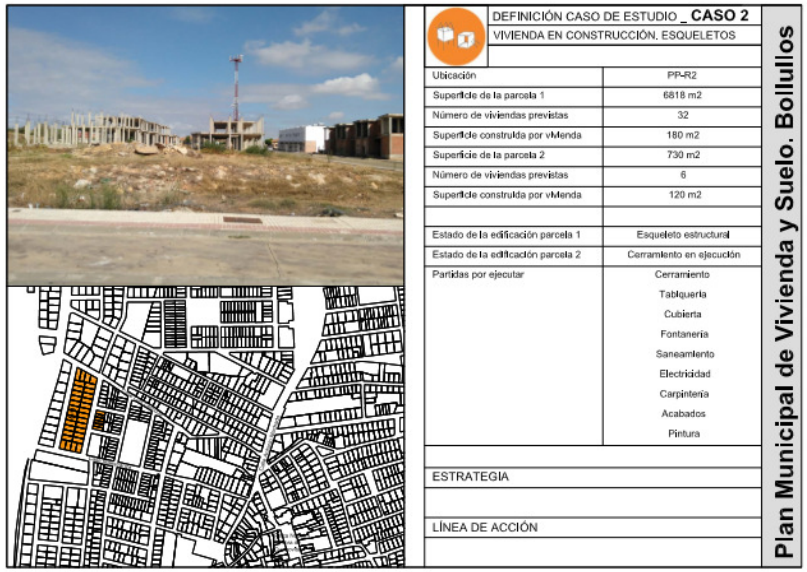
- Oficina de Rehabilitación del Polígono Sur (Diego Gómez Ojeda). Se trata de una experiencia en el marco de la Oficina del Comisionado del Polígono Sur, dependiente de la Empresa Pública del Suelo de Andalucía (EPSA), de la Junta de Andalucía, que desde el año 2004, inicia un programa de rehabilitación de las Viviendas públicas ubicadas en varias localidades andaluzas. En este caso contamos con la experiencia desarrollada en Polígono Sur. Se propone como ejemplo de gestión participativa con apoyo de grupo técnico interdisciplinar.
- PRODUSA, Sociedad de Promoción y Desarrollo de Utrera S.A. (Pepe Rodríguez Apresa) y SODECAR, Sociedad de Desarrollo de Carmona, (Fidel Gayoso), como experiencias de Oficinas Municipales para la promoción y gestión de Viviendas Sociales puestas en marcha en ambas localidades sevillanas.
- Cooperativismo y Vivienda (Marina Lora), puesta en valor de la iniciativa social en la gestión y uso de la vivienda mediante fórmulas cooperativas de tenencia colectiva desarrolladas en diferentes contextos (Uruguay, Europa y España)

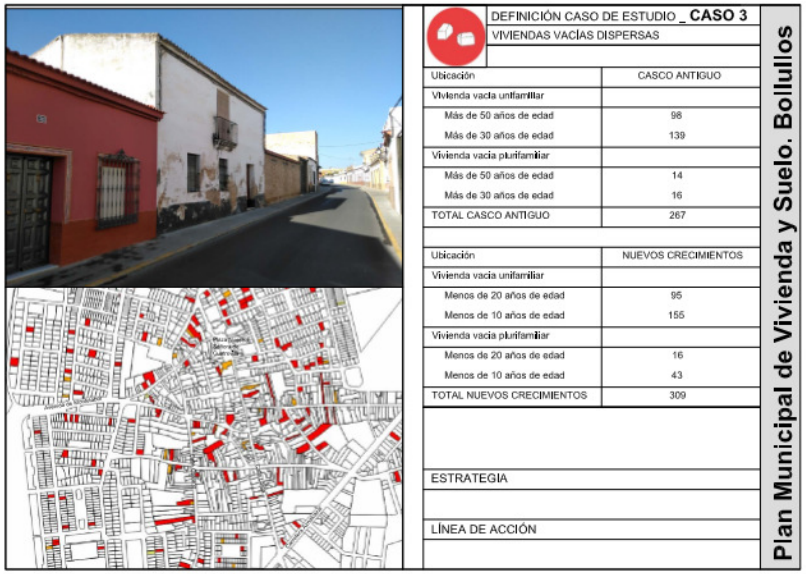
En la segunda parte del taller se propone trabajar en pequeños grupos sobre diferentes casuísticas de viviendas detectadas en el municipio de Bollullos. La dinámica seguida fue la siguiente:

Se les pidió a las personas asistentes una división en tres grupos: dos institucionales y uno ciudadano y se estructuró en un primer momento de trabajo en grupo y un segundo para la puesta en común. A cada grupo se les hizo entrega de una ficha de un caso concreto de los detectados en el municipio (Las fichas técnicas correspondientes a cada caso aparecen en las siguientes ilustraciones) y de un listado en el que aparecen las estrategias y las líneas de acción resultantes de los diagnósticos realizados en las fases previas (En Anexo 4). La ficha contiene una foto del inmueble o solar con los datos técnicos del mismo (ubicación, metros^2, año de construcción, etc…).

Ilustración 20. Fichas de casos







Las personas participantes debatieron sobre las “Estrategias” que se han presentado y de qué forma se puede aplicar en el caso que están analizando y qué “Línea/s de Acción” serían las más pertinentes desarrollar. Para recoger la información se les entregó una ficha – matriz en la que han de incorporar: Estrategia, Línea de Acción, Quiénes – Qué actores estarían implicados en su desarrollo y con qué funciones, la Previsión Temporal – Plazos que creen necesarios para su desarrollo y qué Recursos serían necesarios para su puesta en marcha (no solamente económicos, también recursos humanos y/o técnicos, recursos sociales, iniciativas ciudadanas, y otras potencialidades existentes en el municipio).

Posteriormente, se pusieron en común los casos analizados y los resultados de cada grupo. Los resultados trabajados se han transcrito y se presentan a continuación:

Grupo 1 Institucional. CASO 3. Viviendas vacías dispersas

Estrategia	Líneas de Acción	Actores	Plazos	Recursos
Puesta en uso de vivienda vacía	1. Puerta en marcha de la oficina de vivienda para la gestión del parque de vivienda vacía. De esta línea salen dos, ligadas al funcionamiento de la oficina:	Institucionales: Concejalías vinculadas a vivienda (técnicos y políticos) - Urbanismo - Servicios sociales - Medio ambiente - Desarrollo local - Seguridad civil - Hacienda (técnico pero no político)	Corto plazo (1 año): - Recepción de documentación (registro de demandantes y propietarios) - Primeras actuaciones ligadas a programas puestos en marcha por la junta (oficina de rehabilitación)	Recursos humanos: - 1 Técnico administrativo para el arranque de la oficina durante el primer año - Asesoramiento del personal técnico del ayuntamiento ligado a la oficina de vivienda
	1.1. Ligada al corto plazo, o inicial: Labor de control y fiscalización del parque, e intervención en el mercado, bidireccional (propietarios de vivienda vacía fiscalizados y propietarios con problema que acuden a la oficina) Conocer el parque de vivienda vacía en cuanto a su localización, edad, superficie... priorizar actuaciones	A nivel social: - Hermandades - Organizaciones laicas - AMPAS Realización de acto o evento anual para rendición de cuentas, aporte de ideas, propuestas etc.... respecto al funcionamiento de la oficina de vivienda	Medio/Largo plazo: - Puesta en marcha de programas de puesta en uso de la vivienda vacía detectada en base a la demanda registrada - Trabajo de asesoría y acompañamiento, no asistencialista, que implique a la gentes y haga que asuman responsabilidades	Recursos económicos - Los propios de planes nacionales y autonómicos de vivienda (ayudas al alquiler, rehabilitación, intermediación...) - Conseguir que la oficina canalice estos recursos para que puedan ligarse a las actuaciones municipales y lleguen a la gente
	1.2. Como segundo paso. Desarrollo de programas concretos de puesta en uso (intermediación, rehabilitación...)	Grupo Motor Ciudadano: Contacto directo con la ciudadanía y tejido		

Grupo 2 Institucional. Caso 2. Vivienda en construcción. Esqueletos

Estrategia	Líneas de Acción	Actores	Plazos	Recursos	Comentarios
Facilitar el acceso a la vivienda	Reactivar el registro de demandantes de vivienda	Ayuntamiento (Alcaldía, servicios sociales, igualdad, juventud, ...)	Enero-marzo 2018	Auxiliar administrativo Alcaldía Registro existente aunque inactivo/desactualizado	Sería la primera acción a poner en marcha para conocer la realidad social de personas que necesitan viviendas. Esta información sería una herramienta para la segunda fase
	Negociación con el promotor de los esqueletos para su terminación y promoción de viviendas sociales	Ayuntamiento (Alcaldía, urbanismo, servicios sociales, arquitecto municipal, hacienda...) Asesoría jurídica Promotor Bancos involucrados	Abril-junio 2018	Personal del ayuntamiento y asesoría jurídica necesaria	El ayuntamiento trataría de promover la terminación convencional de los esqueletos por parte de su promotor inicial.
	Expropiación	Ayuntamiento (Alcaldía, urbanismo, asesor, interventor, secretaría,...) Asesoría jurídica Promotor	Julio-diciembre 2018	Recursos económicos para la expropiación Recursos técnicos del ayuntamiento Asesoría jurídica necesaria	En caso de no prosperar la actuación previa, el ayuntamiento pasaría a asesorarse para la expropiación de los esqueletos.
	Ejecución de las obras	Ayuntamiento (Alcalde, urbanismo, secretaria, ...) SODEMI	Enero-diciembre 2019	Recursos económicos Recursos de la empresa SODEMI Recursos del ayuntamiento	
	Decisión sobre qué programa se	Ayuntamiento (servicios	Enero-	Personas del grupo motor	En función de la demanda que surja del registro de

Grupo 3 Ciudadano. Caso 1. Conjunto de viviendas vandalizadas

Estrategia	Líneas de Acción	Actores	Plazos	Recursos	Comentarios
Facilitar el acceso a la vivienda	Promoción de iniciativas cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso o alquiler.	Ciudadanía con necesidades. RSP (red solidaridad popular) Grupo motor de vivienda Ayuntamiento. Oficina de vivienda. Grupo motor de vivienda Ciudadanía con necesidades.	Implementación de cooperativa de vivienda a medio-largo plazo. Registro demandantes de vivienda corto plazo- Medio-Largo plazo.	Económicos y humanos. Por parte del ayuntamiento técnicos y materiales. Además de los del propio ayuntamiento, voluntarios ajenos al proyecto y otros recursos como bancos del tiempo.	
Para mejorar la conservación y habitabilidad	Registro de solares y ruinas.	Ayuntamiento.	Corto plazo	Los mismos recursos que para la anterior estrategia.	Como medida de presión para llegar a acuerdos con propietarios.
*	Rehabilitación mediante aparcería urbana que posibilite el pago en especie, mediante trabajos de reparación, rehabilitación y cuidado de la vivienda.	Oficina de vivienda.	Medio plazo	Los mismos recursos que para la anterior estrategia.	Priorizar empresas locales en la posibles contrataciones.
Para acompañamiento a la población en el acceso a la vivienda y en la mejora de sus condiciones de habitabilidad	Asesoramiento jurídico y acompañamiento a personas en situación vulnerable (desahucios, víctimas de violencia de género, mayores)	Oficina municipal de vivienda.	Corto plazo.	Los mismos recursos que para la anterior estrategia.	Se enfatiza en el asesoramiento también económico.

En los casos analizados por los participantes se plantean las siguientes Estrategias:
1.- Facilitar el acceso a la vivienda
2.- Mejorar la conservación y habitabilidad
3.- Acompañamiento a la población en el acceso a la vivienda y en la mejora de sus condiciones de habitabilidad

Y en relación con las líneas de acción, destacan:
En relación con la Estrategia 1:
La Línea de Acción 1 Activación del Registro de Demandantes de Vivienda (Caso 2)
La línea de Acción 2 Puesta en uso de la vivienda vacía (Caso 3)
La Línea de Acción 4 Promoción de iniciativas cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso o alquiler (Caso 1)
En relación con la Estrategia 2:
La Línea de Acción 1 Registro de solares y ruinas (Caso 1)
La Línea de Acción 3 Rehabilitación mediante aparcería urbana que posibilite el pago en especie, mediante trabajos de reparación, rehabilitación y cuidado de la vivienda. (Caso 1)
Líneas de Acción 2, 3, 4, 5, 6 , 7 y 8, decisión sobre el / los programas a desarrollar (Casos 2 y 3)
En relación con la Estrategia 3:
La Línea de Acción 1 Asesoramiento jurídico y acompañamiento a personas en situación vulnerable (desahucios, víctimas de violencia de género, mayores) (Caso 1)

La puesta en marcha de la Oficina Técnica de Vivienda, tendría como función el desarrollo de las líneas que se proponen:

1. Gestión del parque de la vivienda vacía.
1.1.Conocimiento de la titularidad de las mismas
1.2. Catálogo / censo sobre las mismas (edad, localización, superficie, estado,…)
1.3. Control y fiscalización
1.3. Intermediación con propietarios
1.5. Desarrollo de programas para su puesta en uso
1.6. Crear una bolsa de alquiler de viviendas vacías

2. Activación del Registro de Demandantes de vivienda
2.1. Establecer sistema de adjudicación
2.2. Establecer programas de ayuda al acceso a la vivienda (pago asequible, medios alternativos para hacer frente al pago)
2.3. Intermediación propietarios – inquilinos
2.4. Promoción de iniciativas cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso o de alquiler.

3. Desarrollo de tareas de rehabilitación de vivienda
3.1. Promover la rehabilitación de viviendas mediante aparcería urbana
3.2. Crear un registro de solares y ruinas

4. Asesoramiento jurídico y acompañamiento a las personas en situación de vulnerabilidad
5. En las matrices presentadas se recogen los actores implicados, los plazos estimados de ejecución de las diferentes líneas de acción para desarrollar las estrategias apuntadas, y los recursos necesarios.

En relación con los actores, a grandes rasgos, el actor institucional, Ayuntamiento, es clave para el desarrollo de las líneas apuntadas, y dentro del ayuntamiento, se apuntan como áreas implicadas de forma directa Urbanismo y Servicios Sociales, al mismo tiempo que se estima imprescindible el papel de Secretaría y Asesoría Jurídica, Hacienda e Intervención, y de forma menos precisa, Igualdad, Juventud, Medio Ambiente y Desarrollo Local. Entre los medios técnicos identificados como recursos

humanos se apunta el personal vinculado a las áreas municipales indicadas y los vinculados a SODEMI.

Entre los actores sociales, destacan, la sociedad civil en su conjunto, ciudadanía con necesidades habitacionales; por otro lado, se ha apuntado el tejido social organizado de diferente tipología (hermandades, AMPAS, organizaciones laicas) y de forma más concreta la Red de Solidaridad Popular. Esta información se debe complementar con el sociograma elaborado en la primera fase del Plan de Participación de cara a establecer la estrategia de implicación ciudadana a lo largo de la ejecución del PMVS. También se han apuntado las organizaciones sociales como potenciales recursos en el desarrollo de las estrategias definidas, señalando al Grupo Motor como nudo de confluencia social, destacando el papel a jugar por el mismo en el futuro seguimiento de las estrategias incorporadas.

Por último, es necesario contar con recursos económicos y financieros, propios o provenientes de otras administraciones.

En cuanto a los plazos de ejecución de las líneas planteadas, hay algunas que se plantean a corto plazo, y se destaca el carácter prioritario de las mismas:

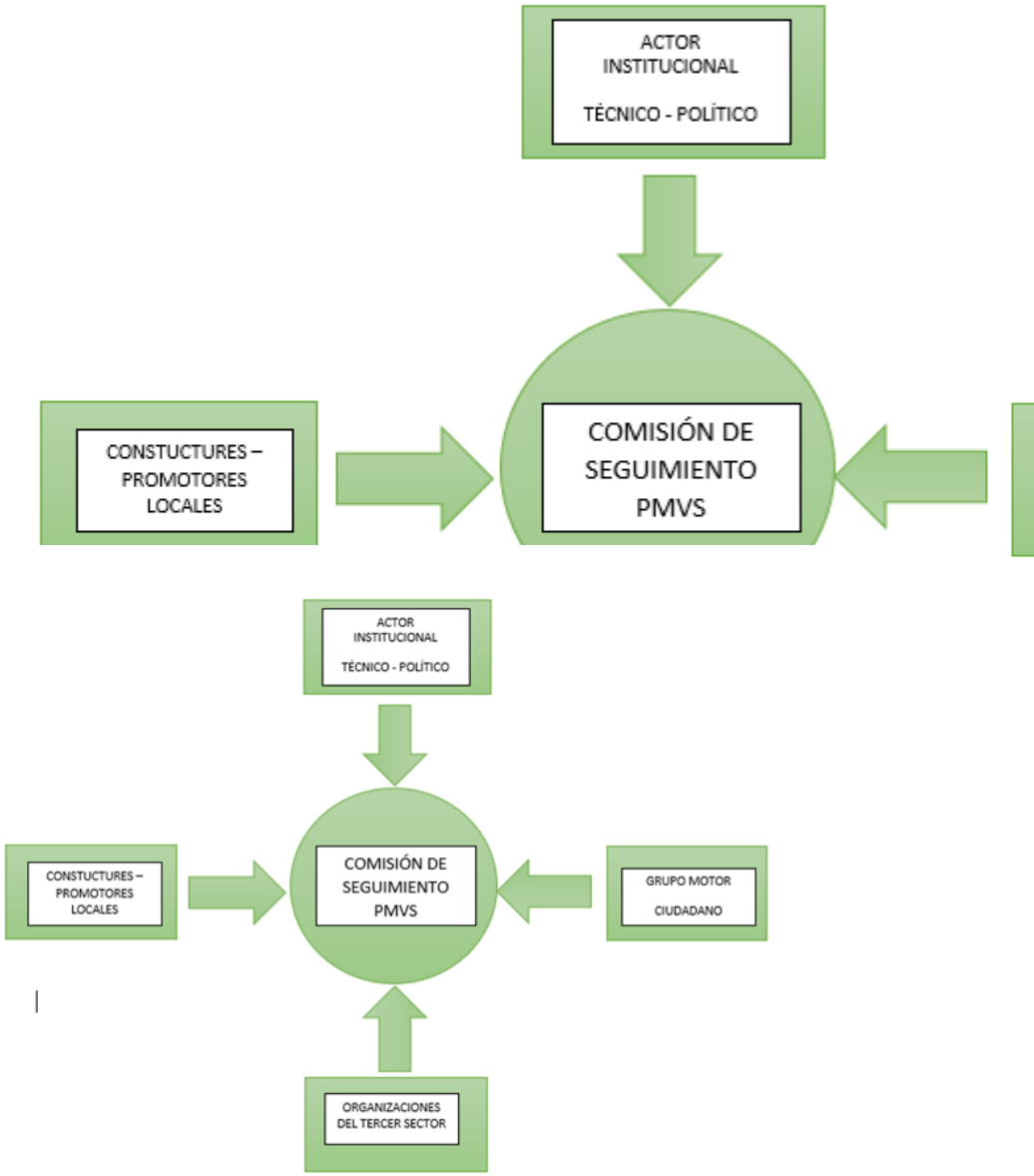
- Creación de la Oficina Técnica de Vivienda
- Reactivación del Registro de Demandantes de Vivienda
- Creación del Registro de Solares y Ruinas
- Localizar programas y recursos de otras administraciones

Con un planteamiento a medio plazo, se plantean las siguientes acciones:

- Creación de programas de alquiler de vivienda social, de rehabilitación, promoción y reactivación de vivienda vacía
- Negociación e intermediación con propietarios
- Promoción de iniciativas cooperativas

A largo plazo, y con carácter de permanencia:

- Mantenimiento de la Oficina Técnica de Vivienda



8 ÍNDICES

8.1 ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Caracterización territorial....31
Tabla 2. Principales indicadores (2011)....32
Tabla 3. Distribución demográfica según sexo. 2016....32
Tabla 4. Comparativa poblacional contexto territorial (1998-2016)....32
Tabla 5. Tabla 3. Evolución demográfica reciente. Bollullos....32
Tabla 6. Crecimiento vegetativo. 2014....33
Tabla 7. Distribución de la población por secciones censales. Bollullos M. 2016....33
Tabla 8. Principales variables. Distribución secciones censales. Bollullos M. 2011....34
Tabla 9. Población extranjera en relación con el total. 2015....34
Tabla 10. Movimientos migratorios....34
Tabla 11. Población extranjera por procedencia. Bollullos de la Mitación 2015....34
Tabla 12. Comparativa población activa y en paro. Bollullos M. 2016....35
Tabla 13. Nº de parados o inactivos del hogar. Bollullos M. 2011....35
Tabla 14. Hogares con personas en paro en el grupo de edad de 16 a 24 años (2011)....35
Tabla 15. Hogares con personas en paro en el grupo de edad de 25-34 años (2011)....36
Tabla 16. Nº hogares según estructura y Nº miembros parados. Bollullos M. 2011....36
Tabla 17. Paro por sectores. Bollullos M. Septiembre 2017....36
Tabla 18. Trabajadores Eventuales agrarios subsidiados. Bollullos M. 2016 37
Tabla 19. Contratos por sexo y sector de actividad. Bollullos M. septiembre 2017....37
Tabla 20. Evolución Renta en Bollullos M.....37
Tabla 21. Relación de los hogares con las viviendas. Bollullos M. 2011....37
Tabla 22. Comparativa principales variables de los hogares. Censo 2011....38
Tabla 23. Núcleo familiar según tipo. 2011....38
Tabla 24. Tipo de hogar. Bollullos M. 2011....38
Tabla 25. Estructura del hogar. Bollullos M. 2011....39
Tabla 26. Hogares en viviendas principales según tamaño. 2011....39
Tabla 27. Hogares según tamaño y secciones censales. Bollullos M. 2011..39
Tabla 28. Nº de parados o inactivos del hogar. 2011....40
Tabla 29. Nº de parados en el hogar por secciones. Bollullos M. 2011....41
Tabla 30. Gasto total según grupos de gasto por tamaño del municipio de residencia en Andalucía. Año 2015 (municipios de 10.000 a 20.000 hab.) ...41
Tabla 31. Vulnerabilidad relativa. Residentes vivienda principal. Bollullos M. 2011 (secciones censales)....42
Tabla 32. Correspondencia personas con agregación de factores vulnerables por secciones censales. Bollullos de la Mitación 2011....43
Tabla 33. Factores incidencia en obsolescencia de vivienda principal. Bollullos M. Secciones censales 2011 (%)....43
Tabla 34. Distribución relativa de las ejecuciones hipotecarias 2007-2016...44
Tabla 35. Evolución relativa lanzamientos derivados L.A.U. CGPJ....46
Tabla 36. Grupos especial protección (Orden 26 enero 2010 PCVS)....46
Tabla 37. Grupos de especial protección. Bollullos M. secciones censales ..47
Tabla 38. Personas que perciben ayudas de emergencia social....48
Tabla 39. Hogares e individuos que residen en viviendas familiares en Andalucía a través de la proyección demográfica....49
Tabla 40. Tamaño medio hogares según tipología, Provincia de Sevilla (persona/hogar)....50
Tabla 42. Resumen datos vivienda vacía....77
Tabla 43. Evolución de las transacciones de vivienda protegida....80
Tabla 44. Evolución de las transacciones de vivienda libre....80
Tabla 45. Evolución de las transacciones de vivienda (todas)....81
Tabla 46. Viviendas en venta Bollullos de la Mitación....81
Tabla 47. Viviendas en venta agrupadas según superficie....82

Tabla 48. Viviendas en venta agrupadas por Nº de habitaciones..... 82
Tabla 49. Viviendas en venta agrupadas por precio medio (€/m2..... 83
Tabla 50. Precio medio de la vivienda en venta según superficie 83
Tabla 51. Viviendas en venta. Bollullos de la Mitación 84
Tabla 52. Viviendas en alquiler agrupadas según superficie..... 84
Tabla 53. Precio medio de la vivienda en alquiler por municipios 85
Tabla 54. Viviendas en alquiler 85
Tabla 55. Vivienda propiedad municipal. Elaborado por El Taller Ecosocial Hábitat 4 87
Tabla 56. Suelo residencial propiedad municipal. Elaborado por El Taller Ecosocial Hábitat 4 87
Tabla 57. Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida. BM..... 89
Tabla 58. Grupos especial protección 89
Tabla 59. Viviendas según Nº de miembros 90
Tabla 60. Régimen de acceso a la vivienda..... 90
Tabla 61. Tramos IPREM familiar de demandantes 90
Tabla 62. Demandantes de vivienda por grupos de edad..... 91

8.2 ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Contexto territorial metropolitano..... 31
Ilustración 2. Esquema barrios y áreas homogéneas. Bollullos de la Mitación 58
Ilustración 3. Núcleo urbano y urbanizaciones del término municipal de B. M. 58
Ilustración 4. Esquema inmuebles municipales por usos..... 60
Ilustración 5. Análisis del planeamiento. SUNC, SUO y sectorizado..... 62
Ilustración 6. Edad de la edificación del municipio por decenios 71
Ilustración 7. Localización y categorización de vivienda vacía unifamiliar del municipio. Elaborado por El Taller Ecosocial Hábitat 4 a partir de catastro, padrón y consumo de agua 76
Ilustración 8. Viviendas y suelo residencial propiedad municipal. Elaborado por El Taller Ecosocial Hábitat 4 88
Ilustración 9. Desarrollo del Primer Taller Técnico-Político 95
Ilustración 10. Sociograma resultado Primer Taller Técnico-Político 95
Ilustración 11. Presentación del Primer Taller Ciudadano.....97
Ilustración 12. Desarrollo del Primer Taller Ciudadano 97
Ilustración 13. Cartel de Convocatoria del Primer Taller Ciudadano.....98
Ilustración 14. Mapeo participativo 99
Ilustración 15. Desarrollo del 2º Taller Técnico - Político 100
Ilustración 16. Recorrido por Bollullos y puesta en común.....106
Ilustración 17. Mapeo participativo de la Vivienda. Elaborado por El Taller Ecosocial Hábitat 4 110
Ilustración 18. Programa de las Jornadas 111
Ilustración 19. Puesta en común de los grupos de trabajo.....111
Ilustración 20. Fichas de casos.....112

8.3 ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 Esquema resultados, Fuente: Elaborado por El Taller Ecosocial Hábitat 4 1128

BOLLULLOS 2020

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

II. ESTRATEGIAS Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN

Ayuntamiento de
Bollullos de la Mitación

Dirección

Concejalía de Urbanismo e Infraestructura

Equipo de Redacción. Taller Ecosocial Hábitat4 SCA:

Director:

Esteban de Manuel Jerez, arquitecto

Coordinación:

Valle Casado Maestre, licenciada en derecho
Diego Gómez Ojeda, abogado

Equipo:

Vicente Barragán Robles, sociólogo
Juan Francisco Fernández Rodríguez, arquitecto
Rafael Fuentes-Guerra Soldevilla, geógrafo urbanista
Virginia Gutiérrez Barbarrusa, socióloga
José Rodríguez. Apresa, arquitecto técnico

Asesores:

Miguel Ángel Mancheño Segarra, abogado
José Mª López Medina, arquitecto

Aportaciones de los servicios técnicos municipales:

Servicios Sociales
Participación Ciudadana
Juventud
Desarrollo Local

Bollullos de la Mitación, febrero de 2018

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1. Introducción: Programa y estrategia 6
2. Objetivos y criterios 8

2.1 Los Retos de Bollullos de la Mitación en materia de vivienda 8
2.2 Objetivos 9
2.3 Criterios 10
2.4 Categorización de tipologías de protección local 11

3. Memoria justificativa y descriptiva de las actuaciones previstas 13

3.1 Ejes estratégicos 13
3.2 Líneas de actuación 14
3.3 Cuadro resumen 31

4. Actuaciones clave y hoja de ruta básica 32
5. Fichas 35

(a) Prevenir y atender situaciones de emergencia habitacional y de vulnerabilidad o riesgo de exclusión residencial 35
(b) Velar por la función social y el uso cívico de la vivienda 38
(c) Facilitar el acceso a una vivienda adecuada a los distintos perfiles de necesidad social 41
(d) Mejorar el parque existente y la ciudad construida 51
(e) Implantar dispositivos municipales de ejecución y seguimiento 52

6. Vigencia y revisión del PMVS 55

6.1 Vigencia y revisión 55
6.2 Programación temporal de las actuaciones 56

7. Evaluación económica financiera del plan 62

7.1 El contexto presupuestario: dimensionar el Plan 62
7.2 Estimación presupuestaria 62

8. ÍNDICES 64

8.1 índice de tablas 64

1. INTRODUCCIÓN: PROGRAMA Y ESTRATEGIA

> La acción supone complejidad, es decir, elementos aleatorios, azar, iniciativa, decisión, conciencia de las derivas y de las transformaciones. La palabra estrategia se opone a la palabra programa. Para las secuencias que se sitúan en un ambiente estable, conviene utilizar programas. El programa no obliga a estar vigilante. No obliga a innovar. Así es que cuando nosotros nos sentamos al volante de nuestro coche, una parte de nuestra conducta está programada. Si surge un embotellamiento inesperado, hace falta decidir si hay que cambiar el itinerario o no, si hay que violar el código: hace falta hacer uso de estrategias. Es por eso que tenemos que utilizar múltiples fragmentos de acción programada para poder concentrarnos sobre lo que es importante, la estrategia con los elementos aleatorios.
>
> Edgar Morin[1]

Este segundo bloque se ocupa de la perspectiva estratégica del Plan Municipal de Vivienda y Suelo. La cita de Morin que abre el capítulo nos recuerda que los instrumentos de planificación deben renunciar a una orientación excesivamente determinista para formularse desde perspectivas que contemplen la gestión de la incertidumbre. La capacidad y necesidad de acceso a la vivienda de la población a lo largo de los próximos años están mediadas por una gran cantidad de variables cuya evolución no es fácil de predecir y por tanto no es programable: la evolución del mercado; las dinámicas económicas y de creación o destrucción de empleo y las dinámicas demográficas, los cambios en el entorno metropolitano, el acceso a la financiación, la inversión autonómica y estatal, el propio sostenimiento de los actuales niveles de consumo energético, etc.

[1] Morin, E. (1995) Introducción al pensamiento complejo. Barcelona: Gedisa.

El sentido del PMVS debe ser por tanto más estratégico que programático, y si bien debe establecer escenarios concretos de actuación e inversión a lo largo del plan, estos deben entenderse como **hipótesis** de partida, que el propio proceso habrá de confirmar, modificar o descartar.
Se describe y justifica en este apartado la estrategia del PMVS, que se organiza en niveles jerárquicos, que responderían al siguiente esquema:

1) RETOS	DIMENSIÓN SOCIOPOLÍTICA
2) OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PLAN	
3) EJES ESTRATÉGICOS	DIMENSIÓN ESTRATÉGICA
4) LÍNEAS DE ACTUACIÓN	
5) ACTUACIONES O PROGRAMAS	DIMENSIÓN TÁCTICA

Cada nivel comprende al inferior, y el nivel superior prevalece en importancia sobre el siguiente. De este modo se desciende desde la dimensión política (retos y objetivos) a la estratégica (ejes) y de ahí a la táctica (líneas de actuación, programas y proyectos), que aunque efectivamente marcan líneas de trabajo deben concebirse necesariamente con un carácter adaptativo.
Este documento recoge y explica la descripción y organización interna de dichos cinco niveles de intervención, planteando las líneas de actuación y los programas, proyectos o actuaciones que se estiman más pertinentes en cada una de ellas. Queda para el tercer documento del plan -el Programa de actuación- su sistematización en fichas y su traducción a una hipótesis presupuestaria.

2. OBJETIVOS Y CRITERIOS

El proceso participativo de elaboración del Plan ha permitido definir y consensuar los retos a los que este debe dar respuesta, así como definir unos objetivos y estrategias que sirvan de base para la elaboración del Programa de Actuación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo. El equipo redactor los ha recogido, sistematizado y ordenado alineándolos con los propuestos en la guía para la elaboración de planes municipales de vivienda de la Consejería de Fomento y Vivienda.

2.1 LOS RETOS DE BOLLULLOS DE LA MITACIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA

A partir del diagnóstico concluimos que los principales retos de Bollullos de la Mitación en materia de vivienda pueden sintetizarse en los siguientes enunciados:

1. Ante el rápido crecimiento experimentado por la población del municipio en la última década, necesitamos dotarnos de servicios e integrar a los nuevos residentes manteniendo la identidad agrícola del municipio.
2. Ante la vulnerabilidad social emergente que afrontamos necesitamos incrementar la atención a personas en riesgo combinando ofertas de alojamiento protegido con ofertas de empleo.
3. Ante el estado de abandono de parte del parque de viviendas, bien de casas antiguas, bien de promociones fallidas terminadas o sin terminar, y ante el gran número de viviendas vacías presente en el municipio, es necesaria la labor de intermediación del ayuntamiento y su capacidad de ofrecer garantías, para terminar su construcción o rehabilitarlas y ofertarlas en alquiler asequible.

4. Ante la oferta insuficiente de viviendas en alquiler asequible por parte del mercado y la ausencia de oferta de vivienda pública en alquiler, es necesario dotar al municipio de un parque público de vivienda protegida y promover la iniciativa social para favorecer el acceso a la vivienda.

2.2 OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL

El objetivo del PMVS de Bollullos de la Mitación es sumar el esfuerzo de la administración local a la responsabilidad estatal y autonómica de hacer efectivo el Derecho a la Vivienda y a la Ciudad para la población y contribuir a la mejora de los parámetros de sostenibilidad urbana.
Su objeto central es abrir una vía de acción política a escala municipal orientada a satisfacer las necesidades de vivienda detectadas, mediante el diseño y planificación de un conjunto de medidas dirigidas a los distintos perfiles de necesidad tanto en materia de recualificación edificatoria y urbana, como seguridad jurídica y material, y acceso a nueva residencia, todo ello en cantidad, precio, régimen de tenencia y tipología adecuados, y ajustado a los programas e instrumentos diseñados en el PAVR 2016-2020 y en el Plan Estatal.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1. Abrir vías de respuesta desde la gestión pública a las necesidades de vivienda asequible por emancipación residencial.
2. Procurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, y en particular fomentar la puesta en uso de las viviendas deshabitadas.
3. Atender y prevenir las situaciones de emergencia habitacional.
4. Avanzar hacia un mayor equilibrio en los modos de tenencia; en particular, ampliar el porcentaje del parque de vivienda en régimen de alquiler.
5. Creación de una bolsa de vivienda y suelo de gestión pública, mediante vivienda existente o de nueva promoción.
6. Sentar las bases para la creación de un parque público municipal de vivienda en alquiler.
7. Procurar diversidad de tipologías de alojamiento.
8. Impulsar la rehabilitación de las viviendas en mal estado de habitabilidad, con problemas de accesibilidad y/o de ineficiencia energética.
9. Procurar el mayor alcance posible de los programas autonómicos de rehabilitación, actualización y mejora del parque edificado, atendiendo a las particularidades de las distintas zonas.
10. Aminorar el consumo energético del tejido residencial e incrementar el porcentaje de energía procedente de fuentes renovables.
11. Reducir las situaciones de vulnerabilidad habitacional y exclusión socio-residencial, y aminorar la desigualdad entre secciones.
12. Fortalecer el papel municipal como agente de intermediación en el mercado de la vivienda y facilitador de acceso a ayudas públicas.

2.3 CRITERIOS

Relacionados con el modelo de ciudad

- Apostar por un modelo de ciudad compacta y de proximidad: promover la mejora urbana de los usos residenciales con criterios de sostenibilidad e integralidad: proximidad, accesibilidad, seguridad, confortabilidad…
- Primar la rehabilitación y mejora de la ciudad existente sobre los nuevos desarrollos: promover la rehabilitación de viviendas en el casco urbano.
- Aprovechar el proceso para reforzar la esfera sociocomunitaria y fortalecer la cohesión y equidad social y la identidad colectiva.
- Garantizar el mestizaje social, tipológico, económico, etc.
- Viabilidad económica, social y ecológica y resiliencia urbana.
- Vivienda y entorno con perspectiva de género y generación.

Relacionados con las líneas estratégicas del plan

Identificar y categorizar la demanda real

- Atender situaciones de emergencia habitacional: riesgo de pérdida de la vivienda habitual, situaciones repentinas de necesidad (separación, violencia…)
- Identificar los distintos perfiles de necesidad de vivienda existentes y dar respuesta mediante programas o líneas específicas.
- Facilitar y contribuir a orientar la actividad del sector privado y el sector social hacia los objetivos el plan.

Fomento del alquiler y creación de bolsa de alquiler asequible

- Fomentar el incremento del porcentaje de la tenencia en alquiler frente a la propiedad, apoyado en incentivos municipales y campañas de promoción.
- Crear un parque de viviendas de gestión pública municipal (o fórmulas mixtas: público-social) para atender situaciones de emergencia y necesidad social:
  - Priorizar la movilización de vivienda vacía titularidad de entidades bancarias.
  - Incentivar la cesión de vivienda de particulares.
  - Fomentar la corresponsabilidad y la gestión social, trabajando la dimensión sociocomunitaria
  - Explorar fórmulas alternativas de tenencia mediante proyectos piloto (aparcería urbana, procesos colectivos de acceso a la vivienda…)

Promover el alojamiento legal en viviendas deshabitadas

- Movilizar la vivienda vacía incentivando su rehabilitación y puesta en uso mediante alquiler social.
- Explorar fórmulas para fomentar el uso temporal en viviendas de bancos que no tienen regulado el expediente de posesión.

Rehabilitación del casco urbano

- Promover la mejora urbana y social de los barrios reduciendo las desigualdades entre zonas.
- Promover la rehabilitación de viviendas acogiéndose a los programas autonómicos (ayudas a la rehabilitación autonómica, rehabilitación singular).

Gestión

- Construir espacios de coordinación institucional y marcos de negociación con bancos y entidades sociales.
- Abrir una Oficina Municipal de la Vivienda como herramienta de comunicación entre ciudadanía y técnicos:
  - Crear y gestionar de forma efectiva y actualizada un Registro MDVP que reconozca y oriente los distintos perfiles de necesidad.

- Prestar asesoramiento integrado a consultas de tipo jurídico, técnico, social…
- Impulsar las líneas de actuación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo

2.4 CATEGORIZACIÓN DE TIPOLOGÍAS DE PROTECCIÓN LOCAL

Entendemos por protección local el efecto de toda ayuda pública municipal en términos de facilitación del acceso a la vivienda a precios inferiores a los de mercado libre. Puede tratarse de una ayuda explícita en forma de subvención directa a las personas o familias usuarias; o una ayuda implícita, esto es, programas de cuya aplicación resultan rentas finales de acceso al uso inferiores a las de mercado. Estas ayudas pueden comprender medidas como las siguientes:

- Bonificación del IBI a viviendas acogidas a determinados programas.
- Aportación de suelo público en cesión de uso (procedentes de: suelos del 10% aprovechamiento, solares expropiados o suelos patrimoniales).
- Seguro de daños y de pagos.
- Mantenimiento.
- Financiación de reformas.

A partir del uso y combinación de este tipo de medidas de protección local, desde el PMVS se formulan y consideran las siguientes tipologías de vivienda o alojamiento, complementarias de las calificaciones de protección definidas por el marco legal y reglamentario andaluz, así como los Planes de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 y del Estado (2018-2021).

1. Vivienda o alojamiento dotacional de uso temporal.
Viviendas o alojamiento en un conjunto habitacional de carácter colectivo y de uso temporal. Algunas de sus personas usuarias pueden estar sujetas a algún régimen de asistencia o intervención social (Art. 20 Ley 2/2010 de 8 de marzo), en cuyo caso puede requerir de alguna figura de Intervención Social (plan, proyecto o informe).

Modalidad de tenencia: estancias temporales.
Titularidad: Pública o privada.
Gestión: Pública, mixta o concertada.
Perfiles: Situaciones de uso temporal, especialmente las sobrevenidas, pero no necesariamente. Situaciones de emergencia o de exclusión habitacional; y, en función de las necesidades y recursos habitacionales disponibles, también perfiles económicos de régimen especial (Art. 22.3, PAVR 2016-2020) con necesidades de intervención social.

2. Vivienda asistida o de inclusión.
Vivienda funcionalmente autónoma cuyas personas usuarias están sujetas a algún régimen de acompañamiento o de intervención socioeducativa (familiar, sociocomunitaria…) orientada a procesos de inclusión social o sociolaboral (Servicios sociales; Housing First;…).

Modalidad de tenencia: Alquiler asequible o cesión.
Titularidad: Pública o privada.
Gestión: Pública, mixta o concertada.
Perfiles: Preferentemente régimen especial (Art. 22.3, PAVR 2016-2020) con necesidades de acompañamiento o intervención social; y, en función de las necesidades y recursos habitacionales disponibles, también atención a situaciones de emergencia o de exclusión habitacional, incluyendo personas sin hogar.
Otros requisitos: Puede requerir Plan de Intervención Social.

3. Vivienda en alquiler social.

Vivienda de nueva planta o preexistente que incluye el aporte a las usuarias de ayudas públicas explícitas (subvenciones al alquiler) además de ayudas implícitas que se traducen en la minoración de la renta mensual por debajo de los precios de mercado libre.

Modalidad de tenencia: Alquiler asequible o cesión de uso.
Titularidad: Pública o privada.
Gestión: Pública, privada, social, mixta o concertada.
Perfiles: Preferentemente régimen especial (Art. 22.3, PAVR 2016-2020). En función de las necesidades y los recursos habitacionales disponibles, el parque de viviendas en alquiler social de gestión pública puede también atender a situaciones de emergencia o de exclusión habitacional.

4. Vivienda asequible.

Vivienda excluida del mercado libre de forma temporal o permanente, en la cual las usuarias reciben ayudas implícitas mediante la minoración del precio final de la renta de alquiler o la cuota mensual de acceso al uso.

Modalidad de tenencia:
- Alquiler asequible o cesión de uso (IPREM 2,5-3,5).
- Cooperativas de autoconstrucción (IMPREM 2-2,5)
- Cooperativas de alquiler.
- Cesión de suelo público para promoción privada de alquiler. Hasta el precio limitado 0-5,5

Titularidad: Pública o privada.
Gestión: Pública, privada, social, mixta o concertada.
Perfiles: Preferentemente régimen general (Art. 22.3, PAVR 2016-2020).

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS

3.1 EJES ESTRATÉGICOS

Las estrategias para conseguir los objetivos del Plan Municipal de Vivienda pueden agruparse en:

- Las que tienen por objeto facilitar la permanencia y la tenencia y uso seguros de la vivienda
- Las que tienen por objeto el acceso a la vivienda, desde situaciones de emergencia y/o de exclusión o riesgo; el acceso a una vivienda distinta de la que ha venido siendo la habitual (por emancipación u otros cambios en las necesidades personales o familiares)
- Las que tienen por objeto mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas, a través del buen mantenimiento, la rehabilitación, adecuación o actualización de la vivienda habitual; y la mejora de los entornos residenciales.

Para ello en el desarrollo del plan, se procederá:

- A la movilización de los recursos públicos existentes (de suelo y de vivienda) y su incremento.
- A la movilización de la vivienda vacía en régimen de alquiler protegido o acceso diferido a la propiedad
- A la creación de una herramienta de gestión y promoción pública de vivienda de carácter interdisciplinar, capaz de prestar asesoramiento y acompañamiento jurídico, económico, social y arquitectónico a la población.
- A la innovación en la movilización de recursos públicos y privados, tanto humanos, como patrimoniales, organizativos y económico-financieros.

- Al apoyo de la iniciativa social sin ánimo de lucro en la promoción y gestión de la vivienda asequible.

Apoyándonos en los resultados de los talleres participativos y en el trabajo de investigación del propio equipo redactor las líneas de actuación del plan responden a estas premisas y las organizan en una serie de ejes estratégicos, que a su vez se agrupan en los siguientes bloques:

BLOQUE I. VIVIENDA

- **A. PREVENIR Y ATENDER SITUACIONES DE EMERGENCIA HABITACIONAL Y DE VULNERABILIDAD O RIESGO DE EXCLUSIÓN RESIDENCIAL**
- **B. VELAR POR LA FUNCIÓN SOCIAL Y EL USO CÍVICO DE LA VIVIENDA**
- **C. FACILITAR EL ACCESO A UNA VIVIENDA ASEQUIBLE MEDIANTE UNA OFERTA SUFICIENTE Y ADECUADA A LOS DISTINTOS PERFILES DE NECESIDAD SOCIAL**

BLOQUE II. REHABILITACIÓN

- **D. MEJORAR EL PARQUE EXISTENTE Y LA CIUDAD CONSTRUIDA**

BLOQUE III. GESTIÓN Y PARTICIPACIÓN

- **E. IMPLANTAR DISPOSITIVOS MUNICIPALES DE EJECUCIÓN Y SEGUIMIENTO**

3.2 LÍNEAS DE ACTUACIÓN

A. PREVENIR Y ATENDER SITUACIONES DE EMERGENCIA HABITACIONAL Y DE VULNERABILIDAD O RIESGO DE EXCLUSIÓN RESIDENCIAL

A1. ASESORAMIENTO JURÍDICO EN MATERIA HIPOTECARIA (LA1)

Acompañamiento social, técnico y jurídico a familias o personas en situación de vulnerabilidad o de riesgo de exclusión residencial.
Se plantea prestar dentro de la Oficina Municipal de Vivienda un servicio de atención al público que ofrezca asesoramiento a los ciudadanos en materias tales como: desahucios, ejecuciones hipotecarias, asesoramiento jurídico especializado, eliminación de cláusulas abusivas, etc. Todo ello, coordinado, en su caso, con los Servicios sociales y con las instancias de negociación que se articulen.

A2. ASESORAMIENTO Y ACOMPAÑAMIENTO INTEGRADO PARA LA PREVENCIÓN Y LA SEGURIDAD JURÍDICA Y MATERIAL (LA2)

Cabe adoptar medidas como: prestar un servicio de atención a colectivos en situación de vulnerabilidad o riesgo de exclusión residencial (precariedad jurídica, material y/o económica, dificultades de acceso a suministros básicos), así como familias en riesgo o en proceso de desahucio.
Se dirige de forma preferente a colectivos en riesgo de perder la vivienda habitual por motivos económicos. También a situaciones de precariedad jurídica en la tenencia que impiden el acceso a ayudas públicas para la mejora de la vivienda; así como medidas de apoyo frente a la pobreza energética.

A3. PROGRAMA DE ALOJAMIENTO TEMPORAL (LA3)

Una de las piezas clave del Plan Municipal de Vivienda será el dotarse de Alojamientos Dotacionales para vivienda transitoria, con el cuál poder hacer frente a cualquier situación de emergencia. Se trata de un equipamiento público, que permita hacer frente a la necesidad urgente de dar alojamiento a personas desahuciadas de sus viviendas, mujeres maltratadas o en riesgo o cualquier otra circunstancia transitoria que suponga la pérdida de la vivienda. La prestación del servicio por parte del municipio requerirá de una contrapartida económica, en trabajo o en especies por parte de los beneficiarios, quiénes se podrán implicar en la gestión y mantenimiento del mismo. Los beneficiarios de este equipamiento serán orientados y redirigidos hacia otras líneas de acción que permitan el acceso permanente a la vivienda.

El municipio ha de dotarse de unos mínimos recursos que permitan la disponibilidad inmediata de alojamiento para casos de emergencia, ya sea mediante la promoción de viviendas o espacios de alojamiento en solares o edificaciones de los que se dote el patrimonio municipal, mediante la reserva de viviendas privadas para este fin dentro de una bolsa de gestión pública o mediante convenios con entidades sociales.

Hipótesis: Habilitación al efecto de viviendas provenientes del programa municipal de movilización de viviendas vacías. Promoción sobre suelo público de un edificio de Alojamiento Residencial Dotacional para uso transitorio.

B. VELAR POR LA FUNCIÓN SOCIAL Y EL USO CÍVICO DE LA VIVIENDA

B1. ACTUACIONES FRENTE A SITUACIONES DE USO INCÍVICO O IRREGULAR DE VIVIENDAS (LB1)

Se va a proponer un Protocolo coordinado frente a ocupaciones irregulares. En paralelo cabe disponer medidas y protocolos que atiendan a otras situaciones (disciplina urbanística, alteraciones continuadas de la convivencia, etc.).

B2. IDENTIFICACIÓN Y MANTENIMIENTO ACTUALIZADO DEL CENSO DE VIVIENDA VACÍA (LB2)

La vivienda vacía no cumple su función social, se deteriora y desvaloriza rápidamente. Por ello es preciso que un punto de partida de la política municipal de vivienda sea identificarla y poner en marcha políticas activas para que cumplan su función social, mediante mecanismos en los que todos ganen: propietarios, demandantes de vivienda asequible y gestores públicos. Para ello, el primer paso seguido en el diagnóstico ha sido identificarla y georreferenciarla. Esta información servirá de base para el programa de intermediación en el mercado del alquiler y movilización de vivienda vacía, mediante un programa local de incentivos a la cesión de la vivienda en propiedad para su alquiler (cesión de la gestión del alquiler con incentivos/gravámenes en la recaudación de tasas municipales). La Oficina Municipal del Plan tendrá entre sus funciones mantener actualizado esta base de datos y marcarse objetivos concretos que lleven a poner en uso estas viviendas.

Para ello se seguirá el mismo procedimiento utilizado en el diagnóstico. La oficina Municipal de Vivienda actualizará con periodicidad anual el censo de viviendas vacías, siguiendo el mismo procedimiento que empleado en el diagnóstico del plan. Se cruzarán datos del padrón municipal con los de catastro y se solicitará a

Aljarafesa[2] datos de consumo de agua de las viviendas en las que no conste ninguna persona empadronada. Una vez localizadas las viviendas en las que no hay ninguna persona empadronada y en las que no hay consumo de agua, se iniciará la creación de una base de datos en los que aparecerá para cada parcela catastral los datos relativos a titularidad de estas viviendas, es decir, quién es el sujeto pasivo en materia de Impuesto de Bienes Inmuebles, y se contactará con los titulares para confirmar la situación de la vivienda e informarles sobre las medidas de penalización, a través del IBI, a las que se enfrentan las viviendas que permanezcan vacías, y de los incentivos para su cesión y gestión a través de la bolsa de vivienda en alquiler asequible (LC2)

Los datos aportados por este censo servirán para:

- Tener un indicador de cumplimientos de los objetivos del plan en cuanto a activación de vivienda vacía.
- Identificar las zonas en las que se produce una mayor concentración de vivienda vacía

De manera adicional, y para una mayor precisión en la determinación de las viviendas que pueden ser objeto de programas de fomento de alquiler, resulta conveniente realizar una visita a cada vivienda presuntamente vacía.

