



**PLAN MUNICIPAL PARTICIPADO DE VIVIENDA Y
SUELO DE BORMUJOS 2018-2025
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL
Febrero de 2018**

Equipo de Redacción. Taller Ecosocial Hábitat4 SCA:

Director:

Esteban de Manuel Jerez, arquitecto, experto en Gestión Social del Hábitat

Coordinación:

Valle Casado Maestre, Lda en Derecho, especialista en política urbana europea
Diego Gómez Ojeda, abogado, máster en Gestión Social del Hábitat

Equipo:

Rafael Fuentes-Guerra Soldevilla, geógrafo urbanista, máster en Gestión Social del Hábitat
Fran Fernández, arquitecto, Máster en Arquitectura y Ciudad Sostenible
José Rodríguez. Apresa, arquitecto técnico, experto en Gestión de Vivienda
Virginia Gutiérrez Barbarrusa, socióloga, experta en Metodologías Participativas y Desarrollo Local
Vicente Barragán, sociólogo, experto en Metodologías Participativas y Desarrollo Local

Asesores:

José M^a López Medina, arquitecto, experto en Gestión Social del Hábitat
Miguel Ángel Mancheño Segarra, abogado, experto en Urbanismo y Vivienda

I. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

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 ALCALCE 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 Bormujos va a iniciar dichos trabajos de redacción del PMPVS, en coherencia con el marco de los programas e instrumentos diseñados por el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía para los próximos años. 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 “esqueleto”, terminadas y vandalizadas, 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 Bormujos 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 con planes y proyectos de ámbito subregional. 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 Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) preconiza.

A partir de estas primeras ideas, proponemos 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 PMPVS 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 participada y consensuada de la ciudad en la que queremos vivir.

Se presentarán, a continuación, las bases conceptuales y metodológicas que se han seguido para la redacción del plan y esto servirá para, a continuación,

establecer 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 van a definir los objetivos y líneas de actuación del Plan Municipal Participado de Vivienda y Suelo de Bormujos. 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.

Además, el equipo redactor ha presentado en los talleres participativos las líneas de acción del Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación como marco para definir, de forma conjunta entre los actores y la ciudadanía interesada, tanto los objetivos y líneas de acción que se concretarán en un Programa de Actuación para los próximos cinco años, como los mecanismos de gestión y seguimiento necesarios para llevarlos a buen término.

1.2 BASES CONCEPTUALES Y METODOLÓGICAS

1.2.1 Bases conceptuales: la vivienda en la base de un nuevo modelo de ciudad

Tras el estallido de la burbuja inmobiliaria hemos heredado unos sistemas urbano-territoriales de un alto impacto social, económico y ambiental. Desde los años 80 hemos 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 capaz de competir eficientemente con el vehículo privado.

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 las 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.

- 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, como soporte de 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.

Todo ello hace imprescindible que la propia elaboración del plan sea resultado de un proceso participativo que permita construir y validar diagnósticos, compartir objetivos, y definir las líneas maestras del programa de actuación. Participación que comprende al conjunto de actores involucrados en el desarrollo del Plan: ciudadanía, equipos técnicos, agentes económicos y sociales y responsables públicos municipales. En un contexto en el que los recursos económicos movilizados por el estado y la Junta de Andalucía son insuficientes para afrontar los retos a los que se enfrentan los municipios, tanto para garantizar el acceso a la vivienda como para rehabilitar energéticamente, mejorar la habitabilidad y la accesibilidad del patrimonio residencial existente, se hace imprescindible innovar en los modelos de gestión y de viabilidad económica. Y ello sólo será posible mediante el impulso político municipal para implicar tanto a la población como a los propietarios de suelo y de viviendas vacías y a las entidades financieras y las organizaciones sociales, tanto en la definición de los objetivos del plan de vivienda, como en su desarrollo y consecución.

1.2.2 Marco metodológico

Se apunta, a continuación, la secuencia metodológica general que ha recorrido la formulación del PMPVS. Todo este recorrido está 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 avanza 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 Bormujos se entiende en la lógica del conjunto comarcal (Aljarafe) y del área

metropolitana. En este sentido se diagnostica y planifica 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 parte 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...

- 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*, se identifica 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 trigeracionales”).

También se considera especialmente a mujeres afectadas por la violencia de género y a familias monoparentales. Por último, se consideran 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).

4) 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:

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)
- Entornos urbanos degradados: entorno de la plaza de toros, urbanizaciones inacabadas.
- 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

- 5) 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:

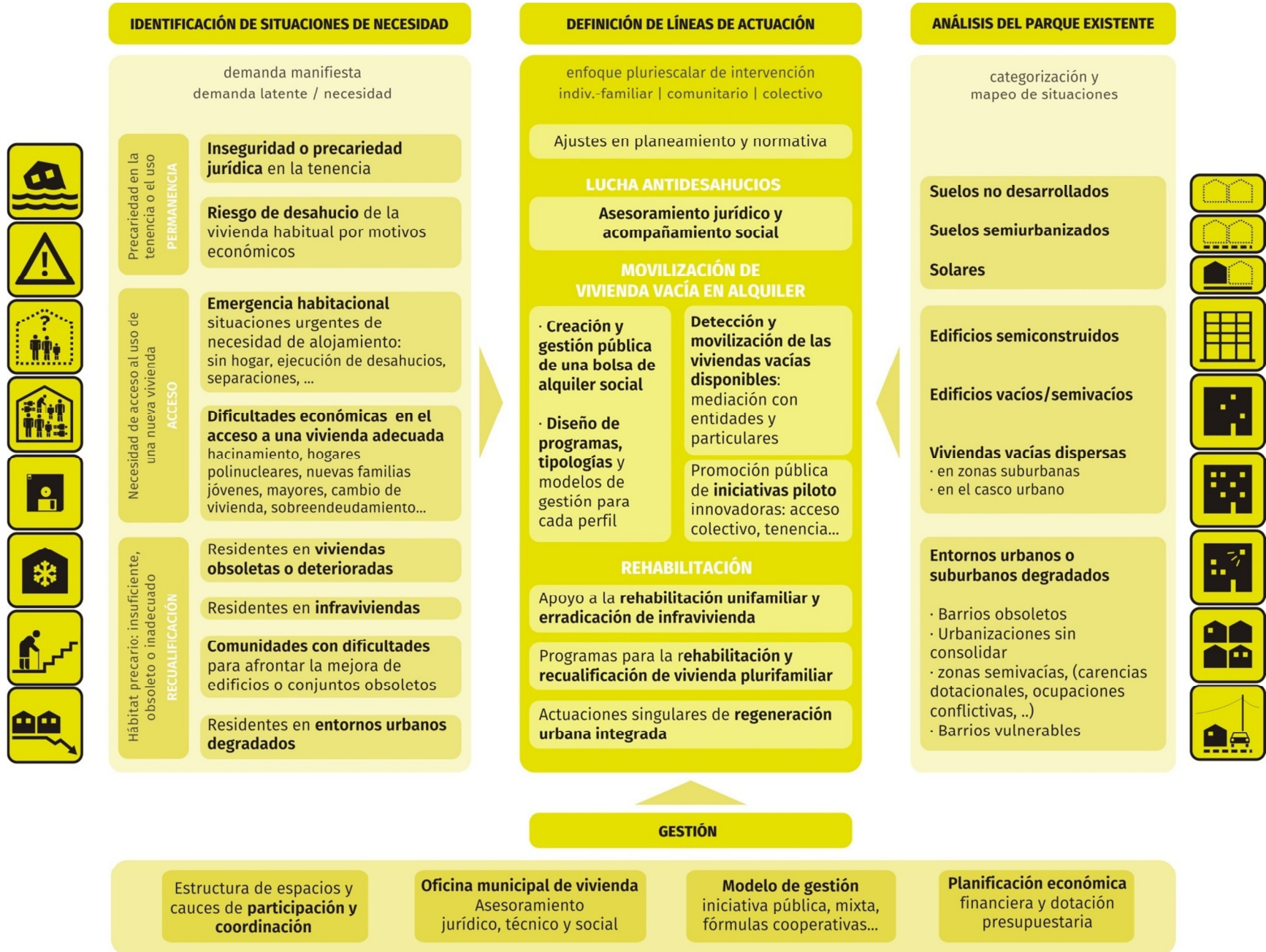
En aquellos casos en que la normativa urbanística y las Ordenanzas de edificación y urbanización penalice o imposibilite la implementación de los objetivos y mejoras a plantear, deberá revisarse y adaptarse (v. gr. Regulación de usos y tipologías, cómputo de la densidad residencial y de la edificabilidad...)

Promover las modificaciones en la ordenación pormenorizada de la ciudad consolidada que, orientadas a los anteriores propósitos, generen economía para hacer posible su consecución.

- 6) 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.
- 7) 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
- 8) Crear una Oficina municipal de vivienda y una estructura de espacios de participación y articulación, en coordinación con los Servicios Sociales municipales y provinciales
 - 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
 - Gestión del Registro de Viviendas vacías, solares y ruinas
 - Coordinación técnica para la aplicación del plan
- 9) Definir el espacio de participación para el seguimiento y la evaluación de los objetivos del Plan. Constitución del Grupo Motor de Bormujos
- ¿Quién lo compone? Técnicos-políticos-ciudadanía-agentes económicos y sociales
 - ¿Qué funciones tiene? Seguimiento, evaluación y coordinación del plan
 - ¿Cómo se regula?
 - ¿Dónde se convoca?

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.



1.3 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. En el ámbito ciudadano, por su parte, se ha trabajado sobre un **plano de Bormujos**, en el que se pidió a las personas participantes que identificaran, además de posibles actores y colectivos que debían incorporarse al 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.
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.

3. **Avance de Estrategias del Plan de Vivienda y Suelo: Jornadas de vivienda.** Con presentación de referentes en distintos ámbitos relacionados 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 hace 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 a la espera de que entre en vigor el 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.^ª 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.

Este plan, subsidiario a nivel económico del casi finiquitado Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2012-2016, establece las condiciones y la previsión de 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, etc.

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 y desarrollo 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 Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 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.

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.

A tenor del plan, con todo ello se pretende garantizar la calidad de vida de la ciudadanía andaluza y, al mismo tiempo, 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 “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 co2, 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.

El plan tendrá una proyección financiera superior a los 700 millones de euros de inversión contando con recursos autonómicos, estatales y europeos. 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.

Los objetivos del Plan Andaluz son:

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.

3. 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 m².

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

Bormujos se encuentra en la zona central de la Meseta del Aljarafe, dentro de la primera corona del Área Metropolitana de Sevilla. A tan sólo 9,7 Km de la capital y dentro de la comarca del Aljarafe, pertenece a la Mancomunidad de Municipios de El Aljarafe. Se trata de un municipio con vocación agrícola que se ha visto influenciado por el crecimiento urbanístico exponencial sufrido desde los años setenta y sobre todo desde los noventa. Otros municipios del entorno también han sufrido esta transformación, como por ejemplo Mairena del Aljarafe, Tomares, Gines y Castilleja de la Cuesta.