La visita a las viviendas permite desechar aquéllas que no son gestionables directamente por su estado de conservación y derivarlas hacia programas de rehabilitación o de aparcería urbana.

B3. REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y RUINAS (LB3)

Las viviendas en estado de abandono o ruina generan un problema de seguridad y de pérdida de calidad ambiental y paisajística que afecta al conjunto de los habitantes del municipio. El ayuntamiento tiene que velar porque estas situaciones no ocurran y debe ponerles límite. El Registro Municipal de Solares y Ruina tiene como finalidad reconocer estas situaciones y poner en marcha un protocolo que termine con la subasta de las viviendas y solares abandonados.

La constitución y puesta en marcha de un Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas supondría la implantación de un instrumento municipal que desarrollaría y daría cumplimiento a los deberes de edificación, conservación y rehabilitación. El incumplimiento de dichas obligaciones supondría la actuación pública a través de un concurso cuyo objeto sería la venta forzosa de los inmuebles una vez se haya constatado dichos incumplimientos que han sido incluidos en el denominado Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Se trata de un instrumento totalmente consolidado, con base jurídica constitucional, regulado en Andalucía en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, y que no habiendo sido desarrollado reglamentariamente, encuentra su fundamento en la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y que da competencias a los Ayuntamientos en atribución de su potestad reglamentaria.

El punto de partida no puede ser otro que la elaboración de la oportuna ordenanza municipal y su aprobación en Pleno Municipal. Creado el registro municipal de solares y edificaciones ruinosas, se podrá iniciar el procedimiento e instrucción en forma legal de aquellos

[2] Entre los indicios de no habitación a tener en cuenta se encuentran los establecidos en la Ley 4/2013 de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda, entre otros, su Anexo detalla que la vivienda no cuente con contrato de suministro de agua o electricidad o presente nulo o escaso consumo de suministros.

Consumo de agua que permite considerar la vivienda como deshabitada
- Inferior a 0,21 metros cúbicos por vivienda y mes
- Inferior a 2,47 metros cúbicos por vivienda y año

Consumo de electricidad que permite considerar la vivienda como deshabitada
- Inferior a 24 Kilowatios hora por vivienda y mes
- Inferior a 291 Kilowatios hora por vivienda y año

inmuebles susceptibles de inscripción y que se hallen en los supuestos regulados (solares sin edificar, construcciones paralizadas, edificaciones inadecuadas, edificaciones deficientes, edificaciones ruinosas y terrenos en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado). Cumplidos los plazos, puede culminarse con una venta forzosa para su ejecución por sustitución, acordándose en su caso, la expropiación o el inicio del procedimiento de concurso.
Es una vía que por una parte contribuye a activar viviendas y solares para que cumplan su función social, y que puede suponer, llegado el caso, una vía para incrementar el patrimonio municipal de suelo.
En tal sentido se aporta Anexo (IV) con modelo de Ordenanza.

C. FACILITAR EL ACCESO A UNA VIVIENDA ADECUADA A LOS DISTINTOS PERFILES DE NECESIDAD SOCIAL

Para lograr el objetivo de facilitar el acceso a la vivienda, el plan deberá desarrollar una serie de medidas complementarias. El desarrollo de este eje estratégico implica la definición previa de las distintas tipologías de alojamiento y vivienda protegida adaptados a cada perfil de necesidad, recogidos en el apartado anterior, y su habilitación y programación dentro del plan.

Ello incluye la posible consideración de soluciones tipológicas singulares a necesidades habitacionales diferenciadas, la adaptación de nuevos modelos habitacionales adaptados a nuevos hogares, así como la localización de posibles desarrollos y proyectos, incluyendo en su caso la promoción de actuaciones piloto de cogestión público-social.

C1 ACTIVACIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA (RPMDVP) (LC1)

La primera de las medidas, puerta para acceder a cualquiera de las líneas de acción, será la reactivación del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda. Dicho registro deberá obtener información detallada de las necesidades, prioridades y recursos que pueden poner en juego los demandantes de vivienda.

El registro debe entenderse como una herramienta pro-activa. Los demandantes de vivienda como sujetos activos con capacidades que pueden activar para acceder a la vivienda: económicas, capacidad de trabajo, conocimientos de albañilería y del resto de oficios necesarios para la rehabilitación y mejora de la vivienda), organizativas (capacidad de reunirse con otros demandantes para promover soluciones desde la iniciativa social, tales como las cooperativas o las promociones de autoconstrucción).

La Oficina Municipal de Vivienda será la responsable de su activación y mantenimiento, recabando la información necesaria para asesorar a los demandantes de vivienda de las distintas opciones y programas de acceso a la vivienda. (Anexo V)

C2 CREACIÓN DE UNA BOLSA DE VIVIENDAS DE GESTIÓN PÚBLICA EN ALQUILER ASEQUIBLE (LC2)

El primer recurso a movilizar para facilitar el acceso a la vivienda es la vivienda vacía y esto por las siguientes razones:

- Desde el punto de vista físico-social, es un activo que no está cumpliendo su función social y que se deteriora rápidamente cuando no se usa y, consecuentemente, pierde valor.
- Desde el punto de vista ambiental, la vivienda vacía es expresión de insostenibilidad en el empleo de los recursos mientras que su puesta en uso permite resolver el acceso a la vivienda sin necesidad de emplear nuevos recursos materiales, energéticos y de suelo.
  Por tanto, movilizándola para alquiler asequible, se pueden encontrar fórmulas en las que todos ganen: propietarios que ven

revalorizado su patrimonio y percibirán ingresos por él con garantía pública, demandantes de vivienda que encontrarán vivienda asequible, los gestores públicos que cumplirán su función social, en relación a facilitar el acceso a la vivienda con reducida inversión económica, el conjunto de los habitantes del municipio que verán como mejora la calidad ambiental y paisajística del municipio al desaparecer la lacra de las viviendas vacías abandonadas.

El programa público que sirve de marco para ello es el Programa Andaluz de Intermediación en el Mercado del Alquiler, que ofrece garantías a los propietarios (en cuanto al buen mantenimiento de la vivienda, el cobro del alquiler) a cambio de contribuir a la generación de un parque de vivienda asequible de gestión pública en régimen de alquiler. El ayuntamiento de Bollullos de la Mitación complementará dichas garantías en caso necesario.

Hipótesis: Intermediación en el mercado del alquiler + movilización de vivienda vacía, a través del Agente colaborador del programa de intermediación en el mercado del alquiler (PIMA).

Para poner en marcha este programa, el municipio de Bollullos de la Mitación deberá dotarse de una Oficina Municipal de la Vivienda. Dicha oficina tendrá que coordinar políticas y recursos técnicos de todas las áreas relacionadas con la vivienda (Urbanismo, Servicios sociales, Medio ambiente, Desarrollo local, Seguridad civil y Hacienda).

Para la creación de la Bolsa de Vivienda de alquiler asequible, el plan de vivienda elaborará un protocolo de actuación por medio del cual:

- Mantendrá actualizado la base de datos georreferenciada de vivienda vacía.
- Se creará un programa de incentivos fiscales a las viviendas cedidas a la bolsa así como de penalización a las viviendas que permanezcan vacías más de seis meses (reducción del IBI/ incremento del IBI)
- Se dirigirá a los propietarios de las viviendas vacías para informarles del programa, las garantías y los beneficios a los particulares
- Suscribirá convenios de cesión de las viviendas con los propietarios (entidades financieras y particulares).
- Desarrollará un protocolo para la adjudicación de las viviendas a los inscritos en el registro de demandantes.
- Dispondrá de un servicio de inspección y de mantenimiento de las viviendas.
- Dispondrá de garantías (aval, fianzas) y seguros para hacer frente al mantenimiento y garantizar el pago del alquiler a los propietarios.
- Gestionará las ayudas a las que tengan derecho en su caso los inquilinos.

Una vez constituida la bolsa de vivienda en alquiler asequible, la Oficina Municipal de la Vivienda se encargará de:

- Ofrecer y mostrar las viviendas a las personas demandantes de vivienda que estén incluidas en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
- Procurar la formalización de un contrato de arrendamiento de vivienda habitual entre las partes interesadas, de conformidad con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamiento Urbanos.
- Proponer la asignación de la vivienda a la persona demandante, cuando exista acuerdo entre las personas arrendadora y arrendataria, y proporcionar la asistencia jurídica y técnica que ambas necesiten para la suscripción del contrato de arrendamiento de vivienda.

- Comunicarse con los órganos competentes de la Consejería de Fomento y Vivienda intervinientes en este programa por medio de su aplicación informática, incluyendo la práctica de notificaciones electrónicas y la utilización del registro electrónico.

C3 PROMOCIÓN DE VIVIENDA COOPERATIVA EN RÉGIMEN DE CESIÓN DE USO O DE ALQUILER (LC3)

El plan municipal de vivienda priorizará el acceso a la vivienda de aquellos demandantes de vivienda que estén dispuestos a participar activamente en iniciativas colectivas, entre ellas las cooperativas en régimen de alquiler, de acceso diferido a la propiedad o de cesión de uso. Para ello les procurará cesión de suelo o de edificios, así como acompañamiento técnico interdisciplinar (jurídico, económico, social y arquitectónico).

Las cooperativas de usuarios de vivienda, en modalidad de alquiler o de propiedad cooperativa, tienen en común su permanencia en el tiempo más allá del acceso a la vivienda. Se ocupan de la gestión y mantenimiento en buen estado de las viviendas y las zonas comunes, y de organizar y prestar servicios a la comunidad. Esta fórmula persigue la sostenibilidad en el tiempo, haciendo frente a eventuales situaciones críticas, de naturaleza económica, social o de pérdida de las condiciones de habitabilidad de la vivienda. Al mismo tiempo tienen por objeto garantizar la permanencia de su función social, evitando que las viviendas entren en el mercado especulativo, de modo que en caso de renovación de sus habitantes, se mantengan las condiciones sociales y económicas originales en cuanto a criterios de adjudicación. Los socios cooperativos adquieren de forma permanente el derecho de uso de sus viviendas, tanto para ellos como para sus descendientes. En caso de abandono de la cooperativa tienen derecho a recuperar la aportación realizada para su construcción, actualizada al incremento de coste de la vida, en caso de las cooperativas de copropietarios. Las cooperativas de alquiler garantizan igualmente su permanencia en el tiempo tanto a los socios como a sus descendientes.

El programa de actuación incluirá, como actuación prioritaria, la puesta en marcha de una experiencia piloto, que podrá adquirir la fórmula de cooperativa mixta de propietarios (del suelo o del edificio), usuarios y gestores públicos o sociales sin ánimo de lucro.

Una vez ejecutada y evaluada la experiencia piloto, desde la OMV se atenderá a la viabilidad y la conveniencia de promover estas actuaciones acompañando a las cooperativas durante el proceso de implantación del plan municipal de vivienda.

Hipótesis:

- Constitución de un grupo de cooperativistas, con acompañamiento técnico procurado por la Oficina Municipal de Vivienda o contratado por los cooperativistas.
- Es condición necesaria estar inscrito en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida y haber hecho constar el interés por esta modalidad de acceso.
- Las ofertas para formar parte de una cooperativa serán públicas, con requisitos y procedimientos de selección previamente establecidos y divulgados.
- A los inscritos en la convocatoria de constitución se les impartirá un breve curso de formación cooperativa, de carácter obligatorio y cuyo aprovechamiento será tenido en cuenta en el proceso de selección.
- El ayuntamiento pondrá a disposición de las cooperativas suelo público o edificios construidos que precisen una intervención previa para hacerse habitables:
    - Cesión de suelo público mediante establecimiento de derecho de superficie

- Cesión de edificio de promociones fallidas para su adaptación tipológica y terminación de la construcción, o rehabilitación
- Acuerdo con el propietario del suelo o del edificio para su cesión mediante alquiler
- Acuerdo con el propietario del suelo o del edificio para formar parte de una cooperativa mixta aportando el suelo o el edificio y percibiendo una renta mensual por el mismo

- Acceso al crédito a través de la cooperativa con garantía municipal

- Definición durante el proceso de constitución de la cooperativa del modo de tenencia: alquiler, propiedad cooperativa con cesión de uso a los socios.

- Definición durante el proceso de los derechos y deberes de los socios cooperativistas, las condiciones de uso, las sanciones en caso de mal uso o perturbación grave de la convivencia, las garantías y mecanismos de solidaridad.

Hipótesis de suelo/ edificios para una experiencia piloto:

- Posibles suelos para iniciativa piloto:

Cesión de suelo municipal en parcela en C/ Martínez Montañés con capacidad para 18 viviendas.

Otras actuaciones: procedentes del programa C10 de Patrimonio de Suelo Público (vía expropiación de inmuebles procedentes del Registro Municipal de Solares y Ruinas o vía cesión de suelo en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana.

C4. PROMOCIÓN DE INICIATIVAS DE AUTOCONSTRUCCIÓN ASISTIDA (LC4)

Aquellos inscritos en el registro de demandantes de vivienda con conocimientos de los oficios vinculados a la construcción o con capacidad y disposición de aprender, podrán optar a acogerse al programa de Autoconstrucción Autonómica constituyendo un grupo de trabajo. Puede ser una variante de la línea C2.2, y por tanto acceder finalmente a la vivienda en régimen de cooperativa de alquiler, de acceso diferido a la propiedad o de cesión de uso. Por medio del programa de autoconstrucción el colectivo accede a subvenciones a fondo perdido, obtiene el suelo o el edificio mediante derecho de superficie o alquiler y al crédito mediante garantía pública. Las iniciativas cooperativas de autoconstrucción deberán contar con equipos interdisciplinares de asistencia técnica que les ayudarán a organizarse, a lograr los recursos financieros y llevar la gestión económica de la promoción, a diseñar de forma participativa el proyecto de las viviendas y sus zonas comunes y resolver las cuestiones legales y administrativas de la promoción cooperativa. Para ello contarán con asesoría por parte de la OMV quién les asesorará sobre el modo de contratarlo, en caso necesario. El programa tiene previsto los gastos de contratación de proyecto y dirección de obra. El resto de asesoramiento lo puede facilitar la Oficina de Vivienda.

Identificación de posibles actuaciones:

Dentro de las casuísticas detectadas en el municipio se señalan como posibles actuaciones a desarrollar a través de la vía de la autoconstrucción ligada a la rehabilitación o finalización de promociones fallidas:

- Conjunto de viviendas vandalizadas en calle Calvario Nº 93-111. Año de construcción: 2008. Descripción: 10 viviendas de tipología unifamiliar adosada con planta alta y planta baja y superficie media de 156 m2, terminadas pero en mal estado de conservación dadi que nunca han llegado a ocuparse. Posibilidad de terminación de la ejecución mediante iniciativa de autoconstrucción asistida.
- Viviendas en construcción. Esqueletos estructurales en PP-R2, Parcela 1. Descripción: Esqueleto estructural a falta de la ejecución de cerramiento, tabiquería interior, cubierta,

instalaciones, carpintería y acabados. 32 viviendas previstas, con una superficie media de 180 m2. Posibilidad de finalización mediante iniciativa de autoconstrucción asistida.

- Viviendas en construcción. Esqueletos estructurales en PP-R2, Parcela 2. Descripción: Esqueleto estructural con cerramiento ejecutado, a falta de tabiquería interior, cubierta, instalaciones, carpintería y acabados. 6 viviendas previstas, con una superficie media de 120 m2. Posibilidad de finalización mediante iniciativa de autoconstrucción asistida.

En cuanto a iniciativas de autoconstrucción asistida ligada a nuevas promociones, destacaremos las que puedan desarrollarse, estableciendo un derecho de superficie, en los suelos de propiedad municipal incluidos en el diagnóstico del plan, como son:

- Calle Martinez Montañés 17(D)/ Calle Doctor Fleming, 9. Capacidad residencial para 18 viviendas de tipología unifamiliar adosada. Cuenta con un anteproyecto redactado.
- Avenida Torre de Cuatrovitas, 91. Capacidad residencial para 1 viviendas de tipología unifamiliar adosada.
- Calle Guadalquivir 29, esquina calle Tartessos. Capacidad residencial para 1 viviendas de tipología unifamiliar adosada.
- Calle Tartessos, 11. Capacidad residencial para 1 viviendas de tipología unifamiliar adosada.
- Calle Tartessos, 9. Capacidad residencial para 1 viviendas de tipología unifamiliar adosada.
- Calle Tartessos, 7. Capacidad residencial para 1 viviendas de tipología unifamiliar adosada.

C5 PROMOCIONES DE TITULARIDAD MUNICIPAL (LC5)

El plan de actuación preverá la promoción pública directa sobre suelos o edificios de titularidad pública, en régimen de alquiler o alquiler con opción a compra (ésta última opción en el sentido de encontrar la solución más parecida o similar al concepto de Régimen en Acceso Diferido a la Propiedad, puesto en marcha por la Administración en las décadas de los años 60 y 70), en base a las tipologías recogidas en el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, siendo los criterios de adjudicación los que se determinen en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida para el caso de actuaciones de viviendas del parque público.

De los datos obtenidos en la fase de diagnóstico, se identifican 7 solares de uso residencial propiedad del ayuntamiento, con una capacidad residencial estimada en base a su superficie y las densidades asignadas por el planeamiento de 23 viviendas. Para los dos solares contiguos en calles Martínez Montañés y Doctor Fleming se ha elaborado un anteproyecto para para la construcción de una promoción de 16-18 viviendas unifamiliares adosadas, siendo la edificabilidad de la parcela de 1,50 m^2t/m^2s, es decir, 3.684 m^2.

Tabla 1. Suelo residencial propiedad municipal. Fuente: Catastro. Elaborada por Taller Ecosocial Hábitat 4

Suelos resid. municipales	Referencia catastral	Tipología asignada	Edif.	Sup. (m2)	Capac.
C/ Martínez Mont. 17(D)	3570105QB5337S	Unif. adosada	1.5	2136	18
C/ Doctor Fleming, 9	3570124QB5337S	Unif. adosada		320	
AV. Torre de Cuatrovitas, 91	3275104QB5337N	Unif. adosada	0,8	246	1
C/Guadalquivir, 29 esq. c/ Tart.	3371801QB5337N	Unif. adosada	1,1	192	1
C/ Tartessos, 11	3371802QB5337S	Unif. adosada	1,1	179	1
C/ Tartessos, 9	3371803QB5337S	Unif. adosada	1,1	201	1
C/ Tartessos, 7	3371804QB533	Unif. adosada	1,1	225	1

	7S
Total viviendas	23

Aunque la tipología edificatoria asignada por planeamiento es la de vivienda unifamiliar, sería muy conveniente estudiar la posibilidad de llevar a cabo otro tipo de intervención con la que se consiga un mayor aprovechamiento en términos de atención a la demanda real existente en base al perfil del demandante que obtenemos del Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida. Para ello habría que promover las necesarias modificaciones del PGOU vigente, en orden a no limitar la densidad de viviendas/Ha, permitir otras tipologías edificatorias como los alojamientos colectivos, permitir usos compatibles como talleres artesanales, pequeño comercio, oficinas.

Por otra parte, también sería muy interesante estudiar el uso de los suelos dotacionales o de equipamientos susceptibles de aprovechamiento residencial, donde desarrollar alguna de las soluciones habitacionales contempladas en el PVRA, entendidas como Servicios de Interés Público y Social: alojamientos protegidos, viviendas de régimen especial en alquiler, cooperativas de cesión de uso…

Y ello en consonancia con uno de los principios orientadores del Plan de Vivienda y Rehabilitación como es el de la Adaptabilidad, que define la vivienda como un fenómeno dinámico que requiere respuestas inmediatas, por lo que debe contemplarse la posibilidad de adaptación a diferentes ámbitos territoriales, personas destinatarias u otros factores que puedan surgir.

C6 PROGRAMA DE APARCERÍA URBANA O DE PAGO EN ESPECIES (LC6)

El programa de aparcería o pago en especies para favorecer el acceso a viviendas que requieran obras de mejora o de reforma, consiste en un acuerdo entre propietario y demandante de vivienda, con garantía pública, mediante el cual el usuario de la vivienda paga total o parcialmente, según se acuerde, el uso de la vivienda cedida a cambio de trabajo de mejora o mantenimiento. Es una vía que permite movilizar viviendas vacías que precisan obras de reforma, rehabilitación o mejora para poder ser habitadas, sin una inversión económica por parte de los propietarios que, a cambio, ven revalorizado su patrimonio. Permite el acceso ventajoso a la vivienda a aquellas personas inscritas en el registro que tengan habilidades de construcción, reparación y mantenimiento. Este programa puede ser una derivada de la línea C2 (Bolsa de Viviendas en Alquiler Asequible) como forma poner en uso viviendas vacías que precisan intervención de rehabilitación o mejora para ser habitadas.

C7 ACTUACIONES SINGULARES DE PUESTA EN USO DE PROMOCIONES FALLIDAS (LC7)

Las promociones fallidas detectadas en el municipio requieren una respuesta singular en la que el papel del ayuntamiento puede ser determinante, tomando la iniciativa para llegar a acuerdos con actores privados que propicien la terminación y puesta en uso de promociones privadas inacabadas.

El ayuntamiento deberá requerir a los propietarios para que activen las promociones o actuar de oficio directamente, expropiando estos bienes, si los propietarios no responden al requerimiento, a través de alguna de las líneas de actuación anteriormente descritas (promoción pública directa, cooperativa o autoconstrucción). Para ello recurrirá al

registro de demandantes de vivienda y ofertará esta posibilidad a los solicitantes.

Hipótesis: Constitución de derechos de superficie (cesión de uso) sobre edificios inacabados (construcciones inconclusas, vandalizados, necesitados de reforma…): terminación y puesta en uso. Desarrollar esta línea supone llegar a acuerdos con agentes privados y sociales (explorar fórmulas pluriactorales: propietarios, promotores, gestores). Los casos identificados que podrían ser objeto de actuaciones en este sentido son los siguientes:

- Conjunto de viviendas vandalizadas en calle Calvario Nº 93-111. Año de construcción: 2008. Descripción: 10 viviendas de tipología unifamiliar adosada con planta alta y planta baja y superficie media de 156 m2, terminadas pero en mal estado de conservación dadi que nunca han llegado a ocuparse.
- Viviendas en construcción. Esqueletos estructurales en PP-R2, Parcela 1. Descripción: Esqueleto estructural a falta de la ejecución de cerramiento, tabiquería interior, cubierta, instalaciones, carpintería y acabados. 32 viviendas previstas, con una superficie media de 180 m2.
- Viviendas en construcción. Esqueletos estructurales en PP-R2, Parcela 2. Descripción: Esqueleto estructural con cerramiento ejecutado, a falta de tabiquería interior, cubierta, instalaciones, carpintería y acabados. 6 viviendas previstas, con una superficie media de 120 m2.

C8. REALIZAR AJUSTES EN PLANEAMIENTO, NORMATIVA U ORDENANZAS (LC8)

A medio y largo plazo el municipio de Bollullos de la Mitación deberá habilitar recursos de suelo suficientes para atender las necesidades detectadas, especialmente en vivienda social y asequible.

Una de las principales conclusiones que se obtienen del diagnóstico es que es preciso que la nueva oferta de vivienda en su mayoría sea en régimen de alquiler protegido o equivalente. Ello implica también la priorización de las tipologías de vivienda colectiva.

Por otra parte, se podrán establecer innovaciones del plan y de sus ordenanzas para dar respuesta a los requerimientos de vivienda en términos de accesibilidad y de adaptación del programa a las necesidades reales de los demandantes de vivienda.

Para el cumplimiento de los objetivos del Plan Municipal de Vivienda y Suelo será preciso:

1. Definir prioridades a asumir por el planeamiento urbanístico en cuanto a la temporalización de los sectores pendientes de desarrollar, incorporando criterios de ecoeficiencia y sostenibilidad social y ambiental.
2. Determinar prioridades para el desarrollo de suelos de vivienda protegida pendiente de desarrollar.
3. Revisar el planeamiento para ajustar tipologías y localizaciones en respuesta a la demanda real.
4. Definir y combinar criterios de mezcla social, de localización y de características del entorno barrial.
5. Definir el alcance de los conceptos de los usos urbanísticos asociados a las tipologías habitacionales definidas y su encaje en la LUSA y en la normativa urbanística del Planeamiento General.
6. Afinar y ajustar los coeficientes de uso que intervienen en el cálculo del aprovechamiento urbanístico, al valor real cuasi dotacional no lucrativo, de categorías como alojamiento social con asistencia y otros.
7. Adaptar los estándares de la edificación a las nuevas necesidades derivadas de los nuevos modelos de hogar y familias, en tanto el parque de vivienda existente respondía a otro programa de necesidades, tanto por modelo como por tipología.

8. Recoger las tipologías de actuación protegida o de acceso y tenencia de la vivienda.

9. Cambiar el uso para cubrir carencias dotacionales; compatibilidad de usos en zonas residenciales, ajustar densidades y tipologías protegidas en respuesta a la demanda real.

C9 DEFINIR SUELOS DE DESARROLLO PREFERENTE (LC9)

Definir prioridades a asumir por el planeamiento urbanístico en cuanto a la temporalización de los sectores pendientes de desarrollar, incorporando criterios de ecoeficiencia y sostenibilidad social y ambiental.

La OMV determinará prioridades para el desarrollo de suelos de vivienda protegida pendiente de desarrollar.

Determinar posible revisión del planeamiento para ajustar tipologías y localizaciones en respuesta a la demanda real.

Y a partir de ahí, cabe al menos centrar los criterios que tendrían que adoptar dichas iniciativas sobre el planeamiento en relación a la vivienda, que serían básicamente de dos tipos:

Criterios instrumentales. Actuar preferentemente mediante dos vías:

- Vía innovaciones
- Modificaciones de la normativa

Como suelos de desarrollo preferente señalaremos, en primer lugar, la existencia de una serie de áreas de reforma interior no desarrolladas dentro del suelo urbano no consolidado que constituyen el primer recurso de suelo con el que hacer frente a una posible demanda de vivienda por tratarse de zonas integradas en el casco urbano existente. Dichas actuaciones supondrían una capacidad residencial de 182 viviendas.

Pasando a la capacidad residencial asignada por el planeamiento al suelo urbanizable ordenado clasificado en el municipio, señalaremos que las actuaciones propuestas, bajo uso residencial, se centran en tres planes parciales (PP-R1a La Sabina, PP-R2a2 C/ Benacazón, PP-R3 La Cerca) que supondrían, una vez desarrollados, un total de 456 nuevas viviendas para el municipio.

Por último, señalaremos que la capacidad residencial del suelo urbanizable sectorizado se centra en el PP Prado de la Torre, cuya ejecución supondrá para el municipio un aumento de 363 viviendas.

Sumando la capacidad residencial prevista para el suelo urbano no consolidado, así como urbanizable ordenado y sectorizado, el municipio podría contar con el desarrollo urbanístico de estos suelos, de un total de 1.001 nuevas viviendas. De éstas, solo presentan reserva de vivienda protegida los terrenos ubicados en el PP-R2a2 C/ Benacazón y en el Plan Parcial Prado de la Torre, lo que supone un total de 169 viviendas del total de 1.001 programadas. En ese sentido señalaremos, como ya se indicó en el documento de diagnosis, que previo al desarrollo de los suelos ubicados en áreas de reforma interior, considerados como preferentes por el presente plan, debería recuperarse en ellas (UA-R3 Centro, UA-R4 Moreno, UE-4 C/ Antonio Machado, UA-R16 La Cerca y UA-R18c C/ Manuel Siurot) la exigencia de reserva de vivienda protegida, no solo en el porcentaje exigido por la LOUA, sino en proporción adecuada a la demanda latente detectada por el presente PMVS (67,4%).

Tabla 2. Suelos pendientes de desarrollo previstos por el planeamiento vigente. Fuente: Adaptación NNSS a la LOUA. Elaborada por Taller Ecosocial Hábitat 4

SUELOS PENDIENTES DE DESARROLLAR DEFINIDOS POR EL PLANEAMIENTO		
CAPACIDAD RESIDENCIAL PREVISTA POR EL PLANEAMIENTO VIGENTE		
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ÁREAS DE REFORMA INTERIOR		
Área	Nº Viviendas	V. protegida
UA-R1 El Gran Poder	49	-
UA-R3 Centro	11	-
UA-R4 Moreno	30	-

UE-4 C/ Antonio Machado	30	-
UA-R16 La Cerca	20	-
UA-R18c C/ Manuel Siurot	42	-
TOTAL	182	-
SUELO URBANIZABLE ORDENADO		
Área	Nº Viviendas	V. protegida
PP-RI a La Sabina	307	-
PP-R2a2 C/ Benacazón	66	6
PP-R3 La Cerca	83	-
TOTAL	456	-
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		
Área residencial	Nº Viviendas	V. protegida
PP Prado de la Torre	363	163
TOTAL	363	163
TOTAL VIVIENDAS	1.001	169

C10: PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO (CL10)

Iniciar la recuperación paulatina de una bolsa de patrimonio municipal de solares y viviendas mediante la adquisición o la obtención de suelo público y aprovechamiento mediante operaciones urbanísticas, que permitan identificar posibles promociones públicas o de iniciativa mixta.

- Obtención de solares y ruinas haciendo uso del derecho de tanto y retracto
- Obtención de suelo público de operaciones urbanísticas

D. MEJORAR LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS Y LA CIUDAD CONSTRUIDA

D1: APOYO A LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES (LD1)

Informar y asesorar en la solicitud de ayudas provenientes de los programas autonómicos, estatales y europeos.

Apoyo municipal mediante difusión e información pública a la aplicación de los programas de rehabilitación del PVRA 2016-2020.

- Actuaciones de apoyo a la rehabilitación de la vivienda unifamiliar y a la detección y erradicación de infravivienda.
- Informar y difundir catálogo de posibilidades.

En cuanto a la rehabilitación de viviendas se podrían establecer las siguientes prioridades con carácter general:

- Adaptación funcional de espacios
- Mejora de accesibilidad
- Actualización de instalaciones
- Mejora de la envolvente y de la eficiencia energética.

Por otro lado, se atenderá especialmente a promover las ayudas autonómicas a la rehabilitación de las zonas del centro que presentan una mayor concentración de viviendas con necesidades de mejora.

D3. INCREMENTO DE LA CALIDAD URBANA Y EL SISTEMA DOTACIONAL (LD3)

Del análisis de los sectores urbanos se aprecia una serie de carencias que el plan podrá atender, mediante el diseño de programas de mejora urbana, particularmente en la Urbanización Entre Caminos y en el propio conjunto histórico.

Hipótesis: Identificar necesidades y posibles actuaciones de pequeña escala, a modo de proyectos micro, que contribuyan a la

mejora de la calidad urbana y el sistema dotacional, para facilitar (o en algunos casos posibilitar) su uso cotidiano por parte de todos los sectores de población que integran la sociedad.
Se podrían establecer las siguientes prioridades con carácter general:

- Mejora del espacio público: accesibilidad, confortabilidad, seguridad, autonomía, representativi-dad.
- Introducción de elementos de diversidad funcional en la red cotidiana (bajos comerciales, espacios destinados a actividades productivas).
- Procurar mayor diversidad social y funcional.
- Fomento de la puesta en uso de las viviendas vacías.
- Reforzamiento de la centralidad barrial con creación de nuevas dotaciones de mayor valor añadido y nuevos servicios.
- Mejora de la accesibilidad desde y hacia las áreas centrales de la ciudad (transporte público, ciclovías…)

E. IMPLANTAR DISPOSITIVOS MUNICIPALES DE EJECUCIÓN Y SEGUIMIENTO

E1. CREACIÓN Y DOTACIÓN DE UNA OFICINA MUNICIPAL DE VIVIENDA (LE1)

La ejecución del Plan de Vivienda requiere la creación y consolidación de un dispositivo estable multidisciplinar de gestión, la Oficina Municipal de Vivienda (OMV), dotado de herramientas técnico-jurídicas (ordenanzas, registros, protocolos, mecanismos de disciplina y control, asistencias técnicas…). Tiene que ser accesible a la ciudanía y funcionar permanente. Se necesita impulso constante, capacidad técnica y de trabajo en equipo interdisciplinar para llevarla a cabo.
La oficina tendrá los siguientes cometidos:

a) Gestionar el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

b) Coordinar técnicamente, a nivel interno y externo la aplicación del PMVS.

c) Mantener y consolidar desde la OMV una estructura de espacios de participación y articulación,

d) Asesoramiento jurídico y acompañamiento jurídico, urbanístico y social a personas en situación vulnerable en riesgo de perder la vivienda por motivos económicos (Desahucios, Ejecuciones hipotecarias), eliminación de cláusulas abusivas, etc.

e) Puesta en marcha y gestión del Programa de Intermediación en el alquiler de vivienda asequible

f) Información y gestión del Programa de rehabilitación Autonómica de viviendas

g) Diseño y puesta en marcha del Programa de rehabilitación mediante aparcería urbana

h) Impulso del Programa de rehabilitación singular

i) Acompañamiento a la promoción de iniciativas de cooperativas de vivienda de alquiler, acceso diferido a la propiedad o cesión de uso

j) Promoción de iniciativas de autoconstrucción de viviendas

k) Impulsar la reactivación del Casco Antiguo

l) Promoción pública municipal de vivienda en régimen de alquiler asequible

m) Al propio tiempo, se trabajará en:

- definir modelos, mecanismos y estructuras de gestión y articulación entre los diferentes actores que participan en el desarrollo de la ciudad (promotores, constructores, empresas de servicios inmobiliarios, entidades financieras, cuerpos de seguridad, gestores de oficinas públicas de empleo y formación, salud, educación, etc.), para facilitar la consecución del Objetivo Principal del PMVS.
- definir las formas de colaboración que hayan de establecerse entre los sectores privado, público y social.
- explorar la posibilidad de implantar una cooperativa de servicios públicos como posible figura de gestión mixta para los diferentes proyectos urbanos.
- impulsar iniciativas piloto para ajustar el diseño de los programas definitivos.
- promover la creación de un sistema de ayudas y de garantías mutuas para las fianzas al alquiler.

E2. CREACIÓN Y DINAMIZACIÓN DE ESPACIOS DE PARTICIPACIÓN Y SEGUIMIENTO (LE2)

Para hacer un seguimiento del cumplimiento de los objetivos del plan y activar la iniciativa social en el acceso a la vivienda y en la rehabilitación, es fundamental el papel que ha de jugar el incipiente grupo motor de vivienda, compuesto por las personas que se han implicado activamente en el diagnóstico y definición de objetivos y estrategias del plan, y la propia comisión de seguimiento.

Es importante distinguir ambos espacios, en cuanto a la composición y las funciones que cada uno de ellos debe desempeñar, de cara a la articulación de las relaciones entre ciudadanía e institución. En este sentido, el Plan Municipal de Vivienda deberá incluir una propuesta en cuanto a contenido y forma de organización ambos espacios de participación ciudadana

En el apartado del Plan de Participación del documento de Avance se presenta un esquema básico (Figura 1), en el que se ilustra una propuesta de composición en cuanto a los sectores que deben integrar la Comisión de Seguimiento. Se trata de un espacio común en el que confluirían los actores, tanto institucionales como de la sociedad civil, identificados en el desarrollo del diagnóstico participativo realizado en el diseño del PMVS. En el mismo se han identificado los actores implicados y la posición que cada uno de ellos ocupa en el ámbito sociopolítico del municipio.

En esta destaca el papel que ha de jugar el Grupo Motor ciudadano. Éste se ha ido conformando a lo largo del desarrollo del proceso participativo promovido para la elaboración del Plan. En el mismo han participado personas que provienen de diferentes espacios sociales que han acudido a las convocatorias realizadas, destacando las personas que pertenecen a colectivos que reivindican el derecho a una vivienda digna, como la Red de Solidaridad Popular, vinculada a la Plataforma de Afectados por la Hipoteca, personas vinculadas a organizaciones sociales del municipio y otras que a título individual se han sumado a esta iniciativa. Aun así, se estima que este Grupo Motor, como espacio ciudadano que ya cuenta con una participación incipiente se ha de nutrir con nuevas incorporaciones que deberán ser resultado de la continuidad del proceso participativo, esta vez como desarrollo de las líneas incluidas en el Plan.

En este sentido, la promoción de la iniciativa social y cooperativa desde la Oficina Técnica de la Vivienda, que es uno de los ejes de acción que ésta debe asumir, puede resultar una pieza clave para lograr una mayor articulación social en el municipio y para reforzar la presencia de la ciudadanía afectada por el tema que estamos trabajando. El impulso de estas iniciativas sociales, partiendo del Grupo Motor constituido y reforzándolo con nuevas incorporaciones, es una de las tareas que debe asumir el equipo técnico de la Oficina

Técnica de la Vivienda. Desde este Grupo Motor, sería prioritario el trabajo con las personas identificadas en diferentes situaciones en relación con el acceso a la vivienda y establecer una estrategia que vaya encaminada a la promoción de la iniciativa social y cooperativa.
Para asegurar una participación más amplia, se estima fundamental reforzar el contacto con las organizaciones sociales presentes en el municipio, desde aquellas que sitúan su ámbito de acción dirigido a los colectivos más desfavorecidos, como Cáritas, o las parroquias, hasta las Hermandades, identificadas por la fuerte presencia que tienen en un lugar como Bollullos y por la capacidad de movilizar a unos de los sectores poblacionales que potencialmente se encuentran en una situación desfavorable en relación con el acceso a la vivienda, como son las personas más jóvenes. La implicación de estos colectivos requiere de una continuidad de la metodología propuesta, y ya que no han acudido a las convocatorias realizadas, la primera tarea a afrontar sería el diseño de un plan para la implicación de estos con el objetivo de que se incorporen al Grupo Motor Ciudadano y a la Comisión de Seguimiento.
El Grupo Motor tendría como funciones principales:
Canalización de abajo- arriba: una de las funciones centrales que el grupo motor debe asumir es recoger y trasmitir posibles problemas y demandas ciudadanas a la institución en el marco de la Comisión de Seguimiento, que veremos a continuación; y de arriba-abajo: por otro lado, debe contar con la información suficiente para poder comunicar a la ciudadanía los contenidos del Plan y el desarrollo de este. Es función principal de la institución tener disponible la información necesaria para que el grupo motor pueda realizar su función de articulación con la sociedad civil del municipio.
Dinamización: De forma general, como parte del proceso participativo, el Grupo Motor debe asumir la dinamización del territorio, nutriendo al proyecto de personas y colectivos afectados por el tema, promoviendo la implicación de estas personas y colectivos de manera progresiva en el desarrollo del Plan. De forma más específica, el impulso de la iniciativa social y cooperativa puede ser asumida por el Grupo Motor, como grupo ciudadano que mejor conoce a la población y a las necesidades sociales y las posibilidades de propiciar estrategias ciudadanas que avancen en este sentido. Las personas que componen el Grupo Motor deben contar con las herramientas necesarias para realizar dicha función con éxito, y con el apoyo técnico proporcionado por la Oficina Técnica de la Vivienda.
Formación: En relación con lo anterior, es fundamental la formación y capacitación de la ciudadanía en los diferentes aspectos que el plan incorpora. Para ello, su puede plantear un primer análisis sobre las necesidades formativas de los componentes del Grupo Motor y diseñar un plan formativo específico, que puede estar dirigido a la ciudadanía en general, como estrategia además que debe incidir en una mayor implicación ciudadana.
Se han identificado un conjunto de actores con los que es necesario diseñar algún tipo de estrategia que persiga como objetivo involucrarlos en el desarrollo del Plan. Nos referimos en este punto a los promotores y constructores locales, también a los propietarios de las viviendas vacías existentes en el municipio a los que sería necesario poder llegar para afrontar algunas de las líneas de acción planteadas: desde la puesta en marcha de programas de rehabilitación de viviendas, hasta la negociación con propietarios para lograr la reactivación de vivienda vacía. En este caso, el reto a conseguir sería el poder involucrar a dichos actores en el proceso de desarrollo del Plan y poderlos sumar a la Comisión de Seguimiento, lugar en el que se darían las negociaciones relativas a dichas líneas, y/o las vías para poder establecer un diálogo con los mismos para afrontar el desarrollo del Plan de forma consensuada.
Siguiendo el esquema presentado en el apartado del Plan de Participación, junto al Grupo Motor, a las Entidades del Tercer

Sector y a los promotores y constructores locales, se ha situado el actor institucional. En relación con éste, destacamos el papel que debe desempeñar el Ayuntamiento como institución promotora en el ámbito local del Plan Municipal de Vivienda y Suelo. El Ayuntamiento a su vez, tiene una doble dimensión político-técnica, dimensión que ha de ser tenida en cuenta para el futuro desarrollo y ejecución del Plan.

Por un lado, destaca la dimensión política, que alberga la legitimidad para la toma de decisiones en relación con las políticas públicas a desarrollar. En este sentido, la voluntad política es un elemento imprescindible y en relación con ésta, la presencia de los representantes institucionales en la Comisión de Seguimiento se articularía teniendo en cuenta la capacidad política en la acción de gobierno referida al desarrollo del Plan de Vivienda.

Desde el trabajo realizado en el municipio de Bollullos, se estima que en la Comisión de Seguimiento deben estar presentes los responsables políticos de Urbanismo, Servicios Sociales y Participación Ciudadana, identificándose dichas áreas de gobierno con una responsabilidad directa en el desarrollo y la ejecución del PMVS. De forma tangencial, ocuparían una posición menos directa otras áreas de gestión, como Desarrollo Local, Igualdad, Juventud y Policía Local y de forma más indirecta, Personal o Cultura.

La voluntad política en el Desarrollo del Plan se concretaría en garantizar el desarrollo de las líneas definidas, cumpliendo así con el compromiso expresado en las diferentes reuniones mantenidas en diferentes espacios, tanto institucionales como ciudadanos, poniendo a disposición de la buena marcha del Plan los recursos y medios necesarios para un desarrollo exitoso del mismo. Además, teniendo en cuenta que la participación de la ciudadanía en su diseño se ha considerado desde los representantes institucionales como un elemento fundamental, el cumplimiento de este debe ser un requisito, así como el compromiso de mantener un espacio de seguimiento mixto y la promoción de una metodología que asegure la participación ciudadana.

Por otra parte, se considera imprescindible la implicación de los responsables técnicos de las áreas identificadas. Es necesario advertir que la implicación en el proceso previo para el diseño del PMVS se ha venido dando de forma continuada en los espacios a los que el personal técnico ha sido convocado. En el desarrollo del Plan éstos serán las personas encargadas de canalizar las líneas incorporadas en el mismo, de acuerdo con los requisitos técnicos y legales que éstas requieran: desde al asesoramiento a la ciudadanía a la articulación de las líneas de actuación que se han definido, teniendo en cuenta las capacidades y los recursos disponibles, tanto humanos, como materiales y técnicos. Su presencia en la Comisión de Seguimiento es fundamental por dos motivos: el primero para dar cuenta de las actuaciones técnicas realizadas, o de la imposibilidad técnica, legal o jurídica de poder llevar a cabo algunas de las propuestas incorporadas en el Plan. Además del personal técnico de las áreas identificadas, otras figuras, como la Secretaría o los Servicios Jurídicos deben formar parte de la Comisión de Seguimiento para aclarar las posibles incidencias que desde su competencia no se puedan asumir o para buscar posibles vías alternativas o cauces legales que puedan asegurar el cumplimiento del Plan. Su participación por otro lado garantiza la implicación del personal y la posibilidad de negociar las posibles demandas ciudadanas que puedan surgir en relación con el desarrollo del Plan, teniendo en cuenta las necesidades de la población de forma directa. Un aspecto a tener en cuenta y que se ha manifestado a lo largo del proceso de diseño participado del PMVS ha sido la implicación de las diferentes áreas municipales destacando en este sentido la necesaria transversalidad que se debe mantener en el futuro.

Funciones y funcionamiento de la Comisión de Seguimiento:

La principal función de la CS es velar por el cumplimiento de las líneas de acción del Plan de Vivienda y Suelo de Bollullos de la Mitación, una vez que este sea aprobado por el Pleno Municipal.

Para el cumplimiento de esta función principal se derivan otras funciones como son las de contar con la información puntual del desarrollo del plan, desde las líneas puestas en marcha, como los posibles problemas que puedan surgir en relación con los contenidos del plan. La necesidad de mantener informada a la ciudadanía de Bollullos, supone que el grupo motor presente en la Comisión de Seguimiento asuma como tarea la comunicación social del proyecto, debiendo contar para ello con esa información previa y con los medios técnicos necesarios.

Para el buen desarrollo de las funciones que la CS asuma finalmente, debe tener una pauta de funcionamiento clara y acordada de manera colectiva por las personas que conforman ésta. Podemos adelantar algunos elementos que nos parecen centrales, como son, una composición equilibrada de las personas que asumirán su participación en el mismo en delegación o representación de los actores identificados, mantener una periodicidad temporal, y asegurar las convocatorias en forma y tiempo suficiente, que cada componente de la comisión asuma los compromisos relativos a la posición que ocupa y canalice la información necesaria para el éxito del Plan, dotar y consensuar al inicio un Plan de Trabajo donde se definan los objetivos a conseguir, los resultados esperados, de un calendario de ejecución, los canales necesarios para poder trasmitir a la ciudadanía los acuerdos tomados, los avances realizados o los resultados obtenidos.

3.3 CUADRO RESUMEN

	EJES ESTRATÉGICOS	LÍNEAS DE ACTUACIÓN	PROGRAMAS o ACTUACIONES
I. VIVIENDA	**A.** PREVENIR Y ATENDER SITUACIONES DE EMERGENCIA HABITACIONAL Y DE VULNERABILIDAD O RIESGO DE EXCLUSIÓN RESIDENCIAL	Atención a familias en situaciones de vulnerabilidad o riesgo de exclusión residencial	LA1: ASESORAMIENTO JURÍDICO EN MATERIA HIPOTECARIA LA2: ASESORAMIENTO Y ACOMPAÑAMIENTO INTEGRADO PARA LA PREVENCIÓN Y LA SEGURIDAD JURÍDICA Y MATERIAL
		Atención a situaciones de emergencia habitacional	LA3: PROGRAMA DE ALOJAMIENTO TEMPORAL
	B. VELAR POR LA FUNCIÓN SOCIAL Y EL USO CÍVICO DE LA VIVIENDA	Actuaciones frente a situaciones de uso incívico o irregular de viviendas	LB1: ACTUACIÓN COORDINADA FRENTE A OCUPACIONES.
		Movilización de la vivienda vacía	LB2: IDENTIFICACIÓN Y MANTENIMIENTO ACTUALIZADO DEL CENSO DE VIVIENDA VACÍA LB3: REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y RUINAS
	C. FACILITAR EL ACCESO A UNA VIVIENDA ADECUADA A LOS DISTINTOS PERFILES DE NECESIDAD SOCIAL	Fomento y gestión pública municipal de vivienda asequible	**LC1: ACTIVACIÓN DEL REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA** **LC2: CREACIÓN DE UNA BOLSA DE VIVIENDAS DE GESTIÓN PÚBLICA EN ALQUILER ASEQUIBLE** **LC3: PROMOCIÓN DE VIVIENDA COOPERATIVA EN CESIÓN DE USO** LC4: PROGRAMA DE AUTOCONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS **LC5: PROMOCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDA EN ALQUILER** **LC6: PROGRAMA DE APARCERÍA URBANA** **LC7: ACTUACIONES SINGULARES DE PUESTA EN USO DE PROMOCIONES FALLIDAS**
		Realizar ajustes en planeamiento, normativa u ordenanzas	LC8: **AJUSTES EN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO** LC9: DEFINIR SUELOS DE DESARROLLO PREFERENTE
		Reactivación del patrimonio municipal de solares y viviendas de titularidad pública	**LC10: PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO**
II. REHABILITACIÓN	**D.** MEJORAR EL PARQUE EXISTENTE Y LA CIUDAD CONSTRUIDA	Rehabilitación de viviendas	LD1: APOYO A LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES
		Actuaciones de mejora de barrios	LD2 INCREMENTO DE LA CALIDAD URBANA Y EL SISTEMA DOTACIONAL
III. GESTIÓN Y PARTICIPACIÓN	**E.** IMPLANTAR DISPOSITIVOS MUNICIPALES DE EJECUCIÓN Y SEGUIMIENTO	Ejecución de la política local de vivienda: apertura de Oficina Municipal de Vivienda (OMV)	**LE1 CREACIÓN Y DOTACIÓN DE UNA OFICINA MUNICIPAL DE VIVIENDA**
		Participación y seguimiento	LE2 CREACIÓN Y DINAMIZACIÓN DE ESPACIOS DE PARTICIPACIÓN Y SEGUIMIENTO

4. ACTUACIONES CLAVE Y HOJA DE RUTA BÁSICA

Cuando señalamos las actuaciones más relevantes desde el punto de vista estratégico nos referimos a su carácter más novedoso respecto a la práctica cotidiana municipal, o a que generen más impacto en términos de beneficio social. Se trata por tanto de aquellos programas o proyectos que van a requerir un mayor esfuerzo por parte del equipo político y técnico para ponerlos en marcha y que por tanto, dada la limitación de recursos, conviene abordar según una temporalización razonable y pautada.

Estos programas y los motivos que nos llevan a destacarlos son los siguientes:

1/ CREACIÓN Y DOTACIÓN DE UNA OFICINA MUNICIPAL DE VIVIENDA (LE1)

Su relevancia resulta evidente en tanto será el soporte técnico y administrativo de toda la política habitacional. Su puesta en marcha, que incluye la coordinación entre varias áreas municipales, deberá ser paulatina y adaptada a los tiempos de la gestión.

2/ PUESTA EN MARCHA DE LA COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PLAN Y ACOMPAÑAMIENTO AL GRUPO MOTOR DE VIVIENDA (LE2)

Una vez aprobado el Plan, en continuidad con el proceso participativo seguido para su redacción, la Oficina Municipal de Vivienda se encargará de activar los espacios de seguimiento y participación: La Comisión de Seguimiento de la Vivienda (espacio multiagentes) y el grupo motor de Vivienda (espacio de la ciudadanía)

3/ ACTIVACIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA (LC1)

La primera de las medidas, puerta para acceder a cualquiera de las líneas de acción, será la reactivación del Registro Municipal de Demandantes de

Vivienda. Dicho registro deberá obtener información detallada de las necesidades, prioridades y recursos que pueden poner en juego los demandantes de vivienda.

4/ REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y RUINAS (LB3)

Esta medida es de inmediata aplicación y permite que empiece a correr el plazo que tienen los particulares para intervenir sobre los bienes de su propiedad en estado de solar o ruina. En caso de que no lo hicieran abre la vía a su adquisición por el municipio para dotarse de suelo sobre el que desarrollar las actuaciones previstas en el plan.

5/ BOLSA DE VIVIENDA EN ALQUILER ASEQUIBLE (LC2)

Subrayamos este programa por su capacidad de puesta en uso de viviendas a corto plazo, al tratarse de movilizar viviendas existentes. A gran escala y largo plazo resulta caro, especialmente para un municipio pequeño, pero permite abordar la gestión de un parque acotado, hacer política de vivienda en los barrios y contribuir a revitalizarlos.

6/ APOYO A LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES (LD2)

La rehabilitación y el mantenimiento en buen uso del parque residencial, particularmente el del conjunto histórico, permite mantener la vitalidad de la ciudad, conservar su paisaje urbano y contribuye a generar economía local ligada al sector de la construcción. Por tanto, informar a la población de los programas autonómicos y estatales a los que puede acogerse para obtener ayudas a la rehabilitación es una tarea de gran impacto social y reducido coste para el municipio

7/ PROMOCIÓN DE VIVIENDA COOPERATIVA EN RÉGIMEN DE CESIÓN DE USO O DE ALQUILER (LC3)

Es importante que aquellas personas demandantes de vivienda dispuestas a organizarse para acceder de forma colectiva a la vivienda, mediante fórmulas cooperativas, encuentren el apoyo del municipio en forma de cesión de suelo público y acompañamiento técnico. Por ello, poner en marcha al menos una actuación piloto de este tipo nos parece de interés estratégico para el plan.

8/ PROMOCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDA EN RÉGIMEN DE ALQUILER O ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA (LC5)

Es igualmente importante que el ayuntamiento pueda dotarse de al menos una promoción de vivienda pública colectiva en alquiler, o acceso diferido a la propiedad, que permita experimentar con los criterios de diseño y gestión. Para ello habrá que definir criterios para el diseño de viviendas con espacios y dotaciones comunes que complementen la vivienda privada y generen vida de buena vecindad, criterios de diseño adecuado a su contexto medioambiental y sociocultural, que permitan flexibilidad y adaptabilidad a las necesidades cambiantes de sus habitantes, y que sean ejemplarizantes desde el punto de vista ecoeficiente.

9/ PROGRAMA DE APARCERÍA URBANA (LC6)

El programa de aparcería o pago en especies para favorecer el acceso a viviendas que requieran obras de mejora o de reforma es una forma innovadora de lograr la confluencia entre la necesidad de acceso a la vivienda y la obligación de mantener en buen uso la misma (por parte de los propietarios). Con la intermediación de la oficina entre propietarios y demandantes de viviendas inscritos en el registro municipal, se puede abrir con escasos recursos personales y materiales esta línea de acción de interés estratégico.

10/ ACTIVACIÓN Y PUESTA EN USO DE PROMOCIONES FALLIDAS (LC7)

En un municipio con la herencia urbanística de suelos y promociones inconclusas como la de Bollullos de la Mitación, con las disfunciones que ello genera en el buen uso y la función social de la ciudad, se ha de estudiar la viabilidad de fórmulas que puedan facilitar su terminación y puesta en uso.

11/ AJUSTES EN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO (LC8)

Es preciso encuadrar los criterios bajo los cuales el planeamiento urbanístico debe enfocar la producción de vivienda asequible. Por su capacidad de impacto a largo plazo, este programa es el más relevante de cara a estructurar una política local de vivienda accesible, que oriente la producción de ciudad hacia las necesidades detectadas.

12/ PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO (LC10)

De cara a generar una política de vivienda operativa, es fundamental articular mecanismos capaces de dotar al municipio de suelos de titularidad pública que puedan ponerse al servicio de actuaciones de vivienda de iniciativa pública o mixta.

Una hoja de ruta básica para la programación de estas iniciativas podría ser la que sigue:

2018. Puesta en marcha de la Oficina Municipal de Vivienda (LE1)

- Puesta en marcha de la comisión de seguimiento y del grupo motor de vivienda (LE2)
- Activación del registro municipal de demandantes de vivienda protegida (LC1)
- Activación del registro municipal de solares y ruinas (LB3)
- Activación de la vivienda vacía mediante la puesta en marcha la bolsa de vivienda de alquiler asequible (LC2)
- Asesoría jurídica y social a personas vulnerables (LA1 y LA2)
- Estudio de viabilidad social y económica de una promoción piloto de cooperativa de viviendas en régimen de cesión de uso o alquiler (LC3)
- Iniciativa piloto de Promoción municipal de vivienda protegida en alquiler o alquiler con derecho a compra (LC5)
- Estudio de viabilidad de activación de promociones fallidas (LC7)

2019. Consolidación de la Oficina de Vivienda

- Evaluación de cumplimiento de objetivos por la Comisión de Seguimiento e introducción de correcciones necesarias
- Consolidación de la Bolsa de vivienda de alquiler asequible
- Promoción piloto de vivienda cooperativa
- Activación de alguna de las promociones fallidas
- Redacción del PGOU adaptado a las determinaciones del Plan Municipal de Vivienda
- Inicio de los programas de ayudas a la rehabilitación
- Experiencias piloto de aparcería urbana
- Puesta en marcha del programa de alojamiento temporal
- Actualización del censo de vivienda vacía
- Adquisición o subasta de suelos inscritos en el registro municipal de solares y ruinas

2020- Consolidación de la oficina con énfasis en la gestión y promoción

- Gestión de la bolsa de vivienda en alquiler asequible
- Seguimiento del cumplimiento de los objetivos del plan e introducción de los ajustes necesarios
- Acompañamiento al grupo motor de vivienda para puesta en marcha de iniciativas colectivas (cooperativas, autoconstrucción)Promociones cooperativas de vivienda
- Promociones municipales de vivienda
- Alineamiento de la promoción privada de viviendas con los objetivos del plan municipal

5. FICHAS

(A) PREVENIR Y ATENDER SITUACIONES DE EMERGENCIA HABITACIONAL Y DE VULNERABILIDAD O RIESGO DE EXCLUSIÓN RESIDENCIAL

PROGRAMA	LA1: ASESORAMIENTO JURÍDICO EN MATERIA HIPOTECARIA
LINEA DE ACTUACIÓN	A2. Atención a familias en situaciones de vulnerabilidad o riesgo de exclusión social
EJES ESTRATÉGICOS	A. Prevenir y atender situaciones de emergencia habitacional y de vulnerabilidad o riesgo de exclusión residencial
BLOQUE	I. VIVIENDA
DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA	Puesta en marcha de un servicio municipal de asesoramiento jurídico a la ciudadanía en materia hipotecaria
ACCIONES PARA SU PUESTA EN MARCHA	Elección modelo de gestión del servicio (servicio propio o externo) Ubicación y horario de atención al público Elaboración de material divulgativo
PLAZOS/FECHAS	**2018-2019** Puesta en marcha **2020-2025** Continuación del servicio
INDICADORES DE RESULTADO	**2018-2019** Nº de consultas atendidas y resultados obtenidos **2020-2025** Nº consultas realizadas y resultados obtenidos
PERSONAL IMPLICADO	Oficina de Vivienda Asesor jurídico municipal o externo Servicios Sociales Municipales Departamento Municipal de Prensa/Comunicación

SOSTENIBILIDAD	Dada la complejidad de la materia, jurídico-técnica, se demanda desde la ciudadanía un asesoramiento dirigidos al usuario y consumidor ante la suscripción de productos hipotecarios para la adquisición de vivienda habitual, sobre sus derechos como arrendatario de vivienda habitual, asesoramiento previo sobre la situación y consecuencias de la ocupación ilegal de vivienda; sobre fórmulas de acceso a vivienda protegida; frente a ejecuciones hipotecarias sobre vivienda habitual o situaciones de desahucio ordinario, y sobre dispositivos públicos ante situaciones de lanzamiento inminente en caso de viviendas habituales de promoción privada
PRESUPUESTO PARA SU PUESTA EN MARCHA	**2018-2019** Campaña de divulgación e información, días y horarios de consulta y asesoramiento, 500 €. El servicio de asesoría jurídica puede ofrecerse a traves del servicio externo que se contrate para la puesta en marcha de la Oficina Municipal de Vivienda. En caso contrario se tendrían que realizar desde el propio Ayuntamiento o bien contratar un asesoramiento externo específico para el programa (60 €/consulta) **2020-2025**
SITUACIONES DE PARTIDA / HIPÓTESIS	Existencia de situaciones reales que demandan este asesoramiento

PROGRAMA	LA2: ASESORAMIENTO Y ACOMPAÑAMIENTO INTEGRADO PARA LA PREVENCIÓN Y SEGURIDAD JURIDICA Y MATERIAL
LINEA DE ACTUACIÓN	A2. Atención a familias en situaciones de vulnerabilidad o riesgo de exclusión social
EJES ESTRATÉGICOS	A. Prevenir y atender situaciones de emergencia habitacional y de vulnerabilidad o riesgo de exclusión residencial
BLOQUE	I. VIVIENDA

DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA	Prestación de un servicio de atención a colectivos en situación de vulnerabilidad o riesgo de exclusión residencial (precariedad jurídica, material y/o económica, dificultades de acceso a suministros básicos), así como familias en riesgo o en proceso de desahucio
ACCIONES PARA SU PUESTA EN MARCHA	Constitución de una mesa especializada con los técnicos de referencia (educación, empleo, salud, servicios sociales, seguridad) Constitución de espacios de participación de los colectivos o familias afectadas Elaboración Plan Integral con la implicación técnica de los distintos dispositivos y Administraciones, y que cuente la participación de los propios colectivos o familias en situaciones de vulnerabilidad o riesgo de exclusión social, incluyendo acciones prioritarias Elaborar de forma consensuada contrato o compromiso social
PLAZOS/FECHAS	**2018-2019** Puesta en marcha de la mesa, espacios de participación, acciones prioritarias, elaboración y aprobación del Plan Integral **2020-2025** Ejecución del Plan Integral con comisiones de seguimiento con ciudadanos, políticos y técnicos
INDICADORES DE RESULTADO	**2018-2019** Constitución de Mesa Técnica Especializada Creación de Espacios Participativos Elaboración y puesta en marcha del Plan Integral con acciones prioritarias **2020-2025** Nº de actuaciones ejecutadas en base al Plan Integral

PERSONAL IMPLICADO	Oficina Municipal de Vivienda Servicios Sociales Municipales Asesor jurídico municipal o servicio de asesoramiento externo Delegación de Participación Ciudadana Asociaciones y colectivos ciudadanos Policía Local Compañías suministradoras Centros educativos Servicios de empleo Ciudadanía
SOSTENIBILIDAD	Se requiere en primer lugar un firme consenso político, una real complicidad técnica y un compromiso convencido de la ciudadanía afectada, pudiendo realizarse con personal propio del Ayuntamiento, salvo que se estime conveniente un asesoramiento jurídico externo
PRESUPUESTO PARA SU PUESTA EN MARCHA	**2018-2019** Elaboración del Plan Integral con la participación de los actores implicados: 1.500 € Dotación económica para casos de emergencia social según demanda y realidad detectada: 5.500 €/año **2020-2025** Revisión del Plan Integral: 1.000 € Dotación económica para casos de emergencia social según demanda y realidad detectada: 5.500 €/año
SITUACIONES DE PARTIDA / HIPÓTESIS	Existencia detectada de necesidades y riesgo real con medidas adecuadas para su abordaje desde lo público en un proceso de transformación social

PROGRAMA	LA3. PROGRAMA DE ALOJAMIENTO TEMPORAL
LINEA DE ACTUACIÓN	Atención a situaciones de emergencia habitacional
EJES ESTRATÉGICOS	A. Prevenir y atender situaciones de emergencia habitacional y de vulnerabilidad o riesgo de exclusión residencial
BLOQUE	I. VIVIENDA
DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA	Dotar al municipio de Alojamientos Dotacionales para vivienda transitoria, con los cuales poder hacer frente a cualquier situación de emergencia o necesidad urgente en casos de personas desahuciadas de sus viviendas, mujeres maltratadas o en riesgo o cualquier otra circunstancia transitoria que suponga la pérdida de la vivienda.
ACCIONES PARA SU PUESTA EN MARCHA	En el corto plazo, utilización como recurso la bolsa de vivienda vacía en alquiler asequible para atender a las situaciones de emergencia sobrevenidas en el municipio, lo que permite una disponibilidad inmediata. En el medio/largo plazo, promoción de viviendas o espacios de alojamiento en solares o edificaciones de los que se dote el patrimonio municipal, o los destinados a uso dotacional.
PLAZOS/FECHAS	**2018-2019** Derivación de beneficiarios del programa al de bolsa de vivienda de gestión pública de alquiler asequible. Realización de estudios previos para el desarrollo de una promoción de alojamientos transitorios municipales. **2020-2025** Promoción de un edificio municipal de alojamientos transitorios.
INDICADORES DE RESULTADO	**2018-2019** Nº de casos atendidos durante los dos primeros años de desarrollo del plan, a las situaciones de emergencia mediante los recursos temporales de bolsa de vivienda vacía. **2020-2025** Haber dotado al municipio de un edificio municipal para alojamiento temporal.
PERSONAL IMPLICADO	El propio de la oficina municipal de vivienda y equipo de apoyo externo. Técnicos de urbanismo y servicios sociales del ayuntamiento.
SOSTENIBILIDAD	La prestación del servicio por parte del municipio requerirá de una contrapartida económica, en trabajo o en especies por parte de los beneficiarios, quiénes se podrán implicar en la gestión y mantenimiento del mismo. Los beneficiarios de este equipamiento serán orientados y redirigidos hacia otras líneas de acción que permitan el acceso permanente a la vivienda.
PRESUPUESTO	**2018-2019**

PARA SU PUESTA EN MARCHA	Atención de casos en el corto plazo: 10 casos, estancias 3 meses : 15.300 € **2020-2025** Atención de 10 casos/año, estancias 3 meses: 91.800 € Construcción de edificio dotacional 20 plazas: 605.000€
SITUACIONES DE PARTIDA / HIPÓTESIS	Existencia de vivienda vacía que puede formar parte de la bolsa. Existencia de suelos de carácter dotacional-social de propiedad municipal

(B) VELAR POR LA FUNCIÓN SOCIAL Y EL USO CÍVICO DE LA VIVIENDA

PROGRAMA	LB1: ACTUACIÓN COORDINADA FRENTE A OCUPACIONES.
LINEA DE ACTUACIÓN	Actuaciones frente a situaciones de uso incívico o irregular de viviendas
EJES ESTRATÉGICOS	B. VELAR POR LA FUNCIÓN SOCIAL Y EL USO CÍVICO DE LA VIVIENDA
BLOQUE	I. VIVIENDA
DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA	Implantación de un Protocolo de Actuación Coordinada para erradicar las ocupaciones incívicas que impiden la convivencia normal y procurar alternativa habitacional a las familias o personas que no puedan hacerse cargo de una vivienda en el mercado por su situación económica. La finalidad de este programa es dar soluciones a situaciones de emergencia y posibilitar alojamientos transitorios, siendo necesaria su vinculación al Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida para acceder a una situación normalizada de ocupación.
ACCIONES PARA SU PUESTA EN MARCHA	Acompañamiento y asesoría jurídica y social coordinada desde la Oficina Municipal de la Vivienda Promover colaboración con propietarios, entidades bancarias y empresas Campaña municipal de comunicación informando a la ciudadanía de la existencia del protocolo contra ocupaciones ilegales. Movilización del parque de vivienda vacía mediante contacto con sus propietarios y medidas coercitivas Policía de proximidad en zonas con ocupaciones ilegales Habilitar cauce de comunicación confidencial (teléfono, web) para la notificación inmediata de ocupaciones ilegales Personación coordinada de policía local y/o guardia civil, y propietario Avisar a las suministradoras de agua y electricidad para impedir los enganches ilegales Intervención social o negociación, búsqueda de alternativas, ofrecer y encauzar acceso legal
PLAZOS/FECHAS	**2018-2019** Campaña de comunicación e implantación del protocolo Habilitación del cauce de comunicación confidencial Implantación del servicio de asesoramiento jurídico Movilización del parque de vivienda vacía **2020-2025** Repetición de la campaña de comunicación Construcción de nuevas viviendas municipales
INDICADORES DE RESULTADO	**2018-2019** Nº de denuncias confidenciales recibidas Nº de consultas jurídicas atendidas Nª de viviendas vacías puestas en uso **2020-2025** Nº de denuncias confidenciales recibidas Nº de consultas jurídicas atendidas Nª de viviendas vacías puestas en uso Nº de viviendas municipales edificadas

PERSONAL IMPLICADO	Oficina Municipal de Vivienda, Delegación Municipal de Vivienda, Servicios Sociales Municipales, Asesoría Jurídica Municipal y/o externa, Departamento Municipal de Prensa/Comunicación, Compañías Suministradoras, Policía Local y/o Guardia Civil, Propietarios
SOSTENIBILIDAD	La implantación del protocolo de actuación requerirá una inversión inicial del ayuntamiento (campaña comunicación, actualización mapa vivienda vacía) y un gasto periódico en años sucesivos si se contrata asesoramiento jurídico externo. El resto de acciones pueden ser realizadas por personal propio.
PRESUPUESTO PARA SU PUESTA EN MARCHA	**2018-2019** Campaña de comunicación: 500 € El servicio de asesoría jurídica puede ofrecerse a través del servicio externo que se contrate para la puesta en marcha de la Oficina Municipal de Vivienda. En caso contrario se tendrían que realizar desde el propio Ayuntamiento o bien contratar un asesoramiento externo específico para el programa (60 €/consulta) **2020-2025** Campaña de comunicación: 500 € Asesoramiento jurídico externo: 60 €/consulta
SITUACIONES DE PARTIDA / HIPÓTESIS	Movilización de la vivienda vacía detectada Recuperación y adecuación de viviendas ocupadas ilegalmente Rehabilitación de las viviendas municipales Construcción de nuevas viviendas

PROGRAMA	LB2. IDENTIFICACIÓN Y MANTENIMIENTO ACTUALIZADO DEL CENSO DE VIVIENDA VACÍA
LINEA DE ACTUACIÓN	Movilización de la vivienda vacía
EJES ESTRATÉGICOS	B. Velar por la función social y el uso cívico de la vivienda
BLOQUE	I. VIVIENDA
DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA	Creación de una base de datos que localice las viviendas en las que no hay ninguna persona empadronada y en las que no hay consumo de agua, partiendo del estudio de diagnosis realizado para el presente plan, y la caracterice. Se incorporará información para cada parcela catastral de los datos relativos a titularidad de estas viviendas, es decir, quién es el sujeto pasivo en materia de Impuesto de Bienes Inmuebles y se realizará, de manera adicional, visitas a las mismas.
ACCIONES PARA SU PUESTA EN MARCHA	Trabajo de mantenimiento y actualización del censo e inventariado de las viviendas deshabitadas detectadas y georreferenciadas en el documento de diagnóstico: Consulta de datos de padrón, que deberán mantenerse actualizado, de consumo de aguas, de consumo eléctrico en su caso. Visita de inspección ocular y caracterización de la vivienda vacía en función de su estado de conservación, edad, tipología, superficie etc. Identificación de titulares de la vivienda vacía detectada (sujeto pasivo en materia de Impuesto de Bienes Inmuebles)
PLAZOS/FECHAS	**2018-2019** Gestión de la base de datos SIG del censo de vivienda vacía municipal elaborado por el plan por parte de la oficina de vivienda. Incorporación de datos de titularidad de la vivienda vacía censada. Definición de causas de desocupación y clasificación de las viviendas del censo **2020-2025** Actualización anual de datos del censo de vivienda vacía municipal, con contraste de datos de padrón, consumo de aguas y en su caso consumo eléctrico, y trabajo de identificación de titularidad, causas de desocupación y clasificación de las nuevas viviendas incorporadas. Seguimiento de las viviendas censadas puestas en uso por los distintos programas del plan.
INDICADORES DE RESULTADO	**2018-2019** Haber completado el censo existente con datos de titularidad y causalidad suficientes para permitir la incorporación de las viviendas del censo en la bolsa de vivienda vacía y su puesta en uso por los programas propuestos para tal fin **2020-2025** Haber mantenido el censo actualizado, haciendo una evaluación tras los dos primeros años de gestión del mismo

	(2020) que permita introducir variables o corregir conceptos que ayuden al mejor funcionamiento del mismo al servicio de los programas del plan.
PERSONAL IMPLICADO	El propio de la oficina municipal de vivienda y equipo de apoyo externo. Técnicos de urbanismo del ayuntamiento.
SOSTENIBILIDAD	Para facilitar la labor de detección y actualización del censo de vivienda vacía, se podrán incluir medidas de colaboración ciudadana, por las que pueda informarse sobre situaciones de infrautilización del parque de vivienda vacía, o titularidad de éstas viviendas, como apoyo a la labor de la oficina de vivienda.
PRESUPUESTO PARA SU PUESTA EN MARCHA	**2018-2019** Recursos de la oficina municipal de vivienda **2020-2025** Campaña de comunicación: 500 € Actualización mapa vivienda vacía: 3.500 € (500 €/año)
SITUACIONES DE PARTIDA / HIPÓTESIS	El estudio de la vivienda vacía para el municipio de Bollullos de la Mitación incluido en el presente plan, y su base de datos en soporte SIG que geolocaliza las mismas en función de su tipología, situación de empadronamiento y consumo de aguas servirá como base para el trabajo de actualización del censo de la vivienda vacía municipal.

PROGRAMA	LB3: REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS
LINEA DE ACTUACIÓN	Movilización de la vivienda vacía
EJES ESTRATÉGICOS	B. VELAR POR LA FUNCIÓN SOCIAL Y EL USO CÍVICO DE LA VIVIENDA
BLOQUE	I. VIVIENDA
DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA	Implantación de un instrumento municipal que desarrolle y dé cumplimiento a los deberes de edificación, conservación y rehabilitación, cuyo incumplimiento supone la actuación pública a través de un concurso cuyo objeto es la venta forzosa de los inmuebles una vez se hayan constatado dichos incumplimientos
ACCIONES PARA SU PUESTA EN MARCHA	Redacción de Ordenanza Aprobación en Pleno Municipal Constitución del Registro (solares sin edificar, construcciones paralizadas, edificaciones inadecuadas, edificaciones deficientes, edificaciones ruinosas y terrenos en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado) Inicio del procedimiento, de oficio o a instancia de parte Instrucción con el resultado de inmueble en venta forzosa para su ejecución por sustitución, acordándose en su caso, la expropiación o el inicio del procedimiento de concurso
PLAZOS/FECHAS	**2018-2019** Redacción y aprobación de la ordenanza en Pleno Municipal Puesta en marcha del Registro con la inclusión de inmuebles **2020-2025** Ejecución y seguimiento de actuaciones Revisión y mejora de la ordenanza
INDICADORES DE RESULTADO	**2018-2019** Puesta en marcha de la ordenanza **2020-2015** Nº de concursos iniciados o expropiación de inmuebles ejecutadas
PERSONAL IMPLICADO	Delegación Municipal de Vivienda Secretaría General del Ayuntamiento Servicio Municipal de Catastro Oficina Municipal de Vivienda Departamento Municipal de Prensa/Comunicación Propietarios Terceros interesados
SOSTENIBILIDAD	Salvo en los supuestos de expropiación, la puesta en marcha, seguimiento y ejecución de actuaciones pueden realizarse con personal propio del Ayuntamiento
PRESUPUESTO PARA SU PUESTA EN MARCHA	**2018-2019** Campaña de información y sensibilización: 500 € **2020-2025**

SITUACIONES DE PARTIDA / HIPÓTESIS	Existencia de solares y edificaciones ruinosas, sobre todo en el centro urbano Necesidad de regeneración y revitalización del espacio urbano

(C) FACILITAR EL ACCESO A UNA VIVIENDA ADECUADA A LOS DISTINTOS PERFILES DE NECESIDAD SOCIAL

PROGRAMA	LC1: ACTIVACIÓN DEL REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA
LINEA DE ACTUACIÓN	Fomento y gestión pública municipal de vivienda asequible
EJES ESTRATÉGICOS	C. FACILITAR EL ACCESO A UNA VIVIENDA ADECUADA A LOS DISTINTOS PERFILES DE NECESIDAD SOCIAL
BLOQUE	I. VIVIENDA
DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA	Reactivación del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida (RMDVP) desde la Oficina Municipal de Vivienda, como una herramienta pro-activa mediante la que obtener información detallada de las necesidades de los demandantes, sus prioridades y los recursos que pueden poner en juego, como sujetos activos con capacidades que pueden activar para acceder a la vivienda: económicas, capacidad de trabajo, conocimientos de albañilería y del resto de oficios necesarios para la rehabilitación y mejora de la vivienda), organizativas (capacidad de reunirse con otros demandantes para promover soluciones desde la iniciativa social, tales como las cooperativas o las promociones de autoconstrucción).
ACCIONES PARA SU PUESTA EN MARCHA	Campaña de información sobre la importancia y el funcionamiento del Registro Revisión y adecuación del formulario de solicitud a los distintos programas del Plan Municipal de Vivienda y Suelo Reactivar inscripción por vía telemática, tanto desde web municipal como autonómica Crear base de datos complementaria a la herramienta informática proporcionada por la Junta de Andalucía o modificación de ésta para poder recoger todos las datos del formulario de solicitud de inscripción
PLAZOS/FECHAS	**2018-2019** Campaña informativa Nuevo formulario de solicitud de inscripción Reactivación de inscripción por vía telemática Creación de base de datos complementaria **2020-2025** Campañas informativas Mantenimiento y seguimiento activo del registro Seguimiento y control de las promociones públicas
INDICADORES DE RESULTADO	**2018-2019** Campaña informativa Nuevo formulario aprobado Nº inscripciones por vía telemática Nº inscripciones en nueva base de datos **2020-2025** Campañas informativas Nº de inscripciones o modificaciones
PERSONAL IMPLICADO	Secretaría General del Ayuntamiento Oficina Municipal de Vivienda Delegación Municipal de Vivienda Departamento Municipal de Prensa y /o Comunicación Departamento Municipal de Informática Demandantes de vivienda

SOSTENIBILIDAD	La reactivación del RMDVP se realizará desde la Oficina Municipal de Vivienda, como responsable del mismo, con la colaboración de los departamentos y áreas municipales necesarios: prensa y comunicación, informática y secretaría general
PRESUPUESTO PARA SU PUESTA EN MARCHA	**2018-2019** Campaña informativa: 500 € **2020-2025** Campañas informativas: 1.000 € (2 campañas)
SITUACIONES DE PARTIDA / HIPÓTESIS	Existencia de la herramienta informática proporcionada por la Junta de Andalucía, de Ordenanza Municipal al efecto y de página web municipal

PROGRAMA	LC2. CREACIÓN DE UNA BOLSA DE VIVIENDA DE GESTIÓN PÚBLICA EN ALQUILER ASEQUIBLE
LINEA DE ACTUACIÓN	Fomento y gestión pública municipal de vivienda asequible
EJES ESTRATÉGICOS	C. FACILITAR EL ACCESO A UNA VIVIENDA ADECUADA A LOS DISTINTOS PERFILES DE NECESIDAD SOCIAL
BLOQUE	I. VIVIENDA
DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA	Programa local de incentivos a la cesión de la vivienda en propiedad para su alquiler (cesión de la gestión del alquiler con incentivos/gravámenes en la recaudación de tasas municipales). Gestión pública y/o alianzas con el sector de la gestión inmobiliaria local. La bolsa se ha nutrir fundamentalmente de la movilización de viviendas privadas que se encuentren deshabitadas, ya sean titularidad de propietarios privados o de entidades bancarias, incluidas en el censo de vivienda vacía municipal. El programa se enmarca en el Programa de Intermediación en el mercado del Alquiler incluido en el Plan Andaluz de Vivienda 2016/2020.
ACCIONES PARA SU PUESTA EN MARCHA	Contacto con los titulares e intermediación pública. Negociación con los propietarios y captación de vivienda vacía para la creación de una bolsa de gestión municipal de vivienda en alquiler. Creación, para ello, de un programa de incentivos fiscales (IBI) a las viviendas cedidas a la bolsa así como penalizaciones a las que permanezcan vacías más de seis meses, así como sistema de garantías del pago de los alquileres, mantenimiento. Información a los propietarios de vivienda vacía del programa para su incorporación al mismo. Desarrollo de un protocolo de adjudicación de las viviendas ligada a los inscritos en el registro de demandantes, de información de ayudas al alquiler y gestión de las mismas.
PLAZOS/FECHAS	2018-2019 - Puesta en marcha del programa, difusión entre los propietarios de vivienda vacía y captación de vivienda para la bolsa. Puesta en marcha del protocolo de movilización de vivienda vacía, de incentivos, ayudas y penalizaciones. Gestión del registro municipal de demandantes para asignación de viviendas de la bolsa. Puesta en uso de, al menos, 10 viviendas vacías como primera experiencia piloto. Se priorizarán las viviendas ya detectadas en el diagnóstico del plan. 2020-2025 - Incremento del número de viviendas puestas en uso en 10 por cada año, manteniendo el parque ya movilizado en campañas previas, que podrá pasar a regularse mediante contratos de alquiler entre propietario e inquilino sin la mediación municipal.
INDICADORES DE RESULTADO	2018-2019 - Haber puesto en marcha el programa y movilizado las 10 primeras viviendas del parque. 2020-2025 - Haber conservado las viviendas movilizadas durante el primer periodo de vigencia del plan, y aumentar anualmente el número de viviendas movilizadas en 10, haciendo una evaluación tras los dos primeros años de gestión (2020) que permita introducir variables o corregir conceptos que ayuden al mejor funcionamiento del programa.

PERSONAL IMPLICADO	El propio de la oficina municipal de vivienda y equipo de apoyo externo. Técnicos del ayuntamiento de todas las áreas relacionadas con la vivienda (Urbanismo, Servicios sociales, Medio ambiente, Desarrollo local, Seguridad y Hacienda).
SOSTENIBILIDAD	Para la sostenibilidad del programa será necesario combinar diferentes perfiles de renta para la adjudicación de las viviendas, de forma que el coste de alquiler soportado por los inquilinos se equilibre y no engrose la ayuda al alquiler aportada por el municipio.
PRESUPUESTO PARA SU PUESTA EN MARCHA	Recursos de la oficina municipal de vivienda para la gestión, asesoramiento, contacto con propietarios y trabajo con inquilinos. Respecto a la puesta en marcha del programa, para la puesta en uso de 5 viviendas (cuarto trimestre de 2018+año 2019)
	Costes anuales de ayudas al alquiler imputables al ayuntamiento: 1.800 €
	Costes anuales de ayudas al alquiler imputables al programa de ayudas al alquiler de la Junta de Andalucía (40%): 7.200 €
	Coste indirecto de deducción 50% IBI: 750 €
	Seguro multirriesgo (imputable al PIMA): 1.500 €
	Coste de adecuación de viviendas (hipótesis): 7.200 €
	Total coste anual para el ayuntamiento: 2.525 € Coste cuarto trimestre de 2018: 650€ Coste puesta en marcha del programa (2018-2019) para el ayuntamiento: 3.150 €

SITUACIONES DE PARTIDA / HIPÓTESIS	El programa público que sirve de marco para ello es el Programa Andaluz de Intermediación en el Mercado del Alquiler, que ofrece garantías a los propietarios a cambio de contribuir a la generación de un parque de vivienda asequible de gestión pública en régimen de alquiler. El ayuntamiento de Bollullos de la Mitación complementará dichas garantías en caso necesario. Hipótesis: Se contará con las ayudas al alquiler de la Junta de Andalucía (el 40% del precio total de alquiler) así como con las del PIMA de gastos de seguro multirriesgo. Se considera la opción de reforma de viviendas para su puesta en uso, priorizándose antes las que se encuentren en adecuado estado de conservación. En caso de ser necesaria rehabilitación, su financiación se vinculará a programas de rehabilitación incluidos en el Plan Andaluz de Vivienda 2016/2020, o se financiarán desde el ayuntamiento, recuperándose la inversión con los ingresos del alquiler. El presupuesto de puesta en marcha incluye el coste de 1 año de mantenimiento del programa (10 viviendas en uso), junto con el coste del programa durante el cuarto trimestre de 2018, entendiendo que el trabajo previo consistirá en la elaboración de la bolsa, gestión con propietarios etc.

PROGRAMA	LC3.Promoción de vivienda cooperativa en régimen de cesión de uso o de alquiler
LINEA DE ACTUACIÓN	Fomento y gestión pública municipal de vivienda asequible de iniciativa social
EJES ESTRATÉGICOS	C. FACILITAR EL ACCESO A UNA VIVIENDA ASEQUIBLE MEDIANTE UNA OFERTA SUFICIENTE Y ADECUADA A LOS DISTINTOS PERFILES DE NECESIDAD SOCIAL
BLOQUE	I. VIVIENDA
DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA	Iniciativa colectiva de acceso a la vivienda, con voluntad de permanencia en el tiempo durante la vida útil del edificio, como fórmula para garantizar su carácter social y de fortalecer la resiliencia frente a eventualidades críticas (sociales, económicas o de pérdida de habitabilidad del edificio). Tienen

	apoyo público en forma de cesión de suelos o edificios, acompañamiento técnico interdisciplinar (arquitectónico, social, jurídico y económico) y garantía pública en el acceso al crédito. Para formar parte de una cooperativa es preciso estar inscrito en el RMVP, haber señalado la disposición a participar en estas iniciativas y realizar un curso de formación cooperativa
ACCIONES PARA SU PUESTA EN MARCHA	Constitución de la OMV, activación del RMDPV, constitución de la comisión de seguimiento y del grupo motor de vivienda Convocatoria pública para constituir un grupo promotor cooperativo Curso de formación y selección grupo piloto Constitución cooperativa, elaboración de estatutos y reglamento, redacción del proyecto, estudio de viabilidad económica Solicitud de ayudas al Plan Andaluz de Vivienda Cesión de suelo Solicitud de crédito a la cooperativa con garantía pública municipal Promoción y Construcción Adjudicación de las viviendas (cesión de uso o alquiler)
PLAZOS/FECHAS	**2018-2020** Experiencia Piloto **2020-2025** Evaluación y nuevas promociones
INDICADORES DE RESULTADO	**2018-2019** Constitución de grupo motor Estudio de viabilidad Ejecución de Promoción piloto Entrega de viviendas **2020-2025** Constitución de nuevos grupos motores , estudios de viabilidad y desarrollo de nuevas promociones.
PERSONAL IMPLICADO	Grupo motor. Equipo interdisciplinar: Asesor jurídico, económico, arquitectónico y social Personal administrativo del Ayuntamiento

SOSTENIBILIDAD	Las cooperativas se ocupan del de la gestión y mantenimiento en buen estado de las viviendas y las zonas comunes, y de organizar y prestar servicios a la comunidad. Esta fórmula persigue la sostenibilidad en el tiempo, haciendo frente a eventuales situaciones críticas, de naturaleza económica, social o de pérdida de las condiciones de habitabilidad de la vivienda. Al mismo tiempo tienen por objeto garantizar la permanencia de su función social, evitando que las viviendas entre en el mercado especulativo de la vivienda, de modo que en caso de renovación de sus habitantes, se mantengan las condiciones sociales y económicas originales en cuanto a criterios de adjudicación. Los socios cooperativos adquieren de forma permanente el derecho de uso de sus viviendas, tanto para ellos como para sus descendientes. En caso de abandono de la cooperativa tienen derecho a recuperar la aportación realizada para su construcción, actualizada al incremento de coste de la vida, en caso de las cooperativas de copropietarios. Las cooperativas de alquiler garantizan igualmente su permanencia en el tiempo tanto a los socios como a sus descendientes.
PRESUPUESTO PARA SU PUESTA EN MARCHA	**2018-2019** Actuación piloto 18 vivienda: 1.395.000 € coste construccion. Aportación pública del Plan Andaluza de Vivienda y Suelo: 396.000 €. Cuota 3% a 35 años: 3.844,65 €. Cuota vivienda: 214 €/mes
SITUACIONES DE PARTIDA / HIPÓTESIS	Cesión de suelo municipal a definir con capacidad para 18 viviendas o similar. Acompañamiento técnico interdisciplinar. Grupo motor ciudadano activo. Préstamo cooperativo con garantía pública

PROGRAMA	LC4. Promoción de iniciativas de autoconstrucción asistida
LINEA DE ACTUACIÓN	Fomento y gestión pública municipal de vivienda asequible de iniciativa social
EJES ESTRATÉGICOS	C. FACILITAR EL ACCESO A UNA VIVIENDA ASEQUIBLE MEDIANTE UNA OFERTA SUFICIENTE Y ADECUADA A LOS

	DISTINTOS PERFILES DE NECESIDAD SOCIAL
BLOQUE	I. VIVIENDA
DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA	Destinado a aquellos inscritos en el registro de demandantes de vivienda con conocimientos de los oficios vinculados a la construcción o con capacidad y disposición de aprender. Podrán optar a acogerse al programa de Autoconstrucción Autonómica constituyendo un grupo de trabajo. Puede ser una variante de la línea C3, y por tanto acceder finalmente a la vivienda en régimen de cooperativa de alquiler, de alquiler con opción a compra o de cesión de uso. Por medio del programa de autoconstrucción el colectivo accede a subvenciones a fondo perdido, obtiene el suelo o el edificio mediante derecho de superficie o alquiler y al crédito mediante garantía pública.
ACCIONES PARA SU PUESTA EN MARCHA	Constitución de la OMV, activación del RMDPV, constitución de la comisión de seguimiento y del grupo motor de vivienda Convocatoria pública para constituir un grupo promotor Curso de formación y selección grupo piloto Constitución cooperativa, elaboración de estatutos y reglamento, redacción del proyecto, estudio de viabilidad económica Cesión de suelo o acuerdo con los propietarios para participar en régimen de cooperativa mixta Solicitud de ayudas al Plan Andaluz de Vivienda Solicitud de crédito a la cooperativa con garantía pública municipal Promoción y Construcción Adjudicación de las viviendas (cesión de uso o alquiler)
PLAZOS/FECHAS	**2018-2020** Experiencia Piloto **2020-2025** Evaluación y nuevas promociones
INDICADORES DE RESULTADO	**2018-2019** Constitución de grupo motor Estudio de viabilidad Ejecución de Promoción piloto Entrega de viviendas **2020-2025** Constitución de nuevos grupos motores, estudios de viabilidad y desarrollo de nuevas promociones.
PERSONAL IMPLICADO	Grupo motor. Equipo interdisciplinar: Asesor jurídico, económico, arquitectónico y social
SOSTENIBILIDAD	Personal administrativo del Ayuntamiento
PRESUPUESTO PARA SU PUESTA EN MARCHA	**2018-2019** Estudio de viabilidad de actuación piloto de terminación de 10 viviendas en promoción inacabada a definir **2020-2025** Ejecución de obras y adjudicación de las viviendas Coste estimado terminación de obras: 250 €/m2
SITUACIONES DE PARTIDA / HIPÓTESIS	Acuerdo Ayuntamiento-Propietario para actuación en promoción inacabada de 10 viviendas o similar. Acompañamiento técnico interdisciplinar. Grupo motor ciudadano activo. Préstamo cooperativo con garantía pública

PROGRAMA	LC5: PROMOCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDA EN ALQUILER
LINEA DE ACTUACIÓN	Fomento y gestión pública municipal de vivienda asequible
EJES ESTRATÉGICOS	C. FACILITAR EL ACCESO A UNA VIVIENDA ADECUADA A LOS DISTINTOS PERFILES DE NECESIDAD SOCIAL
BLOQUE	I. VIVIENDA
DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA	Promoción pública directa sobre suelos o edificios de titularidad pública, en régimen de alquiler, preferentemente, o alquiler con derecho a compra, en base a las tipologías recogidas en el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, siendo los criterios de adjudicación los que se determinen en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida para el caso de actuaciones de viviendas del parque público
ACCIONES PARA SU PUESTA EN MARCHA	Reactivación de Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida (RMDVP) Estudio de viabilidad de los distintos solares de propiedad municipal en base a la demanda recogida en el RMDVP
PLAZOS/FECHAS	**2018-2019** Estudios de viabilidad

	Reunión informativa para dar a conocer las propuestas a los inscritos en el RMDVP Redacción de Proyecto y tramitación de licencias Tramitación de Calificación Provisional Selección de adjudicatarios según procedimiento establecido en RMDVP **2020-2025** Formalización de crédito hipotecario Solicitud de ayudas y subvenciones Ejecución de las obras Tramitación de Calificación Definitiva Entrega de llaves a los adjudicatarios seleccionados Seguimiento y control de la promoción
INDICADORES DE RESULTADO	**2018-2019** Redacción de estudios de viabilidad Reunión informativa con los demandantes inscritos Selección de adjudicatarios Redacción del Proyecto Tramitación de Calificación Provisional **2020-2025** Formalización de préstamo Ejecución de las obras Tramitación de Calificación Definitiva Entrega de llaves
PERSONAL IMPLICADO	Oficina Municipal de Vivienda Delegación Municipal de Vivienda Secretaría General e Intervención Demandantes de vivienda
SOSTENIBILIDAD	Los estudios de viabilidad se realizarán por personal propio del Ayuntamiento, así como las reuniones informativas y la selección de los adjudicatarios. Para la construcción de las viviendas será necesaria la formalización de un crédito hipotecario, financiado en parte por las ayudas públicas de los Planes Estatal y Autonómico, y en parte por las cuotas de alquiler. Dado que las ayudas estatales y autonómicas se calculan en base al nº de viviendas de la promoción, la viabilidad pasa por aumentar la densidad de vivienda por parcela.
PRESUPUESTO PARA SU PUESTA EN MARCHA	**2018-2019: Promoción experiencia piloto.** **2020-2025** Gastos de formalización del crédito hipotecario y Obra Nueva y División Horizontal: 5.000 € Intereses del crédito durante el periodo de carencia (12 meses): 10.000 €
SITUACIONES DE PARTIDA / HIPÓTESIS	Existencia de solares municipales Construcción de 8 viviendas de 90 m2 útiles Coste de construcción estimado: 755.000 € Total ayudas a obtener: 375.000 € Importe a financiar: 380.000 € Cuotas préstamo: 1.800 €/mes a un interés del 3% a 25 años Renta alquiler: 225 €/mes/vivienda

PROGRAMA	LC6 PROGRAMA DE APARCERÍA URBANA O DE PAGO EN ESPECIES
LINEA DE ACTUACIÓN	Fomento y gestión pública municipal de vivienda asequible de iniciativa social
EJES ESTRATÉGICOS	C. FACILITAR EL ACCESO A UNA VIVIENDA ASEQUIBLE MEDIANTE UNA OFERTA SUFICIENTE Y ADECUADA A LOS DISTINTOS PERFILES DE NECESIDAD SOCIAL
BLOQUE	I. VIVIENDA

DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA	El programa de aparcería o pago en especies para favorecer el acceso a viviendas que requieran obras de mejora o de reforma. Es un acuerdo entre propietario y demandante de vivienda, con garantía pública, mediante el cual el usuario de la vivienda paga total o parcialmente, según se acuerde, el uso de la vivienda cedida a cambio de trabajo de mejora o mantenimiento. Es una vía que permite movilizar viviendas vacías que precisan obras de reforma, rehabilitación o mejora para poder ser habitadas, sin una inversión económica por parte de los propietarios, que, a cambio, ven revalorizado su patrimonio. Permite el acceso ventajoso a la vivienda a aquellas personas inscritas en el registro que tengan habilidades de construcción, reparación y mantenimiento.
ACCIONES PARA SU PUESTA EN MARCHA	Es condición necesaria la puesta en marcha del programa de Bolsa de Vivienda de Alquiler Asequible, ya que se trata de una variante del dicho programa para el caso de viviendas que requieren actuaciones de mejora o rehabilitación previas a su puesta en uso. 2018- Al menos 2 viviendas. 2019 Al menos 4 viviendas más. 2020 Al menos 8 viviendas más 2021 Al menos 16 viviendas más. 2022-25 Al menos 32 viviendas más al año
PLAZOS/FECHAS	El propio de la oficina municipal de vivienda y equipo de apoyo externo. Técnicos del ayuntamiento de todas las áreas relacionadas con la vivienda (Urbanismo, Servicios sociales, Medio ambiente, Desarrollo local, Seguridad civil y Hacienda).
INDICADORES DE RESULTADO	Para la sostenibilidad del programa será necesario lograr los recursos previstos en el PIMA y añadir los incentivos municipales (reducción del IBI).
PERSONAL IMPLICADO	Recursos de la oficina municipal de vivienda para la gestión, asesoramiento, contacto con propietarios y trabajo con inquilinos. Respecto a la puesta en marcha del programa, para la puesta en uso de 10 viviendas (cuarto trimestre de 2018+año 2019)
SOSTENIBILIDAD	Costes anuales de ayudas al alquiler imputables al ayuntamiento: 3.600 €
PRESUPUESTO PARA SU PUESTA EN MARCHA	336.960 € en el periodo 2018-2025. De ellos 137.280 € de aportación municipal y el resto del PIMA (Junta de Andalucía). 1040 €/vivienda
SITUACIONES DE PARTIDA / HIPÓTESIS	Puesta en marcha de la Oficina de Vivienda y del programa de Bolsa de Vivienda en Alquiler Asequible asociado al P.I.M.A. En el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, se deberá recabar información sobre demandantes interesados en participar en este programa

PROGRAMA	LC7. ACTUACIONES SINGULARES DE PUESTA EN USO DE PROMOCIONES FALLIDAS
LINEA DE ACTUACIÓN	Fomento y gestión pública municipal de vivienda asequible
EJES ESTRATÉGICOS	C. FACILITAR EL ACCESO A UNA VIVIENDA ADECUADA A LOS DISTINTOS PERFILES DE NECESIDAD SOCIAL
BLOQUE	I. VIVIENDA
DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA	Programa que aborde soluciones singulares a las promociones fallidas detectadas en el municipio, mediante la suscripción de acuerdos con actores privados que propicien la terminación y puesta en uso de promociones privadas inacabadas.
ACCIONES PARA SU PUESTA EN MARCHA	Estudio previo de las diferentes casuísticas detectadas en el municipio para la definición de estrategias adecuadas ligadas a los programas propuestos por el plan (promoción pública directa, cooperativa o autoconstrucción). Contacto de la oficina de vivienda con los propietarios para requerir que activen las promociones o actuar de oficio directamente, expropiando estos bienes, si los propietarios no responden al requerimiento, a través de alguna de las líneas de actuación anteriormente descritas.

PLAZOS/FECHAS	2018-2019 - Estudios previos por parte de la oficina de vivienda, para analizar la situación legal, titularidad etc. de las promociones fallidas detectadas en el municipio. Proponer soluciones desde los diferentes programas propuestos por el plan. Contactar con los propietarios para iniciar negociación. 2020-2025 - Puesta en marcha de los mecanismos propuestos por el plan para dar solución a las promociones fallidas localizadas en el municipio, y dar respuesta con ellas a la demanda de vivienda insatisfecha existente.
INDICADORES DE RESULTADO	2018-2019 - Haber desarrollado los estudios de viabilidad correspondientes que determinen las actuaciones a poner en marcha ligadas a los programas del plan. 2020-2025 - Haber puesto en marcha acciones concretas que activen las promociones fallidas localizadas en el municipio, y den respuesta a la demanda de vivienda insatisfecha existente.
PERSONAL IMPLICADO	El propio de la oficina municipal de vivienda y equipo de apoyo externo. Técnicos del ayuntamiento de todas las áreas relacionadas con la vivienda (Urbanismo, Servicios sociales, Medio ambiente, Desarrollo local, Seguridad civil y Hacienda).
SOSTENIBILIDAD	Tras la definición de estrategias y negociación con propietarios, las soluciones aportadas para la puesta en carga de las promociones fallidas se vincularán a los programas ya puestos en marcha en el programa, y a sus recursos propios.
PRESUPUESTO PARA SU PUESTA EN MARCHA	Recursos propios de la oficina municipal de vivienda para tareas de elaboración de estudios de viabilidad. Dicho estudio arrojará en que programa se incluirán las actuaciones y las presupuestará adecuadamente.
SITUACIONES DE PARTIDA / HIPÓTESIS	La negociación con los propietarios es positiva y se consigue alcanzar acuerdos que faciliten la puesta en marcha de las soluciones propuestas para las promociones fallidas. En caso contrario se dispone de los mecanismos adecuados para el cumplimiento de la función social de la propiedad propuestos por el presente plan.