Con una extensión de 12,2 Km², un total de 21.476 habitantes según el padrón de 2016 y una densidad de 1760,33 habitantes/km², este municipio limita al Oeste con Bollullos de la Mitación, al Sur con Mairena del Aljarafe, al Norte con Espartinas y Gines, y al Este con Castilleja de la Cuesta y Tomares. Existe un único núcleo que se ha ido expandiendo desde zonas más cercanas a Sevilla, hasta otros municipios colindantes de la primera y segunda corona. Este desarrollo ha sido, sobre todo, en base a nuevos espacios residenciales, algunas zonas para usos comerciales y de servicios, y equipamientos públicos de primer nivel, como son el Campus Universitario o el Hospital San Juan de Dios del Aljarafe¹.

Su distribución territorial y poblacional es como sigue:

¹ Agenda XXI local. Ayuntamiento de Bormujos. 2011

Tabla 1. Caracterización territorial

Núcleo	Población			
	total	%	Hombres	Mujeres
BORMUJOS	21.476		10.642	10.834
BORMUJOS	21.306		10.555	10.751
Población en diseminados	170		87	83

Fuente: SIMA. Junta de Andalucía. 2016

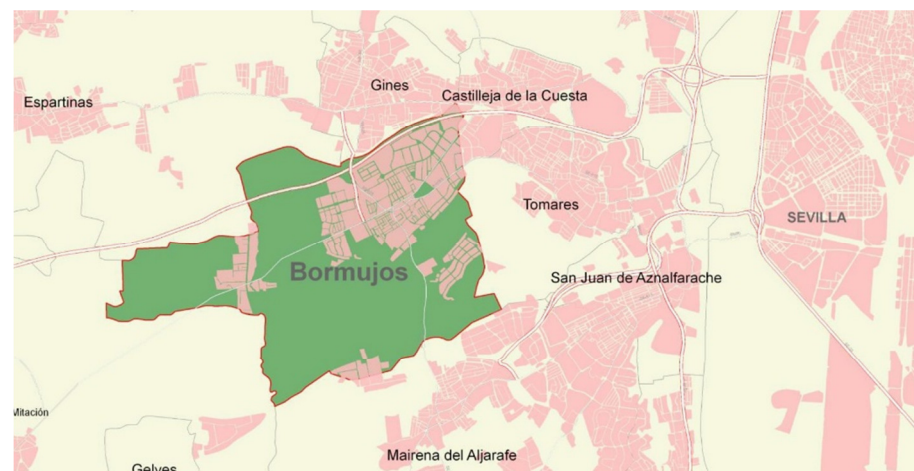


Ilustración 1. Contexto territorial metropolitano

3.1.2 Caracterización sociodemográfica

En cuanto a los principales indicadores demográficos, en Bormujos al igual que ocurre con municipios vecinos, 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	Bormujos
Tamaño medio del hogar	2,7	2,75	2,996
Porcentaje de hogares con todos sus miembros españoles	90,37	94,69	92,9
Número de núcleos en el hogar	0,78	0,8	0,85
Porcentaje de hogares con una única generación presente	44,12	41,64	32,82
Porcentaje de hogares con miembros activos entre 16 y 64 años, alguno de ellos parado	52,41	51,46	41,70
Porcentaje de núcleos monoparentales	16,23	16,83	12,17

Fuente: SIMA. Estadística municipal

Tabla 3. Distribución demográfica según sexo. 2016

	Hombres	Mujeres	Total
Andalucía	4.136.056	4.245.157	8.381.213
Sevilla	948.880	989.885	1.938.765
Bormujos	10.642	10.834	21.476

@INE 2017. Censo 2011. Elaboración propia.

Es destacable resaltar el incremento relativo de la población de las últimas décadas para el ámbito municipal y en comparación con el contexto territorial vecino, puesto que en Bormujos se alcanza un incremento demográfico de 186% entre 1998 y 2016, cuando en el área metropolitana sin la capital se alcanza un 35%, muy por encima en sus ámbitos de comparación.

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

	1998	población 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%
Bormujos	7.521	21.476	186%

Fuente: IECA. SIMA. Elaboración propia

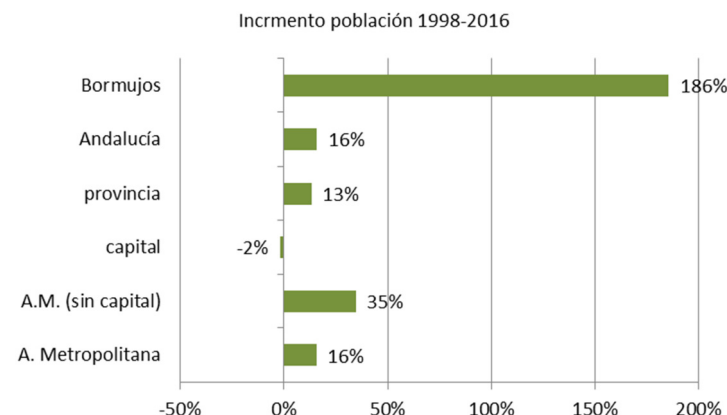


Tabla 5. Evolución demográfica reciente. Bormujos

año	Bormujos	Incremento interanual %
1998	7.521	
1999	8.223	9%
2000	9.462	15%
2001	10.400	10%
2002	11.534	11%
2003	12.641	10%
2004	13.492	7%
2005	14.585	8%
2006	15.741	8%
2007	16.548	5%
2008	17.670	7%
2009	18.590	5%
2010	19.110	3%
2011	19.694	3%
2012	20.345	3%
2013	20.681	2%
2014	20.947	1%
2015	21.362	2%
2016	21.476	1%

Fuente: IECA. SIMA. Elaboración propia

Con ello, el municipio de Bormujos incrementa su población en las últimas décadas de forma exponencial y de forma similar a la de algunos municipios del primer cinturón metropolitano, con los que participa de parecida dinámica edificatoria y consiguientes aumentos demográficos. En el municipio esta dinámica es especialmente señalada entre los años 2000 y 2003.

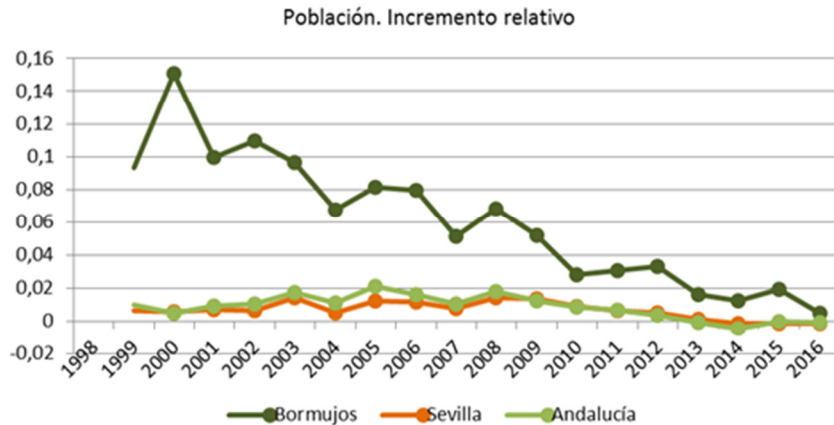


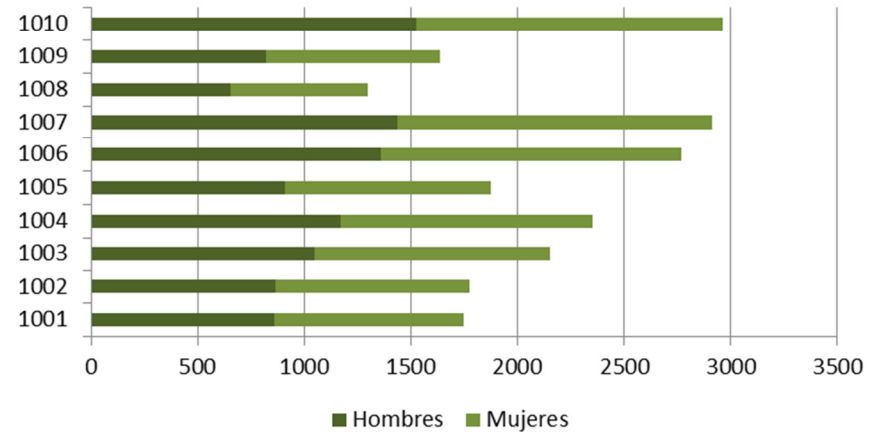
Tabla 6. Distribución de la población por secciones censales. Bormujos 2016

	Hombres	Mujeres	Ambos sexos	%
Bormujos	10.642	10.834	21.476	
01001	859	887	1.746	8,1
01002	863	914	1.777	8,3
01003	1.047	1.107	2.154	10,0
01004	1.172	1.181	2.353	11,0
01005	907	968	1.875	8,7
01006	1.358	1.410	2.768	12,9
01007	1.434	1.478	2.912	13,6
01008	655	641	1.296	6,0
01009	823	811	1.634	7,6
01010	1.524	1.437	2.961	13,8

Fuente: IECA. SIMA. Elaboración propia

Del registro padronal de 2016 se evidencia una distribución territorial de la población con mayor concentración en las secciones 10, 07 y 06.

Distribución población por sexo. Secciones censales



Para la distribución por sexo de la población municipal es destacable que cuando la población femenina se mantiene un punto por encima de la masculina, hay secciones como la 03 del distrito 02 con más de cuatro puntos por debajo. Solo se registran menos mujeres que hombres en cuatro secciones más, entre las que destaca la 05 del distrito 01.

Con la interpretación de las variables seleccionadas por el INE en el “visor de mapas” se puede establecer una comparación sociodemográfica para el ámbito local en su entorno territorial de referencia. Así, Bormujos alberga una población bastante más joven que la de la provincia y región (seis y siete puntos menos respectivamente) con menos población extranjera, mayor tamaño medio del hogar y casi la mitad de viviendas no principales que en la comunidad autónoma (seis puntos menos que en la provincia).

Del reconocimiento de estas variables en su distribución por secciones destacan algunos valores de forma señalada. Como es el caso del casi 25% de viviendas no principales en la sección 07, que concentra el mayor valor para tamaño medio del hogar (3,54) y el mayor de población extranjera (10%).