PROGRAMA	LC8. AJUSTES EN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
LINEA DE ACTUACIÓN	Realizar ajustes en planeamiento, normativa u ordenanzas
EJES ESTRATÉGICOS	C. FACILITAR EL ACCESO A UNA VIVIENDA ADECUADA A LOS DISTINTOS PERFILES DE NECESIDAD SOCIAL
BLOQUE	I. VIVIENDA
DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA	Revisión del planeamiento vigente en el municipio, tras la elaboración del Plan Municipal de Vivienda, para incorporar criterios a medio y largo plazo que habiliten recursos de suelo suficientes para atender las necesidades detectadas, especialmente en vivienda social y asequible, así como en términos de accesibilidad y de adaptación del programa a las necesidades reales de los demandantes de vivienda (en régimen de alquiler protegido o equivalente, tipologías de vivienda colectiva). Se dará prioridad a que se recupere la exigencia de reserva de vivienda protegida, no solo en el porcentaje exigido por la LOUA, sino en proporción adecuada a la demanda latente detectada por el presente plan de vivienda de vivienda protegida (67,4%).
ACCIONES PARA SU PUESTA EN MARCHA	Trasladar a parámetros urbanísticos los conceptos asociados a las tipologías habitacionales definidas en el plan, y su encaje en la LOUA y en la normativa urbanística del Planeamiento General. Adaptar los estándares de la edificación a las nuevas necesidades derivadas de los nuevos modelos de hogar y familias. Ajustar los coeficientes de uso urbanístico, que intervienen en el cálculo del aprovechamiento urbanístico, al valor real cuasi dotacional no lucrativo, de categorías como alojamiento social con asistencia y otros. Cambiar usos para cubrir carencias dotacionales y compatibilizarlos con el uso residencial. Ajustar densidades y tipologías protegidas en respuesta a la demanda real. Incluir criterios de mezcla social, de localización y de características del entorno barrial.

PLAZOS/FECHAS	2018-2019 - Análisis del Plan Municipal de Vivienda y Suelo y su incidencia en el Planeamiento General del municipio, para plantear las posibles líneas de adaptación/modificación 2020-2025 - Redacción del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Bollullos de la Mitación, incorporando el diagnóstico y líneas estrategias definidas por el Plan Municipal de Vivienda y Suelo adaptadas de las exigencias de demanda existentes.
INDICADORES DE RESULTADO	2018-2019 - Haber desarrollado un estudio previo que permita iniciar la redacción de la correspondiente PGOU en adaptación a las exigencias determinadas por el PMVS. 2020-2025 - Haber redactado y aprobado el correspondiente PGOU adaptado al PMV.
PERSONAL IMPLICADO	El propio de la oficina municipal de vivienda y equipo de apoyo externo. Técnicos de urbanismo del ayuntamiento.
SOSTENIBILIDAD	
PRESUPUESTO PARA SU PUESTA EN MARCHA	Recursos de la oficina municipal de vivienda y del ayuntamiento.
SITUACIONES DE PARTIDA / HIPÓTESIS	Suelos urbanos pendientes de desarrollo sin cesión de suelo para vivienda protegida identificados en el diagnóstico. Modificación de las reservas de suelo para vivienda protegida para adecuarlas a las necesidades y recursos de los demandantes de vivienda, de acuerdo con las conclusiones del diagnóstico

PROGRAMA	LC9. DEFINIR SUELOS DE DESARROLLO PREFERENTE
LINEA DE ACTUACIÓN	Realizar ajustes en planeamiento, normativa u ordenanzas
EJES ESTRATÉGICOS	C. Facilitar el acceso a una vivienda adecuada a los distintos perfiles de necesidad social
BLOQUE	I. VIVIENDA
DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA	Definir prioridades a asumir por el planeamiento urbanístico en cuanto a la temporalización de los sectores pendientes de desarrollar, incorporando criterios de ecoeficiencia y sostenibilidad social y ambiental.

ACCIONES PARA SU PUESTA EN MARCHA	La oficina municipal de vivienda determinará prioridades para el desarrollo de suelos de vivienda protegida pendiente de desarrollar, así como para el desarrollo de otras iniciativas de promoción que deberán colmatar la ciudad consolidada previo a desarrollar nuevos suelos. La oficina municipal de vivienda, partiendo de la priorización propuesta por el propio planeamiento, y la reflejada en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, elaborará un estudio previo que tenga como objetivo recabar información que ayuden a afinar esa priorización en función de la situación jurídica de los suelos, titularidad etc. detectándose así los que presentan mayor viabilidad de desarrollo.
PLAZOS/FECHAS	2018-2019 - Estudio previo que permita priorizar suelos en función de su viabilidad. 2020-2025 - Incorporación de esta priorización a la redacción del PGOU, y de los suelos prioritarios a los programas de promoción de vivienda propuestos por el presente plan.
INDICADORES DE RESULTADO	2018-2019 - Haber desarrollado un estudio previo que permita determinar la priorización de suelos a desarrollar en el municipio. 2020-2025 - Haber incorporado esa priorización al PGOU.
PERSONAL IMPLICADO	El propio de la oficina municipal de vivienda y equipo de apoyo externo. Técnicos de urbanismo del ayuntamiento.
SOSTENIBILIDAD	
PRESUPUESTO PARA SU PUESTA EN MARCHA	Recursos de la oficina municipal de vivienda y del ayuntamiento.
SITUACIONES DE PARTIDA / HIPÓTESIS	

PROGRAMA	LC10: PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA
LINEA DE ACTUACIÓN	Reactivación del patrimonio municipal de solares y viviendas de titularidad pública
EJES ESTRATÉGICOS	C. FACILITAR EL ACCESO A UNA VIVIENDA ADECUADA A LOS DISTINTOS PERFILES DE NECESIDAD SOCIAL

BLOQUE	I. VIVIENDA
DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA	Actualización del Inventario del Patrimonio Municipal de solares y viviendas para la puesta en uso de los inmuebles existentes y la adquisición u obtención de suelo público y aprovechamiento mediante operaciones urbanísticas o desde el Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas, para su posterior promoción mediante iniciativa pública o mixta
ACCIONES PARA SU PUESTA EN MARCHA	Confección de un inventario georreferenciado a partir de los listados existente, incluyendo inmuebles de uso residencial y dotacional Confección de una ficha urbanística de cada inmueble Regularización de la situación de las viviendas en alquiler de titularidad municipal Puesta en marcha del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas Adquisición de solares o ruinas no desarrollados por los propietarios en tiempo Obtención de suelo mediante cesiones en operaciones de desarrollo urbano
PLAZOS/FECHAS	**2018-2019** Confección del inventario georreferenciado y de las fichas urbanísticas Regularización de las viviendas municipales en alquiler **2020-2025** Actualización del inventario municipal Seguimiento y control de las promociones públicas
INDICADORES DE RESULTADO	**2018-2019** Creación y mantenimiento del inventario Situación administrativa y financiera de las promociones públicas **2020-2025** Actualización del inventario municipal Situación administrativa y financiera de las promociones públicas Incorporación de nuevos suelos al patrimonio municipal Incorporación de nuevas viviendas al patrimonio municipal vía promoción pública (LC5)
PERSONAL IMPLICADO	Secretaría General del Ayuntamiento Servicio Municipal de Catastro Oficina Municipal de Vivienda Delegación Municipal de Vivienda
SOSTENIBILIDAD	La creación y mantenimiento del inventario municipal se realizará por personal propio del ayuntamiento, aunque la georreferenciación de los inmuebles puede requerir la contratación de un servicio externo. El control y seguimiento de las promociones municipales puede llevarse a cabo desde la Oficina Municipal de Vivienda, aunque puede ser necesaria la contratación de un servicio externo para los trabajos iniciales de regularización.
PRESUPUESTO PARA SU PUESTA EN MARCHA	**2018-2019** Georreferenciación de inmuebles: 500 € Regularización promociones públicas: 1.500 € Partida presupuestaria para adquisiciones/expropiaciones: 15.000 € (7.500 €/año) **2020-2025** Partida presupuestaria para adquisiciones/expropiaciones: 45.000 € (7.500 €/año)
SITUACIONES DE PARTIDA / HIPÓTESIS	Existencia de patrimonio municipal de viviendas, suelos residenciales y suelos dotacionales con posibilidades de aprovechamiento residencial. Necesidad de incrementar el patrimonio público de suelo y viviendas para lograr los objetivo del plan

(D) MEJORAR EL PARQUE EXISTENTE Y LA CIUDAD CONSTRUIDA

PROGRAMA	LD1: APOYO A LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES
LINEA DE ACTUACIÓN	Rehabilitación de viviendas
EJES ESTRATÉGICOS	D. MEJORAR EL PARQUE EXISTENTE Y LA CIUDAD CONSTRUIDA
BLOQUE	II. REHABILITACIÓN
DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA	Informar y asesorar sobre las ayudas a la rehabilitación de viviendas provenientes de los programas autonómicos, estatales y europeos, previo estudio y definición de áreas de actuación y, en su caso, detección y erradicación de infravivienda. Las actuaciones amparadas por estos programas pueden ser, con carácter general: mejora de la seguridad estructural y constructiva, adaptación funcional de espacios, mejora de la accesibilidad, actualización de instalaciones, mejora de la envolvente y de la eficiencia energética.
ACCIONES PARA SU PUESTA EN MARCHA	Campaña municipal de información y difusión una vez publicada la convocatoria Delimitación de áreas preferentes de actuación Solicitar declaración de municipio de rehabilitación autonómica a la Consejería competente Modificación de las ordenanzas municipales para bonificación de tasa e impuestos por licencia de obras
PLAZOS/FECHAS	En función de las convocatorias que se realicen
INDICADORES DE RESULTADO	Asignación de actuaciones
PERSONAL IMPLICADO	Oficina Municipal de Vivienda Delegación Municipal de Vivienda Servicios Sociales Municipales Departamento Municipal de Prensa/Comunicación Propietarios
SOSTENIBILIDAD	La solicitud de municipio de rehabilitación autonómica requiere de un estudio previo del parque de viviendas, cuya elaboración puede realizarse con personal propio del ayuntamiento, así como la campaña de información. Una vez concedidas las actuaciones, se gestionará el programa desde la Oficina Municipal de Vivienda, asumiendo el Ayuntamiento el coste de la licencia de obras de cada intervención (5,50% sobre 16.000€ de presupuesto máximo).
PRESUPUESTO PARA SU PUESTA EN MARCHA	**2018-2019** Campañas informativas: 1.000 € (500 € por año) Tasas e impuestos por licencias de obras: 26.400 € Se estima una ratio de 15 viviendas/año **2020-2025** Campañas informativas: 3.000 € Tasas e impuestos por licencias de obras: 79.200 €
SITUACIONES DE PARTIDA / HIPÓTESIS	Existencia de un parque residencial antiguo y con necesidades de rehabilitación, sobre todo en la zona centro

PROGRAMA	LD2. INCREMENTO DE LA CALIDAD URBANA Y EL SISTEMA DOTACIONAL
LINEA DE ACTUACIÓN	Actuaciones de mejora de barrios
EJES ESTRATÉGICOS	D. Mejorar el parque existente y la ciudad construida
BLOQUE	II. RAHABILITACIÓN
DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA	Programa para la mejora del espacio público: accesibilidad, confortabilidad, seguridad, autonomía, representativi-dad; para la introducción de elementos de diversidad funcional en la red cotidiana (bajos comerciales, espacios destinados a actividades productivas); para procurar mayor diversidad social y funcional; el fomento de la puesta en uso de las viviendas vacías; el reforzamiento de la centralidad barrial con creación de nuevas dotaciones de mayor valor añadido y nuevos servicios; la mejora de la accesibilidad desde y hacia las áreas centrales de la ciudad (transporte público, ciclovías…)
ACCIONES PARA SU	Se plantea identificar como espacio de actuación prioritario de

PUESTA EN MARCHA	este programa, la Urbanización Entre Caminos y en el propio conjunto histórico Se identificarán las necesidades y posibles actuaciones de pequeña escala, a modo de proyectos micro, que contribuyan a la mejora de la calidad urbana y el sistema dotacional, para facilitar (o en algunos casos posibilitar) su uso cotidiano por parte de todos los sectores de población que integran la sociedad. Se desarrollará el micro proyecto en el tiempo y con los procedimientos que se establezcan
PLAZOS/FECHAS	2018-2019: septiembre 2018: Identificación entre la Oficina Municipal de Vivienda, el grupo motor y los vecinos, del espacio de actuación del barrio y el micro proyecto que va a desarrollarse diciembre 2018: gestiones técnicas y económicas para su puesta en marcha por parte de la Oficina Municipal de Vivienda junio 2019: actuación finalizada 2020-2025 - La Oficina Municipal de la Vivienda y el Grupo Motor se dotarán de un calendario de actuaciones que irán revisando con los vecinos de los barrios identificados Mismo proceder para nuevas actuaciones
INDICADORES DE RESULTADO	2018-2019: 1 micro proyecto desarrollado en junio 2019 1 calendario de actuaciones antes de finales de 2019 1 nuevo proyecto en perspectiva antes de finales de 2019 2020-2025: 1 proyecto a realizar cada año
PERSONAL IMPLICADO	Personal de la Oficina de Vivienda Municipal (para el primer periodo un asesor externo que acompañe la planificación y desarrollo del primer micro proyecto) Grupo Motor Comunidades de vecinos
SOSTENIBILIDAD	La Oficina de Vivienda valorará el coste de la primera actuación, buscará la financiación entre las diversas fuentes que en cada caso puedan existir, y prepará un plan de sostenibilidad económica para poder llevar a cabo las actuaciones previstas a lo largo de los años de vigencia del PMVS.
PRESUPUESTO PARA SU PUESTA EN MARCHA	
SITUACIONES DE PARTIDA / HIPÓTESIS	Del análisis de los sectores urbanos se aprecia una serie de carencias que el plan podrá atender, mediante el diseño de programas de mejora urbana, particularmente en la Urbanización Entre Caminos y en el propio conjunto histórico.

(E) IMPLANTAR DISPOSITIVOS MUNICIPALES DE EJECUCIÓN Y SEGUIMIENTO

PROGRAMA	LE1 CREACIÓN Y DOTACIÓN DE UNA OFICINA MUNICIPAL DE VIVIENDA
LINEA DE ACTUACIÓN	Ejecución de la política local de vivienda: apertura de Oficina Municipal de Vivienda (OMV)
EJES ESTRATÉGICOS	E. IMPLANTAR DISPOSITIVOS MUNICIPALES DE EJECUCIÓN Y SEGUIMIENTO
BLOQUE	III. GESTIÓN Y PARTICIPACIÓN
DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA	Soporte técnico y administrativo de toda la política habitacional, incluyendo la coordinación entre las áreas municipales afectadas. Su constitución y puesta en marcha se hará de paulatina y adaptada a los tiempos de gestión del propio Plan Municipal de Vivienda
ACCIONES PARA SU PUESTA EN MARCHA	Ubicación física de oficina municipal, adecuada, accesible y cercana Elección de modelo gestión, con personal propio municipal, o bien con asistencia técnica externa, en todo caso contando con equipo de carácter multidisciplinar (jurídico, técnico y social), que se podrá ir adaptando a los propios recursos municipales, siendo recomendable se aporte necesariamente personal administrativo capacitado para los fines que se persiguen

PLAZOS/FECHAS	**2018-2019** Creación y puesta en marcha **2020-2025** Ampliación del equipo en base a las funciones
INDICADORES DE RESULTADO	**2018-2019** Creación y puesta en marcha Nº de programas y actuaciones gestionados **2020-2015** Nº de programas y actuaciones gestionados
PERSONAL IMPLICADO	Personal de la Oficina Municipal de Vivienda Servicios Sociales Municipales Delegación de Vivienda Secretaría General e Intervención Policía Local Ciudadanía
SOSTENIBILIDAD	La creación y puesta en marcha puede realizarse con personal propio del Ayuntamiento, salvo el apoyo externo que puede necesitar en los inicios. Una vez consolidada se deberá ir ampliando el equipo humano mediante oferta pública de contratación.
PRESUPUESTO PARA SU PUESTA EN MARCHA	**2018-2019** 1 Administrativo con dedicación a Tiempo Parcial (media jornada) dedicado al programa en atención al público 10.000 € por año (20.000 €) y Asesoramiento Externo 15.000 € año (30.000 €) **2020-2025** 1 Administrativo con dedicación a Tiempo Completo y Contratación de Personal Técnico (3 personas) 90.000 €/año (590.000 €)
SITUACIONES DE PARTIDA / HIPÓTESIS	Elemento indispensable para la puesta en marcha, ejecución y seguimiento del Plan Municipal de Vivienda y Suelo Existencia de sociedad municipal con estructura básica

PROGRAMA	LE2. CREACIÓN Y DINAMIZACIÓN DE ESPACIOS DE PARTICIPACIÓN Y SEGUIMIENTO
LINEA DE ACTUACIÓN	E2. Participación y seguimiento
EJES ESTRATÉGICOS	E. IMPLANTAR DISPOSITIVOS MUNICIPALES DE EJECUCIÓN Y SEGUIMIENTO
BLOQUE	III. GESTIÓN Y PARTICIPACIÓN
DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA	Constitución de una Comisión de Seguimiento compuesta por los actores sociales e institucionales del municipio identificados en el proceso de elaboración del PMVS. Reforzar al Grupo Motor y dotarlo de herramientas necesarias para la articulación de estrategias que promuevan la iniciativa social
ACCIONES PARA SU PUESTA EN MARCHA	Negociación inicial con Ayuntamiento para definir los contenidos y la constitución de la Comisión de Seguimiento. Convocatoria del Grupo Motor. Contactar con el tejido social y agentes promotores y constructores. Contactar con propietarios de vivienda vacía
PLAZOS/FECHAS	2018-2019 - Constitución de la Comisión de Seguimiento y diseño de normas de funcionamiento (autorreglamento). Apoyo técnico al Grupo Motor. Contactación con actores identificados. 2020-2025 - Fortalecimiento de los espacios de Participación y Seguimiento
INDICADORES DE RESULTADO	Número de reuniones mantenidas. Participación de los actores que la compone, asuntos tratados, grado de ejecución del plan de trabajo acordado y cumplimiento de las normas acordadas. Registro: actas de reuniones mantenidas
PERSONAL IMPLICADO	Representantes institucionales y personal técnico municipal; miembros del Grupo Motor; representantes del tejido social del municipio; constructores y promotores locales; trabajadores de la Oficina Técnica de Vivienda
SOSTENIBILIDAD	La continuidad de la Comisión de Seguimiento requerirá de un Grupo Motor activo y fuerte, de la implicación política y técnica y del apoyo técnico para su mantenimiento a través de la Oficina Técnica de la Vivienda

PRESUPUESTO PARA SU PUESTA EN MARCHA	Debe contar con una persona que realice el apoyo técnico, entre las tareas que asume la Oficina Técnica de Vivienda
SITUACIONES DE PARTIDA / HIPÓTESIS	La constitución y mantenimiento de la Comisión de Seguimiento y el apoyo al Grupo Motor contribuyen a dar visibilidad y transparencia al desarrollo de la ejecución del PMVS

6. VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PMVS

6.1 VIGENCIA Y REVISIÓN

Entendemos que las políticas de vivienda deben ser concebidas como estrategias de largo alcance, y por tanto situarse en contextos amplios, tanto espaciales como temporales. Espaciales en cuanto a reconocer, más allá de los límites municipales, las áreas de influencia de los mercados locales de vivienda realmente existentes en el territorio (comarcas, situaciones metropolitanas, conurbaciones, etc.). Y temporales, en lo que toca a este apartado, en cuanto a periodos de vigencia que admitan proyectar un cierto horizonte de planificación, si bien sujetos a criterios flexibles de oportunidad bajo modelos de gestión estratégica y adaptativa.

Esto permite tomar en consideración tres factores que estimamos clave:

- la proyección demográfica de cara a la demanda estimada de vivienda, especialmente por emancipación de los jóvenes;
- la previsión de las necesidades derivadas del envejecimiento de la población, así como el de la edificación;
- la aproximación a los plazos de vigencia del planeamiento general y, eventualmente, la innovación de algunas de sus determinaciones a partir de las orientaciones del PMVS y su concreción en actuaciones dentro de la vigencia del plan.

Desde esta perspectiva, el PMVS se ha planificado para un horizonte temporal de ocho años, 2018-2025, organizado en dos cuatrienios 2018-2021 y 2022-2025, con revisión en 2021 (o a lo sumo en 2022, en cumplimiento del plazo máximo de 5 años que marca la Ley 1/2010 de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía).

6.2 PROGRAMACIÓN TEMPORAL DE LAS ACTUACIONES

Actuaciones periodo 2018-2019

LÍNEAS DE ACTUACIÓN	2018	2019	INDICADORES DE RESULTADO
Atención a familias en situaciones de vulnerabilidad o riesgo de exclusión residencial			
LA1 Asesoramiento jurídico en materia hipotecaria	Puesta en marcha		Nº de consultas atendidas y resultados obtenidos
LA2 asesoramiento y acompañamiento integrado para la prevención y la seguridad ju	Puesta en marcha de la mesa, espacios de partipación, acciones prioritarias, elaboración y aprobación del Plan Integral		Constitución de Mesa Técnica Especializada Creación de Espacios Participativos Elaboración y puesta en marcha del Plan Integral con acciones prioritarias
Atención a situaciones de emergencia habitacional			
LA3 Programa de alojamiento temporal	Derivación de beneficiarios del programa al de bolsa de vivienda de gestión pública de alquiler asequible. Realización de estudios previos para el desarrollo de una promoción de alojamientos transitorios municipales.		Nº de casos atendidos durante los dos primeros años de desarrollo del plan, a las situaciones de emergencia mediante los recursos temporales de bolsa de vivienda vacía.
Construcción de edificio para alojamiento temporal			
Actuaciones frente a situaciones de uso incívico o irregular de viviendas			
LB1 Actuación coordinada frente a ocupaciones	Campaña de comunicación e implantación del protocolo. Habilitación del cauce de comunicación confidencial. Implantación del servicio de asesoramiento jurídico. Movilización del parque de vivienda vacía. Actualización del mapa de vivienda vacía		Nº de denuncias confidenciales recibidas Nº de consultas jurídicas atendidas Nª de viviendas vacías puestas en uso
Movilización de la vivienda vacia			
LB2 Identificación y mantenimiento actualizado del censo de vivienda vacía	Gestión de la base de datos SIG del censo de vivienda vacía municipal elaborado por el plan por parte de la oficina de vivienda. Incorporación de datos de titularidad de la vivienda vacía censada. Definición de causas de desocupación y clasificación de las viviendas del censo		Haber completado el censo existente con datos de titularidad y causalidad suficientes para permitir la incorporación de las viviendas del censo en la bolsa de vivienda vacía y su puesta en uso por los programas propuestos para tal fin
LB3 Registro municipal de solares y edificaciones ruinosas	Redacción y aprobación de la ordenanza en Pleno Municipal. Puesta en marcha del Registro con la inclusión de inmuebles.		Puesta en marcha de la ordenanza

Fomento y gestión pública municipal de vivienda asequible		
LC1 Activación del registro municipal de demandantes de vivienda protegida	Campaña informativa. Nuevo formulario de solicitud de inscripción. Reactivación de inscripción por vía telemática. Creación de base de datos complementaria.	Campaña informativa Nuevo formulario aprobado Nº inscripciones por vía telemática Nº inscripciones en nueva base de datos
LC2 Creación de una bolsa de viviendas de gestión pública en alquiler asequible	Puesta en marcha del programa, difusión entre los propietarios de vivienda vacía y captación de vivienda para la bolsa. Puesta en marcha del protocolo de movilización de vivienda vacía, de incentivos, ayudas y penalizaciones. Gestión del registro municipal de demandantes para asignación de viviendas de la bolsa. Puesta en uso de, al menos, 10 viviendas vacías como primera experiencia piloto. Se priorizarán las viviendas ya detectadas en el diagnóstico del plan.	Haber puesto en marcha el programa y movilizado las 10 primeras viviendas del parque.
LC3 Promoción de vivienda cooperativa en cesión de uso	Experiencia Piloto	Constitución de grupo motor Estudio de viabilidad Ejecución de Promoción piloto Entrega de viviendas
Proyecto cooperativo en c/ Martínez Montañés		
LC4 Programa de autoconstrucción de viviendas	Experiencia Piloto	Constitución de grupo motor Estudio de viabilidad Ejecución de Promoción piloto Entrega de viviendas
Proyectos en c/ Cuatrovitas y c/ Calvario		
LC5 Promoción pública de viviendas en alquiler	Estudios de viabilidad. Reunión informativa para dar a conocer las propuestas a los inscritos en el RMDVP. Redacción de Proyecto y tramitación de licencias. Tramitación de Calificación Provisional. Selección de adjudicatarios según procedimiento establecido en RMDVP.	Redacción de esudios de viabilidad Reunión informativa con los demandantes inscritos Selección de adjudicatarios Redacción del Proyecto Tramitación de Calificación Provisional
Proyecto vivienda pública en alquiler en solares de c/ Tartessos		
LC 6 Programa de aparcería urbana	Puesta en marcha de 6 viviendas bajo este programa	2018- Al menos 2 viviendas. 2019 Al menos 4 viviendas más.
LC7 Actuaciones singulares de puesta en uso de promociones fallidas	Estudios previos por parte de la oficina de vivienda, para analizar la situación legal, titularidad etc. de las promociones fallidas detectadas en el municipio. Proponer soluciones desde los diferentes programas propuestos por el plan. Contactar con los propietarios para iniciar negociación.	Haber desarrollado los estudios de viabilidad correspondientes que determinen las actuaciones a poner en marcha ligadas a los programas del plan.

Realizar ajustes en planeamiento, normativa u ordenanzas		
LC8 Ajustes de planeamiento urbanístico	Analisis del Plan Municipal de Vivienda y Suelo y su incidencia en el Planeamiento General del municipio, para plantear las posibles líneas de adaptación/modificación	Analisis del Plan Municipal de Vivienda y Suelo y su incidencia en el Planeamiento General del municipio, para plantear las posibles líneas de adaptación/modificación
LC9 Definir suelos de desarrollo preferente	Estudio previo que permita priorizar suelos en función de su viabilidad.	Haber desarrollado un estudio previo que permita determinar la priorización de suelos a desarrollar en el municipio.
Reactivación del patrimonio municipal de solares y viviendas de titularidad pública		
LC10 Patrimonio municipal de suelo y vivienda	Confección del inventario georreferenciado y de las fichas urbanísticas Regularización de las viviendas municipales en alquiler	Creación y mantenimiento del inventario Situación administrativa y financiera de las promociones públicas
Rehabilitación de viviendas		
LD1 Apoyo a la rehabilitación de viviendas unifamiliares	En función de las convocatorias que se realicen	Asignación de actuaciones
Actuación de mejora de barrios		
LD2 Incremento de la calidad urbana y el sistema dotacional	septiembre 2018: Identificación entre la Oficina Municipal de Vivienda, el grupo motor y los vecinos, del espacio de actuación del barrio y el micro proyecto que va a desarrollarse diciembre 2018: gestiones técnicas y económicas para su puesta en marcha por parte de la Oficina Municipal de Vivienda junio 2019: actuación finalizada	1 micro proyecto desarrollado en junio 2019 1 calendario de actuaciones antes de finales de 2019 1 nuevo proyecto en perspectiva antes de finales de 2019
Ejecución de la política local de vivienda: Oficina Municipal de Vivienda (OMV)		
LE1 Creación y dotación de una oficina municipal de vivienda	Creación y puesta en marcha	Creación y puesta en marcha Nº de programas y actuaciones gestionados
Servicios externos (asistencias técnicas…)		
Participación y seguimiento		
LE2 Creación y dinamización de espacios de participación y seguimiento	Constitución de la Comisión de Seguimiento y diseño de normas de funcionamiento (autorreglamento). Apoyo técnico al Grupo Motor. Contactación con actores identificados.	Número de reuniones mantenidas. Participación de los actores que la compone, asuntos tratados, grado de ejecución del plan de trabajo acordadoy cumplimiento de las normas acordadas. Registro: actas de reuniones mantenidas

Actuaciones periodo 2020-2025

LÍNEAS DE ACTUACIÓN	2020 2021 2022 2023 2025 2025	INDICADORES DE RESULTADO
Atención a familias en situaciones de vulnerabilidad o riesgo de exclusión residencial		
LA1 Asesoramiento jurídico en materia hipotecaria	Continuación del Servicio	Nº consultas realizadas y resultados obtenidos
LA2 asesoramiento y acompañamiento integrado para la prevención y la seguridad jurídica y material	Ejecución del Plan Integral con comisiones de seguimiento con ciudadanos, políticos y técnicos	Nº de actuaciones ejecutadas en base al Plan Integral
Atención a situaciones de emergencia habitacional		
LA3 Programa de alojamiento temporal	Promoción de un edificio municipal de alojamientos transitorios. Actualización del mapa de vivienda vacía	Haber dotado al municipio de un edificio municipal para alojamiento temporal.
Construcción de edificio para alojamiento temporal		
Actuaciones frente a situaciones de uso incívico o irregular de viviendas		
LB1 Actuación coordinada frente a ocupaciones	Repetición de la campaña de comunicación Actualización del mapa de vivienda vacía Construcción de nuevas viviendas municipales	Nº de denuncias confidenciales recibidas Nº de consultas jurídicas atendidas Nª de viviendas vacías puestas en uso Nº de viviendas municipales edificadas
Movilización de la vivienda vacia		
LB2 Identificación y mantenimiento actualizado del censo de vivienda vacía	Actualización anual de datos del censo de vivienda vacía municipal, con contraste de datos de padrón, consumo de aguas y en su caso consumo eléctrico, y trabajo de identificación de titularidad, causas de desocupación y clasificación de las nuevas viviendas incorporadas. Seguimiento de las viviendas censadas puestas en uso por los distintos programas del plan.	Haber mantenido el censo actualizado, haciendo una evaluación tras los dos primeros años de gestión del mismo (2020) que permita introducir variables o corregir conceptos que ayuden al mejor funcionamiento del mismo al servicio de los programas del plan.
LB3 Registro municipal de solares y edificaciones ruinosas	Ejecución y seguimiento de actuaciones Revisión y mejora de la ordenanza	Nº de concursos iniciados o expropiación de inmuebles ejecutadas

Fomento y gestión pública municipal de vivienda asequible		
LC1 Activación del registro municipal de demandantes de vivienda protegida	Campañas informativas Mantenimiento y seguimiento activo del registro Seguimiento y control de las promociones públicas	Campañas informativas Nº de inscripciones o modificaciones
LC2 Creación de una bolsa de viviendas de gestión pública en alquiler asequible	Incremento del número de viviendas puestas en uso en 10 por cada año, manteniendo el parque ya movilizado en campañas previas, que podrá pasar a regularse mediante contratos de alquiler entre propietario e inquilino sin la mediación municipal.	Haber conservado las viviendas movilizadas durante el primer periodo de vigencia del plan, y aumentar anualmente el número de viviendas movilizadas en 10, haciendo una evaluación tras los dos primeros años de gestión (2020) que permita introducir variables o corregir conceptos que ayuden al mejor
LC3 Promoción de vivienda cooperativa en cesión de uso	Evaluación y nuevas promociones	Constitución de nuevos grupos motores , estudios de viabilidad y desarrollo de nuevas promociones.
Proyecto cooperativo en c/ Martínez Montañés		
LC4 Programa de autoconstrucción de viviendas	Evaluación y nuevas promociones	Constitución de nuevos grupos motores , estudios de viabilidad y desarrollo de nuevas promociones.
Proyectos en c/ Cuatrovitas y c/ Calvario		
LC5 Promoción pública de viviendas en alquiler	Formalización de crédito hipotecario Solicitud de ayudas y subvenciones Ejecución de las obras Tramitación de Calificación Definitiva Entrega de llaves a los adjudicatarios seleccionados Seguimiento y control de la promoción	Formalización de préstamo Ejecución de las obras Tramitación de Calificación Definitiva Entrega de llaves
Proyecto vivienda pública en alquiler en solares de c/ Tartessos		
LC 6 Programa de aparcería urbana	Haber puesto en marcha al menos 32 iniciativas en total	2020 Al menos 8 viviendas más. 2021 Al menos 16 viviendas más. 2022-25 Al menos 32 viviendas más al año
LC7 Actuaciones singulares de puesta en uso de promociones fallidas	Puesta en marcha de los mecanismos propuestos por el plan para dar solución a las promociones fallidas localizadas en el municipio, y dar respuesta con ellas a la demanda de vivienda insatisfecha existente.	Haber puesto en marcha acciones concretas que activen las promociones fallidas localizadas en el municipio, y den respuesta a la demanda de vivienda insatisfecha existente.

Realizar ajustes en planeamiento, normativa u ordenanzas		
LC8 Ajustes de planeamiento urbanístico	Redacción del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Bollullos de la Mitación, incorporando el diagnóstico y líneas estratégias definidas por el Plan Municipal de Vivienda y Suelo adaptadas de las exigencias de demanda existentes.	Haber redactado y aprobado el correspondiente PGOU adaptado al PMV.
LC9 Definir suelos de desarrollo preferente	Incorporación de esta priorización al PGOU, y de los suelos prioritarios a los programas de promoción de vivienda propuestos por el presente plan.	Haber incorporado esa priorización al PGOU.
Reactivación del patrimonio municipal de solares y viviendas de titularidad pública		
LC10 Patrimonio municipal de suelo y vivienda	Actualización del inventario municipal Seguimiento y control de las promociones públicas	Actualización del inventario municipal Situación administrativa y financiera de las promociones públicas Incorporación de nuevos suelos al patrimonio municipal Incorporación de nuevas viviendas al patrimonio municipal vía promoción pública (LC5)
Rehabilitación de viviendas		
LD1 Apoyo a la rehabilitación de viviendas unifamiliares	En función de las convocatorias que se realicen	Asignación de actuaciones
Actuación de mejora de barrios		
LD2 Incremento de la calidad urbana y el sistema dotacional	La Oficina Municipal de la Vivienda y el Grupo Motor se dotarán de un calendario de actuaciones que irán revisando con los vecinos de los barrios identificados Mismo proceder para nuevas actuaciones	1 proyecto a realizar cada año
Ejecución de la política local de vivienda: Oficina Municipal de Vivienda (OMV)		
LE1 Creación y dotación de una oficina municipal de vivienda	Ampliación del equipo en base a las funciones	Nº de programas y actuaciones gestionados
Servicios externos (asistencias técnicas…)		
Participación y seguimiento		
LE2 Creación y dinamización de espacios de participación y seguimiento	Fortalecimiento de los espacios de Participación y Segumiento	Número de reuniones mantenidas. Participación de los actores que la compone, asuntos tratados, grado de ejecución del plan de trabajo acordadoy cumplimiento de las normas acordadas. Registro: actas de reuniones mantenidas

7. EVALUACIÓN ECONÓMICA FINANCIERA DEL PLAN

7.1 EL CONTEXTO PRESUPUESTARIO: DIMENSIONAR EL PLAN

Los apartados anteriores han sentado el marco cualitativo de la estrategia, definiendo la orientación que se estima más adecuada para las políticas de vivienda y rehabilitación en el municipio a partir del diagnóstico. Pero también se ha de situar la estrategia en lo cuantitativo.

El diagnóstico ha abordado una aproximación al total de las necesidades de vivienda y rehabilitación existentes actualmente en el municipio, pero, como veremos, su resolución completa excede con mucho el alcance de los recursos previsibles. En este sentido el Diagnóstico del PMVS cuantifica la necesidad global, pero la Estrategia debe dimensionar y focalizar la respuesta posible, que será necesariamente parcial.

Conviene por tanto abordar una estimación del alcance del plan y hacer la reflexión de cuál debe ser la priorización de actuaciones buscando la mayor rentabilidad social.

En este marco y dado lo exiguo en general del presupuesto y la insuficiencia estructural de las políticas de rehabilitación y de vivienda, como decíamos, no tiene sentido programar un presupuesto que pretendiera atender al 100% de las necesidades existentes, sino aspirar a cubrir un porcentaje de la demanda e iniciar un camino que habrá de irse actualizando y prolongando en sucesivos planes a lo largo de las siguientes décadas.

7.2 ESTIMACIÓN PRESUPUESTARIA

Se aporta a continuación un cuadro síntesis del estudio económico realizado en el que se desglosa la inversión pública total, municipal y de otras administraciones, estimada para cubrir la parte referida de la demanda, y a partir del cual tratar de avanzar en la definición de las actuaciones que interese priorizar.

PMVS BOLLULLOS DE LA MITACIÓN

PROGRAMACIÓN DE ACTUACIONES Y APROXIMACIÓN ECONÓMICA

LÍNEAS DE ACTUACIÓN	Unidad o indicador	TOTAL	Cuatrienio 1				Cuatrienio 2				PEV	PVRA	DIPU	AYTO.		PROP	Inv. Pública	
			2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025							€/ ud.	Total €
Atención a familias en situaciones de vulnerabilidad o riesgo de exclusión residencial																		**49.920**
LA1 Asesoramiento jurídico en materia hipotecaria	**Nº casos**	**240**	30	30	30	30	30	30	30	30				500				**500**
LA2 asesoramiento y acompañamiento integrado para la prevención y la seguridad jurídica y material	**Nº días**	**2760**	240	360	360	360	360	360	360	360				2500	17		**17**	**49.420**
Atención a situaciones de emergencia habitacional																		**712.100**
LA3 Programa de alojamiento temporal	**Nº días**	**6300**	270	630	900	900	900	900	900	900					17		**17**	**107.100**
Construcción de edificio para alojamiento temporal en solar a definir	**Nº aloj**	**20**					20					18150			12100		**30.250**	**605.000**
Actuaciones frente a situaciones de uso incívico o irregular de viviendas																		
LB1 Actuación coordinada frente a ocupaciones	**Nº casos**	**16**	2	2	2	2	2	2	2	2								
Movilización de la vivienda vacia																		**5.500**
LB2 Identificación y mantenimiento actualizado del censo de vivienda vacía														5000				**5.000**
LB3 Registro municipal de solares y edificaciones ruinosas														500				**500**
Fomento y gestión pública municipal de vivienda asequible																	-	**2.933.900**
LC1 Activación del registro municipal de demandantes de vivienda protegida														1500			-	**1.500**
LC2 Creación de una bolsa de viviendas de gestión pública en alquiler asequible	**Nº viv. alq*año**	**95**	2	3	5	10	15	15	20	25		1590			860		**2.450**	**232.750**
LC3 Promoción de vivienda cooperativa en cesión de uso																		
Proyecto cooperativo en solar municipal a definir	**Nº viviendas**	**18**		18								22000			55500	2568	**77.500**	**1.395.000**
LC4 Programa de autoconstrucción de viviendas																		
Proyecto en promoción inacabada a definir	**Nº viviendas**	**10**			10							20000			1925	27720	**21.925**	**219.250**
LC5 Promoción pública de viviendas en alquiler																		
Proyecto vivienda pública en alquiler en solar municipal a definir	**Nº viviendas**	**8**			8							46875			47500	2700	**94.375**	**755.000**
LC 6 Programa de aparcería urbana	**Nº viviendas**	**158**	2	4	8	16	32	32	32	32		1040		28800	868,9		**1.909**	**330.400**
LC7 Actuaciones singulares de puesta en uso de promociones fallidas																		
Realizar ajustes en planeamiento, normativa u ordenanzas																		
LC8 Ajustes de planeamiento urbanístico																		
LC9 Definir suelos de desarrollo preferente																		
Reactivación del patrimonio municipal de solares y viviendas de titularidad pública																		**62.000**
LC10 Patrimonio municipal de suelo y vivienda														62000				**62.000**
Rehabilitación de viviendas																		**1.449.600**
LD1 Apoyo a la rehabilitación de viviendas unifamiliares	**Nº viv. rehab.**	**120**	15	15	15	15	15	15	15	15		7200		4000	880		**12.080**	**1.449.600**
Actuación de mejora de barrios																		**30.400**
LD2 Incremento de la calidad urbana y el sistema dotacional	**Nº edif. rehab.**	**8**	1	1	1	1	1	1	1	1		3800				7000	**3.800**	**30.400**
Ejecución de la política local de vivienda: Oficina Municipal de Vivienda (OMV)																		**590.000**
LE1 Creación y dotación de una oficina municipal de vivienda																		
Personal técnico			25000	25000	90000	90000	90000	90000	90000	90000								
Auxiliar admin.			10000	10000	18000	18000	18000	18000	18000	18000				128000				**128.000**
Arquitect./ Arq. Técnic.					24000	24000	24000	24000	24000	24000				144000				**144.000**
Asesoría jurídica					24000	24000	24000	24000	24000	24000				144000				**144.000**
Trabajador/a social					24000	24000	24000	24000	24000	24000				144000				**144.000**
Servicios externos (asistencias técnicas…)			15000	15000										30000				**30.000**
Participación y seguimiento																		
LE2 Creación y dinamización de espacios de participación y seguimiento																		
																		5.833.420

8. ÍNDICES

8.1 ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Suelo residencial propiedad municipal. Fuente: Catastro. Elaborada por Taller Ecosocial Hábitat 4…..……..20
Tabla 2. Suelos pendientes de desarrollo previstos por el planeamiento vigente. Fuente: Adaptación NNSS a la LOUA. Elaborada por Taller Ecosocial Hábitat 4…….23

BOLLULLOS 2020

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

III. ANEXOS

Ayuntamiento de
Bollullos de la Mitación

Dirección

Concejalía de Urbanismo e Infraestructura

Equipo de Redacción. Taller Ecosocial Hábitat4 SCA:

Director:

Esteban de Manuel Jerez, arquitecto

Coordinación:

Valle Casado Maestre, licenciada en derecho
Diego Gómez Ojeda, abogado

Equipo:

Vicente Barragán Robles, sociólogo
Juan Francisco Fernández Rodríguez, arquitecto
Rafael Fuentes-Guerra Soldevilla, geógrafo urbanista
Virginia Gutiérrez Barbarrusa, socióloga
José Rodríguez Apresa, arquitecto técnico

Asesores:

Miguel Ángel Mancheño Segarra, abogado
José Mª López Medina, arquitecto

Aportaciones de los servicios técnicos municipales:

Servicios Sociales
Participación Ciudadana
Juventud
Desarrollo Local

Bollullos de la Mitación, febrero de 2018

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1 Documentos del plan de participación
   a. Convocatorias y listados de asistentes
   b. Sociograma del primer taller técnico-político
   c. Taller de autodiagnóstico ciudadano
   d. Estrategias y líneas de acción resultado del segundo taller técnico-político
2 Presentaciones en jornadas
   a. Presentación diagnóstico segunda reunión técnico-política
   b. Presentación jornada final
3 Planos elaborados por el taller ecosocial hábitat
   a. Barrios del municipio
   b. Vulnerabilidad por sección censal
   c. Edad de la edificación
   d. Análisis del planeamiento
   e. Vivienda vacía. Tipología unifamiliar por consumos
   f. Vivienda vacía. Parcela colectiva por consumos
   g. Reconocimiento in situ e identificación de casos
   h. Bienes municipales. Vivienda y suelo residencial
4 Modelo de ordenanza reguladora del registro municipal de solares y edificaciones ruinosas
5 Programas del plan de vivienda y rehabilitación de Andalucía 2016-2020
6 El PMVS en el marco de la dotación presupuestaria estatal y autonómica

BOLLULLOS 2020

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

ANEXO 1

Ayuntamiento de
Bollullos de la Mitación

DOCUMENTOS RELATIVOS AL PLAN DE PARTICIPACIÓN DE BOLLULLOS DE LA MITACIÓN

1. CONVOCATORIAS Y LISTADOS DE ASISTENTES
2. SOCIOGRAMA DEL PRIMER TALLER TÉCNICO-POLÍTICO
3. TALLER DE AUTODIAGNÓSTICO CIUDADANO
4. ESTRATEGIAS Y LÍNEAS DE ACCIÓN RESULTADO DEL SEGUNDO TALLER TÉCNICO-POLÍTICO

1. **Convocatorias y listados de asistentes**

Convocatoria Primer Taller Técnico-Político

CONVOCATORIA – 1ª REUNIÓN COMISIÓN DE SEGUIMIENTO

PLAN DE PARTICIPACIÓN PARA LA ELABORACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO (PMPVS) DE BOLLULLOS DE LA MITACIÓN

Fecha: 21 de septiembre

Hora: 09:30

Objetivos: Profundizar en el análisis del tejido social para promover la creación de un Grupo Motor con los colectivos existentes en el municipio, para su implicación en el proceso de elaboración del PMV. Establecer qué canales y medios son los más adecuados para llegar a los colectivos y sectores identificados para diseñar una campaña informativa sobre el proceso de elaboración del Plan Municipal de la Vivienda.

Participantes:

Equipo técnico El Taller Hábitat 4.

Responsables políticos y técnicos de las áreas municipales que conforman la Comisión de Seguimiento y/o que tengan una intervención directa con la ciudadanía

Contenidos:

1.- Explicar a las personas participantes el proyecto de diseño del PMV.

2.- Aplicación de un SOCIOGRAMA con el que se realizará un mapeo participado de las entidades y colectivos organizados, así como de los sectores de población a los que habría que invitar a formar parte del proyecto.

Listado de asistentes al Primer Taller Técnico-Político

hábitat 4 sociedad cooperativa andaluza

ELTALLER

PMPVS BOLLULLOS DE LA MITACIÓN - 1ª REUNIÓN COMISIÓN DE SEGUIMIENTO - 21.09.2017

	Rosa Moreno		
	César	cmata@bollullosm.com	
Participación ciudadana, empleo y transparencia	Clara Monrobé Cárdenas	cmonrobe@bollullosm.com	
Turismo y medio ambiente	María Rosa Domínguez	rdominguez@bollullosm.com	
Cultura, patrimonio y desarrollo social	Silvia Muñoz Piña	smunoz@bollullosm.com	
	María Carmen Díaz	mcdiaz@bollullosm.com	
Comunicación	Alberto Otero	aoteronunez@gmail.com	
Jefa de negociado de nóminas y personal	Rosario Soriano	nominas@bollullosm.com	
Abogado municipal	Antonio Vela	avela@bollullosm.com	No recibió invitación en la lista de correos de Mercadona. Pasa a Gabinete Técnico
Jefe de policía local	Antonio Barragán	pl16@bollullosm.com	

hábitat 4 sociedad cooperativa andaluza

ELTALLER

PMPVS BOLLULLOS DE LA MITACIÓN - 1ª REUNIÓN COMISIÓN DE SEGUIMIENTO - 21.09.2017

DELEGACIÓN	NOMBRE	CORREO-e	FIRMA
Alcaldía	Fernando Soriano	alcaldia@bollullosm.com	
Urbanismo, infraestructuras y gobierno interior	Sergio Sánchez Romero	ssanchez@bollullosm.com	
	Sergio Sánchez Trigo	strigo@bollullosm.com	
	Juan de Dios	jdpilar@bollullosm.com	
Deportes y juventud	Manuel Varilla Gallardo	mvarillag@bollullosm.com	
	SACRAMENTO GONZÁLEZ RICO	juventud@bollullosm.com	
Cohesión social y educación	Norberto Viedma Garzón	servicios-sociales@bollullosm.com	
	Lola Domínguez	ldominguez@bollullosm.com	
	~~María Carmen Santos~~ FRANCISCA ALBA MARIN ANDREA GIORGANI SÁNCHEZ	mcsantoslopez@bollullosm.com [illegible] agiorgani@bollullosm.com	
Desarrollo local y festejos	Mª Inmaculada Fernández Gutiérrez	ifernandez@bollullosm.com	

Convocatoria Primer Taller Ciudadano

CONVOCATORIA – 1ª REUNIÓN COMISIÓN DE SEGUIMIENTO

PLAN DE PARTICIPACIÓN PARA LA ELABORACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO (PMPVS) DE BOLLULLOS DE LA MITACIÓN

Estimado, estimada.

El próximo día 9 de octubre, a las 18:00 horas en la Biblioteca Municipal celebraremos el Primer Taller Ciudadano para la elaboración participada del Plan Municipal de Vivienda y Suelo del municipio. En este taller, al que están convocadas todas las entidades, colectivos sociales y ciudadanía en general del municipio, trabajaremos sobre la identificación de actores sociales implicados y afectados por la vivienda según el siguiente orden del día:

18:00: Presentación sobre la elaboración participada del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Bollullos de la Mitación

18:00: Trabajo en grupos para identificación de actores y colectivos sociales

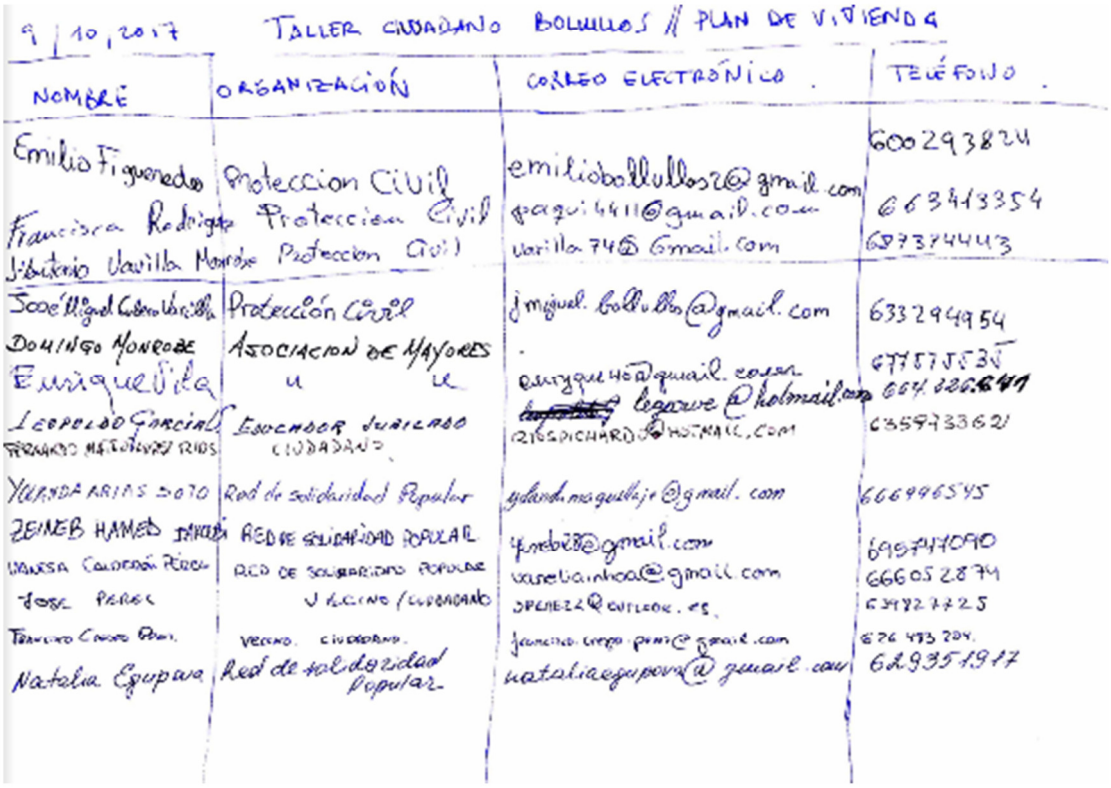
19:00: Puesta en común de los resultados de los grupos.

El objetivo de este primer Encuentro es la creación de un Grupo Motor ciudadano, de carácter abierto y voluntario, que tendrá como función principal animar a las vecinas y vecinos a formular propuestas para incorporar al futuro Plan de Vivienda, y trazar la hoja de ruta para la conformación de un grupo estable que será el encargado de realizar el seguimiento de la ejecución una vez que esté sea puesto en marcha.

Esperando contar con tu participación, recibe un saludo.

Atentamente,

Listado de Asistentes Primer Taller Ciudadano



9 | 10 | 2017 TALLER CIUDADANO BOLUELLOS // PLAN DE VIVIENDA

NOMBRE	ORGANIZACIÓN	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO
Emilio Figueredo	Protección Civil	emiliobolluellos2@gmail.com	600293824
Francisca Rodrigo	Protección Civil	pagui4411@gmail.com	663413354
Isidoro Varilla Morcillo	Protección Civil	varilla74@Gmail.com	687374443
José Miguel Cobo Varilla	Protección Civil	jmiguel.bolluellos@gmail.com	633294954
Domingo Monroe	Asociación de Mayores U [illegible]	.	677573534
Enrique Vila		enrique40@gmail.com	664 326 441
Leopoldo García Fernández Mestanza Ríos	Escuador Judicial Ciudadano	[illegible] lopave@hotmail.com (216SPICHARD@HOTMAIL.COM)	635933621
Yolanda Arias Soto	Red de solidaridad Popular	yolanda.maquillaje@gmail.com	666996545
Zeineb Hamed Jaouadi	Red de solidaridad popular	yoreb28@gmail.com	695747090
Vanesa Calderón Pérez	Red de solidaridad Popular	vanebainhoa@gmail.com	666052874
José Pérez	Vecino / Ciudadano	JPEREZZ@OUTLOOK.ES	634827425
Francisco Campo Pérez	Vecino. Ciudadano.	francisco.campo.perez@gmail.com	626 493 204.
Natalia Egupava	Red de solidaridad Popular	nataliaegupova@gmail.com	629351917

Convocatoria Segundo Taller Técnico-Político

CONVOCATORIA - 2ª REUNIÓN TÉCNICO POLÍTICA

PLAN DE PARTICIPACIÓN PARA LA ELABORACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO (PMPVS) DEL MUNICIPIO DE BOLLULLOS DE LA MITACIÓN

Fecha: 31 de octubre de 2017

Hora: 9:30 – 12:30

Lugar:

Objetivos:

• Validar el avance de resultados del diagnóstico técnico sobre vivienda.

• Recoger aportaciones al diagnóstico por parte de los técnicos, que completen el diagnóstico técnico elaborado por El Taller Hábitat 4.

• Preparar el taller ciudadano de diagnóstico de vivienda que tendrá lugar con el Grupo Motor.

Participantes:

Equipo técnico El Taller Hábitat 4.

Responsables Políticos y técnicos de las Áreas del Ayuntamiento implicadas en el tema de la Vivienda.

Orden de la reunión:

09:30 - 10:15 Presentación de resultados del diagnóstico de Vivienda

10:15 – 10:45 Café

10:45 - 11:45: Recogida de aportaciones al diagnóstico por parte de las personas participantes

11:45 - 12:30: Propuestas de participantes, contenido y formato del taller de Propuestas que se celebrará en el mes de diciembre

Asistentes Segundo Taller Técnico Político

PMPUS BOLLULLOS DE LA MITACIÓN 2º TALLER TÉCNICO POLÍTICO 31.10.2017

NOMBRE	DELEGACIÓN	FIRMA
Clara Moreno Cáceres	Pdte. Asociación Cultural Teatro.	
Mª Angela Ruiz Ruiz mangelaruiz@bollullosan.com	Medio Ambiente	
Francisca Alba Marín	Comisión Social e Igualdad	
Norberto Vilchez Cortés	Cohesión Social	
Juan de Dios Pinar Gutiérrez	Área de Infraestructura	
Sergio Sánchez Zamudio	Delegado Urbanismo	
[illegible]	Técnico Cultura	
Sergio Sánchez Tello	Área Municipal (Urbanismo)	

Convocatoria Segundo Taller Ciudadano

CONVOCATORIA - 2ª REUNIÓN TEJIDO SOCIAL Y CIUDADANÍA

PLAN DE PARTICIPACIÓN PARA LA ELABORACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO (PMPVS) DEL MUNICIPIO DE BOLLULLOS DE LA MITACIÓN

Fecha: 7 de Noviembre

Hora: 9:30 – 13:00

Lugar: Biblioteca Municipal

Objetivos:

Validar el avance de resultados del diagnóstico técnico sobre vivienda.

Recoger aportaciones del tejido social y la ciudadanía para elaborar el diagnóstico definitivo.

Participantes:

Equipo técnico El Taller Hábitat 4.

Tejido social de Bollullos y ciudadanía en general relacionada con la problemática de la vivienda.

Personal técnico y político del Ayuntamiento que desee participar en el transecto.

Orden de la reunión:

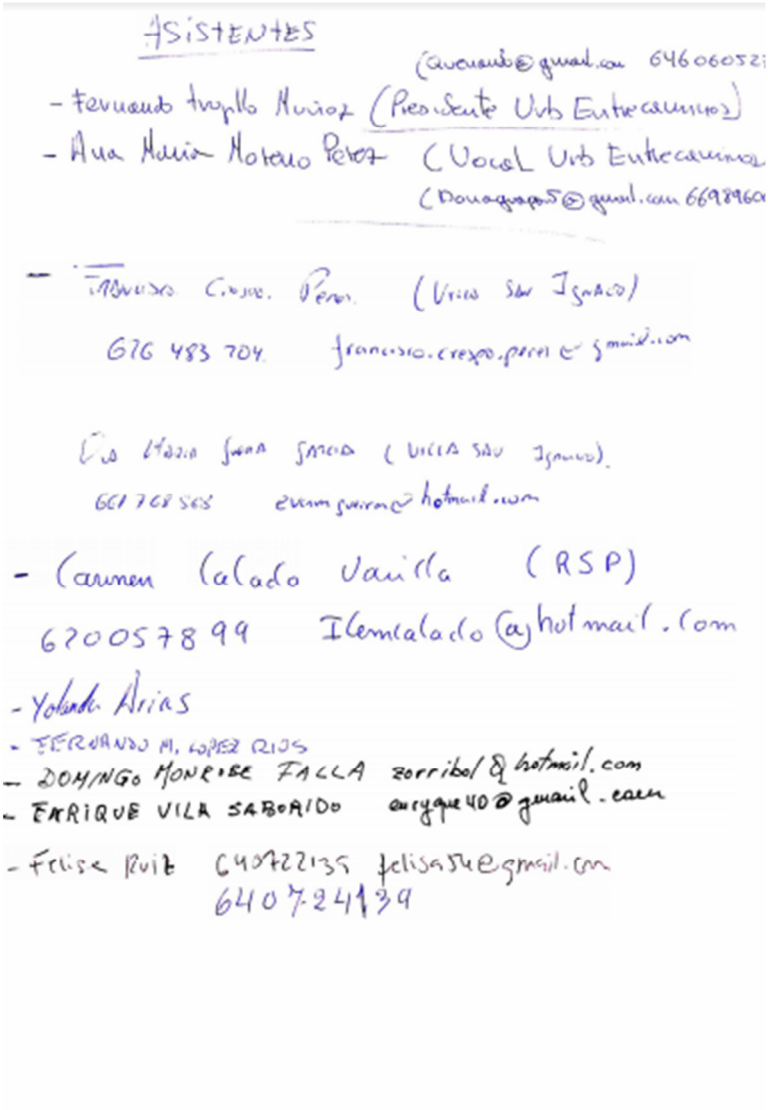
09:30 – Devolución y validación de la primera fase del diagnóstico

10:30 – Café

11:00 – Validación/aportaciones al recorrido propuesto por el equipo de Habitat 4.

11:45 - Recorrido por el municipio (transecto) con los participantes para identificar "in situ" los lugares más emblemáticos del municipio en relación con los problemas de vivienda detectados en el diagnóstico.

Asistentes Segundo Taller Ciudadano. Transecto



ASISTENTES

- Fernando Trujillo Muñoz (Presidente Urb Entrecaminos)
- Ana María Moreno Pérez (Vocal Urb Entrecaminos)
- [illegible] Crespo Pérez (Vilches San Ignacio)
  676 483 704 francisco.crespo.perez@gmail.com
- [illegible] (Vilches San Ignacio)
  661 768 565
- Carmen Calado Vanilla (RSP)
  620057899 Ilcarmcalado@hotmail.com
- Yolanda Arias
- FERNANDO M. LOPEZ RUIZ
- DOMINGO MONROSE FALLA zorribol@hotmail.com
- ENRIQUE VILA SABORIDO enrique40@gmail.com
- Felisa Ruiz 640722135 felisa54@gmail.com
  640724139

2. Sociograma Primer Taller Político – Técnico

Desarrollo de la sesión:

Se trata de hacer un mapeo social con todas las personas participantes en el taller utilizando la técnica del Sociograma. Con esta técnica dibujamos sobre un papel continuo el mapa social del municipio, identificando a los actores sociales presentes:

- a nivel institucional (teniendo en cuenta las administraciones públicas y otros organismos con "poder" de decisión y ejecución),

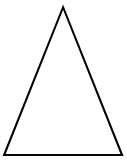
- del tejido social organizado (organizaciones sociales, asociaciones de distinto tipo con o sin interlocución o representación en los órganos institucionales)

- y sectores de población diversos relacionados con la problemática que estamos analizando (jóvenes, mayores, personas inmigrantes, mujeres, infancia)

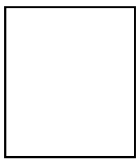
y analizamos las relaciones que existen entre ellos. El mapeo social es una instantánea que capta un momento de la realidad social, es decir sirve para este momento concreto y para el tema sobre el que estamos trabajando.

Graficamos los actores según la siguiente leyenda y clasificación:

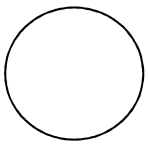
ACTORES:



El triángulo representa la imagen del poder y con esta figura representamos todos los "actores de carácter institucional" que están interviniendo en el municipio en relación con el tema o temas que constituyen el objeto de nuestro proyecto.

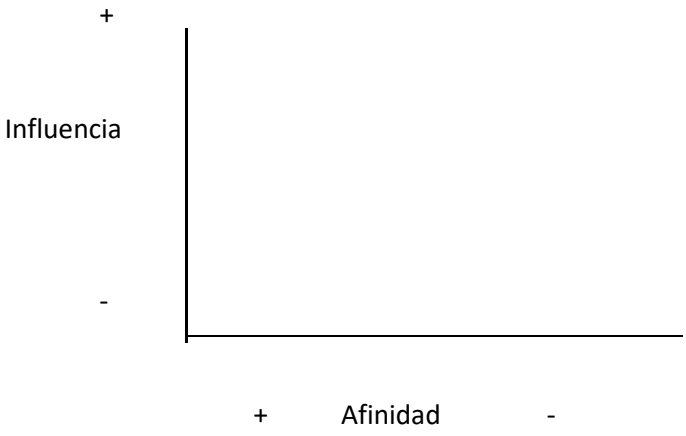


El cuadrado representa los grupos conformados a nivel social. No tienen la misma capacidad institucional, pero tienen capacidad de liderazgo y organizativa. Ejercen influencia sobre determinados sectores sociales. Los podemos denominar "sectores organizados con influencia social", son las organizaciones sociales, asociaciones de diferente tipo y/o colectivos formales o informales (no constituidos formalmente) con una cierta permanencia y presencia en el municipio

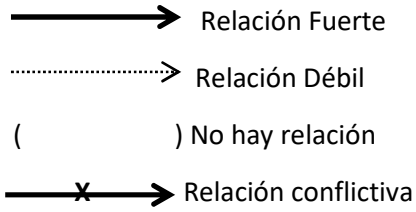


El círculo representa a los sectores sociales de base que no están organizados formalmente en ninguna asociación ni colectivos. Son el "tejido informal" a los que debemos prestar atención para buscar la estrategia para llegar a ellos.

En el papel continuo dibujamos un eje vertical en el que se sitúan de arriba hacia abajo los actores con más a menos poder. En el eje horizontal, de izquierda a derecha los más cercanos a los más lejanos a lo que se pretende conseguir con el desarrollo de nuestro proyecto.



Por otro lado, graficamos las relaciones entre los actores identificados de la siguiente forma:



Una vez graficados actores y relaciones podemos conocer quiénes son los más afines y cercanos al proyecto, con quienes podemos contar, si no lo estamos haciendo ya; quiénes son los ajenos, y como podemos llegar a éstos, analizando a través de qué otros grupos / nodos de la red que estamos visualizando, y de qué estrategias comunicativas nos dotaremos para incluirlos en el proyecto.

Con ello, nos planteamos diseñar la "hoja de ruta" a seguir para la conformación de un Grupo Motor en el municipio, que será trabajada también en un taller ciudadano, con los mismos objetivos.

Este Grupo Motor lo definimos como un grupo abierto de vecinos y vecinas que, de manera voluntaria, se implican en el proceso de elaboración del PMV en una primera fase y en el seguimiento del mismo, una vez éste se ponga en ejecución. Las funciones principales del mismo, más allá de ser definidas a lo largo de la ejecución del proceso, consisten básicamente en la dinamización del territorio para la recogida de aportaciones y propuestas ciudadanas al futuro Plan y el seguimiento del mismo, una vez sea aprobado.

3. Taller de Autodiagnóstico Ciudadano

Objetivos:

1.- Identificar sobre plano las organizaciones y colectivos que están presentes y activas en el municipio, los espacios de encuentro, las infraestructuras públicas, la caracterización de las viviendas y las principales vías de acceso y articulación del territorio.

2.- Conformar un Grupo Motor con los participantes en el taller e invitar a otros actores identificados en el mapeo a formar parte del proceso. El Grupo Motor, en la fase de elaboración del Plan tendrá como funciones principales: animar a la participación, trasladar necesidades y propuestas a través de su participación activa en la formulación del PMVS. Una vez aprobado el PMVS el Grupo Motor se constituirá en Comisión Ciudadana de Seguimiento y tendrá como función principal velar por el cumplimiento de la ejecución de las líneas y medidas incorporadas en el PMVS.

Desarrollo:

18:00 – 18:30 Presentación sobre la elaboración participada del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Bollullos de la Mitación

18:30 – 19:30 Trabajo en Grupos:

La propuesta para la constitución de los grupos se realizará por zonas – barrios

A cada uno de los grupos se les pide que señalen sobre el plano del municipio y en sus respectivas zonas los siguientes elementos, cada uno de ellos identificados con un color:

1.- Organizaciones sociales NARANJA

Asociaciones de Vecinos, de Mujeres, Juveniles, Peñas, AMPAS, Ecologistas, etc.… Se sitúan las que participan en el taller y las que creen que deberían estar.

2.- Espacios públicos VERDE

- Plazas, parques, jardines, etc. (espacios de encuentro)

3.- Vivienda

- Características físicas de las viviendas, y características socioeconómicas de sus habitantes **AZUL**

- Viviendas vacías y espacios de interés para la reactivación de la vivienda **ROJO**

4.- Equipamientos MARRÓN

- **Públicos**: colegios, IES, Centros Municipales, Centros de Salud, Servicios Públicos, …

- Privados: comercios, polígonos, entidades financieras, haciendas, …

5.- Vías de acceso y movilidad urbana NEGRO

- Carreteras y vías de acceso, principales travesías, calles, …

Cada grupo elegirá al iniciar el trabajo grupal a una persona que será quien vaya situando en el plano los elementos que se han solicitado y que luego lo expondrá en la puesta en común.

Positivo y negativo: De forma paralela, se les pide que apunten los aspectos positivos y negativos en relación con los anteriores elementos. Cada participante de forma individual lo escribe y lo explica en el grupo (se recogen todos).

19:30 – 20:00. Puesta en común

Con la identificación de los espacios singulares y de interés para los participantes vinculados a la reactivación de la vivienda en el municipio, se trazará un posible itinerario a recorrer en la siguiente actividad, a la que se invitarán a las entidades y organizaciones que han participado y las que han faltado y que han sido ubicadas en el mapeo.

4. Estrategias y líneas de acción resultado del segundo taller técnico-político

ESTRATEGIAS	LÍNEAS DE ACCIÓN
Para facilitar el acceso a la vivienda	1. Reactivar el registro de demandantes de vivienda
	2. Crear una bolsa de alquiler asequible, poniendo en uso las viviendas vacías mediante un programa de intermediación entre propietarios e inquilinos
	3. Promover Alojamientos Dotacionales para vivienda transitoria en situaciones de emergencia (realojos, personas vulnerables, desahucios)
	4. Promoción de iniciativas cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso o de alquiler
	5. Promoción de iniciativas de autoconstrucción asistida tanto de obra nueva como de rehabilitación o terminación de promociones fallidas
	6. Programa de Aparcería Urbana, para pago en especies del alquiler (obras de rehabilitación y terminación de viviendas vacías en mal estado o sin terminar de construir)
	7. Programa de adaptación del parque de viviendas demasiado grandes en relación con las necesidades, particularmente las procedentes de promociones fallidas.
Para mejorar la conservación y la habitabilidad	1. Activación del Registro Municipal de Solares y Ruinas
	2. Programa de rehabilitación concertada en conjunto histórico para alquiler de viviendas a precio asequible
	3. Programa de rehabilitación mediante aparcería urbana, que posibilite el pago en especie, mediante trabajos de reparación, rehabilitación y cuidado de la vivienda
Para acompañar a la población en el acceso a la vivienda y en la mejora de sus condiciones habitabilidad	1. Asesoramiento jurídico y acompañamiento a personas en situación vulnerable (desahucios, víctimas de violencia de género, mayores)
	2. Puesta en marcha y gestión del Programa de Intermediación en el alquiler de vivienda asequible
	3. Programas de rehabilitación Autonómica de viviendas
	4. Programa de rehabilitación mediante aparcería urbana
	5. Programa de rehabilitación concertada en conjunto histórico para favorecer el alquiler asequible
	6. Programa de rehabilitación singular (para reflotar promociones fallidas en mal estado de conservación)
	7. Promoción de iniciativas de cooperativas de vivienda para jóvenes (alquiler o cesión de uso)
	8. Programa de iniciativas de autoconstrucción de viviendas

BOLLULLOS 2020

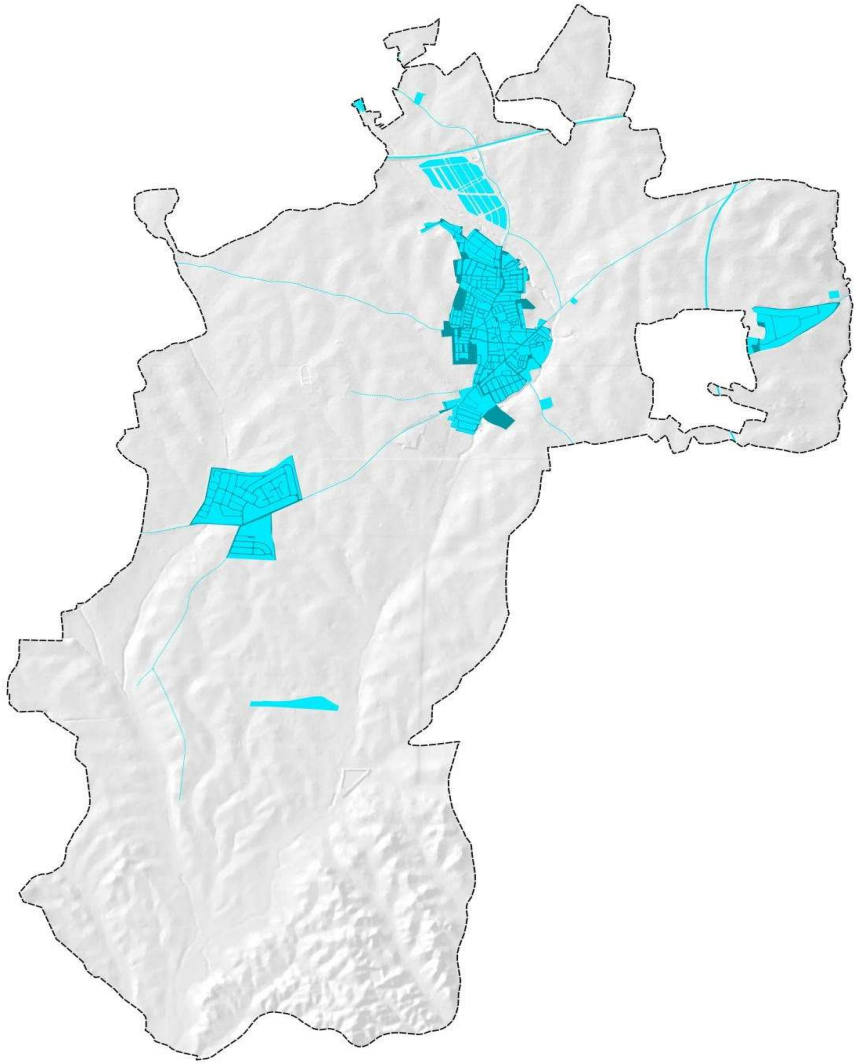
PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

ANEXO 2

Ayuntamiento de
Bollullos de la Mitación

Documento de Diagnóstico y Avance

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE BOLLULLOS DE LA MITACIÓN



TALLER ECOSOCIAL
HÁBITAT4 COOP

Objeto y alcance del documento

- Documento Marco
- Diagnóstico
- Líneas de actuación

NECESIDADES Y/O CAPACIDADES

de la población

RECURSOS Y/O PROBLEMAS

del parque residencial



IDENTIFICACIÓN DE SITUACIONES DE NECESIDAD

demanda manifiesta
demanda latente / necesidad

PERMANENCIA — Precariedad en la tenencia o el uso

- **Inseguridad o precariedad jurídica** en la tenencia
- **Riesgo de desahucio** de la vivienda habitual por motivos económicos

ACCESO — Necesidad de acceso al uso de una nueva vivienda

- **Emergencia habitacional** situaciones urgentes de necesidad de alojamiento: sin hogar, ejecución de desahucios, separaciones, ...
- **Dificultades económicas en el acceso a una vivienda adecuada** hacinamiento, hogares polinucleares, nuevas familias jóvenes, mayores, cambio de vivienda, sobreendeudamiento...

RECUALIFICACIÓN — Hábitat precario: insuficiente, obsoleto o inadecuado

- Residentes en **viviendas obsoletas o deterioradas**
- Residentes en **infraviviendas**
- **Comunidades con dificultades** para afrontar la mejora de edificios o conjuntos obsoletos
- Residentes en **entornos urbanos degradados**

DEFINICIÓN DE LÍNEAS DE ACTUACIÓN

enfoque pluriescalar de intervención
indiv.-familiar | comunitario | colectivo

Ajustes en planeamiento y normativa

LUCHA ANTIDESAHUCIOS

Asesoramiento jurídico y acompañamiento social

MOVILIZACIÓN DE VIVIENDA VACÍA EN ALQUILER

- **Creación y gestión pública de una bolsa de alquiler social**
- **Diseño de programas, tipologías** y modelos de gestión para cada perfil
- **Detección y movilización de las viviendas vacías disponibles**: mediación con entidades y particulares
- Promoción pública de **iniciativas piloto** innovadoras: acceso colectivo, tenencia...

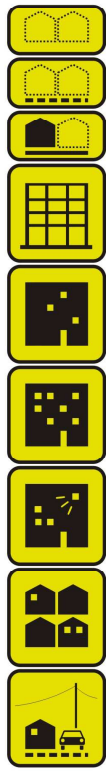
REHABILITACIÓN

- Apoyo a la **rehabilitación unifamiliar y erradicación de infravivienda**
- Programas para la **rehabilitación y recualificación de vivienda plurifamiliar**
- Actuaciones singulares de **regeneración urbana integrada**

ANÁLISIS DEL PARQUE EXISTENTE

categorización y
mapeo de situaciones

- **Suelos no desarrollados**
- **Suelos semiurbanizados**
- **Solares**
- **Edificios semiconstruidos**
- **Edificios vacíos/semivacíos**
- **Viviendas vacías dispersas**
  · en zonas suburbanas
  · en el casco urbano
- **Entornos urbanos o suburbanos degradados**
  · Barrios obsoletos
  · Urbanizaciones sin consolidar
  · zonas semivacías, (carencias dotacionales, ocupaciones conflictivas, ..)
  · Barrios vulnerables



GESTIÓN

- Estructura de espacios y cauces de **participación y coordinación**
- **Oficina municipal de vivienda** Asesoramiento jurídico, técnico y social
- **Modelo de gestión** iniciativa pública, mixta, fórmulas cooperativas...
- **Planificación económica** financiera y dotación presupuestaria

NECESIDADES Y/O CAPACIDADES de la población

TENDENCIA DEMOGRÁFICA

CAPACIDAD ECONÓMICA

DEMANDA EXPLÍCITA

SITUACIONES DE VULNERABILIDAD Y RIESGO

RECURSOS Y/O PROBLEMAS del parque residencial

CASUÍSTICA DEL PARQUE DE VIVIENDA Y SUELO

EL MERCADO LOCAL DE VIVIENDA

LA ACCIÓN PÚBLICA

PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO

LA INICIATIVA SOCIAL

RECURSOS Y/O PROBLEMAS
del parque residencial

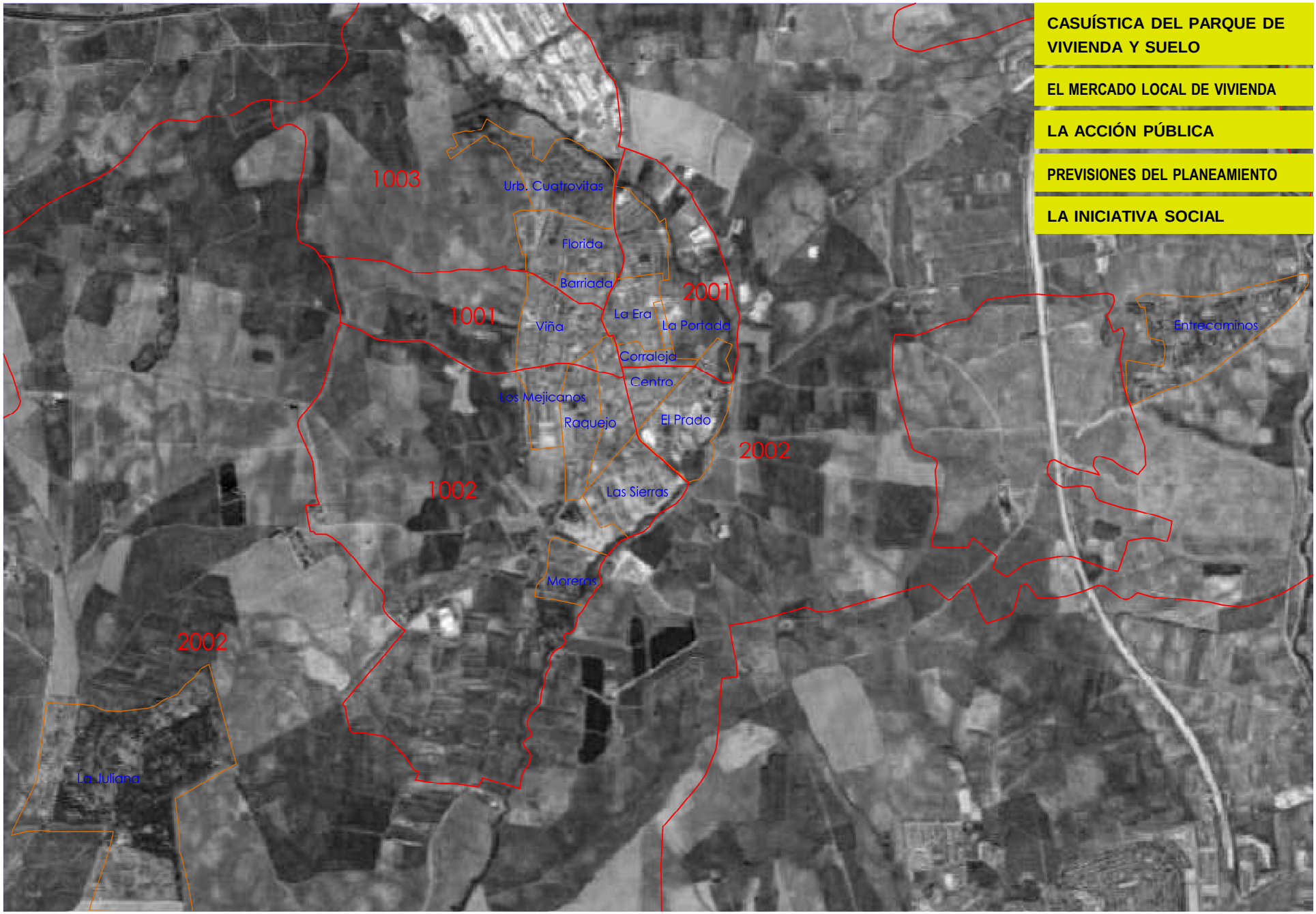
CASUÍSTICA DEL PARQUE DE VIVIENDA Y SUELO

EL MERCADO LOCAL DE VIVIENDA

LA ACCIÓN PÚBLICA

PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO

LA INICIATIVA SOCIAL





SECTORES SUBURBANOS INACABADOS



CONSTRUCCIONES INCONCLUSAS





VIVIENDAS EN MAL ESTADO/ NECESIDADES DE REHABILITACIÓN

Un parque residencial en buen estado de conservación

Tabla 49. Edificios destinados a viviendas por estado del edificio. 2011

	Sevilla (prov.)	%	Sevilla (capital)	%	Bollullos M.	%
Bueno	407.695	94,88	51.585	91,13	3.574	97,20
Con alguna deficiencia	16.663	3,88	3.905	6,90	78	2,12
Malo	3.716	0,86	814	1,44	19	0,52
Ruinoso	1.609	0,37	302	0,53	6	0,16
TOTAL	429.683		56.606		3.677	

Fuente. SIMA. Estadística municipal (Censo 2011)

Tabla 50. Viviendas principales según estado edificación. Secciones Bollullos M.

Secciones		Deficiente o malo		Bueno		No consta
Total	3205	35	1,1	3085	96,3	80
1001	580	0	0,0	570	98,3	10
1002	905	20	2,2	840	92,8	45
1003	745	0	0,0	730	98,0	15
2001	505	0	0,0	490	97,0	10
2002	470	15	3,2	455	96,8	0

Fuente: INE. Censo 2011. Elaboración propia.





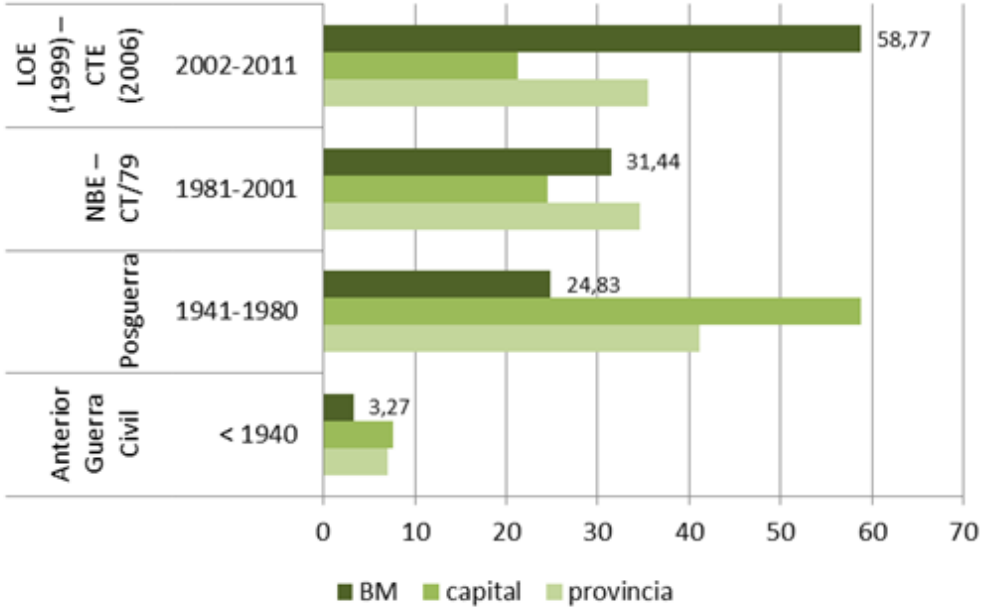
VIVIENDAS EN MAL ESTADO/ NECESIDADES DE REHABILITACIÓN

Un 28% de las viviendas previsiblemente necesitan rehabilitación energética

Tabla 48. Correspondencia edad de la vivienda con regulación edificación

Regulación técnica	periodo	provincia	capital	BM
Anterior Guerra Civil	< 1940	7,01	7,67	3,27
Posguerra	1941-1980	41,11	58,77	24,83
NBE – CT/79	1981-2001	34,62	24,49	31,44
LOE (1999) – CTE (2006)	2002-2011	35,48	21,2	58,77

Fuente: INE. Censo 2011. Elaboración propia.







VIVIENDAS EN MAL ESTADO/ NECESIDADES DE REHABILITACIÓN

Un 56 % de las viviendas tienen problemas de accesibilidad

Tabla 52. Accesibilidad a las viviendas principales. Secciones

secciones		Accesible	No accesible	%	No consta
Total	*3205*	*270*	*1815*	*56,6*	*75*
1001	580	25	545	94,0	10
1002	905	225	635	70,2	45
1003	745	40	685	91,9	15
2001	505	0	490	97,0	10
2002	470	50	420	89,4	0

Fuente: INE. Censo 2011. Elaboración propia.

Según establece el INE un edificio es accesible cuando una persona en silla de ruedas puede acceder desde la calle hasta dentro de cada una de sus viviendas sin ayuda de otra persona. De la tabla y gráfica anterior se reconoce en Bollullos de la Mitación un parque de vivienda poco accesible, en donde algunas secciones apenas disponen de viviendas con accesibilidad.



VIVIENDAS DESHABITADAS EN EL CASCO URBANO







Consumos cero, o casi cero (2016-17) de agua contrastados con referencia catastral (incluyendo todos los núcleos y urbanizaciones) : **313**

Por secciones censales en el **núcleo urbano**: **361**

Situaciones asociadas de **ocupaciones** conflictivas



Leyenda

Clasificación por porcentaje de ocupación. Parcela colectiva

- 0% Ocupación
- 1-25% Ocupación
- 26-50% Ocupación
- 51-75% Ocupación
- 76-99% Ocupación









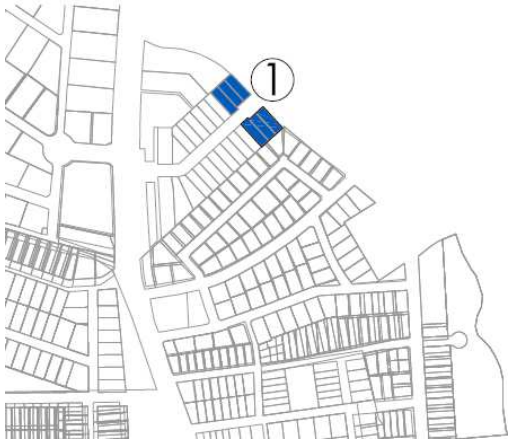
VIVIENDAS DESHABITADAS EN NUEVOS CRECIMIENTOS

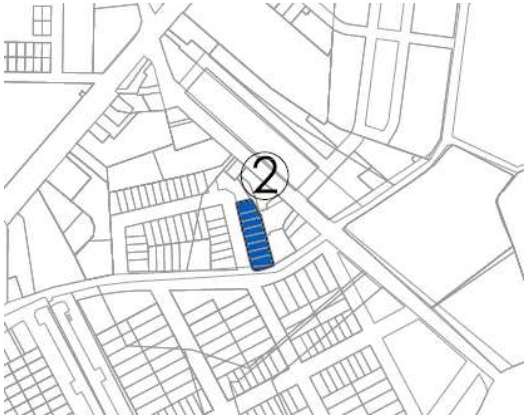
Consumos cero, o casi cero (2016-17) de agua contrastados con referencia catastral (incluyendo todos los núcleos y urbanizaciones) : **3131**

Por secciones censales en el **núcleo urbano**: **361**

Situaciones asociadas de **ocupaciones** conflictivas









①

②



RECURSOS Y/O PROBLEMAS del parque residencial

CASUÍSTICA DEL PARQUE DE VIVIENDA Y SUELO

EL MERCADO LOCAL DE VIVIENDA

LA ACCIÓN PÚBLICA

PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO

LA INICIATIVA SOCIAL

VIVIENDAS DESHABITADAS EN NUEVOS CRECIMIENTOS

Consumos cero, o casi cero (2016-17) de agua contrastados con referencia catastral (incluyendo todos los núcleos y urbanizaciones) : **313**

Por secciones censales en el **núcleo urbano**: **361**

Situaciones asociadas de **ocupaciones** conflictivas







③

RECURSOS Y/O PROBLEMAS del parque residencial

CASUÍSTICA DEL PARQUE DE VIVIENDA Y SUELO

EL MERCADO LOCAL DE VIVIENDA

LA ACCIÓN PÚBLICA

PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO

LA INICIATIVA SOCIAL

VIVIENDAS DESHABITADAS VANDALIZADAS

Consumos cero, o casi cero (2016-17) de agua contrastados con referencia catastral (incluyendo todos los núcleos y urbanizaciones) : **313**

Por secciones censales en el **núcleo urbano**: **361**

Situaciones asociadas de **ocupaciones** conflictivas





④



RECURSOS Y/O PROBLEMAS del parque residencial

CASUÍSTICA DEL PARQUE DE VIVIENDA Y SUELO

EL MERCADO LOCAL DE VIVIENDA

LA ACCIÓN PÚBLICA

PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO

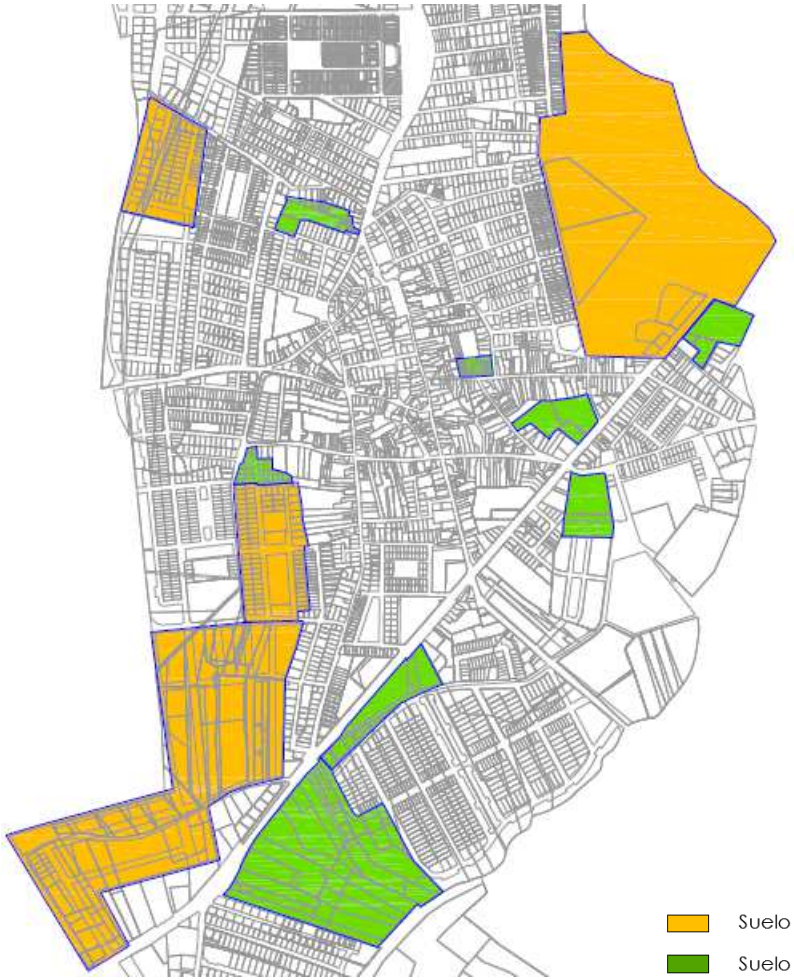
LA INICIATIVA SOCIAL

VIVIENDAS EN ESQUELETO

Consumos cero, o casi cero (2016-17) de agua contrastados con referencia catastral (incluyendo todos los núcleos y urbanizaciones) : **313**

Por secciones censales en el **núcleo urbano**: **361**

Situaciones asociadas de **ocupaciones** conflictivas



SUELOS URBANIZADOS SIN EDIFICAR





Consumos cero, o casi cero (2016-17) de agua contrastados con referencia catastral (incluyendo todos los núcleos y urbanizaciones) : **313**

Por secciones censales en el **núcleo urbano**: **361**

Situaciones asociadas de **ocupaciones** conflictivas

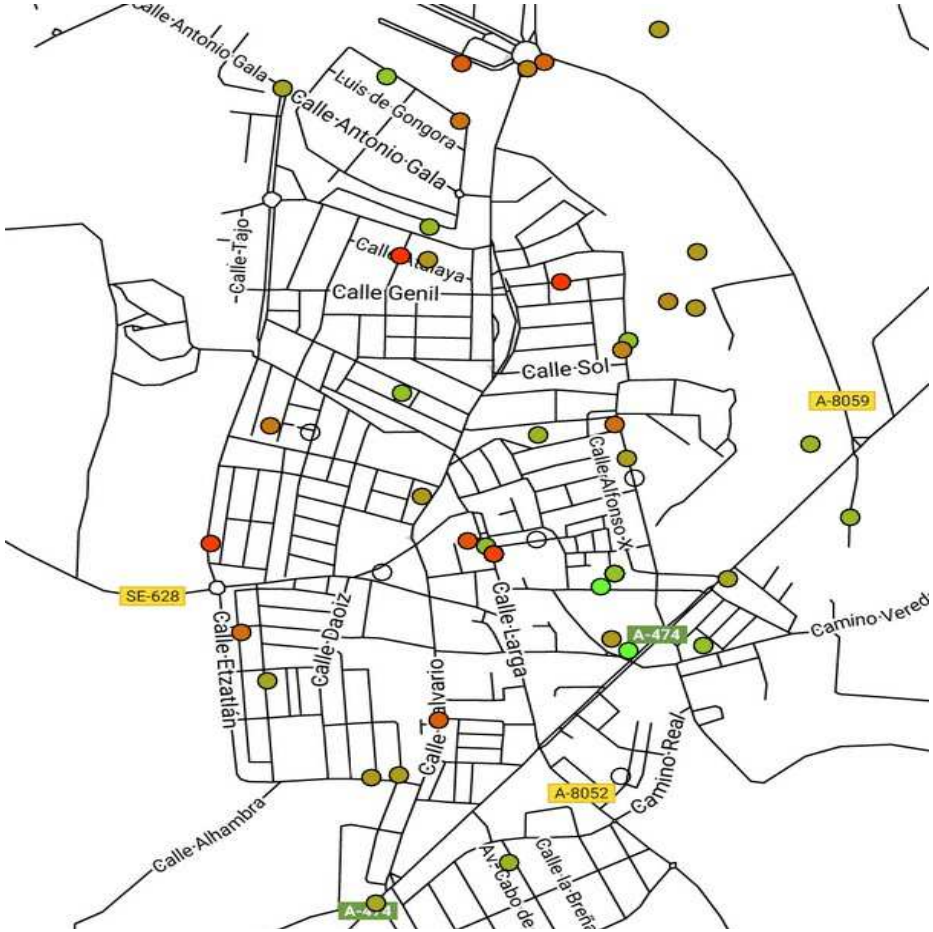






RESUMEN DATOS ESTUDIO VIVIENDA VACÍA

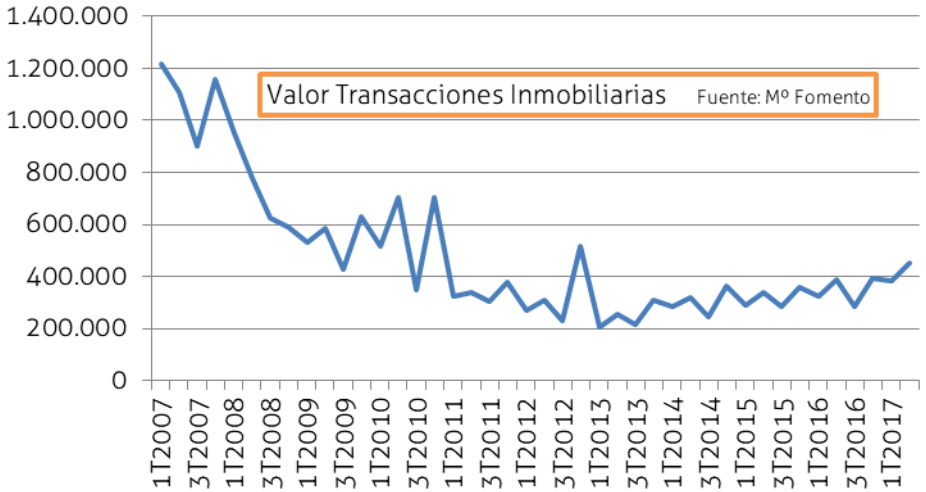
	DATOS INE (2011)	DATOS CATASTRO	DATOS PADRON	DATOS ALJARAFESA	SIN ESTIMACIÓN	ESTUDIO
VIVIENDAS VACÍAS	668					
INMUEBLES RESIDENCIALES		4350				
VIVIENDAS EMPADRONADAS			3560			
VIVIENDAS CON CONTRATO DE AGUA				3873		
VIVIENDAS CON CONSUMO 0				50		
VIVIENDAS CON BAJO CONSUMO (<2,47m3)				99		
VIVIENDAS SIN CONTRATO DE AGUA				262		
SIN ESTIMACIÓN					215	
TOTAL VIVIENDA VACÍA ESTIMADA						626

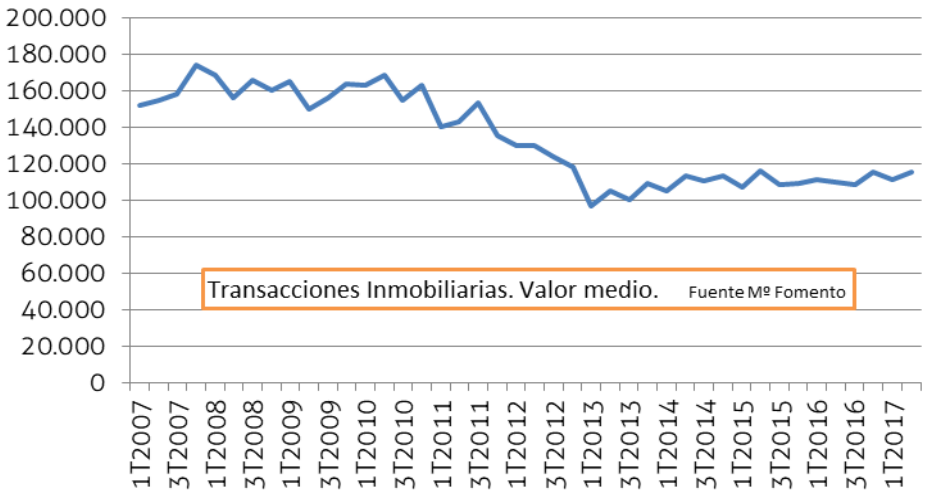


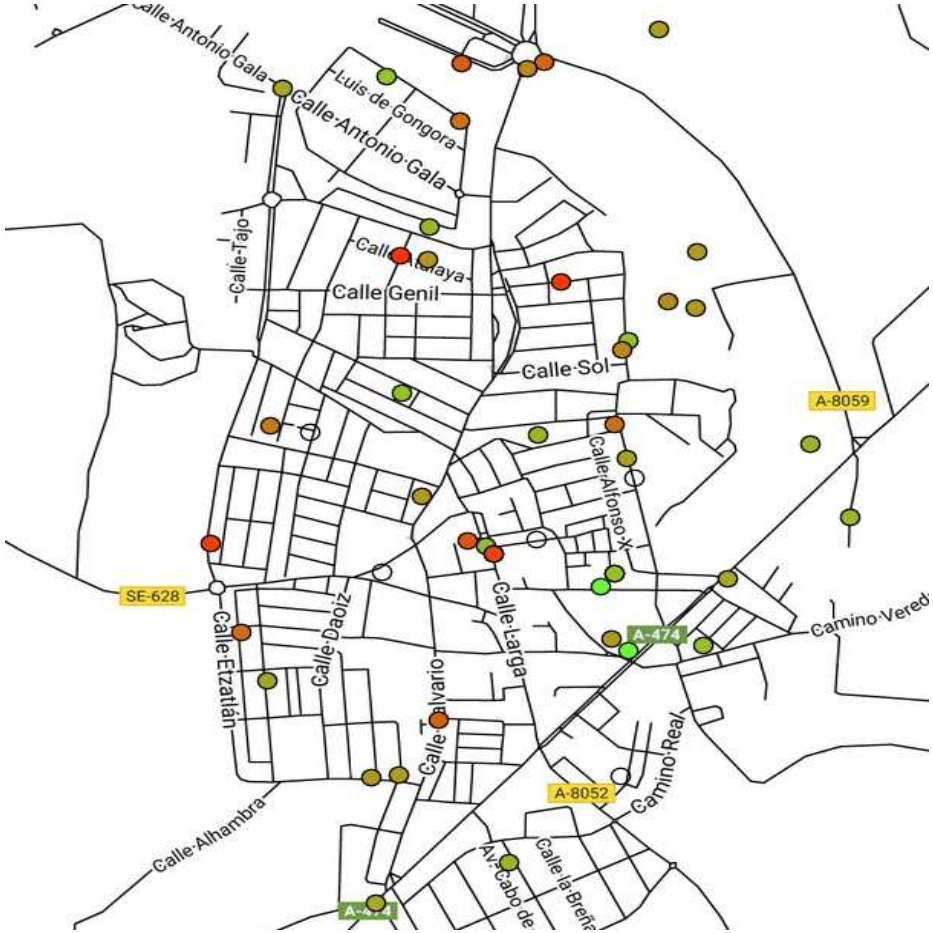
OFERTA DE VIVIENDA

- La **tendencia provincial** ha sido un **descenso** sostenido de los **precios de venta, hasta el 2T 2013** en que comienza un periodo de pequeñas subidas y bajadas, junto a una **subida de los alquileres desde 2015**.
- La **oferta de alquiler** de pisos es muy inferior a la de venta. Los precios más bajos rondan los **3,50 €/mes.**
- *Consulta reciente portales web: Pisos en venta:*
- *Pisos en alquiler:*