Tabla 7. Principales variables. Distribución por secciones censales. Bormujos 2011

sección	personas	E. media	% Población extranjera	Nº hogares	Tamaño medio hogar	Nº viviendas	% Viv. No princ.
Total	20.150	34,1	4,0	6.720	3,0	7.990	14,7
01001	1.700	41,38	2,37	570	2,97	570	0
01002	1.850	29,69	3,81	655	2,83	670	2,41
01003	1.900	38,86	2,02	625	3,03	625	0
01004	2.160	41,11	2,31	770	2,8	955	19,27
01005	1.470	32,46	5,97	520	2,82	660	21,25
01006	2.315	33,04	4,3	745	3,11	945	21,37
01007	3625	30,19	10,33	1025	3,54	1360	24,67
01008	1845	34,51	2,12	625	2,95	695	10,18
01009	1155	29,61	0	350	3,28	525	32,9
01010	2130	30,48	6,83	835	2,55	985	15,17
<i>Sevilla (provincia)</i>		<i>40,4*</i>	<i>5,3</i>		<i>2,75</i>		<i>20,75</i>
<i>Andalucía</i>		<i>41,0*</i>	<i>9,1</i>		<i>2,70</i>		<i>29,08</i>

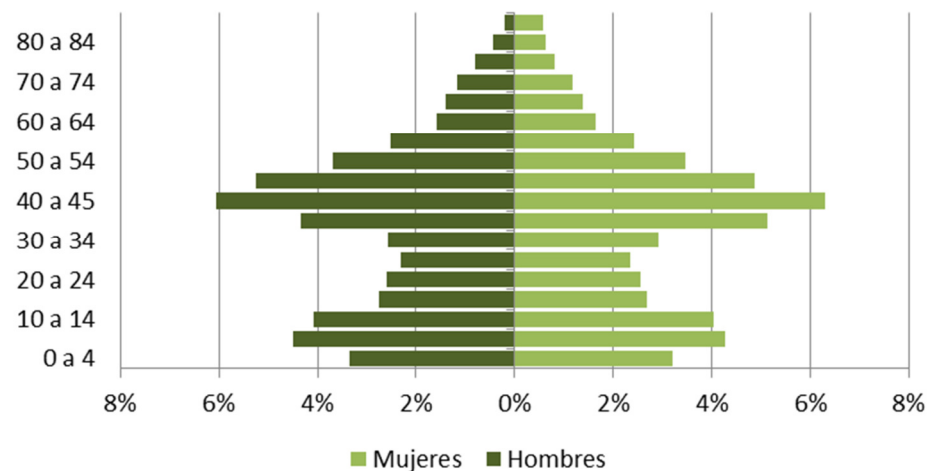
INE. Censo y Padrón (* datos 2016)

Tabla 8. Saldo migratorio. 2015

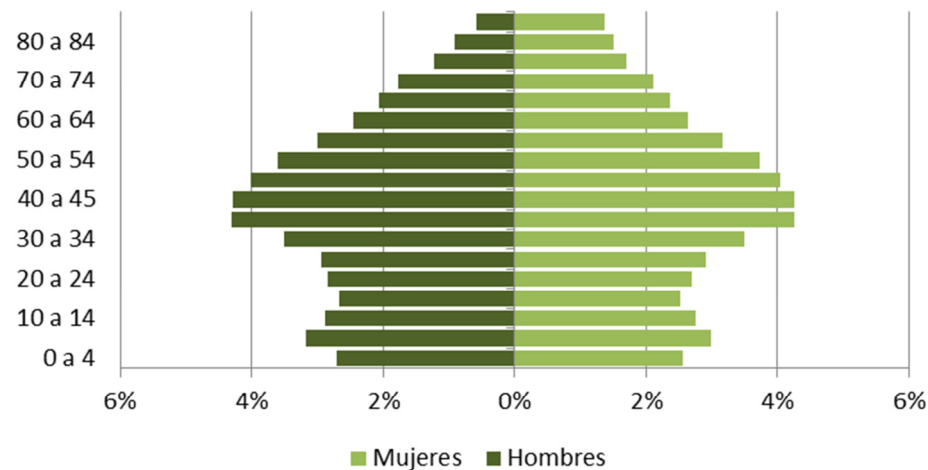
	Hombres	Mujeres	Ambos sexos
Andalucía	-2.562	-1.861	-4.423
Provincia	-1.133	-229	-1.362
Bollullos de la Mitación	16	38	54
Bormujos	36	59	95

Fuente: IECA. SIMA

Población. Bormujos 2016



Población. Sevilla 2016



3.1.3 Caracterización socioeconómica

Para el acercamiento a la realidad socioeconómica del ámbito municipal se analiza la relación de la población con la actividad y a partir de su comparación con los ámbitos territoriales de referencia, la provincia y la comunidad autónoma. En esta comparación se aprecia mayor población activa en el ámbito municipal, que a su vez mantiene mayor ocupación que en los restantes ámbitos. En correspondencia con ello, Bormujos tiene un índice de paro más acotado que el provincial y regional.

Tabla 9. Comparativa población activa y en paro. 2011

Territorio	población	Activos	%	Ocupados	%	parados	%
Andalucía	8.424.102	4.377.737	51,9	61,11	34,7	2.492.205	56,9
Sevilla	1.928.962	1.017.998	52,7	62,10	35,1	555.104	54,5
Bormujos	19.694	10.753	54,6	72,63	39,1	4.445	41,3
			0		1		4

@INE 2017. Censo 2011. Elaboración propia.

Miembros parados en el hogar. 2011

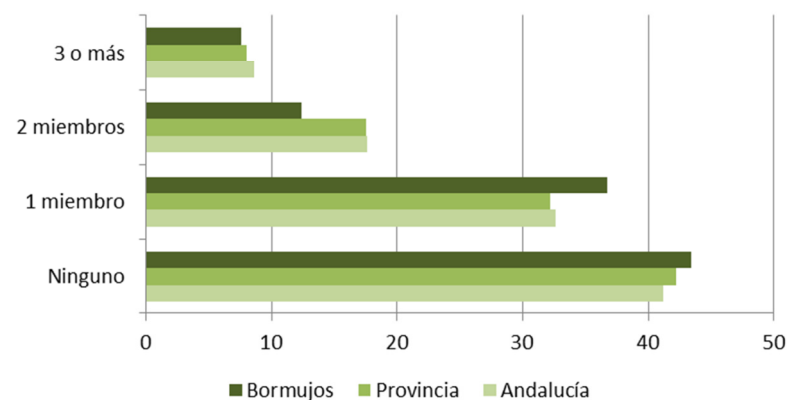


Tabla 10. Paro registrado. Bormujos 2016

	Población	paro registrado	%
total	21.476	2263	10,5
Hombres	10.642	907	8,5
Mujeres	10.834	1.356	12,5
<i>Extranjeros</i>	<i>813</i>	<i>71</i>	<i>8,7</i>

Junta de Andalucía. IECA. Fichas municipales

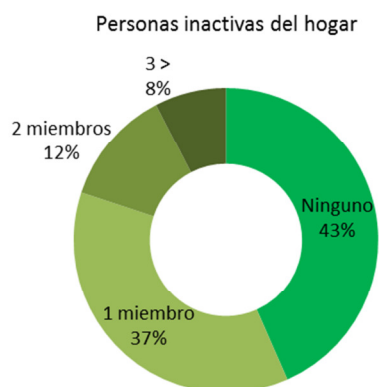
En la distribución del desempleo por sexo en el ámbito municipal se evidencia una clara diferenciación, puesto que las mujeres alcanzan índices de desempleo del 12,5% del total de población femenina (cuatro puntos sobre la media municipal) cuando el desempleo masculino queda bajo la media, con 8,5% del total de la población masculina.

En cuanto a la capacidad adquisitiva de los hogares, del total de hogares en el municipio solo el 43% no tienen ningún componente en paro, el 57% tienen alguna persona en paro y del mismo total algo más del 12% tienen dos miembros en paro, lo que repercute directamente en la capacidad

financiera y el sostenimiento de los pagos de la vivienda o bien para el acceso a la misma.

Es significativo el porcentaje de hogares con 1 miembro en paro, por encima de los ámbitos de comparación.

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.



INE. Censo 2011. Elaboración propia.

Por secciones censales destacan como más desfavorecidas por la incidencia del paro las secciones 01, 03 y 07, todas por encima de la media municipal de 20%. Las secciones de menor paro son la 08 y 10.

Tabla 11. Nº de parados o inactivos del hogar. Bormujos 2011

sección	Total	Ninguno	1 miembro	2 miembros	3 >	% 2>
Total	6720	2915	2465	830	510	19,94
1001	570	130	245	150	50	35,09
1002	655	380	190	30	50	12,21
1003	625	200	215	135	75	33,60
1004	770	350	255	110	55	21,43

1005	520	315	135	70	0	13,46
1006	745	330	235	105	75	24,16
1007	1025	400	360	150	110	25,37
1008	625	210	365	25	20	7,20
1009	350	120	165	15	55	20,00
1010	835	480	300	40	20	7,19

@INE 2017. Censo 2011. Elaboración propia.

Miembros parados en el hogar. Secciones 2011

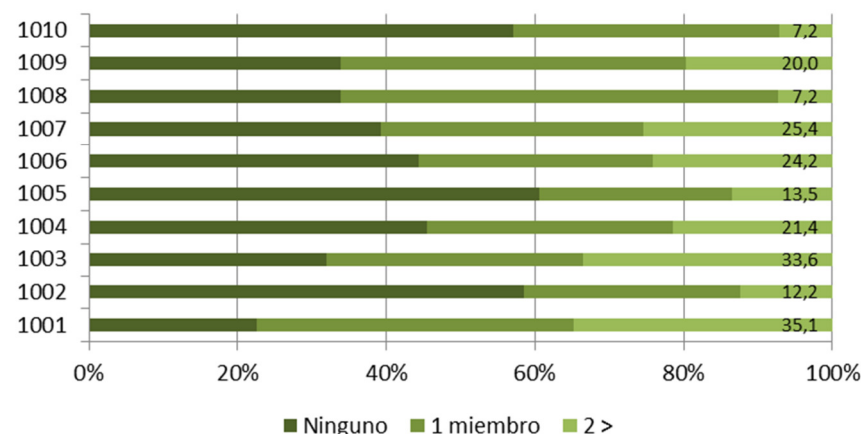


Tabla 12. Paro por edad, sexo y sector de actividad. Bormujos. Septiembre 2017

MUNICIPIO		BORMUJOS	
TOTAL		2.102	%
SEXO Y EDAD	HOMBRES	<25	87 4,1
		25 - 44	319 15,2
		>=45	391 18,6
MUJERES	<25	66 3,1	
	25 - 44	594 28,3	
	>=45	645 30,7	
SECTORES	AGRICULTURA	26 1,2	
	INDUSTRIA	99 4,7	
	CONSTRUCCIÓN	217 10,3	

SERVICIOS	1.559	74,2
SIN EMPLEO ANTERIOR	201	9,6

Fuente: Ministerio de empleo y seguridad social. SEPE

En cuanto a la distribución del paro por grupos de edad y sexo, destaca para todos los grupos de edad mayor paro en el grupo de mujeres (casi el doble en los grupos de 25 a 45 años). Por sectores económicos destaca el paro en el sector servicios que alcanza el 74% de la distribución.

Si se tiene en cuenta la distribución de la contratación por sexo y sector de actividad son mayores los contratos a mujeres para contratos indefinidos y el mayor número de contratos se da en el sector de la construcción.

Tabla 13. Contratos por sexo y sector de actividad. Bormujos. Septiembre 2017

MUNICIPIOS		BORMUJOS	
TOTAL			%
TIPO DE CONTRATO	HOMBRES	INIC. INDEF.	27
			40,9
		INIC. TEMPORAL	295
		CONVERT.	10
		INDEF.	4,4
	MUJERES	INIC. INDEF.	32
			48,3
		INIC. TEMPORAL	349
		CONVERT.	9
		INDEF.	3,3
SECTORES	AGRICULTURA		24
	INDUSTRIA		4
	CONSTRUCCIÓN		92
	SERVICIOS		602
			3,7

Fuente: Ministerio de empleo y seguridad social. SEPE

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

Personas entre 16 y 24 años	Total	Nº de parados o inactivos del hogar				% 2 >
		Ninguno	1	2	3 >	
Total	6725	2925	2465	830	510	19,9
Ninguna persona	5295	2860	1995	355	90	8,4
1 persona	965	50*	405	345	165	52,8
2 personas	390	20*	65*	130	180	79,5

3 o más personas	75*	0	0	0	75*	100,0
------------------	-----	---	---	---	-----	-------

@INE 2017. Censo 2011. Elaboración propia.