Los precios de venta de las viviendas van desde los 35.000 € a los 670.000 €, variando el precio medio desde los 333 € a los 1960 €







OFERTA DE VIVIENDA

- La **tendencia provincial** ha sido un **descenso** sostenido de los **precios de venta, hasta el 2T2003** en que comienza un periodo de pequeñas subidas y bajadas, junto a una **subida de los alquileres desde 2015**.
- La **oferta de alquiler** de pisos es muy inferior a la de venta. Los precios más bajos rondan los **3,50 €/mes.**
- *Consulta reciente portales web: Pisos en venta:*
- *Pisos en alquiler:*

RECURSOS Y/O PROBLEMAS del parque residencial

CASUÍSTICA DEL PARQUE DE VIVIENDA Y SUELO

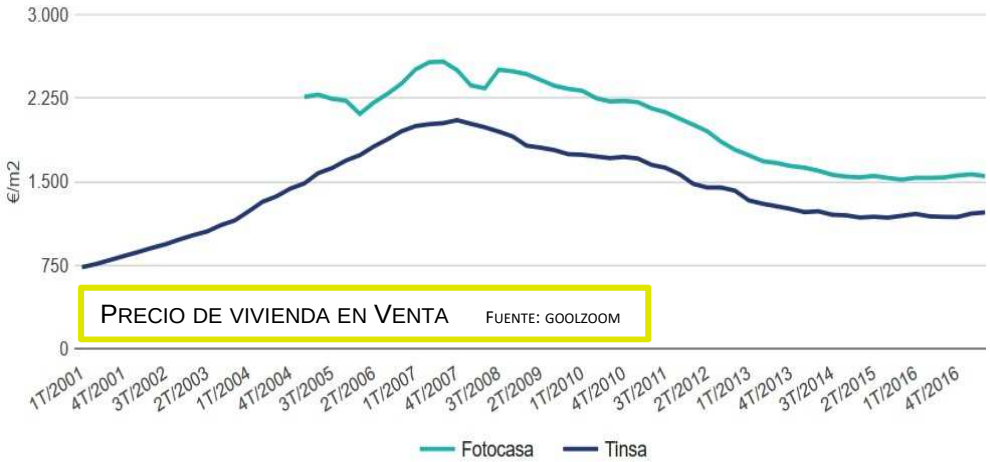
el mercado local de vivienda

LA ACCIÓN PÚBLICA

PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO

LA INICIATIVA SOCIAL

Los precios de venta de las viviendas van desde los 35.000 € a los 670.000 €, variando el precio medio desde los 333 € a los 1960 €



PRECIO DE VIVIENDA EN VENTA FUENTE: GOOLZOOM



PRECIO DE VIVIENDA EN ALQUILER FUENTE: GOOLZOOM

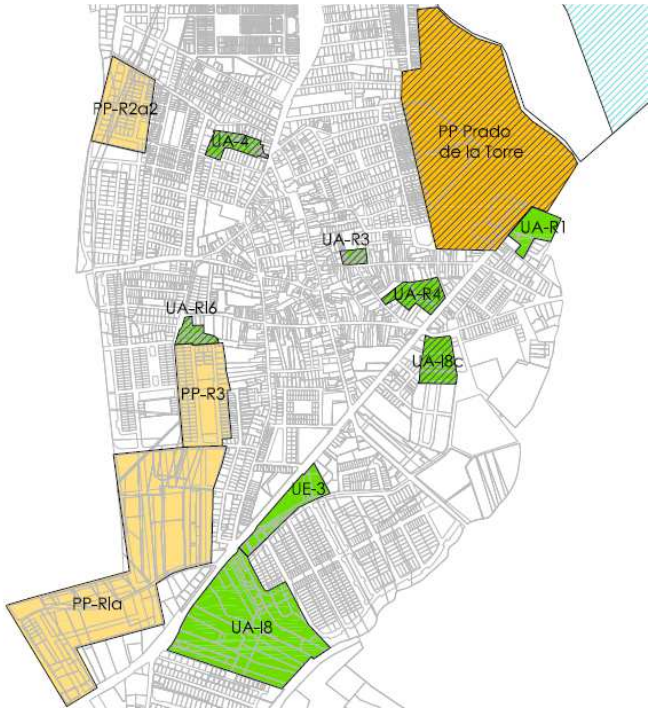
ACTUACIONES PROTEGIDAS

La presencia de vivienda protegida es testimonial y totalmente insuficiente para responder a la demanda de vivienda asequible

Tabla 55. Evolución de las transacciones de vivienda protegida

año	Andalucía	Sevilla	Bollullos	M.
2004	9.328	3.118		0
2005	10.495	2.849		1
2006	11.411	2.905		2
2007	16.270	4.842		3
2008	13.467	4.127		0
2009	10.833	3.709		0
2010	10.447	3.698		1
2011	8.843	3.572		0
2012	8.518	3.484		2
2013	3.603	1.158		0
2014	4.333	1.479		3
2015	4.174	1.278		0
2016	4.942	1.702		0
total	116.664	37.921		12

Fuente: IECA. Junta de Andalucía



Suelo urbanizable ordenado transitorio
- PP-RIa La Sabina
- PP-R2a2 C/ Benacazón
- PP-R3 La Cerca

Suelo urbanizable sectorizado
- PP Prado de la Torre

Suelo urbano no consolidado
Áreas de reforma interior
- UA-R1 El Gran Poder
- UA-R3 Centro
- UA-R4 Moreno
- UE-3 C/ Aznalcázar
- UA-4 C/Antonio machado
- UA-RI8 La Hormigonera
- UA-R16 La Cerca
- UA-R18c C/ Manuel Siurot
- Urbanización Entrecaminos

Vivienda protegida

Área	Uso global	Figura	Estado	Superficie (m2)	Edificabilidad	Densidad (viv/ha.)	Nº Viviendas	V. protegida
UA-R1 El Gran Poder	Residencial	ED	Sin desarrollar	9651	0,6	50,77	49	No
UA-R3 Centro	Residencial	ED	Sin desarrollar	2420	1,04	45	11	No
UA-R4 Moreno	Residencial	ED	Sin desarrollar	6500	0,9	45	30	No
UE-4 C/ Antonio Machado	Residencial	ED	Sin desarrollar	6652	1,14	45	30	No
UA-R16 La Cerca	Residencial	ED	Sin desarrollar	4283	1,04	45	20	No
UA-R18c C/ Manuel Siurot	Residencial	ED	Sin desarrollo	9340	0,569	45	42	No
UE-3 C/ Aznalcázar	Otros	ED	En tramitación					
UA- I 8 La Hormigonera	Industrial	ED	Sin desarrollar					
Urbanización Entrecaminos	-	PP	En ejecución					
TOTAL							182	
SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO								
Área	**Uso global**	**Figura**	**Estado**	**Superficie (m2)**	**Edificabilidad**	**Densidad (viv/ha.)**	**Nº Viviendas**	**V. protegida**
PP-RI a La Sabina	Residencial	PP	En tramitación					
PP-R2a2 C/ Benacazón	Residencial	PP	En ejecución	30058	0,6	30	66	No
PP-R3 La Cerca	Residencial	PP	En ejecución	31384	0,6	30	83	No
TOTAL							149	
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO								
Área residencial	**Uso global**	**Figura**	**Estado**	**Superficie (m2)**	**Edificabilidad**	**Densidad (viv/ha.)**	**Nº Viviendas**	**V. protegida**
PP Prado de la Torre	Residencial	PP	En ejecución	145678	0,6	25	290	Si
TOTAL							290	87
TOTAL VIVIENDAS							**621**	**87**

VIVIENDA LIBRE Y PROTEGIDA PREVISTA

Planeamiento vigente:

Sectores de planeamiento o U.E. **viables a medio plazo** (no judicializados)

- Dónde:
  - Unidades de Ejecución en Suelo Urbano con consolidado: UA-R1, UA-R3, UA-R4, UE-4C, UA-R16, UA-R18C
- De qué tipo:
  - Total: 38.846 m2t
  - Vivienda: 182

NECESIDADES Y/O CAPACIDADES de la población

TENDENCIA DEMOGRÁFICA

CAPACIDAD ECONÓMICA

DEMANDA EXPLÍCITA

SITUACIONES DE VULNERABILIDAD Y RIESGO

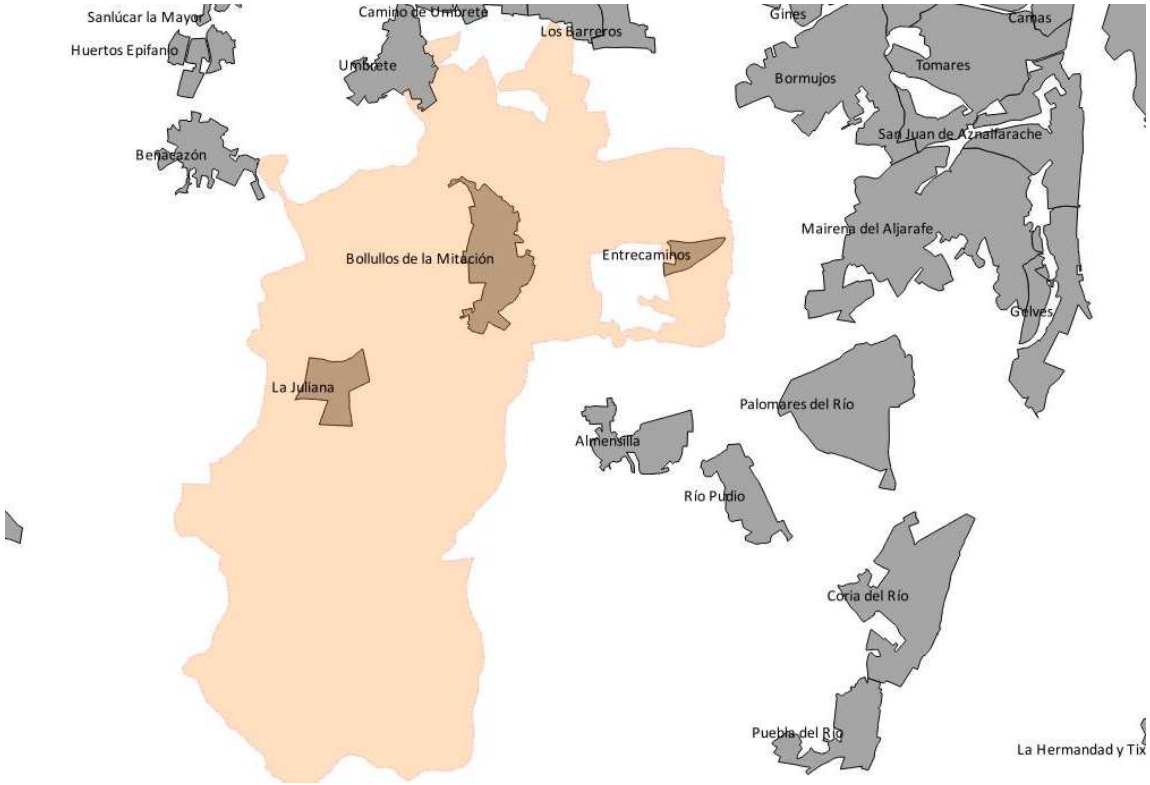


Tabla 1. Caracterización territorial

Núcleo	Población			
	total	%	Hombres	Mujeres
BOLLULLOS DE LA MITACION	10.330		5.208	5.122
BOLLULLOS DE LA MITACION	9.486	91,8	4.771	4.715
URBANIZACION ENTRECAMINOS	78	0,8	35	43
URBANIZACION LA JULIANA	677	6,6	354	323
Población en diseminados	89	0,9	48	41

Fuente: SIMA. Junta de Andalucía. 2016

NECESIDADES Y/O CAPACIDADES de la población

TENDENCIA DEMOGRÁFICA

CAPACIDAD ECONÓMICA

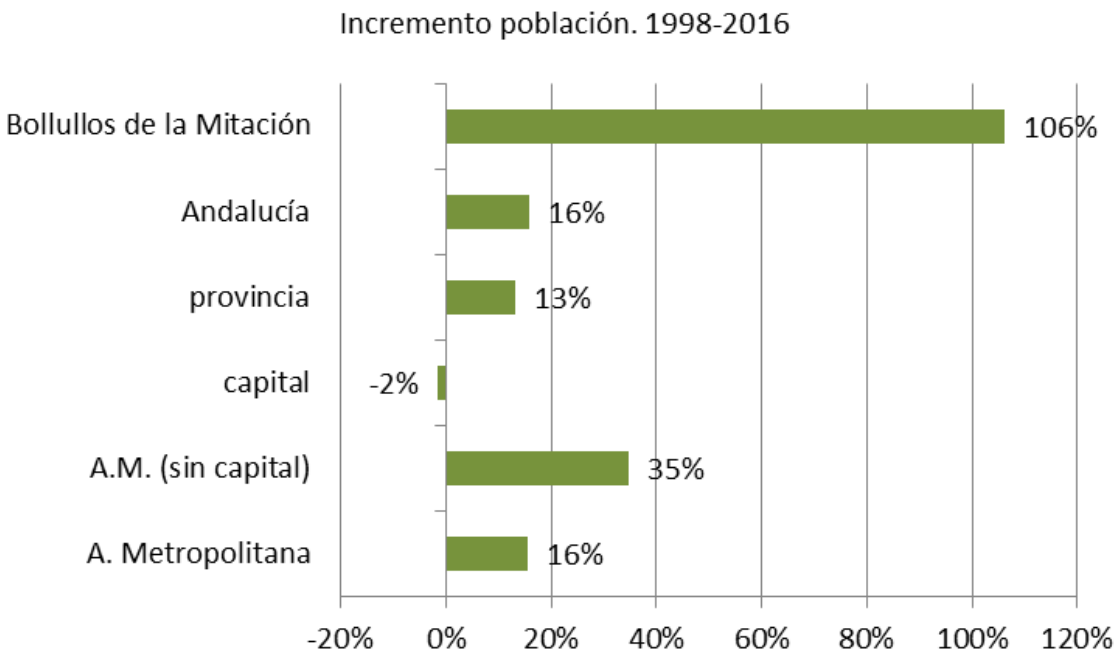
DEMANDA EXPLÍCITA

SITUACIONES DE VULNERABILIDAD Y RIESGO

Caracterización de la población

- Rápido crecimiento
- Rasgos rurales más marcados que otras poblaciones del entorno
- Tamaño medio familiar por encima de la media
- Menos hogares monoparentales

	Bollullos	Incremento %
1998	5.012	
1999	5.012	0%
2000	5.009	0%
2001	5.156	3%
2002	5.341	4%
2003	5.567	4%
2004	6.062	9%
2005	6.639	10%
2006	7.084	7%
2007	7.729	9%
2008	8.334	8%
2009	8.849	6%
2010	9.142	3%
2011	9.470	4%
2012	9.756	3%
2013	9.882	1%
2014	10.031	2%
2015	10.199	2%
2016	10.330	1%



2.1.3 Caracterización socioeconómica

Tabla 12. Comparativa población activa y en paro. Bollullos M. 2016

Territorio	población	Activos		parados	% de activos	% de población
Andalucía	8.424.102	4.377.737	51,97	2.492.205	56,93	29,58
Sevilla (prov.)	1.928.962	1.017.998	52,77	555.104	54,53	28,78
Bollullos M.	10.330	5.428	52,55	2.044	37,66	19,79

INE. Padrón 2016. Elaboración propia.

Tabla 13. Nº de parados o inactivos del hogar. Bollullos M. 2011

sección	Total	Ninguno	1 miembro	2 miembros	3 >	% 2>
Total	**3205**	**1200**	**1210**	**520**	**265**	**24,49**
1001	580	200	225	85	65	25,86
1002	905	370	305	195	35*	25,41
1003	745	260	255	75	150	30,20
1004*						
2001	505	205	210	85	5*	17,82
2002	470	165	215	80	10	19,15

*s/d

NECESIDADES Y/O CAPACIDADES de la población

TENDENCIA DEMOGRÁFICA

CAPACIDAD ECONÓMICA

DEMANDA EXPLÍCITA

SITUACIONES DE VULNERABILIDAD Y RIESGO

Tabla 28. Nº de parados o inactivos del hogar. 2011

			Nº de hogares	
Miembros en paro	Andalucía	Provincia	Bollullos M.	%
Ninguno	41,2	42,2	1200	37,4
1 miembro	32,6	32,2	1210	37,8
2 miembros	17,6	17,5	525	16,4
3 o más miembros	8,6	8,0	270	8,4
Total hogares			3205	

INE. Censo 2011. Elaboración propia.

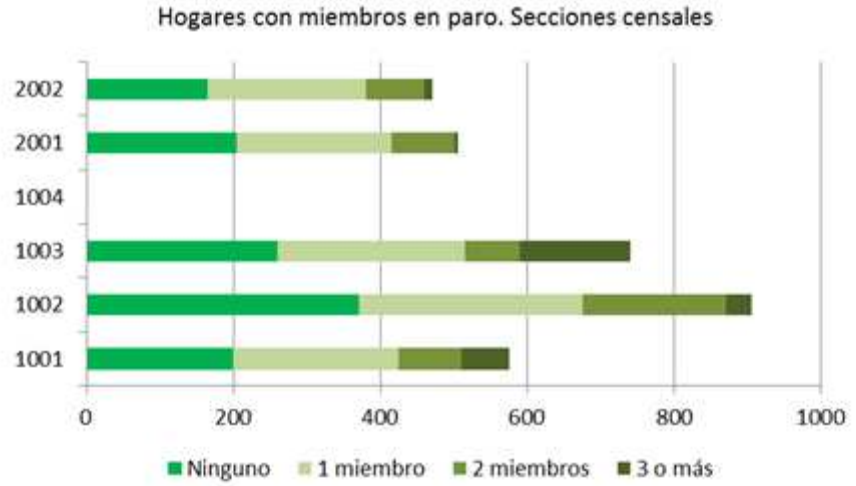
Tabla 29. Nº de parados en el hogar por secciones. Bollullos M. 2011

sección	Total hogares	Ninguno	1 miembro	2 miembros	3 o más miembros
Total	2155	835	770	360	190
1001	575	200	225	85	65
1002	905	370	305	195	35
1003	740	260	255	75	150
1004	0	0	0	0	0
2001	505	205	210	85	5
2002	470	165	215	80	10

INE. Censo 2011. Elaboración propia.



INE. Censo 2011. Elaboración propia.



algo más del 25 % tienen dos o más miembros en paro. En las secciones 2 y 3 supera el 40%. Destinan más del 30% a gastos de vivienda.

NECESIDADES Y/O CAPACIDADES de la población

TENDENCIA DEMOGRÁFICA

CAPACIDAD ECONÓMICA

DEMANDA EXPLÍCITA

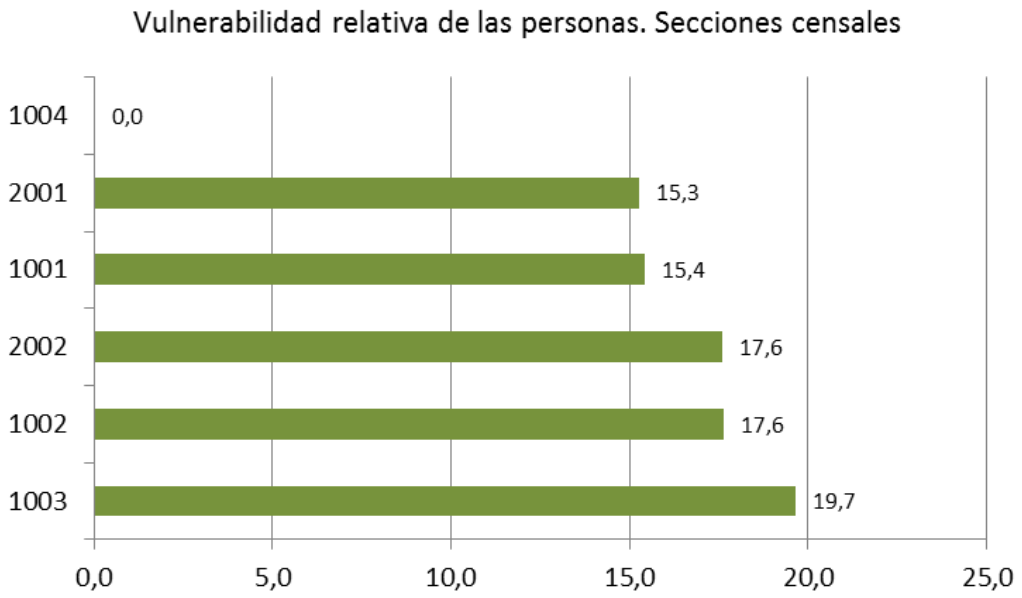
SITUACIONES DE VULNERABILIDAD Y RIESGO

Tabla 31. Vulnerabilidad relativa. Residentes vivienda principal. Bollullos M. 2011 (secciones censales)

	1001	1002	1003	1004	2001	2002	
Personas en paro	24,8	19,5	26,5		16,9	18,6	*21,3*
Personas mayores 65 viven solas	0,9	1,67	0,61		1,3	1,08	*1,1*
Residentes en vivienda con pagos pendientes (hipoteca)	35,0	64,6	70,6		48,9	51,25	*56,8*
Residentes cuidan menores 15	19,8	18,4	24,1		23,8	22,2	*21,7*
Residentes cuidan personas problemas salud	7,7	3,71	5,87		6,51	12,9	*7,3*
Analfabetos y sin estudios	19,5	9,65	10,9		9,77	7,89	*11,5*
Personas hogares 2 núcleos	9,3	9,65	1,21		6,51	6,81	*6,7*
Personas hogares monoparentales	9,9	5,75	7,09		9,45	11,1	*8,7*
Personas hogares 5 y + (numerosa)	11,8	26	30,0		14,3	26,5	*21,7*
	15,4	*17,6*	*19,7*	*0*	*15,3*	*17,6*	*17,4*

INE. Censo 2011. Elaboración propia.

una media del 14,1% de las personas del municipio acumula factores de vulnerabilidad, lo que supondría un total de 1.369 personas a considerar en la atención de sus hogares.



NECESIDADES Y/O CAPACIDADES de la población

TENDENCIA DEMOGRÁFICA

CAPACIDAD ECONÓMICA

DEMANDA EXPLÍCITA

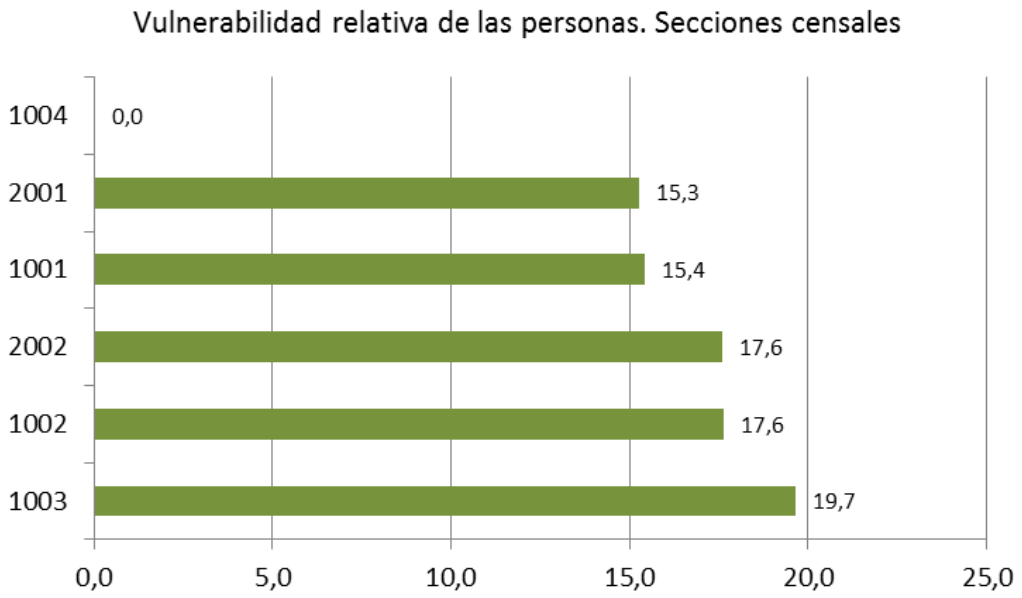
SITUACIONES DE VULNERABILIDAD Y RIESGO

Tabla 31. Vulnerabilidad relativa. Residentes vivienda principal. Bollullos M. 2011 (secciones censales)

	1001	1002	1003	1004	2001	2002	
Personas en paro	24,8	19,5	26,5		16,9	18,6	*21,3*
Personas mayores 65 viven solas	0,9	1,67	0,61		1,3	1,08	*1,1*
Residentes en vivienda con pagos pendientes (hipoteca)	35,0	64,6	70,6		48,9	51,25	*56,8*
Residentes cuidan menores 15	19,8	18,4	24,1		23,8	22,2	*21,7*
Residentes cuidan personas problemas salud	7,7	3,71	5,87		6,51	12,9	*7,3*
Analfabetos y sin estudios	19,5	9,65	10,9		9,77	7,89	*11,5*
Personas hogares 2 núcleos	9,3	9,65	1,21		6,51	6,81	*6,7*
Personas hogares monoparentales	9,9	5,75	7,09		9,45	11,1	*8,7*
Personas hogares 5 y + (numerosa)	11,8	26	30,0		14,3	26,5	*21,7*
	15,4	*17,6*	*19,7*	*0*	*15,3*	*17,6*	*17,4*

INE. Censo 2011. Elaboración propia.

una media del 14,1% de las personas del municipio acumula factores de vulnerabilidad, lo que supondría un total de 1.369 personas a considerar en la atención de sus hogares.



Resultados del proceso participativo

Taller Técnico Político

Biblioteca, 21 sept 2017

Objetivos:

1/ Presentar los objetivos y la metodología de elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo

2/ Constituir la Comisión de Seguimiento Técnico-Pólítica

3/ Definir las áreas técnicas implicadas en la elaboración del plan y en la configuración de la Oficina Municipal del Plan de Vivienda

4/ Identificar los Agentes Sociales con los que contar para la redacción y seguimiento del plan

Resultados del proceso participativo

Taller Técnico Político



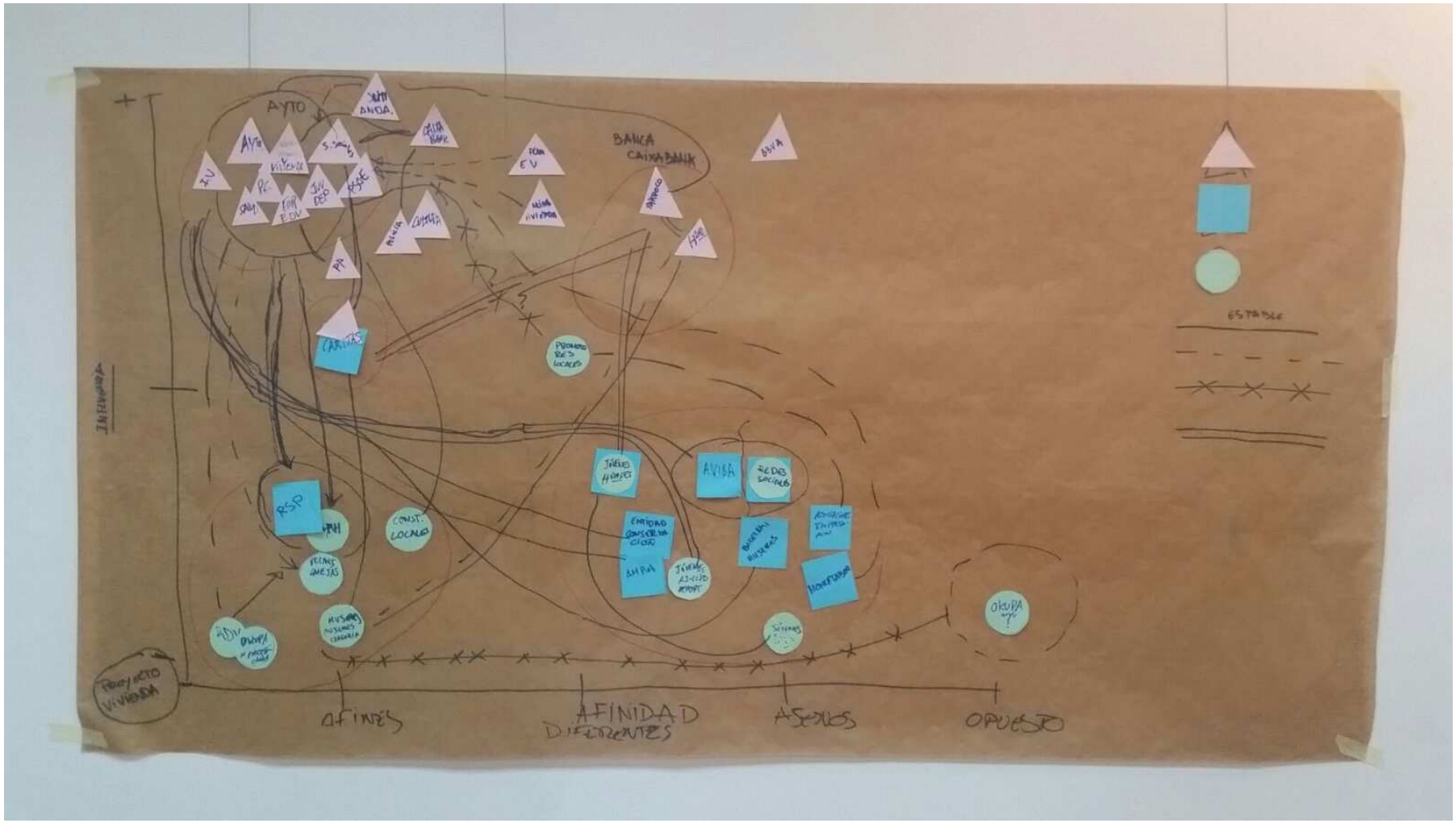
Participantes:

1/Técnicos de las áreas
2/ Delegados de las áreas
3/ Equipo del Taller ecosocial Hábitat 4,s.c.a.

Resultados del proceso participativo

Taller Técnico Político

Metodología: Elaboración de un sociograma



Resultados del proceso participativo

Taller Técnico Político

Resultados: Identificación de Grupos de Acción

- **Afines**: colectivos y ciudadanía con carencias y problemas directos con referencia a la vivienda (RSP), y personas vinculadas a través del RDV (Registro de Demandantes de Vivienda), ciudadanía en situación de irregularidad en la ocupación de viviendas por cuestiones de falta de recursos materiales y la ciudadanía activa en cuestiones reivindicativas de asuntos sociales en el pueblo, Cáritas, La Caixa
- **Indiferentes**: jóvenes en torno a las hermandades religiosas del pueblo, las AMPAS, entidades de conservación del territorio, colectivos deportivos, la asociación AVIBA, la ciudadanía más activa en redes sociales, BODELAMI, las asociaciones de mujeres, la juventud en general. Más alejados encontramos a asociaciones de empresarios y Montetabor. El párraco y las hermandades. BBVA
- **Opuestos**: okupas con intereses económicos en el manejo ilegal de viviendas

Resultados del proceso participativo

Taller Técnico Político

Resultados:

- buenas relaciones que existen entre el gobierno local y los conjuntos de acción del tejido social
- falta de relaciones fluidas con los demandantes de viviendas y personas en situación irregular
- falta de conexión entre el tejido social más cercano al proyecto y los que se observan más alejados cuyo vínculo se da a través del ayuntamiento pero no está articulado entre sí.
- Se puede apreciar una posición importante de Cáritas a la hora del acercamiento de colectivos con mucha influencia, como parroquia y hermandades, que podrían constituir otro conjunto de acción
- Necesidad de implicar a los promotores, asociaciones de empresarios y entidades financieras

Resultados del proceso participativo

Taller Técnico Político

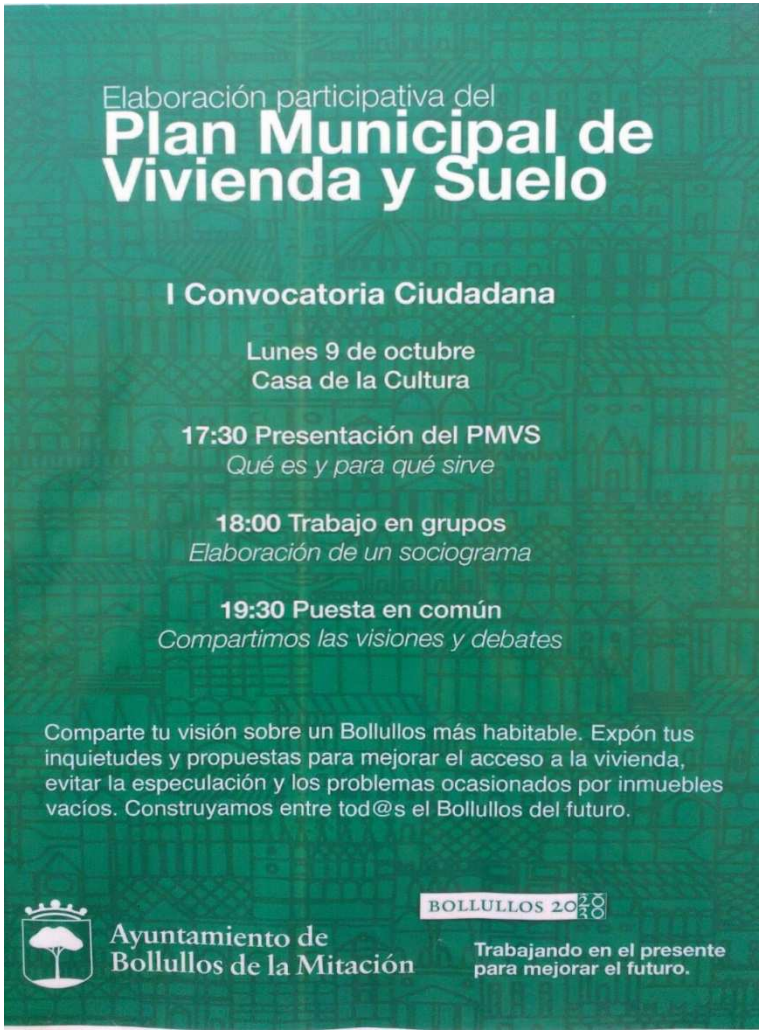
Propuestas:

1/ Será importante ir acercando a los conjuntos de acción más alejados. En este sentido se debería trabajar con Cáritas (en las convocatorias pero también con citas personalizadas) para atraer al conjunto de acción con mayor influencia y más alejado como sería el de parroquia y hermandades.
2/ En este mismo sentido sería preciso trabajar desde este proyecto pero también desde otros procesos participativos en la conexión entre los diferentes colectivos del pueblo (entre el tejido social), provocando lugares de encuentro y acciones de planificación comunitaria (para nuestro caso en el campo de la vivienda).
3/ Es necesario un trabajo específico con las entidades bancarias, los promotores y constructores locales, del mismo modo con asociaciones de empresarios. Estos colectivos son claves para los objetivos del Plan de Vivienda

Resultados del proceso participativo

Taller de autodiagnóstico con la ciudadanía

Casa de la Cultura, 9 oct 2017



Objetivos:

1/ Mapear las necesidades de vivienda y su problemática así como otras cuestiones relacionadas con la gestión urbana del territorio

2/ Constituir el grupo motor de vivienda

3/ Establecer qué canales y medios son los más adecuados para llegar a los colectivos y sectores identificados para diseñar una campaña informativa sobre el proceso de elaboración del Plan Municipal de la Vivienda.

Resultados del proceso participativo

Taller de autodiagnóstico con la ciudadanía



Participantes:

1/Delegados de las áreas de urbanismo y participación (sólo presentación del acto)
2/ Entidades Sociales del municipio, y otros colectivos y sectores sociales identificados
3/ Equipo del Taller ecosocial Hábitat 4,s.c.a.

Resultados del proceso participativo

Taller Técnico Político

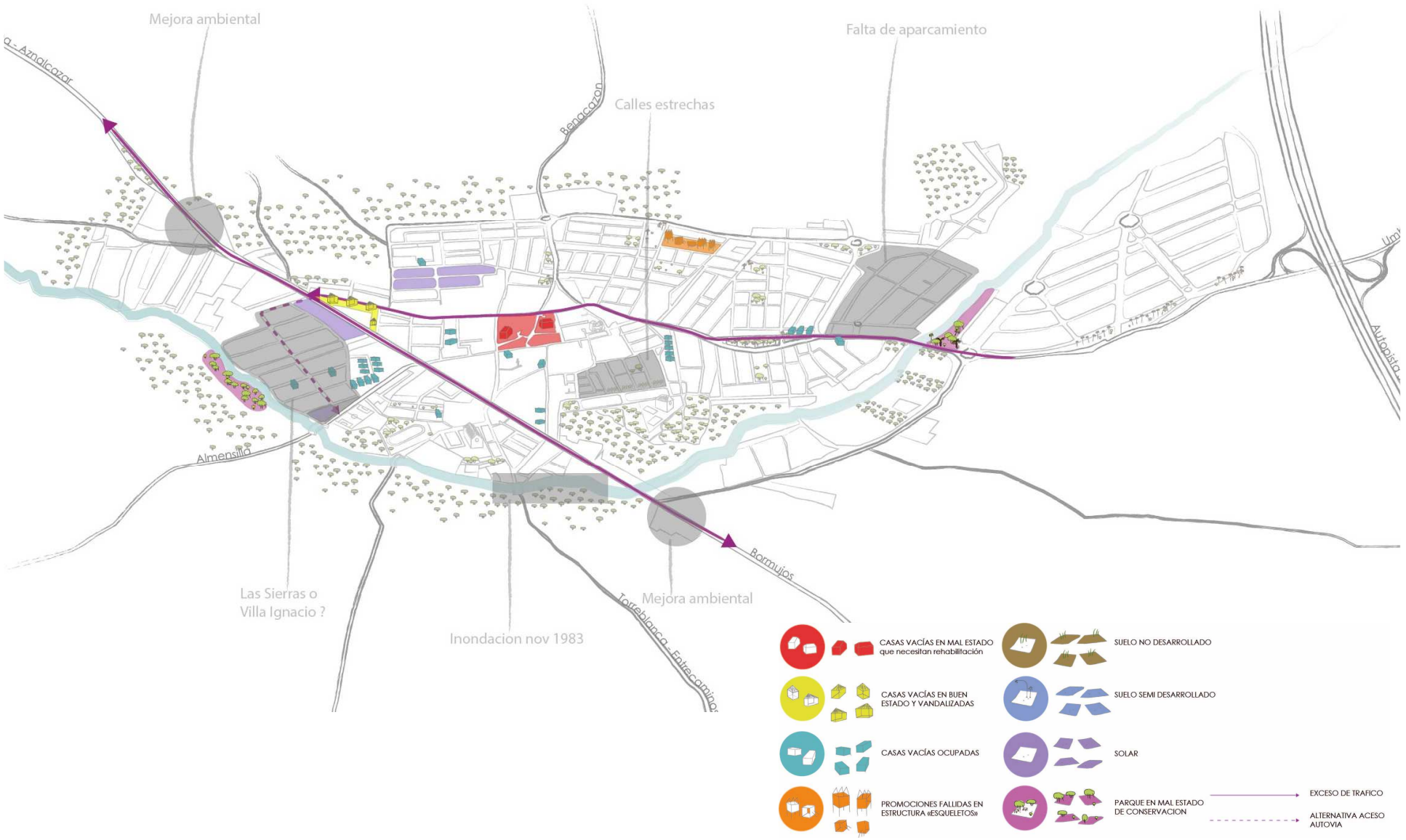
Metodología: Mapeo de vivienda y ciudad



Resultados del proceso participativo

Resultados

Taller Autodiagnóstico con la ciudadanía



Resultados del proceso participativo

Resultados

Taller Autodiagnóstico con la ciudadanía

- El elevado precio de los alquileres los hace inaccesibles
- Se identifican las zonas del pueblo dónde se han ocupado viviendas propiedad de los bancos
- Se identifican como problema los solares urbanizados y no construidos que generan barreras en la continuidad del núcleo urbano y mala calidad ambiental
- Se identifican promociones fallidas en “esqueleto” y terminadas y vandalizadas
- Se identifica la necesidad de rehabilitar/intervenir viviendas populares del conjunto histórico en mal estado o en ruina
- Se identifican problemas de mal diseño y conservación de zonas verdes en torno al arroyo
- Se identifican problemas de falta de oferta educativa (bachillerato) y de ocio en el pueblo.
- Se identifican problemas de movilidad: transporte público deficiente, exceso de tráfico en C/ Calvario y en la ctra Sevilla-Aznalcázar y en urbanización Villa San Ignacio

Problemas

Problemas de vivienda:

- Las situaciones de emergencia habitacional.
- La oferta de alquiler es insuficiente e inadecuada a la demanda por precio.
- Una del parque de viviendas requiere adecuaciones de eficiencia energética y accesibilidad.

Problemas urbanos (sociales, económicos, ambientales, políticos) relacionados con la vivienda:

- Zonas urbanizadas sin consolidar
- Promociones fallidas (sectores urbanísticos inacabados): inseguridad, falta de servicios y dotaciones de proximidad.
- Elevado número de viviendas deshabitadas
- Ocupaciones irregulares de vivienda propiedad de los bancos;.
- Carencia de suelo público y de patrimonio público de vivienda.

Retos

- Revertir los procesos de **deterioro urbano** y mal uso de la vivienda.
- Crear **oferta de vivienda asequible** en alquiler.
- Disponer de capacidad para atender las **situaciones de emergencia**.
- Desarrollar y gestionar una **política municipal de vivienda**.

NECESIDADES Y/O CAPACIDADES DE LA POBLACIÓN

PRINCIPIOS

para la política de vivienda

RECURSOS Y/O PROBLEMAS DEL PARQUE RESIDENCIAL

- Atender y prevenir las situaciones de emergencia
- Favorecer la puesta en uso de la vivienda vacía
- Impulsar el régimen de alquiler (y otros modos de gestión y tenencia alternativos a la propiedad individual)
- Iniciar la creación de un parque público municipal de vivienda/ suelo
- Impulsar y facilitar la rehabilitación
- Participación como lógica transversal
- Gestión y liderazgo público, orientación público-social, multiactoral.

EJES ESTRATÉGICOS	LÍNEAS DE ACTUACIÓN	ACTUACIONES. Enunciación preliminar
A. PREVENIR Y ATENDER SITUACIONES DE EMERGENCIA HABITACIONAL Y DE VULNERABILIDAD O RIESGO DE EXCLUSIÓN RESIDENCIAL	**A1. Atención a familias en situaciones devulnerabilidad o riesgo de exclusión residencial**	Dispositivo de prevención: Información, asesoramiento y acompañamiento jurídico y social Protocolo de acompañamiento, asesoría y negociación en caso de desahucio
	A2. Atención a situaciones de emergencia habitacional	Protocolo y dispositivos de alojamiento de emergencia
B. VELAR POR LA FUNCIÓN SOCIAL Y EL USO CÍVICO DE LA VIVIENDA	**B1. Actuaciones frente a situaciones de uso incívico o irregular de viviendas**	Protocolo coordinado frente a ocupaciones.
	B2 .Movilización de la vivienda deshabitada o vacía	Censo e inventariado de las viviendas deshabitadas Adscripción a programas
C. GARANTIZAR EL ACCESO A UNA VIVIENDA ASEQUIBLE MEDIANTE UNA OFERTA SUFICIENTE Y ADECUADA A LOS DISTINTOS PERFILES DE NECESIDAD SOCIAL	**C1. Bolsa de gestión pública de vivienda asequible en alquiler**	Creación de bolsa de gestión municipal de vivienda en alquiler. Información y apoyo en el acceso a ayudas al alquiler autonómicas o estatales. Fomento de otras modalidades de acceso.
	C2. Realizar ajustes en planeamiento, normativa u ordenanzas	Ajustes en planeamiento urbanístico: cambiar uso para cubrir carencias dotacionales; compatibilidad de usos en zonas residenciales, ajustar densidades y tipologías protegidas en respuesta a la demanda real... Definir suelos de desarrollo preferente. Adaptaciones a otros supuestos de demanda.
	C3. Reactivación del patrimonio municipal de solares y viviendas de titularidad pública	Apertura de expedientes de ruina. Obtención de suelo público de operaciones urbanísticas.

NECESIDADES Y/O CAPACIDADES DE LA POBLACIÓN

LÍNEAS DE ACTUACIÓN

del PMVS

RECURSOS Y/O PROBLEMAS DEL PARQUE RESIDENCIAL

D. MEJORAR EL PARQUE EXISTENTE Y LA CIUDAD CONSTRUIDA	**D1. Rehabilitación de viviendas**	Actuaciones de apoyo a la rehabilitación de la vivienda unifamiliar y a la erradicación de la infravivienda. Facilitar y promover acceso a programas de ayudas autonómicas. Informar y difundir catálogo de posibilidades.
	D2. Rehabilitación de edificios o vivienda colectiva	Actuaciones de rehabilitación y recualificación de vivienda plurifamiliar. Facilitar y promover acceso a programas de ayudas autonómicas. Informar y difundir catálogo de posibilidades.
	D3. Actuaciones de mejora de barrios	Delimitación de ámbitos e identificación de actuaciones para la mejora de la calidad urbana y el sistema dotacional.
	D4. Regeneración urbana integrada de zonas vulnerables	Promover programa interinstitucional de inclusión urbana y rehabilitación integral.
		Propuesta de delimitación de ZNTS.
E. IMPLANTAR DISPOSITIVOS MUNICIPALES DE EJECUCIÓN Y SEGUIMIENTO	**E1. Ejecución de la política local de vivienda: apertura de Oficina Municipal de Vivienda (OMV)**	Creación y dotación presupuestaria y técnica de una Oficina Municipal de Vivienda
	E2. Espacios de participación y seguimiento	Consejo local, Mesa o Foro de vivienda. Seguimiento público del plan y coordinación con entidades sociales.

NECESIDADES Y/O CAPACIDADES DE LA POBLACIÓN

LÍNEAS DE ACTUACIÓN

del PMVS

RECURSOS Y/O PROBLEMAS DEL PARQUE RESIDENCIAL

- Programa municipal de captación y movilización de viviendas privadas en desuso
- Creación de la Oficina Municipal de Vivienda
- Atención a situaciones de riesgo o de emergencia habitacional



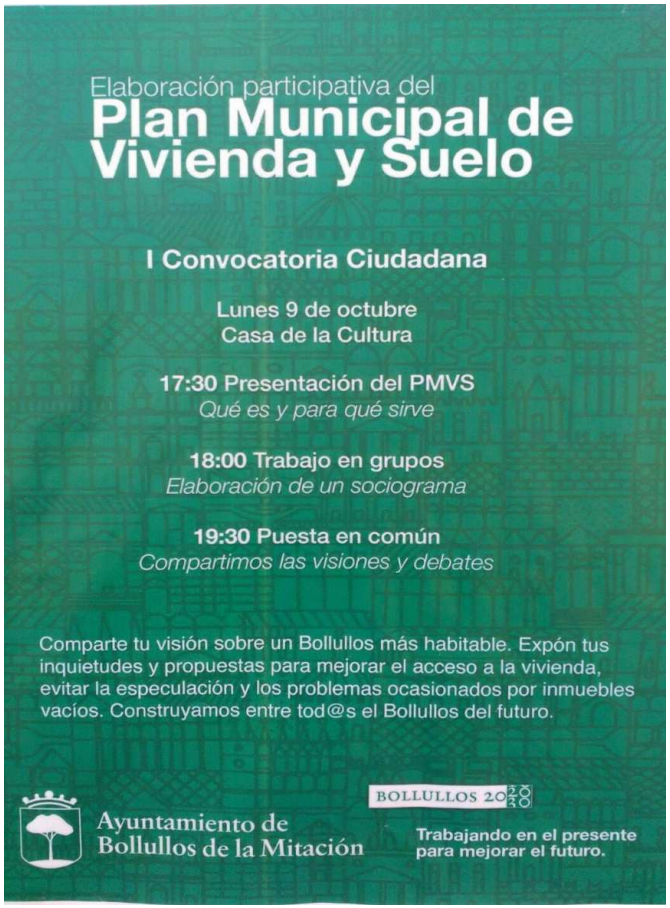
9:30 **Presentación** de la jornada y del estado del PMVS
9:45 **Ponencias**:
Gestión oficinas de vivienda y/o empresas públicas de vivienda: “Experiencias
de la Oficina de Rehabilitación del Polígono Sur y Empresa de Desarrollo de Utrera - PRODUSA” – Diego Gómez Ojeda y Pepe Rodríguez Apresa.
Programas públicos de autoconstrucción: “Programas públicos de
autoconstrucción y alquiler de parque público de la Sociedad de
Desarrollo de Carmona – SODECAR” - Fidel Gayoso Romero
Cooperativas de vivienda: “Experiencias de cooperativas de alquiler y de
cesión de uso” - Marina Lora

11:00 Descanso / Desayuno

11:30 **Talleres** participativos

13:00 **Puesta en común**
13:30 **Clausura**

Proceso participativo



1/ Jornadas de inicio: constitución de grupo institucional y grupo motor ciudadano. Prediagnóstico

2/ Jornadas de Diagnóstico y definición de Retos

3 / Jornadas de definición de Objetivos y Estrategias

2/Taller de autodiagnóstico institucional



NECESIDADES Y/O CAPACIDADES de la población			
BLOQUE	**NUDOS/ POTENCIALIDADES**	**VALIDA / APORTACIONES**	**RETOS**
Tendencia demográfica	- Rápido crecimiento - Rasgos rurales más marcados que otras poblaciones del entorno - Tamaño medio familiar por encima de la media - Menos hogares monoparentales	Valida Incremento de las necesidades de la población Faltan servicios Valida Valida Necesidad de oferta de vivienda en relación a las características de los nuevos modelos familiares Valida	- Dotar de servicios a los nuevos residentes - Conservar la identidad integrando a los de fuera "forasteros" - Formación en labores tradicionales - Desarrollar las parcelas de explotaciones tradicionales en desuso a través de cooperativas de formación para promover su uso
Capacidad económica Demanda explícita Situaciones de vulnerabilidad y riesgo SITUACIONES DE EMERGENCIA	- Algo más del 25 % tienen dos o más miembros en paro. En las secciones 2 y 3 supera el 40%. - Destinan más del 30% a gastos de vivienda.	Valida Valida Genera impagos Precios por encima de las capacidades de las familias (precios inflados)	- Disponer de capacidad para atender las situaciones de emergencia. - Pago en especie: autoconstrucción "regulada" promoviendo el autoempleo y a través

Resultados del proceso participativo

Taller de autodiagnóstico con la ciudadanía



Participantes:

1/Delegados de las áreas de urbanismo y participación (sólo presentación del acto)
2/ Entidades Sociales del municipio, y otros colectivos y sectores sociales identificados
3/ Equipo del Taller ecosocial Hábitat 4,s.c.a.

Resultados del proceso participativo

Taller Técnico Político

Metodología: Mapeo de vivienda y ciudad



MAPEO PARTICIPATIVO




NECESIDADES Y/O CAPACIDADES
de la población
RECURSOS Y/O PROBLEMAS
del parque residencial
IDENTIFICACIÓN DE SITUACIONES DE NECESIDAD
demanda manifiesta
demanda latente / necesidad
Precariedad en la tenencia o el uso
PERMANENCIA
Inseguridad o precariedad jurídica en la tenencia
Riesgo de desahucio de la vivienda habitual por motivos económicos
Necesidad de acceso al uso de una nueva vivienda
ACCESO
Emergencia habitacional situaciones urgentes de necesidad de alojamiento: sin hogar, ejecución de desahucios, separaciones, ...
Dificultades económicas en el acceso a una vivienda adecuada hacinamiento, hogares polinucleares, nuevas familias jóvenes, mayores, cambio de vivienda, sobreendeudamiento...
Hábitat precario: insuficiente, obsoleto o inadecuado
RECUALIFICACIÓN
Residentes en viviendas obsoletas o deterioradas
Residentes en infraviviendas
Comunidades con dificultades para afrontar la mejora de edificios o conjuntos obsoletos
Residentes en entornos urbanos degradados
DEFINICIÓN DE LÍNEAS DE ACTUACIÓN
enfoque pluriescalar de intervención
indiv.-familiar | comunitario | colectivo
Ajustes en planeamiento y normativa
LUCHA ANTIDESAHUCIOS
Asesoramiento jurídico y acompañamiento social
MOVILIZACIÓN DE VIVIENDA VACÍA EN ALQUILER
· Creación y gestión pública de una bolsa de alquiler social
· Diseño de programas, tipologías y modelos de gestión para cada perfil
Detección y movilización de las viviendas vacías disponibles: mediación con entidades y particulares
Promoción pública de iniciativas piloto innovadoras: acceso colectivo, tenencia...
REHABILITACIÓN
Apoyo a la rehabilitación unifamiliar y erradicación de infravivienda
Programas para la rehabilitación y recualificación de vivienda plurifamiliar
Actuaciones singulares de regeneración urbana integrada
ANÁLISIS DEL PARQUE EXISTENTE
categorización y
mapeo de situaciones
Suelos no desarrollados
Suelos semiurbanizados
Solares
Edificios semiconstruidos
Edificios vacíos/semivacíos
Viviendas vacías dispersas
· en zonas suburbanas
· en el casco urbano
Entornos urbanos o suburbanos degradados
· Barrios obsoletos
· Urbanizaciones sin consolidar
· zonas semivacías, (carencias dotacionales, ocupaciones conflictivas, ..)
· Barrios vulnerables
GESTIÓN
Estructura de espacios y cauces de participación y coordinación
Oficina municipal de vivienda
Asesoramiento jurídico, técnico y social
Modelo de gestión
iniciativa pública, mixta, fórmulas cooperativas...
Planificación económica
financiera y dotación presupuestaria

Identificación de necesidades

Demanda de vivienda

- El registro de demandantes de vivienda no está activo. Había 72 personas registradas.
- 1369 de las personas del municipio acumula factores de vulnerabilidad (14,1%)

Proyección demanda de vivienda emancipación (2025)

- Jóvenes (15-29 años): 1972 hogares
- Tardía (30-44 años): 1797 hogares
- Total: **3769 hogares**

Aproximación a la demanda por tenencia

- Compra: 782
- Alquiler protegido: **2539 (67,4%)**
- Alquiler libre: 447
- TOTAL: 3768

Estrategias y Líneas de Acción

Para el Acceso a la Vivienda

- Reactivar el registro de demandantes de vivienda.
- Movilizar vivienda vacía con programa de intermediación
- Promover alojamientos dotacionales para situaciones de emergencia
- Promoción de cooperativas
- Programa de autoconstrucción
- Aparcería urbana
- Adaptación de viviendas demasiado grandes
- Adaptar el planeamiento

Para mejorar la habitabilidad

- Registro de solares y ruinas
- Programas de Rehabilitación Autonómicos

Para asesorar y acompañar a la población

- Oficina Municipal de Vivienda

Análisis del Parque de vivienda y suelo

Mejora de la habitabilidad

- Un 28% de las viviendas necesitan rehabilitación energética
- Un 56 % de las viviendas tienen problemas de accesibilidad

Oferta de viviendas actual y potencial.

- La oferta de vivienda en venta y alquiler en el mercado es insuficiente e inaccesible
- La oferta de VPO en régimen de venta es testimonial. No hay VPO en alquiler
- Viviendas vacías: **361**

- Previsiones del Planeamiento
- 182 viviendas libres posibles en suelo urbano consolidado
- 149 viviendas libres en Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio
- 290 viviendas libres y 87 protegidas en Suelo Urbanizable No Sectorizado





DEFINICIÓN CASO DE ESTUDIO _ **CASO 1**

CONJUNTO DE VIVIENDAS VANDALIZADAS

Ubicación	C/ Calvario 93-111
Superficie de la parcela	10 parcelas de 156 m2
Número de viviendas	10
Superficie construida por vivienda	156 m2
Año de construcción	2008
Tipología	Vivienda unifamiliar adosada
Configuración	Planta baja + Planta alta
Estado de la edificación	Terminada
Partidas por revisar	Fontanería Saneamiento Electricidad Carpintería Acabados Pintura

ESTRATEGIA

LÍNEA DE ACCIÓN

Plan Municipal de Vivienda y Suelo. Bollullos





DEFINICIÓN CASO DE ESTUDIO _ **CASO 2**

VIVIENDA EN CONSTRUCCIÓN. ESQUELETOS

Ubicación	PP-R2
Superficie de la parcela 1	6818 m2
Número de viviendas previstas	32
Superficie construida por vivienda	180 m2
Superficie de la parcela 2	730 m2
Número de viviendas previstas	6
Superficie construida por vivienda	120 m2
Estado de la edificación parcela 1	Esqueleto estructural
Estado de la edificación parcela 2	Cerramiento en ejecución
Partidas por ejecutar	Cerramiento Tabiquería Cubierta Fontanería Saneamiento Electricidad Carpintería Acabados Pintura

ESTRATEGIA

LÍNEA DE ACCIÓN

Plan Municipal de Vivienda y Suelo. Bollullos





DEFINICIÓN CASO DE ESTUDIO _ **CASO 3**

VIVIENDAS VACÍAS DISPERSAS

Ubicación	CASCO ANTIGUO
Vivienda vacia unifamiliar	
Más de 50 años de edad	98
Más de 30 años de edad	139
Vivienda vacia plurifamiliar	
Más de 50 años de edad	14
Más de 30 años de edad	16
TOTAL CASCO ANTIGUO	267

Ubicación	NUEVOS CRECIMIENTOS
Vivienda vacia unifamiliar	
Menos de 20 años de edad	95
Menos de 10 años de edad	155
Vivienda vacia plurifamiliar	
Menos de 20 años de edad	16
Menos de 10 años de edad	43
TOTAL NUEVOS CRECIMIENTOS	309

ESTRATEGIA

LÍNEA DE ACCIÓN

ESTRATEGIAS: Para facilitar el acceso a la vivienda	Líneas de acción
	1. Reactivar el registro de demandantes de vivienda
	2. Crear una bolsa de alquiler asequible, poniendo en uso las viviendas vacías mediante un programa de intermediación entre propietarios e inquilinos
	3. Promover Alojamientos Dotacionales para vivienda transitoria en situaciones de emergencia (realojos, personas vulnerables, desahucios)
	4. Promoción de iniciativas cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso o de alquiler
	5. Promoción de iniciativas de autoconstrucción asistida tanto de obra nueva como de rehabilitación o terminación de promociones fallidas
	6. Programa de Aparcería Urbana, para pago en especies del alquiler (obras de rehabilitación y terminación de viviendas vacías en mal estado o sin terminar de construir)
	7. Programa de adaptación del parque de viviendas demasiado grandes en relación con las necesidades, particularmente las procedentes de promociones fallidas.

ESTRATEGIAS: Para mejorar la conservación y la habitabilidad	Líneas de acción
	1. Activación del Registro Municipal de Solares y Ruinas
	2. Programa de rehabilitación concertada en conjunto histórico para alquiler de viviendas a precio asequible
	3. Programa de rehabilitación mediante aparcería urbana, que posibilite el pago en especie, mediante trabajos de reparación, rehabilitación y cuidado de la vivienda

ESTRATEGIAS: Para acompañar a la población en el acceso a la vivienda y en la mejora de sus condiciones habitabilidad	Líneas de acción
	1. Asesoramiento jurídico y acompañamiento a personas en situación vulnerable (desahucios, víctimas de violencia de género, mayores)
	2. Puesta en marcha y gestión del Programa de Intermediación en el alquiler de vivienda asequible
	3. Programas de rehabilitación Autonómica de viviendas
	4. Programa de rehabilitación mediante aparcería urbana
	5. Programa de rehabilitación concertada en conjunto histórico para favorecer el alquiler asequible
	6. Programa de rehabilitación singular (para reflotar promociones fallidas en mal estado de conservación)
	7. Promoción de iniciativas de cooperativas de vivienda para jóvenes (alquiler o cesión de uso)
	8. Programa de iniciativas de autoconstrucción de viviendas

1. ACTORES

¿Qué actores crees que deben estar implicados en el desarrollo de la estrategia?

¿A nivel institucional? ¿Qué Concejalías? ¿Qué personal técnico?

¿A nivel social? ¿Qué colectivos, asociaciones y o grupos organizados?

¿Qué personas a título individual?

¿Qué funciones han de cumplir?

¿Qué tareas se desprenden de las líneas apuntadas y a quién correspondería ejecutarlas?

2. PREVISIÓN TEMPORAL

¿En cuántas fases o etapas crees que se pueden desarrollar esas tareas y qué tiempo aproximado o duración tendría cada una de estas fases / etapas?

¿En qué plazo de tiempo aproximado se pueden desarrollar las líneas de acción?

¿En cuánto tiempo estaría ejecutada la estrategia?

3. RECURSOS

¿Qué recursos serían necesarios para su puesta en marcha?

¿Económicos?

¿Humanos?

¿Técnicos?

¿Materiales?

¿Sociales?

¿Iniciativas Ciudadanas?

¿Con qué otras potencialidades contamos en el municipio?

BOLLULLOS 2020

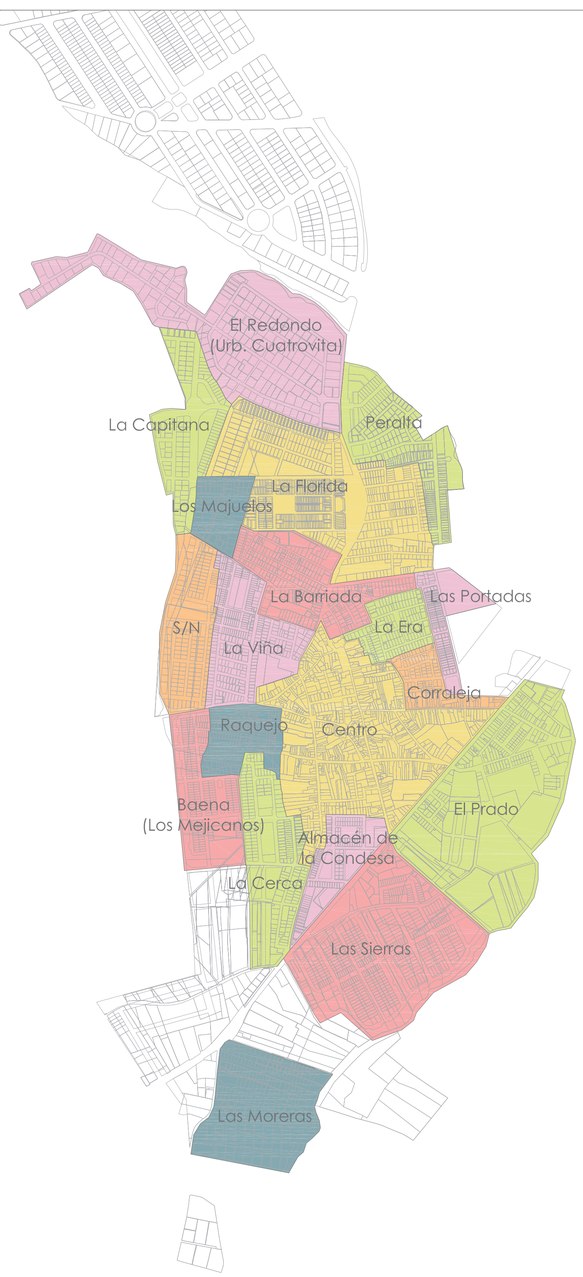
PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

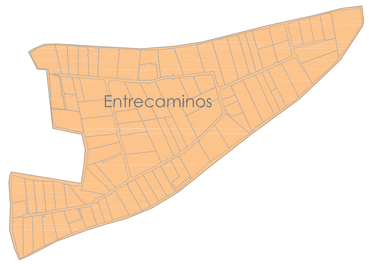
ANEXO 3

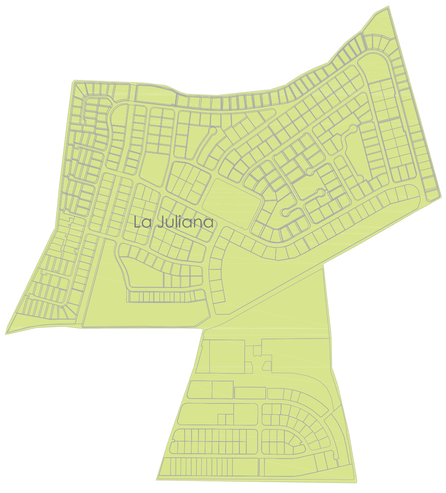
Ayuntamiento de
Bollullos de la Mitación

ÍNDICE DE PLANOS

1. BARRIOS DEL MUNICIPIO
2. VULNERABILIDAD POR SECCIÓN CENSAL
3. EDAD DE LA EDIFICACIÓN
4. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO
5. VIVIENDA VACÍA. TIPOLOGÍA UNIFAMILIAR POR CONSUMOS
6. VIVIENDA VACÍA. PARCELA COLECTIVA POR CONSUMOS
7. RECONOCIMIENTO IN SITU E IDENTIFICACIÓN DE CASOS
8. BIENES MUNICIPALES. VIVIENDA Y SUELO RESIDENCIAL







Plan Municipal de Vivienda y Suelo

BOLLULLOS DE LA MITACIÓN

2018

ESCALA:	DOCUMENTO: APROBACIÓN INICIAL	PLANO NUM.:
1 / 10.000	PLANO DE: Barrios del municipio	01

COORDINACIÓN	REDACCIÓN
Ayuntamiento de Bollullos de la Mitación	TALLER ECOSOCIAL HÁBITAT4 COOP Taller Ecosocial Hábitat 4 Coop.

1003

1001

1002

2001

2002

Urb. Cuatrovitas

Florida

Barriada

La Era

La Portada

Viña

Corraleja

Centro

Los Mejicanos

Raquejo

El Prado

Las Sierras

Moreros

Entrecaminos

La Juliana

Vulnerabilidad por sección censal

- Sección censal 1001_ 15.4%
- Sección censal 1002_ 17.6%
- Sección censal 1003_ 19.7%
- Sección censal 2001_ 15.3%
- Sección censal 2002_ 17.6%

Plan Municipal de Vivienda y Suelo

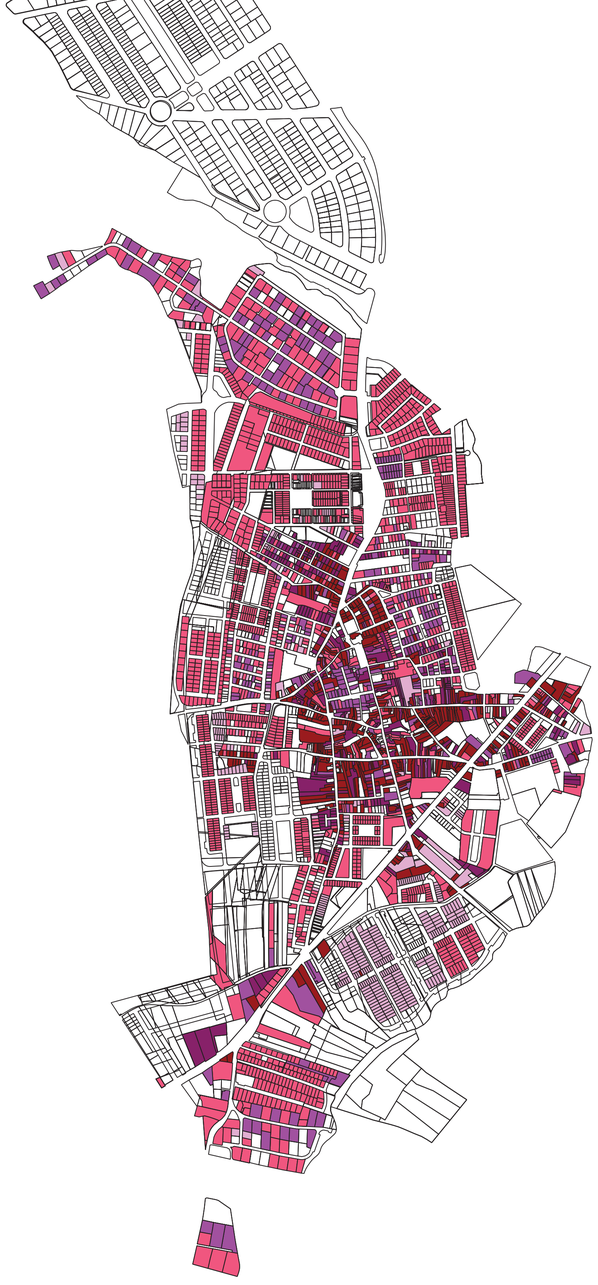
BOLLULLOS DE LA MITACIÓN

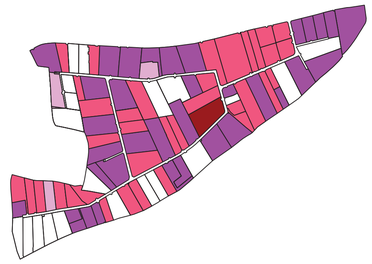
2018

ESCALA:	DOCUMENTO: APROBACIÓN INICIAL	PLANO NUM.:
1 / 10.000	PLANO DE: Vulnerabilidad por secciones censales	02

COORDINACIÓN	REDACCIÓN
Ayuntamiento de Bollullos de la Mitación	TALLER ECOSOCIAL HÁBITAT 4 COOP Taller Ecosocial Hábital 4 Coop.







EDAD DE LA EDIFICACIÓN

- 10 AÑOS
- 20 AÑOS
- 30 AÑOS
- 40 AÑOS
- 50 AÑOS

Plan Municipal de Vivienda y Suelo

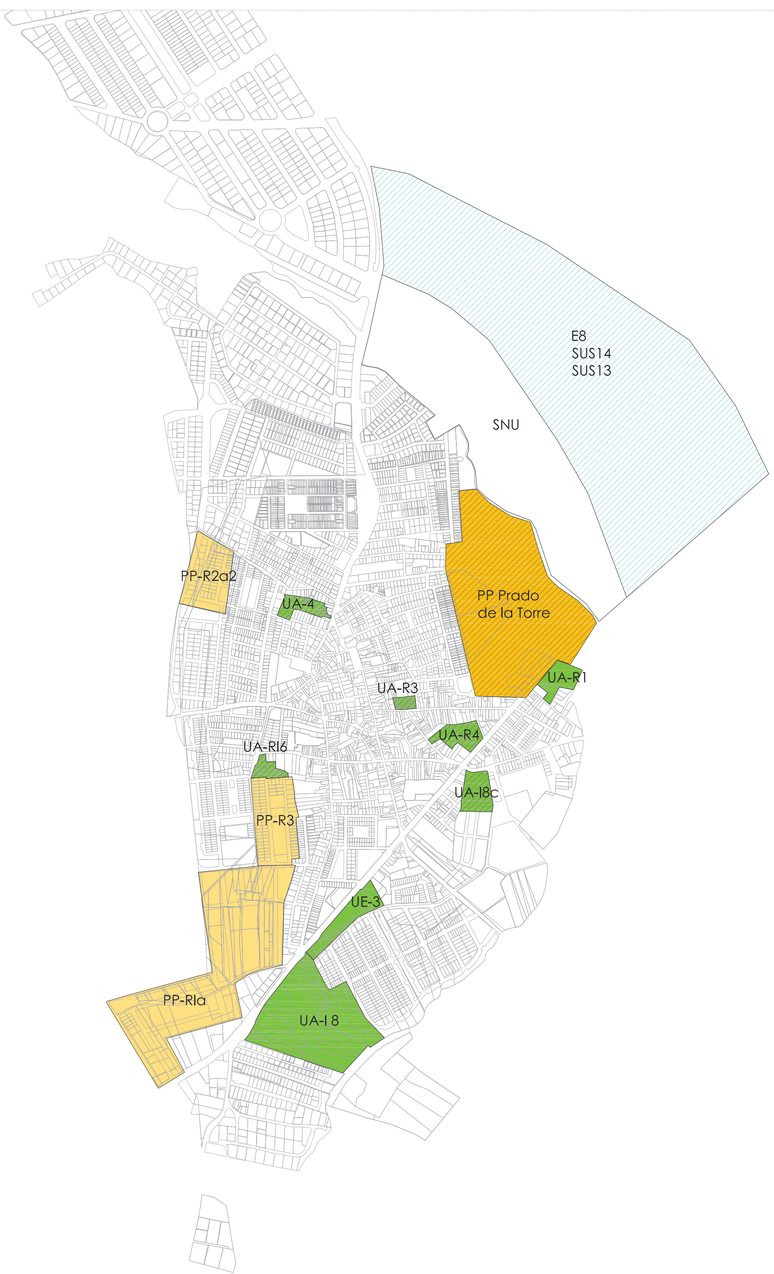
BOLLULLOS DE LA MITACIÓN

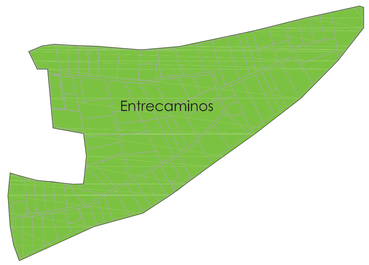
2018

ESCALA:	DOCUMENTO: APROBACIÓN INICIAL	PLANO NUM.:
1 / 10.000	PLANO DE: Edad de la edificación	03

COORDINACIÓN	REDACCIÓN
Ayuntamiento de Bollullos de la Mitación	TALLER ECOSOCIAL HÁBITAT4 COOP Taller Ecosocial Hábitat 4 Coop.







Suelo urbanizable ordenado transitorio
- PP-RIa La Sabina
- PP-R2a2 C/ Benacazón
- PP-R3 La Cerca

Suelo urbanizable sectorizado
- PP Prado de la Torre

Suelo urbano no consolidado

Áreas de reforma interior
- UA-R1 El Gran Poder
- UA-R3 Centro
- UA-R4 Moreno
- UE-3 C/ Aznalcázar
- UA-4 C/Antonio machado
- UA-I 8 La Hormigonera
- UA-R16 La Cerca
- UA-R18c C/ Manuel Siurot
- Urbanización Entrecaminos

Plan Municipal de Vivienda y Suelo

BOLLULLOS DE LA MITACIÓN

2018

ESCALA:	DOCUMENTO: APROBACIÓN INICIAL	PLANO NUM.:
1 / 10.000	PLANO DE: Análisis de planeamiento	04

COORDINACIÓN	REDACCIÓN
Ayuntamiento de Bollullos de la Mitación	TALLER ECOSOCIAL HÁBITAT4 COOP Taller Ecosocial Hábitat 4 Coop.







Leyenda

Vivienda vacía unifamiliar por consumo de aguas

- Bajo consumo de agua (<2,47 m3)
- Consumo 0 de agua
- Sin contrato de agua

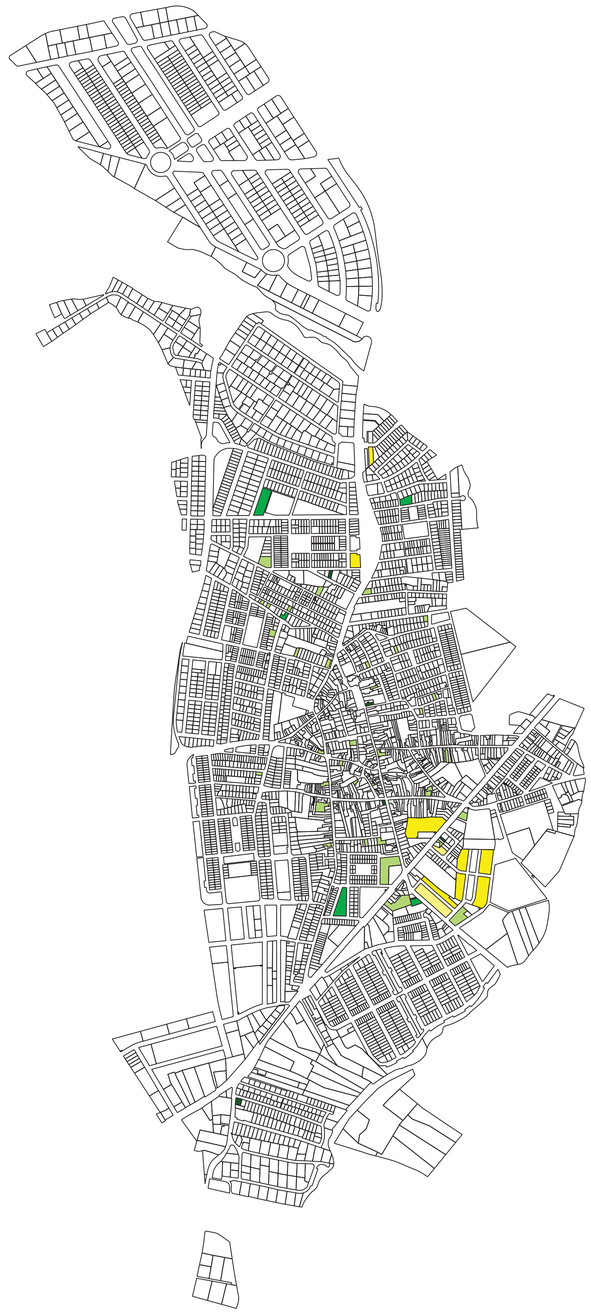
Plan Municipal de Vivienda y Suelo

BOLLULLOS DE LA MITACIÓN

2018

ESCALA:	DOCUMENTO: APROBACIÓN INICIAL	PLANO NUM.:
1 / 10.000	PLANO DE: Vivienda vacía: Tipología unifam. por consumos	05

COORDINACIÓN	REDACCIÓN
Ayuntamiento de Bollullos de la Mitación	TALLER ECOSOCIAL HÁBITAT4 COOP Taller Ecosocial Hábitat 4 Coop.







Leyenda

Clasificación por porcentaje de ocupación. Parcela colectiva

- 0% Ocupación
- 1-25% Ocupación
- 26-50% Ocupación
- 51-75% Ocupación
- 76-99% Ocupación

Plan Municipal de Vivienda y Suelo

BOLLULLOS DE LA MITACIÓN

2018

ESCALA:	DOCUMENTO: APROBACIÓN INICIAL	PLANO NUM.:
1 / 10.000	PLANO DE: Vivienda vacía: Parcela colectiva por consumos	06

COORDINACIÓN	REDACCIÓN
Ayuntamiento de Bollullos de la Mitación	TALLER ECOSOCIAL HÁBITAT 4 COOP Taller Ecosocial Hábitat 4 Coop.



3. Vivienda en construcción



4. Esqueleto estructural



6. Viviendas ocupadas



7. Solares y suelo disponible



7. Solares y suelo disponible



6. Solares y suelo disponible



2. Vivienda vacía nueva



2. Vivienda vacía nueva



7. Solares y suelo disponible



5. Viviendas vandalizadas



1. Vivienda vacía antigua

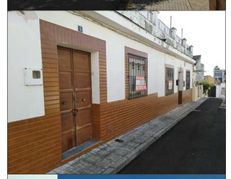


6. Viviendas ocupadas



6. Solares y suelo disponible







1. Vivienda vacía antigua





1. Vivienda vacía antigua
2. Vivienda vacía nueva
3. Vivienda en construcción
4. Esqueleto estructural
5. Vivienda vandalizada
6. Vivienda ocupada
7. Solares y suelo disponible

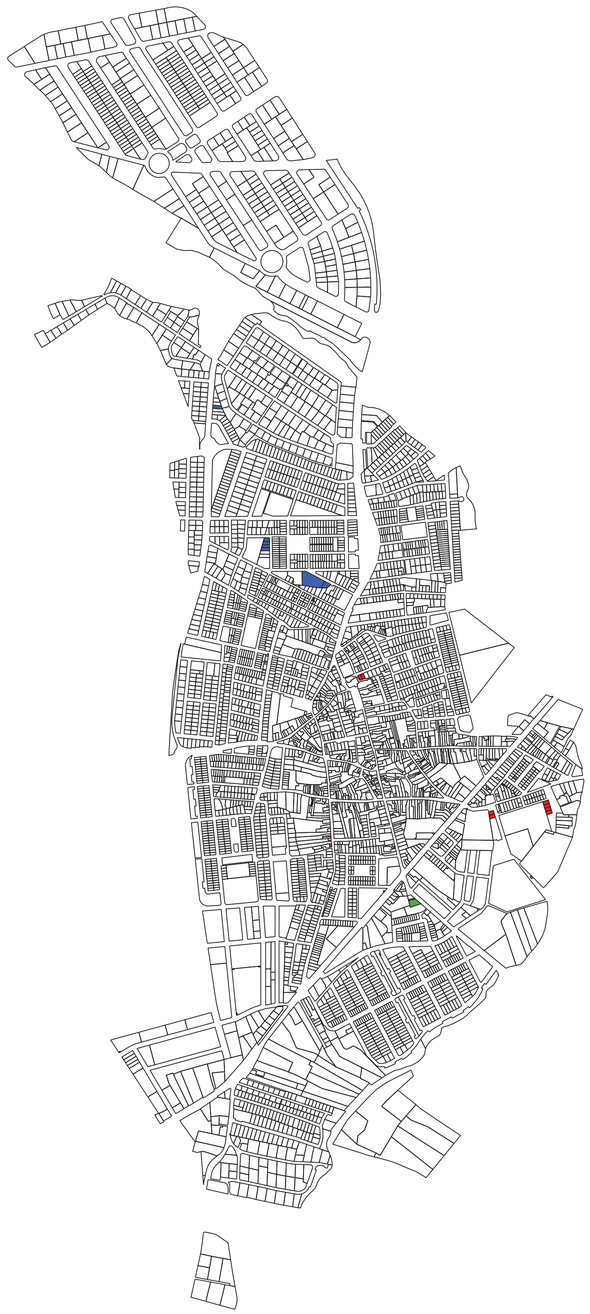
Plan Municipal de Vivienda y Suelo

BOLLULLOS DE LA MITACIÓN

2018

ESCALA:	DOCUMENTO: APROBACIÓN INICIAL	PLANO NUM.:
1 / 10.000	PLANO DE: Reconocimiento in situ e identificación de casos	07

COORDINACIÓN	REDACCIÓN
Ayuntamiento de Bollullos de la Mitación	TALLER ECOSOCIAL HÁBITAT4 COOP Taller Ecosocial Hábitat 4 Coop.







Leyenda

PARCELA CON BIENES MUNICIPALES. INMUEBLES Y SOLARES

- Residencial. Viviendas municipales
- Residencial. Viviendas SODEMI
- Suelo residencial municipal

Plan Municipal de Vivienda y Suelo

BOLLULLOS DE LA MITACIÓN

2018

ESCALA:	DOCUMENTO: APROBACIÓN INICIAL	PLANO NUM.:
1 / 10.000	PLANO DE: Bienes municipales. Vivienda y suelo residencial	08

COORDINACIÓN	REDACCIÓN
Ayuntamiento de Bollullos de la Mitación	TALLER ECOSOCIAL HÁBITAT 4 COOP Taller Ecosocial Hábitat 4 Coop.

BOLLULLOS 2020

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

ANEXO 4

Ayuntamiento de
Bollullos de la Mitación

ORDENANZA REGULADORA DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS ASÍ COMO DEL PROCEDIMIENTO PARA LA SUSTITUCIÓN DEL PROPIETARIO INCUMPLIDOR EN SUS DEBERES LEGALES DE EDIFICACIÓN, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución Española (en adelante, CE) reconoce en su artículo 33 el derecho de propiedad privada de manera limitada toda vez que la función social que debe cumplir la misma delimitará su contenido de acuerdo con las leyes.

De otro lado el artículo 47 de dicho texto establece el derecho de todos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, imponiendo la obligación de los poderes públicos de regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

Merece subrayarse que la obligación de edificar en los plazos legales descansa sobre los principios que han sido nítida y abundantemente perfilados por la doctrina del Tribunal Supremo, baste solo señalar, como hace la Sentencia de 1 de febrero de 1994, que a través de esa obligación se buscar lograr dos finalidades que nuestro texto fundamental considera capitales, que no son otras que el sometimiento de la propiedad privada a la función social encomendada al derecho de propiedad y evitar la especulación.

Como expresión de lo anterior, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, TRLS 7/2015), en su Título VII, contiene una serie de instrumentos que tienen como finalidad ayudar a cumplir la función social de la propiedad, asignada por la CE.

En los artículos 14 y 17 se contempla facultad de edificar y el correlativo deber de edificar del suelo urbanizado. A tal efecto, se establece que el incumplimiento de los deberes de edificación o rehabilitación habilita para la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad o a la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosa (artículos 49 y 50 del TRLS 7/2015).

La imposición al propietario de la obligación de edificar en plazo, tradicional en nuestra legislación urbanística, se recoge asimismo en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante, LOUA), en coherencia con los planteamientos constitucionales y la legislación estatal. El artículo 51 de la LOUA, en el que se relacionan los deberes que conforman el contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo, prevé, en su apartado 1.C.c., el de "realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación".

Más concretamente, la Sección 3ª del Capítulo IV de la LOUA dedica su regulación a la ejecución de obras de edificación y en sus artículos 150, 151, 152 se ocupa del procedimiento de ejecución mediante sustitución por incumplimiento de los deberes de edificación, conservación y rehabilitación, a través de un concurso cuyo objeto es la venta forzosa del inmueble una vez constatado el incumplimiento de dichas obligaciones, incluyéndose dicho inmueble en el Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Por otra parte, el apartado 7 del artículo 155 aplica el mencionado procedimiento al incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación de bienes inmuebles previstos en el citado precepto legal.

Pese a que la propia LOUA remite a desarrollo reglamentario la regulación del Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas así como otros aspectos del concurso, lo cierto es que hasta la fecha dicho desarrollo reglamentario no se ha producido.

La presente Ordenanza persigue, en consecuencia con lo anterior, regular aquellos aspectos que posibiliten la aplicación en nuestro Municipio del procedimiento establecido en dichos artículos en relación con la exigencia del cumplimiento del deber de edificación y conservación, así como la regulación del Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas, todo ello en aras a un cumplimiento efectivo de lo establecido en la legislación del Estado, la de la Comunicada Autónoma así como en la propia Constitución.

Finalmente ha de señalarse que la presente ordenanza tiene su fundamento en el artículo 4.1.a) de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LRBRL), el cual atribuye a los ayuntamientos potestad reglamentaria, es decir, capacidad para desarrollar, dentro de la esfera de sus competencias, lo dispuesto en las leyes estatales o autonómicas. Como consecuencia de esta potestad, los Ayuntamientos pueden dictar disposiciones de carácter general y de rango inferior a ley, sin que, en ningún caso, estas disposiciones puedan contener preceptos opuestos a las leyes.

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1.- Objeto.

Es objeto de la presente ordenanza la regulación del funcionamiento y organización del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas así como el procedimiento de ejecución por sustitución del propietario incumplidor para exigirle el cumplimiento de los deberes de edificación, conservación y rehabilitación señalados en los artículos 150, 151 y 155 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El ámbito de aplicación del Registro Municipal comprende el término municipal de Bollullos de la Mitación (Sevilla).

Artículo 2.- Naturaleza jurídica y publicidad del Registro.

1. El Registro tiene naturaleza jurídica administrativa al estar integrado por todos aquellos inmuebles, tanto solares como edificaciones, que haya sido incluidos en el mismo en virtud de resolución administrativa dictada por el órgano municipal competente.

2. El Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas es de carácter público por lo que los ciudadanos podrán acceder al mismo teniendo derecho a que se le manifiesten los libros o a obtener certificación del contenido de los mismos.

TÍTULO PRIMERO
Del cumplimiento del deber de edificar

Artículo 3.- Presupuestos de la edificación.

1.- La edificación de unidades aptas al efecto, parcelas y solares requiere:

a) El establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste.

b) La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigidos por la Ley para simultanear aquellas y las de edificación, en el caso de las parcelas y de los solares.

2.- La edificación de parcelas sólo será posible con la ejecución simultánea de las obras de urbanización que resten aún para transformar aquellas en solares.

3.- Se entiende por solar la unidad predial o parcela susceptible de ser edificado conforme al Plan, ubicada en suelo urbano, que se encuentren dotadas de los servicios y características definidos por el planeamiento general municipal vigente.

Artículo 4.- Cumplimiento del deber de edificar.

1. El derecho y el deber de edificar corresponden a quien sea su propietario o cuente con derecho suficiente para ello, sin perjuicio de su ejercicio y cumplimiento respectivamente, a través de tercero.

2. Las parcelas y los solares deberán edificarse en los plazos máximos que fije esta Ordenanza o el instrumento de planeamiento urbanístico pertinente, todo ello sin perjuicio de que puedan establecerse otros por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

3. La no iniciación de la edificación de las parcelas y solares en los plazos marcados, incluyendo las que cuenten con edificación inadecuada, habilitará al órgano competente para la inclusión del inmueble en el Registro municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas previa audiencia al propietario. Acordada la inclusión se requerirá al propietario el cumplimiento del deber de edificación en el plazo de SEIS (6) MESES, debiendo hacerse constar dicho requerimiento en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, salvo en el supuesto previsto en el artículo 6 de la presente ordenanza.

A dichos efectos el cumplimiento del deber de edificar no se entenderá cumplido con la mera solicitud de licencia de edificación, sin perjuicio de que el cómputo del plazo quede interrumpido hasta tanto se resuelva sobre la solicitud de licencia.

4. Los propietarios de inmuebles afectados por lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 18 dispondrán de un nuevo plazo de seis meses para el cumplimiento del deber de edificar/rehabilitar.

5. Si transcurrido dicho plazo el propietario no comunica el comienzo de las obras de edificación o acredita las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia necesaria, la parcela o solar quedará, por ministerio de la Ley, en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución. A dichos efectos el Ayuntamiento constatará el incumplimiento del deber de edificación mediante procedimiento en el que se dará trámite de audiencia al interesado.

En dicho procedimiento el órgano competente podrá acordar la expropiación o de oficio o a solicitud del interesado, el procedimiento de concurso para la sustitución del propietario incumplidor regulado en el artículo 151 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el Título Tercero de la presente Ordenanza, en cuyo caso deberá aprobarse la valoración del inmueble.

6. La transmisión de la fincas no modificará la situación del titular de la misma respecto del cumplimiento de los deberes establecidos por la legislación urbanística aplicable así como por el planeamiento urbanístico y la presente ordenanza o exigibles por los actos de ejecución de dicha normativa. El nuevo titular quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus deberes urbanísticos quedando obligado al cumplimiento de los plazos de edificar, conservar o rehabilitar marcados por el planeamiento urbanístico con independencia de la fecha o momento en que adquiere la titularidad de la finca.

Artículo 5.- Edificación inadecuada.

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 150 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía deberán cumplir el deber de edificación tanto los propietarios de fincas que no cuenten con edificación como aquellos que cuenten con edificaciones inadecuadas.

2. A estos efectos, deberá entenderse que un solar cuenta con edificación inadecuada, cuando dicha edificación presenta incompatibilidad total o manifiesta con el planeamiento, bien por tener un uso prohibido que sea preciso eliminar de forma urgente por razones medioambientales o la parcela presente disconformidad con una alineación de ejecución necesaria.

También deberá entenderse inadecuada, la edificación susceptible de ser declarada en ruina cuando además fuera disconforme con el uso o alineación establecido o tuviera una altura o volumen mayores que los máximos señalados en el planeamiento.

Artículo 6.- Caducidad de la licencia e incumplimiento del deber de edificar.

Si fuesen incumplidos los plazos de inicio o conclusión de las edificaciones establecidos en la licencia de obras así como las prórrogas de los referidos plazos, el órgano competente para otorgar la licencia declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de la misma, previa audiencia del interesado.

En caso de declararse por causa imputable al sujeto obligado, la caducidad de una licencia por incumplimiento de los plazos establecidos para el inicio, ejecución y terminación de la edificación autorizada, esta resolución conllevará la revocación automática de la interrupción producida sobre el cómputo del plazo aplicable para cumplir el deber de edificar, con motivo de la licencia caducada.

El citado efecto se producirá igualmente, en caso de que se declare el archivo del procedimiento de solicitud de licencia por causa imputable al interesado.

Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado nueva licencia o, en su caso, denegada la que haya sido deducida procederá la inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, previo procedimiento tramitado al efecto, y sin necesidad posterior de nuevo requerimiento para el cumplimiento del deber de edificación contemplado en el artículo 151 de la LOUA.

TÍTULO SEGUNDO
Del cumplimiento del deber de conservación

Artículo 7.- Deber de conservación y rehabilitación.

Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones y edificaciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras que sean precisos para conservarlos o rehabilitarlos a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

El deber de los propietarios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación, según lo establecido en el artículo 155, apartado 3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 8.- Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público.

A los efectos del artículo anterior se entenderán, con condiciones de seguridad, salubridad y ornato público las establecidas en el planeamiento general municipal vigente y de las posibles ordenanzas municipales.

Artículo 9.- Edificación deficiente.

Deberán cumplir el deber de conservación, o en su caso de rehabilitación, aquellos propietarios de fincas cuyas edificaciones incumplan las condiciones establecidas en el planeamiento general municipal o cuenten con edificaciones deficientes.

Deberá entenderse que una parcela o solar cuenta con edificación deficiente cuando dado el estado de conservación de la edificación no reúna las condiciones para la habitabilidad o el uso efectivo de las mismas o presente graves carencias de seguridad que puedan poner en riesgo la de las personas o bienes.

A dichos efectos, y con independencia de la resolución declarativa del incumplimiento del deber, se considerarán indicios de que la edificación es deficiente los siguientes:

a) Se haya procedido al sellado de huecos.
b) La fachada, forjado u otros elementos estructurales o de cerramiento se encuentren apuntalados.
c) Carezca de suministros de agua y electricidad.

Artículo 10. Incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación.

Se entenderá incumplido el deber de conservación, o en su caso rehabilitación, en los siguientes supuestos:

1. Cuando las edificaciones incumplan las medidas de seguridad, salubridad y u ornato y puedan poner en peligro la integridad o la salud de las personas o los bienes en aquel caso se trate de edificaciones deficientes.

2. El incumplimiento injustificado de órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación o rehabilitación dictadas por el órgano competente, relativas a condiciones de seguridad, salubridad y ornato siempre que las obras a realizar sean de entidad suficiente o el incumplimiento de las mismas pueden poner en peligro la integridad o la salud de las personas o los bienes en aquel caso.

3. El incumplimiento de las obras necesarias que se desprendan de los informes de Inspección Técnica de las Edificaciones cuando la inejecución de las mismas puedan poner en peligro la integridad o la salud de las personas o los bienes en aquel caso.

4. La inejecución de forma injustificada de las obras de rehabilitación, a las que esté sujeto el inmueble, de conformidad con los plazos y condiciones que establezca el planeamiento general municipal vigente.

5. La declaración legal de ruina urbanística cuando la misma sea consecuencia del incumplimiento del deber de conservación y así se pronuncie expresamente en el propio acuerdo de declaración de ruina de conformidad con lo establecido en el artículo 157.3.a) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

6. La declaración legal de ruina urbanística cuando se hayan adoptado medidas urgentes para mantener o recuperar la estabilidad y la seguridad de la edificación y no haya sido posible alcanzar un acuerdo con el propietario, de conformidad con lo establecido en el artículo 157.3.B.b) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 11.- Declaración de Incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación.

1. En los supuestos contemplados en los apartados 1 y 4 del artículo anterior, el órgano competente de la administración podrá optar entre dictar las órdenes de ejecución que corresponda o requerir al propietario el cumplimiento del deber de conservación en el plazo de seis meses. En este último supuesto se procederá a la inclusión automática del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

A dichos efectos el cumplimiento del deber de conservar no se entenderá cumplido con la mera solicitud de la licencia de edificación, sin perjuicio de que el cómputo del plazo para su cumplimiento quede interrumpido hasta tanto se resuelva la solicitud de licencia.

Si transcurrido dicho plazo el propietario no comunica el comienzo de las obras de conservación o acredita las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia necesaria, la parcela o solar quedará, por ministerio de la Ley, en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución.

2. En los supuestos contemplados en los apartados 2 y 3 del artículo anterior, el órgano competente de la administración podrá proceder a la declaración de incumplimiento del deber de conservación quedando la edificación en situación de venta forzosa para su ejecución pro sustitución mediante concurso para la

sustitución del propietario incumplidor establecido en el artículo 151 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Se optará por expropiación del inmueble solo en los casos, que, debidamente justificados mediante informe, tal medida sirva mejor a los fines de la conservación o rehabilitación del mismo o que la misma esté prevista en cualquier programa de actuación, figura de planeamiento o instrumento de gestión.

Artículo 12.- Expropiación y venta forzosa.

Una vez que la edificación se encuentre en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, el órgano competente acordará, motivadamente y previo informe técnico, la expropiación o el inicio del procedimiento de concurso para la sustitución del propietario incumplidor regulado en el artículo 151 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en la presente Ordenanza.

El inicio del procedimiento de concurso para la sustitución del propietario incumplidor podrá realizarse tanto de oficio como a instancia de interesado en virtud de lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

TÍTULO TERCERO
Del concurso para la sustitución del propietario incumplidor

Artículo 13. Inicio del concurso.

El concurso para la sustitución del propietario incumplidor de los deberes de edificar, conservar y rehabilitar, se iniciará respecto de aquellas parcelas y solares, incluyendo los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, y edificaciones y construcciones que se encuentren en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, sin que se haya acreditado por el obligado el inicio de las obras de edificación, conservación o rehabilitación según los casos.

Artículo 14. Formas de inicio del concurso.

El procedimiento del Concurso para la sustitución del propietario incumplidor podrá iniciarse de oficio o a instancia de interesado.

Artículo 15. Requisitos de la solicitud de inicio de concurso a instancia de interesado.

La solicitud de interesado para la convocatoria del concurso deberá reunir en todo caso los siguientes requisitos documentales, que serán presentados en sobres cerrados:

a) Proyecto de edificación visado y redactado por técnico competente, o en su defecto compromiso de presentar el Proyecto en una plazo no superior a cuarenta y cincos días (45) desde la presentación de la solicitud, acompañado en este último supuesto de aval por valor del cinco por ciento (5%), calculado en función de la edificabilidad máxima teórica de la finca y con arreglo a los criterios de costes establecidos en la ordenanza municipal por prestación de servicios urbanísticos para el cálculo de las tasa por licencias de edificación.

b) Compromiso de cesión, condicionada al pago de su coste, de los derechos sobre el Proyecto Técnico acompañado para su ejecución por la persona que resulte adjudicataria del concurso.

c) Compromiso de cumplimiento de los deberes legales aún pendientes.

d) Compromiso de abono del precio de la adjudicación al propietario sustituido.

e) Compromiso de ejecución de la edificación proyectada en determinado plazo.

Artículo 16.- Plazo de convocatoria del concurso.

El concurso para la sustitución del propietario incumplidor deberá convocarse dentro del plazo de los seis meses siguientes a la constitución legal de la situación de ejecución por sustitución.

Si mediase solicitud de interesado para iniciación del concurso este se convocará dentro del plazo de los dos meses siguientes a la presentación de dicha solicitud.