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

Nº de parados o inactivos	Total	Personas 25-34 años en paro			
		Ninguna	1	2	3 o más
Total	4820	2120	1835	575	285
Ninguno	1455	595	535	180	145
1 miembro	415	205	95	70*	40*
2 miembros	40*	0	0	0	40*
3 o más miembros	4820	2120	1835	575	285

@INE 2017. Censo 2011. Elaboración propia.

Tabla 16. Trabajadores Eventuales agrarios subsidiados. Bormujos 2016

Total	%	Mujeres	%	Hombres	%
21	0,10	18	85,71	3	14,29

Junta de Andalucía. IECA. Fichas municipales

Tabla 17. Contratos registrados. Bormujos 2016

Total	Mujeres	%	Hombres	%	Extranjeros	%
5863	2807	47,87	3056	52,12	236	4,03
	Indefinidos		Temporales			
	440	7,50	5422	92,48		

Junta de Andalucía. IECA. Fichas municipales

Tabla 18. Nº hogares según estructura y Nº miembros parados. Bormujos. 2011

Tipo hogar	Ninguno	1	2	3 >
Con una mujer sola menor de 65 años	205	155	*	*
Con un hombre solo menor de 65 años	295	130	*	*
Con una mujer sola de 65 años o más	145	*	*	*
padre o madre convive con algún hijo menor 25 años	170	95	95	*
padre o madre convive todos hijos de 25 años o más	645	350	70	*
Hogar formado por pareja sin hijos	1085	1345	455	340
pareja con hijos, algún hijo es menor de 25 años	155	95	70	*
Con hijos en donde todos los hijos de 25 años o más	70	135	*	*
Hogar formado por pareja o padre/madre convive con algún hijo menor de 25 años y otra(s) persona(s)	205	155	*	*

Otro tipo de hogar	295	130	*	*
--------------------	-----	-----	---	---

@INE 2017. Censo 2011. Elaboración propia.

Tabla 19. Evolución Renta en Bormujos

	2015 (€)	2014 (€)	2013 (€)
Renta Bruta	26.661	26.727	26.661
Renta Disponible	21.633	21.178	21.633
<i>Puesto nacional</i>	<i>220</i>	<i>220</i>	<i>220</i>
<i>Puesto CCAA</i>	<i>14</i>	<i>11</i>	<i>14</i>
Población	20.947	21.362	20.947

Fuente: <http://www.datosmacro.com> (noviembre 2017)

La evolución de la renta municipal para los últimos registros ha tenido fluctuaciones, con caída en el último registro, manteniendo el puesto en el ranking nacional y fluctuando en el de la comunidad autónoma.

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

Tabla 20. Ranking municipios más renta bruta en Sevilla (10.000< hab. <40.000)

Nº	Municipio	Renta Bruta (€)	Renta Disponible	Puesto Nacional	Puesto CCAA	Población
1	Tomares	32.67	25.998	67	1	24.851
2	Espartinas	31.706	25.342	81	2	15.198
3	Gines	28.691	23.314	162	6	13.261
4	Bormujos	27.507	22.407	217	10	21.476
5	Bollullos M.	23.182	19.347	727	41	10.330

Fuente: <http://www.datosmacro.com> (noviembre 2017)

Tabla 21. 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	4,42

conservación de vivienda	
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. Elaboración propia.

En este contexto de gasto, 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.

3.2 CARACTERIZACIÓN DE LOS HOGARES

Si se tiene en cuenta la relación de los hogares / viviendas, la distribución media de los hogares en el parque municipal de la vivienda se corresponde con algo más del 84%, lo que evidencia un 16% de viviendas que no albergan ningún hogar. En la distribución por secciones censales se aprecian diferencias zonales notables. Destaca la mayor ocupación de viviendas con hogares en las secciones 01, 02 y 03 y las de menor correspondencia las secciones 09, 07 y 05, 06.

Tabla 22. Relación de los hogares con las viviendas. Bormujos 2011

Sección	viviendas	hogares	%
total	7.990	6.720	84,1%
1001	570	570	100,0%
1002	670	655	97,8%
1003	625	625	100,0%
1004	955	770	80,6%
1005	660	520	78,8%
1006	945	745	78,8%
1007	1360	1025	75,4%
1008	695	625	89,9%
1009	525	350	66,7%
1010	985	835	84,8%

@INE 2017. Censo 2011. Elaboración propia.

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 reconocen índices por debajo del ámbito de comparación para los hogares compuestos por una única generación de residentes. Al igual que ocurre para los hogares con miembros activos en los que, al menos uno está en paro, manteniendo el ámbito municipal diez puntos menos que el provincial y autonómico. Por último, para los hogares monoparentales, el índice municipal es bastante más acotado que el de Andalucía y Sevilla.

3.2.1 Tipología y estructura de los hogares

Tabla 23. Comparativa principales variables de los hogares. Censo 2011

Medida	Andalucía	Sevilla	Bormujos
Tamaño medio del hogar	2,7	2,8	3,0
% hogares con todos sus miembros españoles	90,4	94,7	92,9
% 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	32,8
% 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	41,7
Número medio de hijos por núcleo familiar	1,2	1,2	
% de núcleos monoparentales	16,2	16,8	12,2
% de núcleos de familia numerosa	4,0	4,1	-

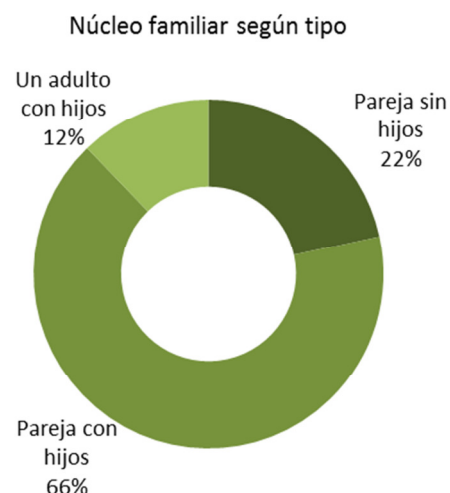
SIMA. IECA. Junta de Andalucía

En cuanto al tipo de núcleo familiar, en Bormujos predominan los núcleos de parejas con hijos, con índices superiores al entorno autonómico y provincial y distanciándose en el tipo de núcleos monoparentales, con cinco puntos porcentuales menos que en estos ámbitos, tipo en el que se diferencia claramente el de madres con hijos, muy por encima del de padres con hijos (2,4%).

Tabla 24. Núcleo familiar según tipo. Bormujos 2011

	Andalucía	Sevilla (provincia)	Bormujos.	
TOTAL	2.419.040	557105	5730	
Pareja sin hijos	28,2	26,1	1235	21,6
Pareja con hijos	55,6	57,0	3795	66,2
Padre con hijos	3,3	3,2	140	2,4
Madre con hijos	13,0	13,6	560	9,8

@INE 2017. Censo 2011



De la revisión de los hogares según tipo, del total de hogares, los unipersonales suponen un acotado 15 % y destacan los hogares con una familia y un núcleo (76 %). Aunque poco significativo, a tener en cuenta el 1,3 % de familias con dos o más núcleos, tipo que aumenta si se añade el de familias con personas adicionales 1,6%.

Tabla 25. Tipo de hogar. Bormujos 20

Hogares	Nº	%
Total	6725	
A Unipersonales	985	14,6
B Multipersonales que no forman familia	70	1,0
C Una familia sin otras personas adicionales y ningún núcleo	30	0,4
D familia sin otras personas adicionales y sólo un núcleo	5105	75,9
E Una familia sin otras personas adicionales y un núcleo y otras personas emparentadas	340	5,1
F familia sin otras personas adicionales y dos núcleos o más	85	1,3
G Una familia con otras personas adicionales	110	1,6

@INE 2017. Censo 2011. Elaboración propia.

En cuanto a la estructura del hogar destacan con casi 48 % los hogares formados por una pareja con hijos (alguno menor de 25 años), porcentaje que cae a más de la mitad a un significativo 15,8 % 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 darle satisfacción a estos modelos.

Tabla 26. Estructura del hogar. Bormujos 2011

Estructura del hogar	Nº	%
Total	6725	
A una mujer sola menor de 65 años	360	5,4
B un hombre solo menor de 65 años	425	6,3
C una mujer sola de 65 años o más	145	2,2
D un hombre solo de 65 años o más	55	0,8
E padre o madre convive con algún hijo menor de 25 años	390	5,8
F padre o madre convive con todos sus hijos 25 años o más	175	2,6
G pareja sin hijos	1065	15,8
H pareja con hijos donde algún hijo es menor de 25 años	3220	47,9
I pareja con hijos donde todos los hijos de 25 años o más	255	3,8
J pareja o padre/madre que convive con algún hijo menor de 25 años y otra(s) persona(s)	355	5,3
K Otro tipo de hogar	280	4,2

@INE 2017. Censo 2011. Elaboración propia.

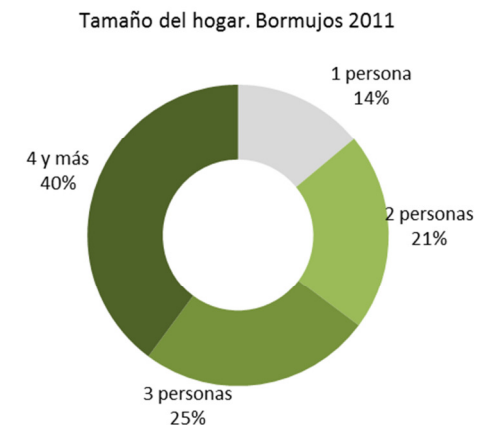
De la distribución de los hogares según su estructura destaca el 48 % de hogares formados por pareja con hijos en donde algún hijo es menor de 25 años. El grupo de parejas sin hijos alcanza un acotado 16 %.

Atendiendo a los hogares en viviendas principales son prioritarios los de cuatro y tres componentes, alcanzando el 54 % del total de hogares entre ambos grupos. Sigue destacando el 15 % de hogares en vivienda principal de 1 persona y el 22 % de dos personas.

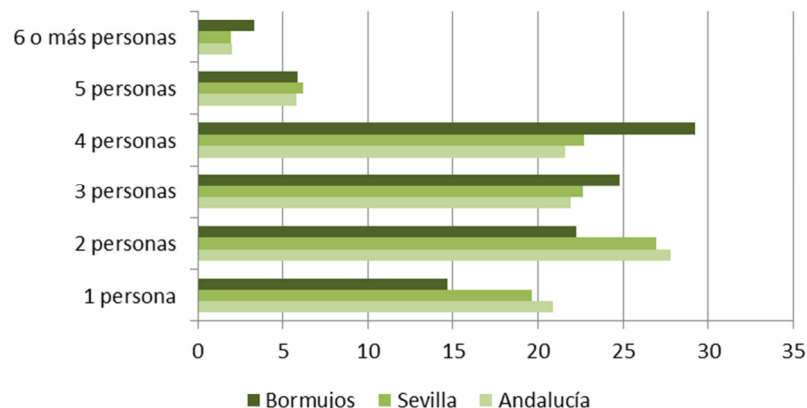
3.2.2 Hogares según tamaño

Tabla 27. Hogares en viviendas principales según tamaño. 2011

Tamaño del hogar	Andalucía	Sevilla	Bormujos	%
Total			6725	
1 persona	20,9	19,6	985	14,6
2 personas	27,8	26,9	1495	22,2
3 personas	21,9	22,6	1665	24,8
4 personas	21,6	22,7	1965	29,2
5 personas	5,8	6,2	395	5,9
6 o más personas	2,0	2,0	225	3,3



Hogares según tamaño



@INE 2017. Censo 2011. Elaboración propia.