Artículo 17. Requisitos de la convocatoria.

1. La convocatoria del concurso se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y en un diario de los de mayor circulación en el municipio e incluirá las siguientes condiciones:

a) Precio a satisfacer por el adjudicatario que será el valor de la parcela o del solar, estimado conforme a los criterios legales de valoración, incluyéndose el valor de la edificación existente siempre y cuando proceda la conservación de la misma. A los efectos de la determinación de dicho valor, las cargas y gravámenes, incluidos los arrendamientos que pesen sobre el inmueble se aplicarán como decremento.

b) Plazo máximo para la ejecución de la edificación y, en su caso, las obras de urbanización.

c) Garantía definitiva del cumplimiento del deber de edificación del 4% del coste de ejecución material, calculado conforme a lo establecido en la Ordenanza municipal de prestación de servicios urbanísticos para las tasas por licencias de edificación.

d) Se valorará en el concurso, y así se expresará en las condiciones del mismo, los precios máximos de venta o arrendamiento de la edificación resultante así como su destino a vivienda sometida a algún régimen de protección pública.

e) Lugar y plazo para la presentación de proposiciones así como la fecha y lugar en la que se realizará la apertura de los sobres de las propuestas presentadas.

f) Otras condiciones que se estimen conveniente en función de las dimensiones y localización de la parcela o solar.

2. Las proposiciones de los participantes en el concurso podrán incluir oferta dirigida al propietario de acuerdo de pago en especie.

3. Las proposiciones se presentarán en sobres cerrados en el lugar y dentro de la fecha que establezca la convocatoria del concurso, procediéndose a la apertura de las ofertas en sesión pública de la cual se levantará la correspondiente acta.

Antes de la resolución sobre le adjudicación y para el supuesto de ofertas en especie, deberá otorgarse trámite de audiencia al propietario para que pueda manifestar su aceptación de alguna de las ofertas que le hubieren sido formuladas o su rechazo de todas. Transcurrido sin efecto el trámite de audiencia, o habiendo rechazado el propietario todas las ofertas, se procederá sin más trámites a la adjudicación del concurso.

En el caso de que el propietario aceptara alguna de las ofertas formuladas, deberá presentar, por sí mismo o a través del correspondiente concursante y dentro del periodo de audiencia, convenio suscrito con dicho concursante y elevado a escritura pública, preparatorio de la resolución del concurso.

4. La diferencia entre el precio fijado en la convocatoria y el resultante de la adjudicación se incorporará al Patrimonio Municipal del Suelo.

5. La certificación municipal del acuerdo de adjudicación servirá como título de la transmisión forzosa.

Artículo 18. Procedimiento de licitación forzosa declarado desierto y sus efectos.

1. Si el concurso quedara desierto, el inmueble continuará en situación de venta forzosa por periodo de seis meses más, a contar desde el acuerdo del órgano de contratación. En este plazo el Ayuntamiento podrá adquirir el inmueble con destino al Patrimonio Municipal del Suelo. Asimismo podrá convocar nuevo concurso de oficio o a instancia de interesado que preste la garantía exigida por el artículo 150.3.b) d ella LOUA. En el supuesto de que se convoque este segundo concurso, el precio de la licitación ser verá incrementado con los gastos habidos par la convocatoria del primero concurso.

2. Transcurrido el plazo de seis meses anterior sin que se haya acordado la adquisición por el Ayuntamiento y sin que se haya iniciado procedimiento para la convocatoria del segundo concurso, la declaración de incumplimiento y el régimen de venta forzosa quedará sin efectos.

En este caso, una vez adoptado el correspondiente acuerdo en este sentido se volverá a computar para el inmueble el plazo previsto en el artículo 3.4 de la presente ordenanza, cuyo incumplimiento podrá determinar, nuevamente, la declaración e incumplimiento y su sujeción al régimen de venta forzosa.

Artículo 19. Incumplimiento de las condiciones de adjudicación del concurso.

La ejecución por sustitución regulada en el artículo 150 de la LOUA así como en la presente Ordenanza será de aplicación en el caso de incumplimiento de las condiciones de la adjudicación del concurso. Dicho incumplimiento deberá ser declarado previa audiencia del interesado. En caso de convocatoria de nuevo concurso, al que se aplicarán las reglas del artículo anterior de esta Ordenanza, el precio a satisfacer por el nuevo adjudicatario será del sesenta por ciento (60 %) de la cantidad que resulte de incrementar el precio de licitación fijado para el primero concurso con el importe de todos los gastos necesarios y útiles que haya realizado su adjudicatario para la ejecución de las obras de edificación.

TÍTULO CUARTO
Del registro municipal de solares y edificaciones ruinosas

Artículo 20. Supuestos inscribibles.

Son susceptibles de inscripción los inmuebles que se hallen en alguno de los supuestos que se enumeran a continuación:

a) Solares sin edificar: se entiende por solar la unidad predial o parcela de suelo urbano dotada de los servicios y características mínimas que exige el artículo 148.4 de la LOUA.

b) Construcciones paralizadas: entendiendo por tales las que, habiendo sido iniciadas, queden abandonas o fueren suspendidas. Se apreciará paralización cuando, de conformidad con el artículo 173.3 de la LOUA, hayan transcurridos dos meses desde la notificación de la caducidad de la licencia sin haber sido solicitada una nueva o tras haberse denegado la que se hubiera deducido.

c) Edificaciones inadecuadas: la no adecuación irá ligada a la incompatibilidad total o manifiesta de la edificación con el planeamiento vigente en cuanto a los requisitos de uso, alineación, volumen, altura u otros que el planeamiento incluya, y que, a su vez, interrumpan el desarrollo de proyectos municipales.

d) Edificaciones deficientes: entendiendo por tales aquellas en que su estado de conservación no reúna las condiciones que las hagan aptas para su habitabilidad o uso efectivo legítimo, o presenten carencias graves de seguridad, desembocando en la generación de grave riesgo para la integridad o la salud de las personas, o de grave peligro para los bienes, como consecuencia del incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación o rehabilitación dictadas por el órgano municipal competente, o de las obras contempladas en los informes derivados de la Inspección Técnica de Edificaciones.

e) Edificaciones ruinosas: son las comprendidas en los artículos 157.1 y 159 de la LOUA.

f) Terrenos en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado: entendiendo por tales los definidos en los artículos 45.2.B y 47.a) de la LOUA, en relación con el deber de edificar de los artículos 51.1.C.c) y 150.1 de la misma ley.

Artículo 21. Contenido del Registro.

1. En el Registro Municipal de Solares se incluirán las fincas y construcciones cuya inscripción sea procedente de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística y en la presente Ordenanza.

La colocación de las parcelas, solares y edificaciones en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, tanto en los casos en que proceda su previa inscripción en el Registro Municipal de Solares como en los que no proceda, y el consiguiente inicio del plazo para convocar el concurso, de conformidad con los plazos establecidos en el artículo 11 de esta ordenanza, determinará la imposibilidad de iniciar o proseguir el proceso edificatorio y de obtener licencia para realizar cualquier tipo de obra o actuación en las mismas.

No obstante, mediante Convenio entre el Ayuntamiento y el propietario se podrá permitir por parte de éste su edificación siempre que la asuma con compromisos de plazos ciertos para su ejecución.

El incumplimiento de los plazos establecidos para el inicio y terminación de las obras de edificación o rehabilitación en el citado Convenio será constitutivo de infracción urbanística grave en los términos y con las consecuencias sancionadoras previstas en el artículo 78.3.b) del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 60/2010, de 16 de marzo).

2. En los mismos casos establecidos en el apartado anterior el Ayuntamiento podrá expropiar los terrenos o construcciones por razón de urbanismo conforme a lo establecido en el artículo 160 de la LOUA.

3. El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas expresará, respecto de cada finca, las circunstancias siguientes:

A) Datos sobre la finca que se concretan en:

a) Situación, nombre de la finca si lo tuviere, el de la calle y plaza, número y los que hubiere tenido con anterioridad.

b) Extensión y linderos con determinación, si fuera posible, de la medida de éstos.

c) Naturaleza de la finca, su destino y cuantos datos permitan su mejor identificación.

d) Nombre, apellidos y domicilio del propietario.

e) Cargas, gravámenes y situaciones jurídicas inscritas en el Registro de la Propiedad y circunstancias personales de sus titulares.

f) Referencia de los datos de inscripción en dicho Registro.

g) Plazo de edificación en su caso, con referencia al documento que lo determinare.

h) Referencia a los datos catastrales de la finca.

i) Cualquier otra circunstancia que afecte a la licencia de obras que se solicite sin perjuicio de su aprobación por el órgano competente.

B) Resolución por la que se declare el incumplimiento de los deberes de edificar o rehabilitar.

C) En su caso, se consignará el cumplimiento de la obligación de edificar o conservar mediante la cancelación del asiento.

D) Asimismo se consignarán las circunstancias prevenidas en preceptos legales o reglamentarios que deban reflejarse en el Registro.

Artículo 22. De la forma de llevar el Registro.

1. El Registro se llevará electrónicamente, de conformidad lo previsto en la Ley 39/7015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, pudiendo instrumentarse también en libros.

2. Se estructurará en dos secciones: solares y edificaciones.

3. Secretaría autorizará con su firma la diligencia de apertura y los asientos que se extiendan en los libros.

4. Se podrá colocar en lugar visible señal indicativa de la inclusión de la finca en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Artículo 23. De la publicidad del Registro.

El Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas es de carácter público por lo que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.c del TRLS 7/2015, los ciudadanos podrán acceder al mismo teniendo derecho a que se le manifiesten los libros o a obtener certificación del contenido de los mismos.

Artículo 24. De la coordinación con el Registro de la Propiedad.

1. Una vez se proceda a la declaración del incumplimiento del deber de edificar o conservar y a la inclusión de la finca en el Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas se remitirá al Registro de la Propiedad certificado en el que se trascriba literalmente el acuerdo de inscripción de la finca en el Registro de Solares, solicitando expresamente la práctica de la nota debiendo hacerse constar que dicho acuerdo ha sido notificado al titular registral, y que ha puesto fin a la vía administrativa.

2. La inclusión de la fina en el Registro Municipal se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal a la última inscripción de dominio de aquella, solicitando al Registro de la Propiedad expresamente la práctica de la nota.

De no estar la finca matriculada, se extenderá anotación preventiva.

3. La nota marginal se relacionará en las certificaciones de cargas que se expidan por el Registro de la Propiedad. La cancelación del asiento practicado en virtud de certificación de la que resulte la cancelación del asiento practicado en el registro administrativo, o por caducidad transcurridos tres años desde su fecha, si no se hacen constar en el Registro de la Propiedad la modificación del plazo o el procedimiento de enajenación forzosa.

4. Si el Ayuntamiento se adjudicase la edificación con destino al Patrimonio Municipal del Suelo por declararse desierto el concurso, la inscripción se practicará a su favor en la forma prevista en los artículos 87 a 91 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio por el que se aprueba el Reglamento sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Artículo 25. Requisitos.

Será imprescindible para iniciar el procedimiento de inclusión de una finca en el Registro Municipal, la concurrencia de alguna de las circunstancias siguientes:

a) La declaración de incumplimiento del deber de urbanístico de edificación en el plazo fijado previamente al efecto, comprendiendo parcelas, solares, e incluyendo los que cuenten con edificación deficiente e inadecuada.

b) La declaración administrativa de la situación de ruina de la construcción determina, por ministerio del artículo 157.5 de la LOUA, su inclusión en el Registro Municipal.

Artículo 26. Tramitación.

1. *Inicio del Procedimiento*: el expediente de inclusión de un inmueble en el Registro Municipal se incoa:

a) Por iniciativa del Ayuntamiento.

b) A petición de otra Administración Pública.

c) A instancia de cualquier ciudadano.

La resolución de incoación debe expresar la concurrencia de alguna de las circunstancias previstas en el artículo 24 de la presente Ordenanza.

2. *Instrucción del procedimiento:*

A) Los actos relativos a la determinación y comprobación de los datos que sirvan de base a la resolución administrativa se referirán a los siguientes extremos:

a) Identificación de la finca, a fin de comprobar la correspondencia con aquella para la que se produjo la declaración del incumplimiento de los deberes urbanísticos de edificar, conservar o rehabilitar.

b) Constatación del momento en que se produzca, en su caso, el incremento de los procesos de urbanización o edificación, o de ambas, para impedir su inicio o continuación.

B) Participación de los interesados: se materializará mediante:

a) La notificación de la incoación a dueños de la finca, arrendatarios, ocupantes de la misma, y titulares de derechos reales y situaciones jurídicas reflejados en el Registro de la Propiedad.

b) La publicación en el tablón de anuncios del Ayuntamiento mediante edicto, y en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla.

Las notificaciones habrán de practicarse en el plazo de diez días desde la adopción del acuerdo; el edicto permanecerá en el tablón el mismo tiempo, y el anuncio en el diario oficial se insertará, a ser posible, en el primer número que se publique a partir de la citada fecha.

C) Alegaciones, prueba, informes: los interesados podrán presentar alegaciones, y presentar o proponer las pruebas oportunas en el plazo de los quince días siguientes a la notificación o publicación de la resolución de incoación del procedimiento.

3. *Resolución definitiva:*

A) Transcurrido el plazo de alegaciones y practicadas, en su caso, las pruebas admitidas, se dispondrá la inclusión de la finca en el Registro Municipal o, en otro caso, pronunciamiento acerca de su improcedencia, todo ello previo informes emitidos por los Servicios Jurídicos y por los Servicios Técnicos Municipales.

La resolución que acuerde la inclusión en el Registro debe contener asimismo requerimiento al obligado señalando plazo para el cumplimiento de sus deberes urbanísticos, determinado en función de las circunstancias previstas en el artículo 24 de esta ordenanza.

B) Notificaciones: la resolución definitiva se notificará al propietario, en todo caso, y a los demás interesados, comunicándolo al órgano requirente en su caso de haberse incoado el procedimiento a instancias del mismo, y publicándose el acuerdo en el tablón y diario oficial como previene el subapartado 2.B.b) de este artículo.

C) Duración máxima del procedimiento: el plazo máximo en que deberá recaer resolución definitiva es de seis meses desde la resolución de incoación, declarándose de oficio la caducidad del expediente en el caso de no recaer resolución administrativa en dicho plazo.

Artículo 27. Valoración.

1. En el expediente de inclusión de una finca en el Registro Municipal la Administración ha de indicar la valoración del suelo, de las edificaciones y demás elementos y derechos sobre el inmueble.

2. Las valoraciones se calcularán, en tanto no sean objeto de desarrollo reglamentario los artículos 34 a 41 del TRLS 7/2015, sobre criterios y método de cálculo de la valoración.

3. La valoración deberá haberse realizado con anterioridad a la incoación del procedimiento de inclusión de la finca en el Registro Municipal. La resolución de conclusión del procedimiento, en caso de acordar la inclusión de la finca en el Registro Municipal, contendrá la valoración definitiva de aquella.

Disposición Adicional Primera

Se aplicará de manera supletoria a las normas establecidas en las presentes Ordenanzas aquellas recogidas en la Legislación Expropiatoria que se encuentren en vigor.

Disposición Adicional Segunda

Excepcionalmente, cuando circunstancias de índole económicas o sociales de interés general lo aconsejen, el Ayuntamiento de Bollullos de la Mitación podrá acordar para los solares con independencia del régimen de inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, la modificación de los plazos aplicables para cumplir con el deber urbanístico de su edificación.

Disposición Transitoria

Los procedimientos de expropiación o venta forzosa que se encuentren iniciados a la entrada en vigor de la presente Ordenanza se tramitarán de acuerdo con las normas que le fuesen de aplicación con anterioridad.

Disposición Final

La presente Ordenanza entrará en vigor a los quince días de su publicación en el “Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla.

En Bollullos de la Mitación, en el día de la fecha
El Alcalde-Presidente.

BOLLULLOS 2020

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

ANEXO 5

Ayuntamiento de
Bollullos de la Mitación

PROGRAMAS DEL PLAN DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA 2016-2020

Art. PVRA	PROGRAMA
12	Información y asesoramiento integral en materia de desahucios
17	Fomento del cumplimiento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de las viviendas
17	Fomento de la constitución de cooperativas de vivienda
20	Fomento de la rehabilitación edificatoria y urbana
22	Programa de viviendas protegidas de régimen especial
22	Programa de viviendas protegidas de régimen general
22	Programa de viviendas protegidas de precio limitado
36	Ayudas a adquirientes de vivienda protegida de Planes anteriores
37	Ayudas a promotores de vivienda en alquiler de Planes anteriores
38	Fomento parque público vivienda en alquiler
40	Ayudas a promotores públicos de vivienda en alquiler
41	Programa de intermediación
42	Ayuda a inquilinos
44	Ayudas a la autoconstrucción
49	Programa de permutas protegidas de viviendas y bolsa de oferta de viviendas
53	Plan de mejora y mantenimiento del parque público residencial
55	Ayudas a las personas inquilinas del parque público
56	Programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso
62	Elaboración mapa urbano infravivienda
63	Transformación de infravivienda
68	Actuaciones públicas convenidas de eliminación infravivienda
72	Rehabilitación autonómica de edificios
78	Rehabilitación autonómica de viviendas
83	Adecuación funcional de viviendas
84	Rehabilitación energética parque público residencial
88	Actuaciones de rehabilitación singular
89	Áreas de rehabilitación integral
95	Regeneración del espacio público
99	Rehabilitación de edificios públicos

BOLLULLOS 2020

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

ANEXO 6

Ayuntamiento de
Bollullos de la Mitación

EL PMVS EN EL MARCO DE LA DOTACIÓN PRESUPUESTARIA ESTATAL Y AUTONÓMICA

1 EL CONTEXTO DE LA INSUFICIENTE INVERSIÓN ESTATAL EN MATERIA DE VIVIENDA

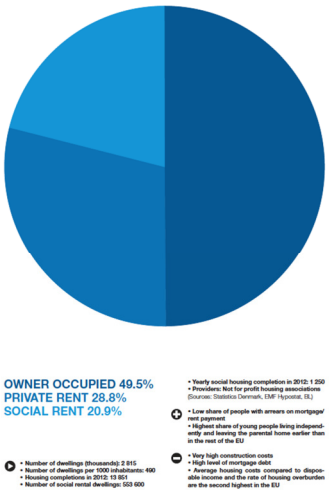
La mayor parte de los recursos destinados a actuaciones protegidas de vivienda procederán del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, que a su vez se nutre del Plan Estatal 2013-2016[1] (actualmente prorrogado, en espera de la aprobación del nuevo plan 2018-2021).

Es necesario en este punto señalar la creciente distancia que separa a las políticas estatales de vivienda de las buenas prácticas europeas de referencia, tanto en la orientación política como en la inversión.

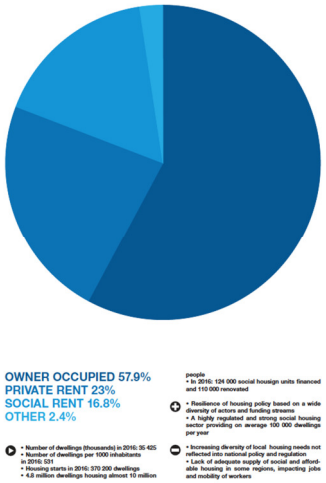
Desde el punto de vista de la orientación política, la intervención estatal en países como Holanda, Dinamarca, Francia o Suecia ha favorecido una mayor diversidad de regímenes de tenencia, en algunos casos con elevados porcentajes de alquiler social o público[2]. Mientras que en España, al igual que en otros países como Malta, Grecia o Portugal, el régimen de propiedad asciende hasta el orden de las tres cuartas partes del parque. Este cuadro denota la tendencia nacional de las últimas décadas, en que la producción de vivienda se ha ido dejando cada vez más en manos del sector privado, con un alto componente especulativo.

1 RD 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.

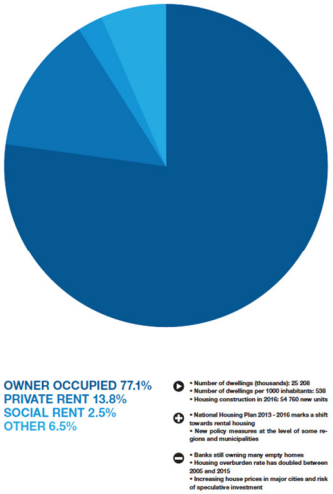
2 Datos de The estate of housing in the EU 2017. Housing Europe.



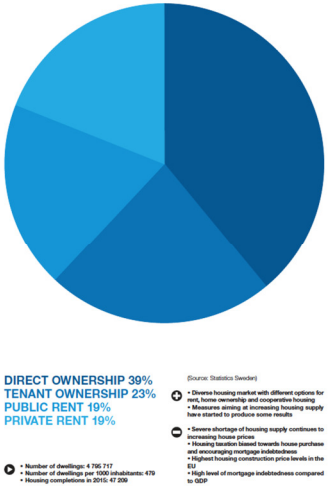
Dinamarca



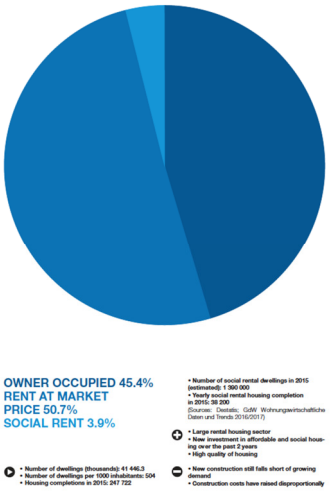
Francia



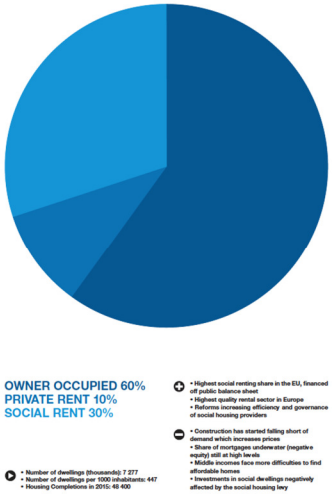
España



Suecia



Alemania



Holanda

La inversión en vivienda a nivel estatal, de hecho, ha venido experimentando un brusco descenso (cercano al 70% desde 2010) que la sitúa en un nivel hasta veinte veces inferior al de algunos países de nuestro entorno inmediato.

Dado el ritmo de reducción del presupuesto estatal destinado a vivienda, reflejado a su vez en el exiguo presupuesto del PVRA, no sería realista una programación de actuaciones a escala municipal fuera de la escala de esas cifras, o en todo caso no sería un ejercicio de planificación con vocación de utilidad.

2 APROXIMACIÓN AL ALCANCE CUANTITATIVO DEL PVRA 2016-2020 Y SU REPERCUSIÓN EN EL PMVS

Siendo el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 (PVRA) no solo el marco político sino también la principal fuente de financiación de las políticas locales de vivienda, se aborda en este apartado un análisis del alcance de dicho plan en cuanto a su previsión económica, sobre la base de la dotación de los programas a los que asigna presupuesto.

Más allá de que estas cantidades puedan finalmente verse modificadas con las asignaciones presupuestarias definitivas, es la base a partir de la cual se pueden formular hipótesis de disponibilidad de fondos para cada uno de los programas autonómicos, de los que se servirán los planes municipales de vivienda y suelo. Este será el principal parámetro de referencia, junto al plan estatal, programas europeos y la capacidad inversora municipal, para estimar el alcance de la respuesta pública a las necesidades detectadas.

El análisis que aquí se aborda parte, por lo tanto, del presupuesto del PAVR 2016-2020 y se construye sobre dos supuestos que nos permiten trazar un cierto marco.

Supuesto 1. Distribución proporcional del presupuesto de cada programa por número de habitantes

La primera hipótesis consiste en suponer una distribución proporcional del presupuesto de cada programa del PVRA según el número de habitantes del municipio en relación a la población total de Andalucía, imaginando que las necesidades de vivienda, así como la respuesta de la inversión pública, tuvieran un reparto a razón de la misma cantidad de €/habitante.

Supuesto 2. Tendencia reciente de distribución de la inversión publica

El segundo supuesto se basa en la información estadística que publica la Consejería de vivienda sobre las actuaciones protegidas en materia de vivienda, suelo y rehabilitación en los municipios andaluces a lo largo de los últimos años. A partir de esos datos se toman las cifras correspondientes a los periodos 2008-2012, 2013, 2014, 2015 y 2016 para el municipio, el área metropolitana, la provincia y el total de Andalucía.

Esto nos permite distinguir entre las actuaciones de Alquiler y de Rehabilitación, los dos bloques en que la estadística agrupa los principales programas[3] del plan andaluz[4], cuya distribución en el territorio a nivel provincial guarda cierta proporcionalidad con la población que tiene cada una de ellas, al menos en el periodo 2008-2012, distorsionándose un tanto cuando se analizan los datos de los siguientes años, en los que las actuaciones han sido bastantes escasas en todos los programas. Así, las actuaciones de alquiler y rehabilitación representan un 15% del total cada una, mientras que la población de la provincia de Sevilla es un 23% de la población total de la región.

Analizando los datos de la provincia de Sevilla, observamos que la distribución de actuaciones es muy proporcional al peso poblacional de la Aglomeración Urbana de Sevilla[5] con respecto a la provincia (un 79%), de forma que en ella se concentra el 89% de las actuaciones de los distintos programas de ayuda al alquiler, y un 75% de las actuaciones de los programas de rehabilitación.

Si analizamos el reparto de actuaciones dentro de la aglomeración urbana de Sevilla comprobaremos que las actuaciones relativas al alquiler se reparten casi al 50% entre la capital y el resto de municipios de la aglomeración, en

3 ALQUILER: Fomento parque público vivienda en alquiler, ayuda a inquilinos, programa de intermediación, ayudas a la autoconstrucción, ayudas a promotores de vivienda en alquiler.
REHABILITACIÓN: Transformación Infravivienda, eliminación infravivienda, reh. autonómica edificios, reh. autonómica viviendas, adec. funcional de viviendas, reh. energética parque pub. resid., áreas reh. integral, regeneración espacio público, reh. edificios públicosl.

4 Junto a las actuaciones de Venta y las de Suelo, si bien estas últimas no se han tenido en cuenta en esta estimación, puesto que en esta etapa de la política de vivienda serán menos determinantes.

5 Según las Subzonas establecidas en el Plan de Ordnenación del Territorio de la aglomeración urbana de Sevilla (POTAUS)

porcentajes muy similares al reparto de población; sin embargo, las actuaciones de rehabilitación alcanzan un mayor porcentaje en la capital (61%) que en el resto de municipios de la aglomeración (39%).

El municipio de Bollullos de la Mitación queda englobado, según el POTAUS, en la subzona denominada Segunda Corona del Aljarafe, y ha recibido un número de actuaciones muy acorde a su peso poblacional, tanto si lo comparamos con la aglomeración incluyendo la capital (6% del total), como sin incluirla (12%)

Por último, descendiendo a la escala municipal vemos que las actuaciones protegidas en Bollullos de la Mitación se han circunscrito a los programas de alquiler y rehabilitación, este último en menor porcentaje. Y que en los años 2013, 2014 y 2015 la asignación de actuaciones ha sido prácticamente nula, lo que provoca una distorsión en el cálculo del promedio anual de actuaciones. Teniendo en cuenta que la población de Bollullos de la Mitación representa, para 2016, un 1,2% de la población de la aglomeración urbana sin la capital, el número de total de actuaciones desarrolladas en el periodo estudiado es muy inferior a su peso poblacional, alcanzando tan solo un 0,27% del promedio calculado. Y si tomamos como comparador la subzona Segunda Corona del aljarafe, respecto a la cual supone el 12,2% de la población, el promedio total de actuaciones llevadas a cabo en el periodo 2008-2016 supone un exiguo 2,25 %, muy alejado de su peso poblacional dentro de esta subzona.

Teniendo en cuenta los porcentajes promedio en los años considerados de esta desigual concentración de la inversión por programas y municipios, se aplica dicha ratio a los presupuestos del PVRA y se obtiene una hipótesis del alcance económico del plan para nuestro municipio.

Dado que la vigencia de nuestro PMVS es de 8 años, divididos en dos cuatrienios, 2018-2021 y 2022-2025, partimos de la hipótesis de que el próximo plan andaluz mantendrá una previsión presupuestaria similar, de forma que aplicaremos el promedio estimado de inversión anual a los dos cuatrienios del PMVS.

La tabla adjunta muestra los resultados en tres supuestos contemplados:

- El supuesto 1 es el resultado de distribuir el presupuesto total por actuación en base al número de habitantes del municipio
- El supuesto 2 refleja la distribución de las actuaciones en base al promedio de actuaciones del municipio respecto a la aglomeración urbana sin la capital.
- Y el supuesto 3 toma como dato de partida el promedio de actuaciones del municipio en comparación con el de la Segunda Corona del Aljarafe

En todos los casos se ha estimado el dato de la inversión pública andaluza que, dada la dotación del PVRA, parecería razonable esperar por parte del municipio, tanto en términos de presupuesto estimado como de número de actuaciones.

		Supuesto 1 (Presup. PAVR/ nº hab And.) x nº hab mun.			Supuesto 2 Presup. PAVR x % Act prot. mun. (alq/rehab) Respecto a Aglom. Urbana Sevilla sin capital			Supuesto 3 Presup. PAVR x % Act prot. mun. (alq/rehab) Respecto a Subzona Segunda Corona Aljarafe		
BOLLULLOS DE LA MITACIÓN		**Presupuesto estimado**	**Actuaciones protegidas**		**Presupuesto estimado**	**Actuaciones protegidas**		**Presupuesto estimado**	**Actuaciones protegidas**	
Programa	**indicador**		**2016-2020**	**prom. año**		**2016-2020**	**prom. año**		**2016-2020**	**prom. año**
Fomento parque público vivienda en alquiler	Nº viv	9.852 €	1	0	4.872 €	0	0	2.577 €	0	0
Ayuda a inquilinos	Nº ayudas/viv	61.958 €	38	8	30.642 €	19	4	16.207 €	10	2
Programa de intermediación	Nº viv	277 €	1	0	137 €	0	0	72 €	0	0
Ayudas a la autoconstrucción	Nº viv. iniciadas	2.463 €	0	0	1.218 €	0	0	644 €	0	0
Ayudas a promotores de vivienda en alquiler	Nº ayudas/viv	92.363 €	51	10	45.679 €	25	5	24.161 €	13	3
Ayudas a adquirientes	Nº ayudas/viv									
Elaboración mapa urbano infravivienda										
Transformación de infravivienda	Viv. Resultantes	4.926 €	0	0	418 €	0	0	163 €	0	0
Act. Públicas convenidas de eliminación infravivienda	Viv. Resultantes	44.334 €	1	0	3.766 €	0	0	1.466 €	0	0
Rehabilitación autonómica de edificios	Viv. Rehabilitadas	70.696 €	19	4	6.006 €	2	0	2.338 €	1	0
Rehabilitación autonómica de viviendas	Viv. Rehabilitadas	14.778 €	3	1	1.255 €	0	0	489 €	0	0
Adecuación funcional de viviendas	Viv. Rehabilitadas	6.158 €	4	1	523 €	0	0	204 €	0	0
Rehabilitación energética parque público residencial	Viv. Rehabilitadas	61.575 €	4	1	5.231 €	0	0	2.037 €	0	0
Áreas de rehabilitación integral	Viv. Rehabilitadas	81.203 €	8	2	6.899 €	1	0	2.686 €	0	0
Regeneración de espacio público	m2 regenerados	22.167 €	76	15	1.883 €	6	1	733 €	3	1
Rehabilitación de edificios públicos	m2 rehabilitados	45.566 €	14	3	3.871 €	1	0	1.507 €	0	0
TOTAL		**518.316 €**			**112.401 €**			**55.285 €**		

La estimación de los supuestos 2 y 3 resultan de la siguiente tabla, que recoge la tendencia de la inversión pública en Alquiler y Rehabilitación entre 2008 y 2016.

	Población			Nº actuaciones protegidas ALQUILER		REHAB.		OTROS		TOTAL	
ANDALUCÍA	8.350.041		2008-12	62.721		144.036		59.109		265.866	
	8.440.300		2013	95		11.124		14		11.233	
	8.402.305		2014	60		12.366		514		12.940	
	8.399.043		2015	2.734		19.390		466		22.590	
	8.388.107		2016	16.485		12.187		6.339		35.011	
			Prom. anual	9.122		23.365		7.513		39.079	
PROVINCIA	1.912.144	22,9%	2008-12	11.935		24.723		20.213		56.871	
	1.942.155	23,0%	2013	3		1.813		9		1.825	
	1.941.355	23,1%	2014	4		2.591		68		2.663	
	1.941.480	23,1%	2015	428		2.769		20		3.217	
	1.939.775	23,1%	2016	2.718		2.228		1.140		6.086	
		respecto Andalucía	Prom. anual	1.374	15%	3.544	15%	2.257	30%	7.175	18%
AGLOMERACIÓN URBANA SEVILLA	1.504.436	78,7%	2008-12	10.721		18.364		17.274		46.359	
	1.532.606	78,9%	2013	3		1.034		8		1.045	
	1.533.230	79,0%	2014	-		2.167		35		2.202	
	1.535.158	79,1%	2015	232		2.260		20		2.512	
	1.535.379	79,2%	2016	1.985		703		1.945		4.633	
		respecto provincia	Prom. anual	1.217	89%	2.647	75%	1.926	85%	5.791	81%
SEVILLA (capital)	702.508	46,7%	2008-12	5.117		10.600		5.571		21.288	
	700.169	45,7%	2013	2		394		4		400	
	696.676	45,4%	2014	-		1.516		16		1.532	
	693.878	45,2%	2015	42		2.039		-		2.081	
	690.566	45,0%	2016	828		546		686		2.060	
		respecto AUS Sevilla	Prom. anual	573	47%	1.617	61%	621	32%	2.811	49%
AGLOM. URB. SIN SEVILLA	801.929	53,3%	2008-12	5.604		7.764		11.703		25.071	
	832.437	54,3%	2013	1		640		4		645	
	836.554	54,6%	2014	-		651		19		670	
	841.280	54,8%	2015	190		221		20		431	
	844.813	55,0%	2016	1.157		157		1.259		2.573	
		respecto AUS Sevilla	Prom. anual	644	53%	1.031	39%	1.305	68%	2.980	51%
SEGUNDA CORONA DEL ALJARAFE	79.325	5,3%	2008-12	456		917		1.527		2.900	
	83.154	5,4%	2013	-		159		-		159	
	83.585	5,5%	2014	-		20		-		20	
	84.027	5,5%	2015	40		-		-		40	
	84.389	5,5%	2016	98		4		21		123	
		respecto AUS Sevilla	Prom. anual	66	5%	122	5%	172	9%	360	6%
		respecto AUS sin Sevilla	Prom. anual		10%		12%		13%		12%
BOLLULLOS DE LA MITACIÓN	9.110	0,6%	2008-12	34		22		-		56	
	9.882	0,6%	2013	-		-		-		-	
	10.031	0,7%	2014	-		-		-		-	
	10.199	0,7%	2015	2		-		-		2	
	10.330	0,7%	2016	14		-		1		15	
		respecto AUS Sevilla	Prom. anual	6	0,46%	2	0,09%	0	0,01%	8	0,14%
		respecto AUS sin Sevilla	Prom. anual		0,86%		0,24%		0,01%		0,27%
		respecto 2ª Corona	Prom. anual		8,42%		2,00%		0,06%		2,25%

PAVR 2016-2020	(2016)			ALQUILER		REHAB.		OTROS		TOTAL	
ANDALUCÍA	8.388.107			74.055		105.490		9.001		188.546	
PROVINCIA	1.939.775	23,1%		11.159	15%	16.001	15%	2.704	30%	34.618	18%
AGL. URB. SEVILLA	1.535.379	79,2%		9.883	89%	11.952	75%	2.308	85%	27.940	81%
AGL. URB. SIN SEVILLA	844.813	43,6%		5.227	53%	4.653	39%	1.564	68%	14.376	51%
SEGUNDA CORONA ALJARAFE	84.389	5,5%	10,0%	536	5%	552	5%	206	9%	1.738	6%
BOLLULLOS M. s/AGL. URB. SIN SEVILLA	10.330			3	0,06%	0	0,01%	0	0,00%	3	0,02%
BOLLULLOS M. s/SEG. CORONA ALJ.	10.330			0	0,03%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,01%
BOLLULLOS M. s/AGL. URB. SIN SEVILLA	10.330	1,2%		5	0,09%	3	0,05%	3	0,21%	13	0,09%
BOLLULLOS M. s/SEG. CORONA ALJ.	10.330	12,2%		0	0,05%	0	0,02%	0	0,19%	1	0,06%

De todo lo anterior resulta una cifra estimada de inversión total de 547.059 € para el supuesto 1, de 179.842 € para el supuesto 2 y de 55.285 € para el supuesto 3, en todos los casos distribuido en el quinquenio de vigencia del PVRA. De forma que aplicado el promedio a los dos cuatrienios del PMVS resultan estimaciones globales de unos 875.295 €, 179.842 € y 88.457 € respectivamente.

Por tanto la escala de la financiación andaluza que cabría esperar para el periodo de vigencia del presente PMVS 2018-2025 se mueve entre los 875.295 € de la distribución por nº de habitantes y los 88.457 € del reparto en base al promedio de actuaciones llevadas a cabo en comparación con las asignadas a la Segunda Corona del Aljarafe. Probablemente más cerca del límite inferior de la horquilla, que es el escenario basado en la tendencia empírica reciente de distribución de las actuaciones.

La tabla anterior permite extraer varias conclusiones:

- De las escalas regionales estudiadas, la denominada aglomeración urbana de Sevilla[6] es el único ámbito que registra un incremento de población, a excepción de la capital, cuya población ha decrecido al igual que la provincia y el conjunto de Andalucía. Esta situación seguramente es el patrón que sigue el resto de aglomeraciones andaluzas.
- Dentro de la aglomeración urbana, la capital y los municipios que la conforman se distribuyen la población aproximadamente a partes iguales, si bien Sevilla desciende y tiende a bajar del 50% a costa del resto, una tendencia probablemente acelerada desde 2015 a causa del incremento en el precio de los alquileres.

  Esto debe hacernos pensar en atender una demanda localizada en las coronas metropolitanas, al tiempo que se han de poner en marcha medidas para evitar que la ciudad central continúe decreciendo.
- La provincia de Sevilla, que representa el 23,1% de la población andaluza, ha recibido en los años estudiados el 18% del total de las actuaciones protegidas, repartidas de forma igualitaria en relación a los distintos tipos de ayuda: el 15% de las actuaciones de alquiler y el 15% de las actuaciones de rehabilitación.
- La aglomeración urbana concentra el 81% de las actuaciones de la provincia, acorde a su 79,2% de población, si bien recibe el 89% de las actuaciones de la provincia en materia de alquiler y el 75% en materia de rehabilitación.
- De las actuaciones de la aglomeración urbana, Sevilla (con un 45% de la población) concentra el 47% de las de alquiler, y el 61% de las de rehabilitación.
- Y el resto de la aglomeración urbana reúne, por tanto, un 53% de actuaciones de alquiler y un 39% de rehabilitación.

  El mayor porcentaje de actuaciones de rehabilitación en la capital puede explicarse, probablemente, por la antigüedad del parque de la ciudad central, dado que los grandes crecimientos en la corona se han dado en las últimas décadas. Pero en lo sucesivo se ha de considerar la necesidad de rehabilitación que introducen factores como el consumo energético y la accesibilidad, que deberían incrementar el porcentaje de actuaciones en la corona metropolitana, allí donde tiende a crecer la población.
- En cuanto a la Segunda Corona del Aljarafe, vemos que el número de actuaciones llevadas a cabo es muy similar a su población, tanto

6 Los municipios considerados en el cálculo y referidos aquí bajo la denominación de aglomeración urbana de Sevilla son los siguientes: Albaida del Aljarafe, Alcalá de Guadaíra, Alcalá del Río, La Algaba, Almensilla, Aznalcázar, Aznalcóllar, Benacazón, Bollullos de la Mitación, Bormujos, Brenes, Camas, Carmona, Carrión de los Céspedes, Castilleja de Guzmán, Castilleja de la Cuesta, Castilleja del Campo, Coria del Río, Dos Hermanas, Espartinas, Gelves, Gerena, Gines, Guillena, Huévar del Aljarafe, Isla Mayor, Mairena del Alcor, Mairena del Aljarafe, Olivares, Los Palacios y Villafranca, Palomares del Río, Pilas, La Puebla del Río, La Rinconada, Salteras, San Juan de Aznalfarache, Sanlúcar la Mayor, Santiponce, Sevilla, Tomares, Umbrete, Utrera, Valencina de la Concepción, Villamanrique de la Condesa, Villanueva del Ariscal y El Viso del Alcor.

si la comparamos con la aglomeración urbana completa como si lo hacemos excluyendo del cálculo a la capital.

- Por último y centrándonos en la escala municipal, en Bollullos de la Mitación se han desarrollado bastantes menos actuaciones protegidas de las que por su población cabría esperar, ya lo comparemos con la aglomeración urbana (con o sin la capital) o con la subzona en la que se engloba.

A partir de este análisis, en nuestro segundo y tercer supuesto podemos matizar la inversión estimada por conceptos, de tal forma que para el PMVS cabría pensar en una concentración de actuaciones mayor para el alquiler que para la rehabilitación, si bien **ambos supuestos arrojan en cualquier caso cifras insignificantes y claramente insuficientes para el orden de magnitud de las necesidades existentes. Incluso en el supuesto 1, con un promedio anual estimado superior al de los años analizados, el número de actuaciones protegidas se revela exiguo para atender las demandas detectadas**.

PVRA 2016-2020. Presupuesto total y estimación del nº total de actuaciones protegidas

			Total 2016-2020				ratio				prom.
	Art.PVRA	**Programa**	**AF**	**FEDER**	**Estado**	**Total programa**	**inv/hab**	**nv/hab metro**	**Nº actuac**	**Ud.**	**€/actuación**
1	38-	Fomento parque público vivienda en alquiler	8.000.000 €	- €	- €	**8.000.000 €**	0,95 €	1,62 €	750	Nº viv. iniciadas	**10.667 €**
2	42	Ayuda a inquilinos	20.677.907 €	- €	29.632.590 €	**50.310.497 €**	6,00 €	16,21 €	30.800	Nº ayudas/viv	**1.633 €**
3	41	Programa de intermediación	225.000 €	- €	- €	**225.000 €**	0,03 €	0,05 €	750	Nº viv	**300 €**
4	44-	Ayudas a la autoconstrucción	2.000.000 €	- €	- €	**2.000.000 €**	0,24 €	0,41 €	90	Nº viv. iniciadas	**22.222 €**
5	40	Ayudas a promotores de vivienda en alquiler	75.000.000 €	- €	- €	**75.000.000 €**	8,94 €	15,21 €	41.665	Nº ayudas/viv	**1.800 €**
6		Ayudas a adquirientes	22.500.000 €	- €	- €	**22.500.000 €**	2,68 €	4,56 €	9.000	Nº ayudas/viv	**2.500 €**
7		Elaboración mapa urbano infravivienda	- €	840.000 €	- €	**840.000 €**	0,10 €	0,34 €	1		**840.000 €**
8	63-	Transformación de infravivienda	4.000.000 €	- €	- €	**4.000.000 €**	0,48 €	0,81 €	120	Viv. Resultantes	**33.333 €**
9	68-	Act. Públicas convenidas de eliminación infravivienda	- €	36.000.000 €	- €	**36.000.000 €**	4,29 €	14,60 €	1.200	Viv. Resultantes	**30.000 €**
10	72-	Rehabilitación autonómica de edificios	41.711.628 €	- €	15.694.403 €	**57.406.031 €**	6,84 €	14,82 €	15.030	Viv. Rehabilitadas	**3.819 €**
11	78-	Rehabilitación autonómica de viviendaas	12.000.000 €	- €	- €	**12.000.000 €**	1,43 €	2,43 €	2.400	Viv. Rehabilitadas	**5.000 €**
12	83-	Adecuación funcional de viviendas	5.000.000 €	- €	- €	**5.000.000 €**	0,60 €	1,01 €	3.400	Viv. Rehabilitadas	**1.471 €**
13	84-	Rehabilitación energética parque público residencial	- €	50.000.002 €	- €	**50.000.002 €**	5,96 €	20,28 €	3.300	Viv. Rehabilitadas	**15.152 €**
14	89-	Áreas de rehabilitación integral	- €	52.000.003 €	13.938.187 €	**65.938.190 €**	7,86 €	26,74 €	6.540	Viv. Rehabilitadas	**10.082 €**
15	95-	Regeneración de espacio público	- €	18.000.103 €	- €	**18.000.103 €**	2,15 €	7,30 €	62.000	m2 regenerados	**290 €**
16	99-	Rehabilitación de edificios públicos	- €	37.000.003 €	- €	**37.000.003 €**	4,41 €	15,01 €	11.500	m2 rehabilitados	**3.217 €**
			191.114.535 €	**193.840.111 €**	**59.265.180 €**	**444.219.826 €**	**52,96 €**	**141,41 €**	**188.546**		
				444.219.826 €							

PVRA 2016-2020. Desglose presupuestario anual y por fuentes de financiación

	Art.PVRA	Programa	2016 AF	2016 FEDER	2016 Estado	2016 €/HAB.	2017 AF	2017 FEDER	2017 Est	2017 €/HAB.
1	38-	Fomento parque público vivienda en alquiler				- €	1.000.000 €			0,12 €
2	42	Ayuda a inquilinos	4.677.907 €		29.632.590 €	4,09 €	4.000.000 €			0,48 €
3	41	Programa de intermediación	45.000 €			0,01 €	45.000 €			0,01 €
4	44-	Ayudas a la autoconstrucción				- €	500.000 €			0,06 €
5	40	Ayudas a promotores de vivienda en alquiler	15.000.000 €			1,79 €	15.000.000 €			1,79 €
6		Ayudas a adquirientes	7.500.000 €			0,89 €	7.500.000 €			0,89 €
7		Elaboración mapa urbano infravivienda		168.000 €		0,02 €		168.000 €		0,02 €
8	63-	Transformación de infravivienda				- €	1.000.000 €			0,12 €
9	68-	Act. Públicas convenidas de eliminación infravivienda		3.000.000 €		0,36 €		6.000.000 €		0,72 €
10	72-	Rehabilitación autonómica de edificios	8.000.000 €		15.694.403 €	2,82 €	7.177.907 €			0,86 €
11	78-	Rehabilitación autonómica de viviendaas	3.000.000 €			0,36 €	1.000.000 €			0,12 €
12	83-	Adecuación funcional de viviendas				- €	1.000.000 €			0,12 €
13	84-	Rehabilitación energética parque público residencial		3.030.303 €		0,36 €		6.060.606 €		0,72 €
14	89-	Áreas de rehabilitación integral		16.000.000 €	13.938.187 €	3,57 €		15.504.000 €		1,85 €
15	95-	Regeneración de espacio público		2.596.200 €		0,31 €		1.459.560 €		0,17 €
16	99-	Rehabilitación de edificios públicos		1.183.800 €		0,14 €		1.720.930 €		0,21 €
			38.222.907 €	25.978.303 €	59.265.180 €	14,72 €	38.222.907 €	30.913.096 €	- €	8,24 €
				123.466.390 €				69.136.003 €		

	Art.PVRA	Programa	2018 AF	2018 FEDER	2018 Est	2018 €/HAB.	2019 AF	2019 FEDER	2019 Est	2019 €/HAB.	2020 AF	2020 FEDER	2020 Est	2020 €/HAB.
1	38-	Fomento parque público vivienda en alquiler	1.000.000 €			0,12 €	3.000.000 €			0,36 €	3.000.000 €			0,36 €
2	42	Ayuda a inquilinos	4.000.000 €			0,48 €	4.000.000 €			0,48 €	4.000.000 €			0,48 €
3	41	Programa de intermediación	45.000 €			0,01 €	45.000 €			0,01 €	45.000 €			0,01 €
4	44-	Ayudas a la autoconstrucción	500.000 €			0,06 €	500.000 €			0,06 €	500.000 €			0,06 €
5	40	Ayudas a promotores de vivienda en alquiler	15.000.000 €			1,79 €	15.000.000 €			1,79 €	15.000.000 €			1,79 €
6		Ayudas a adquirientes	7.500.000 €			0,89 €				- €				- €
7		Elaboración mapa urbano infravivienda		168.000 €		0,02 €		168.000 €		0,02 €		168.000 €		0,02 €
8	63-	Transformación de infravivienda	1.000.000 €			0,12 €	1.000.000 €			0,12 €	1.000.000 €			0,12 €
9	68-	Act. Públicas convenidas de eliminación infravivienda		9.000.000 €		1,07 €		9.000.000 €		1,07 €		9.000.000 €		1,07 €
10	72-	Rehabilitación autonómica de edificios	7.177.907 €			0,86 €	9.677.907 €			1,15 €	9.677.907 €			1,15 €
11	78-	Rehabilitación autonómica de viviendaas	1.000.000 €			0,12 €	3.500.000 €			0,42 €	3.500.000 €			0,42 €
12	83-	Adecuación funcional de viviendas	1.000.000 €			0,12 €	1.500.000 €			0,18 €	1.500.000 €			0,18 €
13	84-	Rehabilitación energética parque público residencial		12.121.212 €		1,45 €		13.636.363 €		1,63 €		15.151.518 €		1,81 €
14	89-	Áreas de rehabilitación integral		8.832.000 €		1,05 €		6.832.000 €		0,81 €		4.832.003 €		0,58 €
15	95-	Regeneración de espacio público		1.459.460 €		0,17 €		5.351.350 €		0,64 €		7.133.533 €		0,85 €
16	99-	Rehabilitación de edificios públicos		2.581.395 €		0,31 €		6.883.721 €		0,82 €		24.630.157 €		2,94 €
			38.222.907 €	34.162.067 €	- €	8,63 €	38.222.907 €	41.871.434 €	- €	9,55 €	38.222.907 €	60.915.211 €	- €	11,82 €
				72.384.974 €				80.094.341 €				99.138.118 €		