Por tamaño, destacan los hogares de mayor tamaño para el ámbito municipal, especialmente para los hogares de 4 personas. En los de una y dos personas en Bormujos se alcanzan índices inferiores a los provinciales y regionales.

Tabla 28. Hogares según tamaño y secciones censales. Bormujos 2011

sección	Total	Nº de personas por hogar					
		1	2	3	4	5	6
Total	6370	935	1475	1655	1975	370	225
1001	570	55	170	165	130	10	40
1002	655	130	145	165	155	30	30
1003	625	60	165	190	155	35	25
1004	770	135	215	135	240	50	0
1005	520	110	130	90	140	50	5
1006	745	70	135	250	225	65	0
1007	1025	50	195	240	365	50	125
1008	625	80	120	190	225	10	0
1009				75	170		
1010	835	245	200	155	170	70	0

INE. Censo 2011. Elaboración propia.

Por secciones censales es singularmente señalado el grupo de 4 y más personas en el hogar para la sección 07 en la que se supera el 20% para este tamaño de hogares, seguido de las secciones 06 y 04 con la mitad de hogares de este tamaño.

3.2.3 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.

3.2.3.1 Atendiendo a la vulnerabilidad socioeconómica 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 16% de las personas residentes en viviendas principales en todo el municipio acumula factores de vulnerabilidad. Del detalle por secciones censales, destacan como ámbitos de mayor vulnerabilidad las secciones 05, 10 y 07 (todas por encima del

índice municipal). Las secciones de menor incidencia de los factores de vulnerabilidad relativa las secciones 08 y 06.

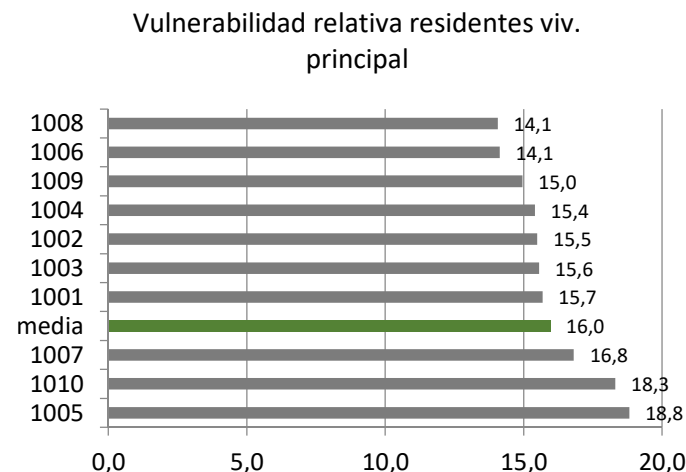


Tabla 29. Correspondencia de personas con agregación factores vulnerabilidad por secciones censales. Bormujos 2011

	Total residentes	Agregado relativo factores (%)	Personas con acumulación relativa
1001	1700	15,7	267
1002	1850	15,5	287
1003	1900	15,6	296
1004	2160	15,4	333
1005	1470	18,8	276
1006	2315	14,1	326
1007	3625	16,8	609
1008	1845	14,1	260
1009	1155	15	173
1010	2130	18,3	390
Bormujos 20150		16	3224

@INE 2017. Censo 2011. Elaboración propia.

De la consideración de los factores de vulnerabilidad apuntados y aplicando el porcentaje resultante sobre la población local, tanto a su total como por secciones censales, se infiere un total de 3224 personas.

3.2.3.2 Atendiendo a la obsolescencia de las edificaciones

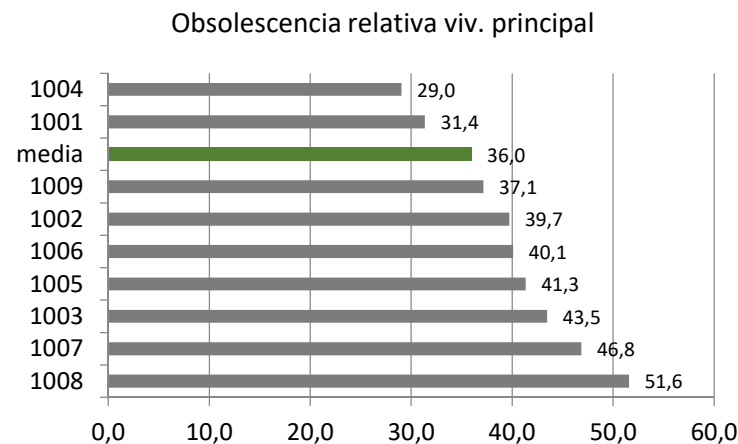
En la consideración del estado y las condiciones de habitabilidad de las viviendas principales que albergan los hogares en el municipio, se tienen en cuenta los factores relativos de mayor incidencia sobre la obsolescencia de las edificaciones dedicadas a vivienda (por ser especialmente susceptibles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

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

Tabla 30. Factores incidencia en obsolescencia de vivienda. Bormujos. 2011 (%)

Sec.	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009	1010	
Viv.	570	655	625	770	520	745	1025	625	350	835	6720
1	0,0	15,4	0,0	0,0	0,0	0,0	61,5	23,1	0,0	0,0	1,0
2	46,5	73,3	72,8	18,2	76,0	89,3	96,1	98,4	97,1	55,1	71,4
3	0,0	0,0	25,0	20,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	6,2
4	78,9	70,2	76,0	77,9	89,4	71,1	29,8	84,8	51,4	47,3	65,3
OR	31,4	39,7	43,5	29,0	41,3	40,1	46,8	51,6	37,1	25,9	36,0
V. obs	179	260	272	224	215	299	480	322	130	216	2418

@INE 2017. Censo 2011. Elaboración propia.



En la distribución según obsolescencia relativa es significativo el alto nivel de obsolescencia para la mayor parte del parque de vivienda, con índices medios solo superados en dos de las diez secciones censales (04 y 01). Destacan por su incidencia negativa las secciones 08, 07 y 03. De entre estas tres secciones con mayor obsolescencia reconocida, solo la 07 se encontraba entre las más desfavorecidas por factores de vulnerabilidad de las personas.

De los factores tenidos en cuenta se reconoce un 36% del parque total de vivienda considerado con obsolescencia relativa, lo que supondría 2418 viviendas con mayor necesidad de intervención.

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 Propiedad².

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:

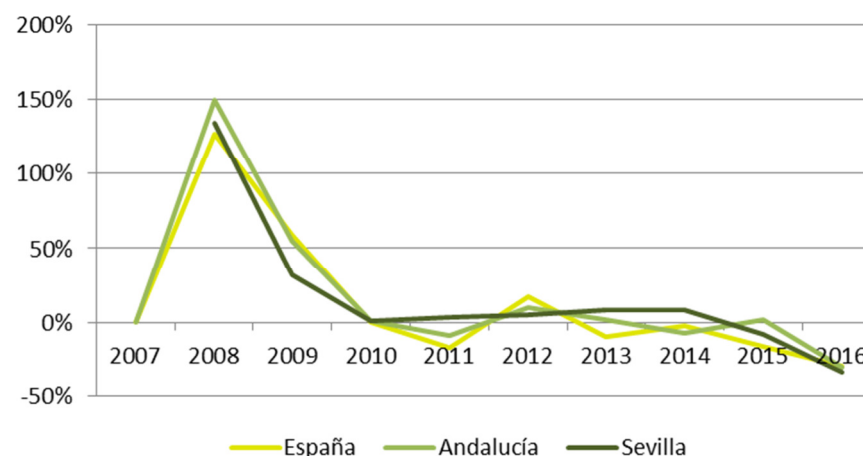
Tabla 31. Distribución relativa de las ejecuciones hipotecarias 2007-2016

	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.

Evolución ejecuciones hipotecarias. Reg. 1ª instancia CGPJ



² 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/>)

3.3.1.2 Evolución de los lanzamientos

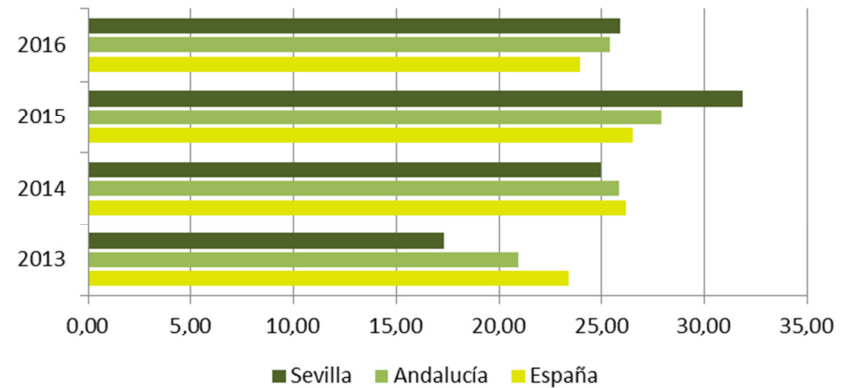
En el caso de los Lanzamientos, el CGPJ establece la siguiente definición conceptual para las mismas:

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.

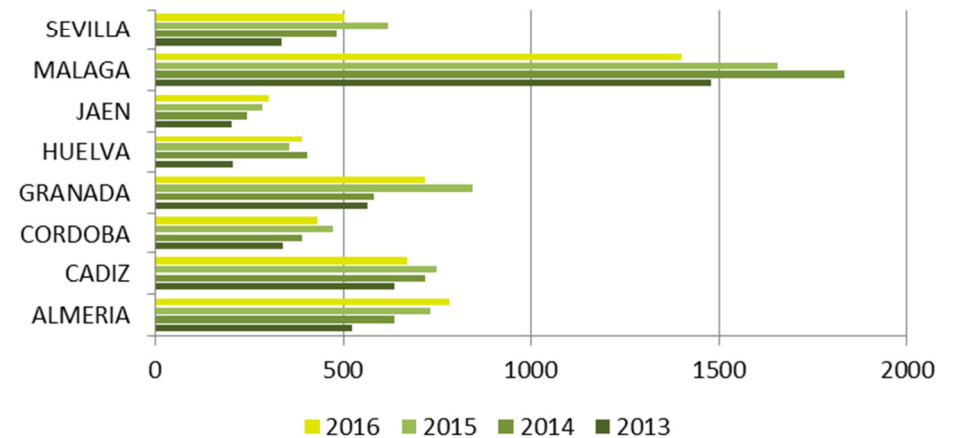
En la comparativa de los diferentes ámbitos territoriales, la evolución relativa de los lanzamientos por ejecución hipotecaria en los juzgados de primera instancia del Consejo general del poder judicial destaca el repunte provincial de los registros de 2013 a 2015, y posterior contención en 2016.

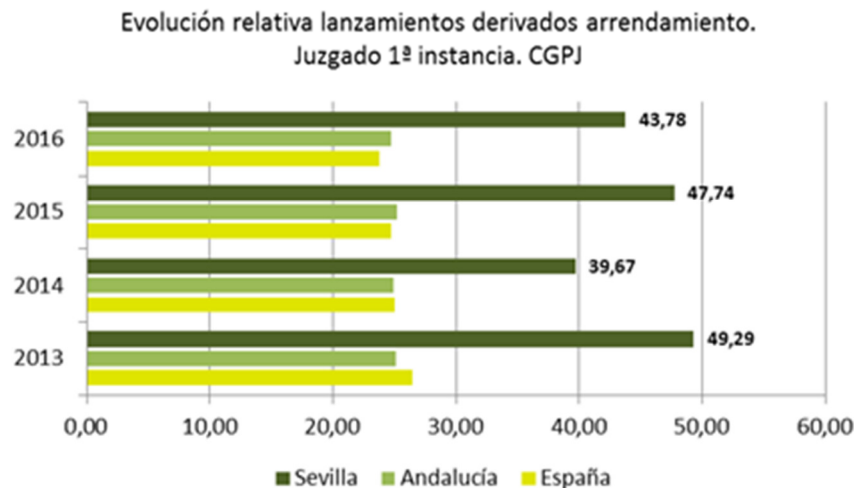
En la evolución autonómica, los lanzamientos en la provincia de Sevilla mantienen registros que duplican la media comunitaria para los años considerados, aun cuando quedan por debajo de los registrados de Cádiz, Almería y Granada.

Evolución relativa lanzamientos por ejecución hipotecaria. Juzgado 1ª instancia. CGPJ



Distribución provincial lanzamientos por ejecución hipotecaria. Juzgados 1ª instancia CGPJ





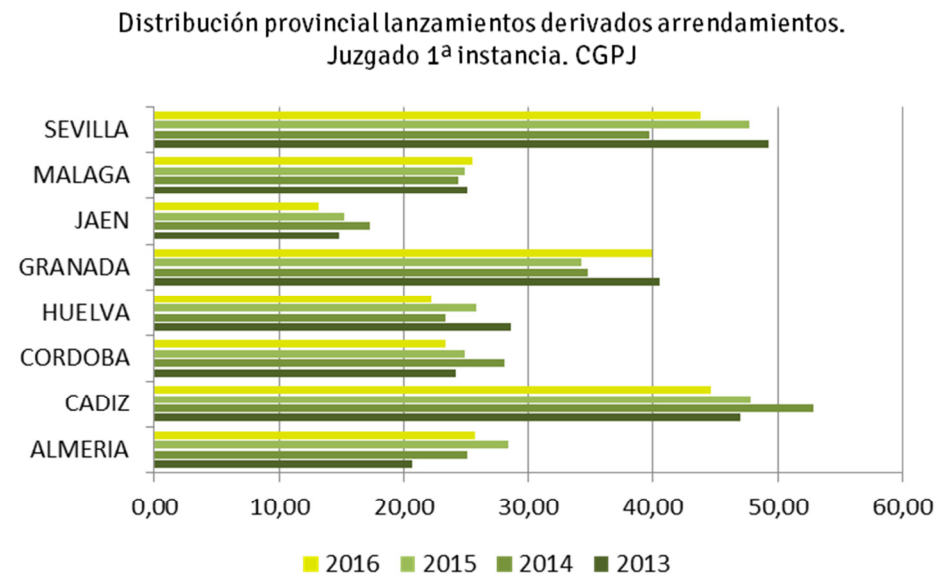
En el caso de los Lanzamientos practicados como consecuencia de procedimientos derivados de la Ley de Arrendamientos Urbanos por provincias y en el ámbito autonómico, registrados en los juzgados de 1ª instancia, destacan los porcentajes relativos de la provincia de Cádiz, seguidos por los de la provincia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

Tabla 32. 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).

3.3.1.3 Grupos especial protección (PCVS)



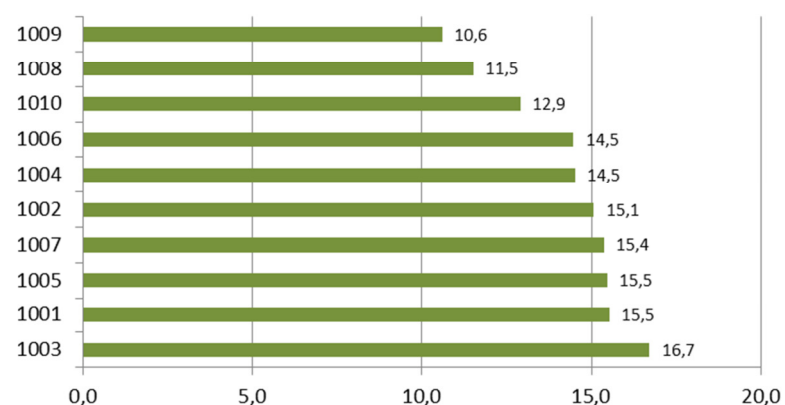
Entre las principales situaciones de riesgo relacionadas con el acceso a la vivienda destaca el nivel de endeudamiento de los sectores poblacionales de menor capacidad, conocidos a través de la información que puedan proporcionar los Servicios sociales, relativa al porcentaje de ayudas económicas para 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 33. 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)	1
RIE	Situación de riesgo o exclusión social	(Informe de los servicios sociales correspondientes)	-
CAS	Personas procedentes de Situaciones Catastróficas		-

1001	1700	11,2	15,6	16,5	18,8	15,5	264
1002	1850	31,9	5,9	16,8	5,7	15,1	279
1003	1900	21,3	16,1	16,8	12,6	16,7	318
1004	2160	17,1	17,1	11,3	12,5	14,5	314
1005	1470	27,9	7,1	19,0	7,8	15,5	228
1006	2315	27,0	7,3	14,0	9,5	14,5	335
1007	3625	28,7	1,0	27,9	4,0	15,4	558
1008	1845	25,7	8,1	3,0	9,2	11,5	213
1009	1155	28,1	0,9	13,4	0,0	10,6	123
1010	2130	24,6	5,2	16,0	5,9	12,9	275
	20150	24,6	8,1	16,5	8,5	14,4	2904

Media relativa según factores especial protección



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 34. Grupos de especial protección. Bormujos, secciones censales 2011

Residentes	< 16 años	> 65 años	Familia numerosa	Monoparental con hijos	Especial Protección	Nº personas
------------	-----------	-----------	------------------	------------------------	---------------------	-------------

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

Los servicios sociales municipales pertenecen a la Zona de Trabajo Social³ (ZTS) “Cornisa del Aljarafe” que comparte con los municipios de Santiponce (centro cabecera), Valencina de la Concepción, Castilleja de Guzmán y Gines. 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. **Según la información aportada desde este centro, con carácter de cifras aproximadas, se trabaja con unas XXX familias y XXX personas beneficiarias, que son destinatarias de distintas ayudas y programas de intervención.**

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

³ 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>)

Tabla 35. 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”

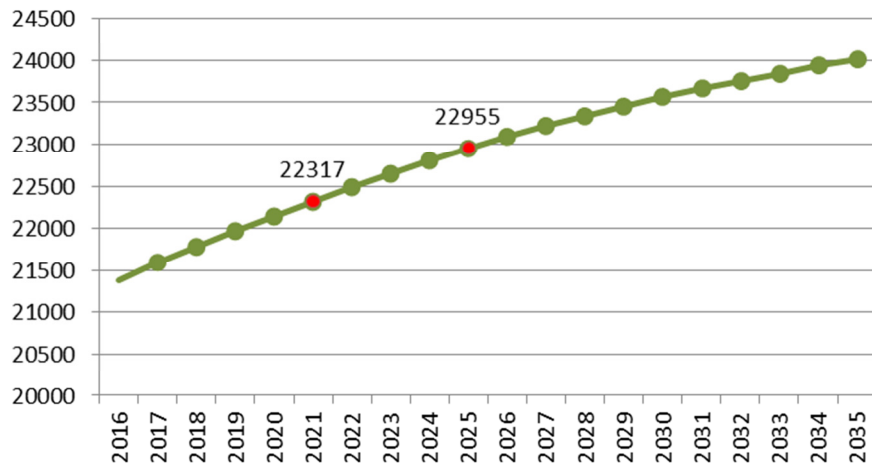
3.4 PROYECCIONES DE POBLACIÓN Y DEMANDA LATENTE DE VIVIENDA

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.

La previsión del incremento de la población se habrá de tener en cuenta en el parque de viviendas existente, que tendrá que adaptar su superficie y necesidades habitacionales al incremento de la población que demanda vivienda y a los nuevos modelos de familia u hogar.

Población proyectada. Bormujos 2013-2035



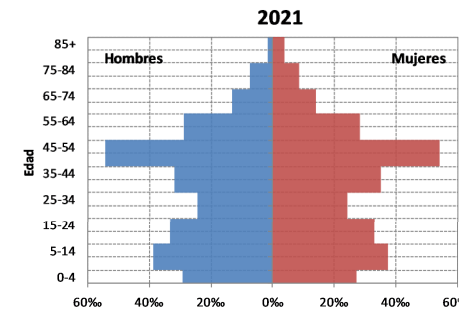
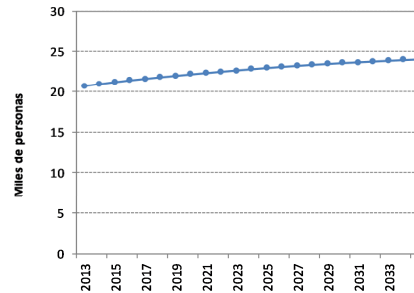
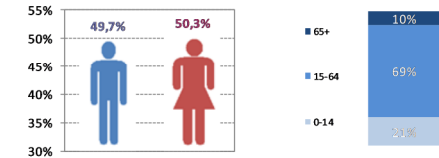
Fuente: IECA. Municipios +10 mil habitantes

De esta proyección se prevé para cuatro y ocho años en Bormujos.

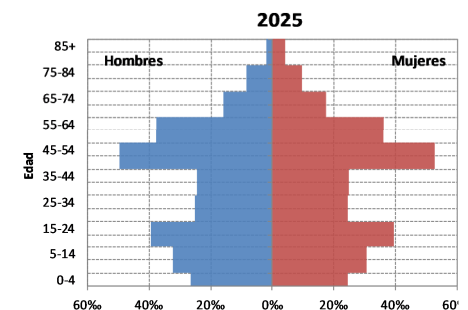
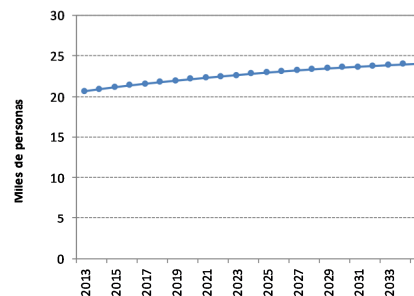
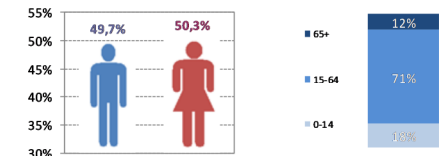
- Año 2021 22.317 personas
- Año 2025 22.955 personas

Población proyectada en municipios mayores de diez mil habitantes según sexo, Andalucía, 2013-2035.

Seleccionar Unidad Territorial: Bormujos
 Seleccionar periodo: 2021



Seleccionar Unidad Territorial: Bormujos
 Seleccionar periodo: 2025



Fuente: IECA. Población proyectada en municipios > 10.000 hab. según sexo, Andalucía, 2013-2035.

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”⁴

- 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.

⁴<http://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/proyecciones/proyecchogares/notaprensa.htm>

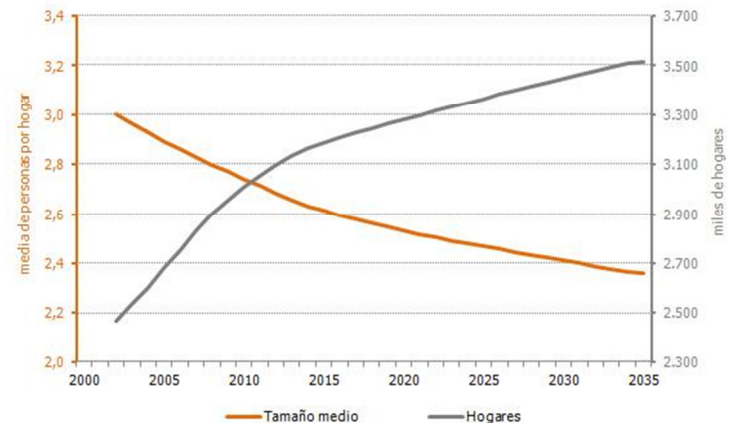
Tanto el crecimiento del número de hogares como la reducción de su tamaño medio siguen la tendencia de los años 2002 a 2014, si bien a un ritmo más moderado, reflejo de la dinámica demográfica subyacente.

Tabla 36. 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)

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



Además de la consideración de la proyección de hogares y personas, 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 37. 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 Bormujos son los que se componen de cuatro (29,2%) y tres personas (24,8%), con valores relativos que alcanzan el 54% del total de la distribución. Los hogares de dos personas siguen de cerca a los de tres personas (22,2%).

En esta distribución, el tamaño medio del hogar en Bormujos es de 3,02 personas por hogar para 2011 cuando se contabiliza un total de 6.725 hogares (0,22 puntos por encima del reconocido para la provincia) 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 0,2 reconocido en 2011 para el ámbito municipal (metropolitano), las necesidades de hogares para estos dos períodos serían en Bormujos las que siguen:

Año 2021: **22.317** personas / 2,80 = **7.970 hogares**

Año 2025: **22.955** personas / 2,78 = **8.257 hogares**

De esta estimación se deriva por tanto un incremento desde 2011 de 1.245 hogares para 2021 y 287 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 2016⁵ 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

⁵ Observatorio de emancipación. Andalucía. Consejo de la juventud de España. WWW.CJE.ORG (2015 y 2016)

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.

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)	3657	0	39%
< 160 €	1452	<1	16%
160-320 €	481	1-2	5%
320-400 €	417	2-2,5	4%
> 400 €	3316	>2,5	36%
Total pob. 15-44	9322		100%

Se estima que del total de personas en edad de emancipación, algo menos del 40% (3657 pers.) formalmente presenta cero ingresos. Y un 16% más (1452 pers.) se inscribe en el rango inferior a 1 vez el IPREM (532 euros/mes). Esto es, del 55% de la población entre 15-44 años (unas cinco mil cien 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%	2691	3593	4258	demandantes
		1055	1409	1670	hogares
Emancipación tardía					
30-44 años	64,0%	3916	2360	1896	demandantes
		1318	805	650	hogares
Total					
15-44 años		6607	5952	6154	demandantes
		2373	2214	2319	hogares

Para los años de cálculo de esta estimación, 2016, 2021 y 2025, se cifra el número de demandantes en 6607, 5952 y 6154 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 2373, 2214 y 2319 viviendas en los años de referencia.

Aproximación a la demanda por modos de tenencia

	2016	2021	2025	
Compra	656	537	528	viviendas
	27,7%	24,3%	22,8%	
Alq. Prot	1459	1425	1523	viviendas
	61,5%	64,4%	65,6%	
Alq. Libre	257	252	269	viviendas
	10,9%	11,4%	11,6%	
Total	2373	2214	2319	
	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 25% aproximadamente de la demanda, y entre un 11-12% para el alquiler a precios de mercado. Mientras que el grueso de la demanda, en torno al 65%, 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 Bormujos, al igual que ocurre con municipios vecinos, 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.

Incrementa su población en las últimas décadas de forma mantenida y exponencial, con un 186% para el periodo considerado (aumenta por tres en 18 años 1998-2016), cuando el área metropolitana aumenta 35%, en el ámbito provincial alcanza un incremento global de 13 % y en el comunitario de 16 %.

Se aprecia mayor población activa en el ámbito municipal que en el provincial o autonómico, a la vez que mantiene mayor ocupación. En correspondencia con ello, Bormujos tiene un índice de paro más acotado que el provincial y regional. En cuanto a la capacidad adquisitiva de los hogares, del total de hogares en el municipio solo el 43% no tienen ningún componente en paro, el 57 % tienen alguna persona en paro y del mismo total algo más del 12% tienen dos miembros en paro, lo que repercute directamente en la capacidad financiera y el sostenimiento de los pagos de la vivienda o bien para el acceso a la misma. Es significativo el porcentaje de hogares con 1 miembro en paro, por encima de los ámbitos de comparación.

La evolución de la renta municipal para los últimos registros ha tenido fluctuaciones, con caída en el último registro, manteniendo el puesto en el ranking nacional y fluctuando en el de la comunidad autónoma. Para el grupo de municipios entre 10.000 y 40.000 habitantes con más renta bruta, Bormujos figura entre los cinco primeros de la CC.AA.

3.5.2 Caracterización de los hogares y vulnerabilidad habitacional

Si se tiene en cuenta la relación de los hogares / viviendas, la distribución media de los hogares en el parque municipal de la vivienda se corresponde con algo más del 84%, lo que evidencia un 16% de viviendas que no albergan ningún hogar. En la distribución por secciones censales se aprecian diferencias zonales notables. Destaca la mayor ocupación de viviendas con

hogares en las secciones 01, 02 y 03 y las de menor correspondencia las secciones 09, 07, 05 y 06.

En cuanto al tipo de núcleo familiar, en Bormujos predominan los núcleos de parejas con hijos, con índices superiores al entorno autonómico y provincial y distanciándose en el tipo de núcleos monoparentales, con cinco puntos porcentuales menos que en estos ámbitos, tipo en el que se diferencia claramente el de madres con hijos, muy por encima del de padres con hijos (2,4%).

De la revisión de los hogares según tipo, del total de hogares los unipersonales suponen un acotado 15% y destacan los hogares con una familia y un núcleo (76%). Aunque poco significativo, a tener en cuenta el 1,3% de familias con dos o más núcleos, tipo que aumenta si se añade el de familias con personas adicionales 1,6%.

Por tamaño, destacan los hogares de mayor tamaño para el ámbito municipal, especialmente para los hogares de 4 personas. En los de una y dos personas en Bormujos se alcanzan índices inferiores a los provinciales y regionales.

Por secciones censales es singularmente señalado el grupo de 4 y más personas en el hogar para la sección 07 en la que se supera el 20% para este tamaño de hogares, seguido de las secciones 06 y 04 con la mitad de hogares de este tamaño.

Atendiendo a los factores acumulados de vulnerabilidad de las personas (residentes en vivienda principal) se aprecia que una media del 16% de las personas susceptibles, lo que supondría vulnerabilidad de 3224 personas. Del detalle por secciones censales, destacan como ámbitos de mayor vulnerabilidad las secciones 05, 10 y 07 (todas por encima del índice municipal). Las secciones de menor incidencia de los factores de vulnerabilidad relativa las secciones 08 y 06.

En la distribución según obsolescencia relativa de la vivienda es significativo el alto nivel de obsolescencia para la mayor parte del parque de vivienda local, con índices medios solo superados en dos de las diez secciones censales (04 y 01). Destacan por su incidencia negativa las secciones 08, 07

y 03. Se reconoce un 36% del parque total de vivienda considerado con obsolescencia relativa, lo que supondría 2418 viviendas con mayor necesidad de intervención.

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 cláusulas 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 Bormujos son los que se componen de cuatro (29,2%) y tres personas (24,8%), con valores relativos que alcanzan el 54% del total de la distribución. Los hogares de dos personas siguen de cerca a los de tres personas (22,2%).

El tamaño medio del hogar es de 3,02 personas por hogar para 2011 cuando se contabiliza un total de 6.725 hogares (0,22 puntos por encima del reconocido para la provincia) con lo que si se atiende a las previsiones de crecimiento 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 0,2 reconocido en 2011 para el ámbito municipal (metropolitano), las previsiones de población y necesidades de hogares para estos dos períodos serían las que siguen:

Año 2021: 22.317 personas / 2,80 = 7.970 hogares

Año 2025: 22.955 personas / 2,78 = 8.257 hogares

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 40% (3657 pers.) formalmente presenta cero ingresos. Y un 16% más (1452 pers.) se inscribe en el rango inferior a 1 vez el IPREM (532 euros/mes). Esto es, del 55% de la población entre 15-44 años (unas cinco mil cien 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 6607, 5952 y 6154 respectivamente. Lo que se traduce en una necesidad estimada creciente de vivienda de 2373, 2214 y 2319 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 25% aproximadamente de la demanda, y entre un 11-12% para el alquiler a precios de mercado. Mientras que el grueso de la demanda, en torno al 65%, 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 pasa 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. Se completará este apartado relacionando estos barrios con las diferentes secciones censales que componen la localidad, además de las diferentes urbanizaciones externas al núcleo urbano que encontramos en el término municipal. Se terminará realizando un análisis del planeamiento municipal, sus antecedentes y su actual propuesta para el casco antiguo y nuevos crecimientos, 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

Bormujos forma parte del sector metropolitano del Aljarafe sevillano. Dentro de éste se puede considerar como cabecera del sector la zona comprendida entre el pie de la cornisa y la Vega del Río (Camas, el Manchón, Tomares, y zona baja de San Juan de Aznalfarache), encontrando 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, Bollullos de la Mitación, Umbrete y Almensilla.

Dentro de esta red Bormujos se ubica en un área central, entre los municipios situados al norte (Gines y Castilleja de la Cuesta) al sur (Mairena y Palomares), y también entre los situados al frente de la cornisa (San Juan y Tomares) y al oeste del río Pudio (Espartinas y Bollullos).

La travesía de la actual carretera A-474 es uno de los ejes vertebradores del municipio, en torno a la que se desarrolla el centro histórico y los primeros ensanches, con actividad comercial en todo su trayecto. Además de esta vía destaca la ronda de circunvalación, que rodea el núcleo urbano, y la vía de servicio paralela a la autovía A-49 que lo limita hacia el norte con el municipio de Gines.

A nivel general el Aljarafe cuenta en la actualidad 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 (Bormujos), Bricomart (Bormujos), Carrefour (Camas) o El Corte Inglés (San Juan de Aznalfarache).

A nivel sanitario destacan el hospital San Juan de Dios en Bormujos y 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).

4.1.1.2 Morfología y tipologías urbanas

El municipio de Bormujos cuenta con un sector central correspondiente al núcleo urbano original que, conservando una trama irregular de calles estrechas con grandes manzanas, adaptadas al carácter semirural inicial de las viviendas. Sin embargo, no cuenta con edificaciones antiguas conservadas, dado que el caserío se ha ido renovando en los últimos años casi en su totalidad con actuaciones de reforma interior ejecutadas en desarrollo del Plan General de 1993.

A partir de este primer núcleo se produce, durante los años 70-80-90, el primer crecimiento en torno al centro en forma de ensanche. Es ya con la explosión de la burbuja inmobiliaria, a partir del final de la década de los 90, cuando se produce el gran proceso expansivo del municipio colmatándose el resto de suelo urbanizable en torno al núcleo existente.

De esta forma se puede observar cómo se pasa de una trama irregular con manzanas compactas en el centro urbano con predominio de la vivienda unifamiliar, a tramas más ordenadas de manzanas rectangulares de los desarrollos residenciales durante los años 70-80, y a tramas más orgánicas en urbanizaciones de menor densidad surgidas en las últimas décadas. Las tipologías son generalmente de carácter unifamiliar adosada, pareada o aislada, con desarrollos de edificación en altura con viviendas colectivas en las nuevas tramas urbanas.

Dentro del municipio de Bormujos se distinguen, según clasifica el propio PGOU, barrios o áreas homogéneas que comparten criterios de semejanza en cuanto a características urbanas, sociales, edificatorias, tipológicas, de densidad, grado de consolidación etc...



Ilustración 2. Esquema barrios y áreas homogéneas. Bormujos.
Fuente: PGOU. Elaboración propia

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.

El Barrero: Al norte del centro histórico, es el primer sector que se desarrolló tras este. Tiene un trazado de calles ortogonales, densidad edificatoria elevada, con viviendas unifamiliares de dos plantas, pero también grupos de viviendas plurifamiliares. Sector consolidado.

Universidad: Sector occidental de la ciudad, en desarrollo. Viario ortogonal y jerarquizado. Proviene de una actuación unitaria. Sector de gran densidad edificatoria, y diversidad tipológica y funcional.

Los Álamos-Las Tinajuelas: Sector situado al norte del municipio, procedente de varias actuaciones puntuales. No presenta un criterio homogéneo en el trazado de calles ni en la variedad edificatoria por su desarrollo en distintas etapas. Viviendas unifamiliares de dos y tres plantas adosadas, pareadas o aisladas. Zona de elevada densidad. También cuenta con edificaciones de carácter terciario junto a la autovía (zona norte)

El Aceitunillo-Cerro de la Comadre-Carretera de Gines: También al norte del municipio. Viario jerarquizado y calles siguiendo una malla ortogonal. Edificación de viviendas unifamiliares adosadas en su mayoría, con edificaciones de carácter terciario en contacto con la autovía. Sector desarrollado, salvo zona de equipamientos.

La Portada-Los Caballeros: Ubicada al oeste del centro, es un área claramente diferenciada y de crecimiento del municipio con desarrollos residenciales tipo ciudad-jardín. Viviendas unifamiliares aisladas y pareadas, baja densidad, y edificaciones de usos terciarios en los viarios de mayor entidad que rodean a la zona.

Almargen-Cerro Colarte-Nueva Sevilla: Ubicada al este del municipio, se configura a raíz de distintas actuaciones en el tiempo. Gran diversidad tipológica; Bloques en manzana en Nueva Sevilla o urbanizaciones adosadas en Almargen. Trazado de viario jerarquizado y regular. Zona consolidada.

La Florida-El Pimpollar-La Peregrina: Sector en desarrollo al sur del casco histórico. Trazado de calles regular. Baja densidad edificatoria con predominio de viviendas unifamiliares adosadas.

El Zaudín: Con características de ciudad jardín. Viviendas unifamiliares aisladas en grandes parcelas. Urbanización residencial, aislada del núcleo urbano, con calles adaptadas a la topografía.

La Chacona: Es un sector separado de Bormujos por la autovía, y vinculado físicamente al municipio de Gines. Tiene características de ensanche.

Además de los barrios ubicados en el núcleo urbano, existen dos urbanizaciones de carácter rural:

Urbanización Río Pudio: Se trata de un sector desarrollado de manera espontánea, de construcciones de carácter rural, en muchos casos ilegales, destinadas generalmente a segundas residencias.

Polígono Peralta: Se trata de un sector situado en el límite sur del municipio, con un origen agrícola-ganadero que ha evolucionado hasta contar con un asentamiento de edificaciones residenciales de carácter rural, junto con construcciones industriales.

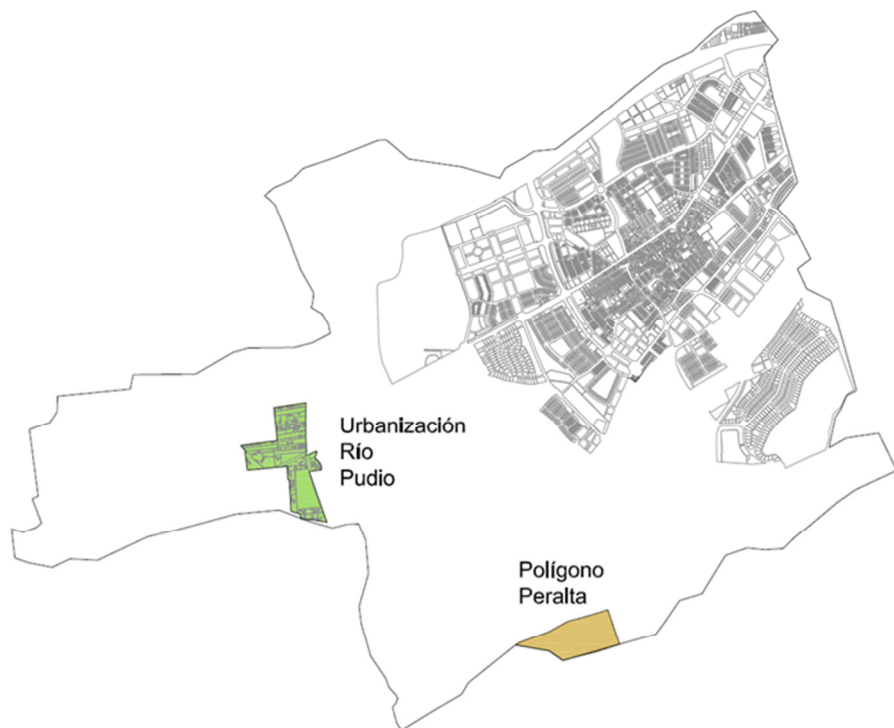


Ilustración 3. Núcleo urbano y urbanizaciones del término municipal de Bormujos.
Fuente: Catastro. Elaboración propia

4.1.1.3 Distribución del equipamiento urbano

Además de las características antes mencionadas, se puede señalar en cuanto al sistema de espacios públicos del municipio que cuenta con los parques de: Los Álamos (30.298 m²); Parque Carlos Cano (17.600 m²); Parque la Florida (5.489 m²). Además de estos parques, cuenta con una previsión de terreno para la puesta en uso del Parque Las Portadas/La Alquería (59.378 m²).

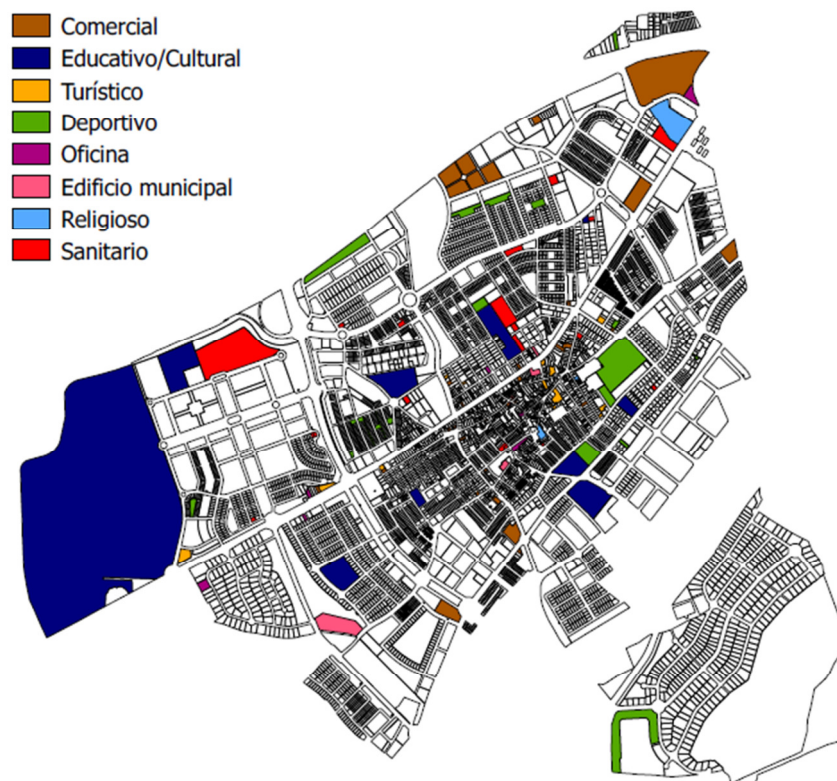


Ilustración 4. Equipamientos en Bormujos.
Fuente: Catastro Elaboración propia a partir de datos de catastro

En cuanto a edificios educativos, cuenta con 14 centros infantiles, 4 centros de primaria y 2 de secundaria, un centro de grado superior, y la universidad privada fundación San Pablo CEU.

Como espacio deportivo cuenta con el polideportivo municipal, ubicado en la zona de Almargen. Este cuenta con campo de fútbol, dos pistas polideportivas al aire libre, dos pistas de tenis y piscina.

Como parte del sistema de interés público y social destacan:

- Uso administrativo: Ayuntamiento
- Uso Social: Centro de formación en antigua carretera de Tomares; Centro de día para la tercera edad en Los Álamos
- Uso Comercial: Mercado de abastos
- Uso Cultural: Casa de la cultura en zona Centro-Almargen, con biblioteca y sala de actos; Biblioteca municipal
- Uso Sanitario: Centro de salud Bormujos; Hospital San Juan de Dios.
- Uso Deportivo: Pabellón Municipal El Barrero

El uso comercial privado se concentra en los bajos de los edificios de la travesía A-474, y en los frentes de la carretera de circunvalación y A-49. Al sur del centro histórico se sitúan naves y edificaciones de carácter industrial.

Como uso deportivo privado destaca el campo del golf del Zaudín.

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 posibilite un acercamiento suficiente a las distintas unidades barriales reconocidas por los residentes y por la gestión municipal.

Bormujos consta de 10 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 38. Correspondencia entre secciones censales y barriadas. Bormujos 2011

Sección 01.	Barriada Centro Almargen
Sección 02.	Barriada Centro (El Prado)
Sección 03	Barriada Centro Sector 7 El Pimpollar El Zaudín
Sección 04	Barriada Centro El Barrero Cerro de la Comadre Carretera de Gines
Sección 05	Barriada Nueva Sevilla Cerro Colarte
Sección 06	Barriada El Aceitunillo Cerro de la Comadre
Sección 07	Barriada La Portada Los Caballeros
Sección 08	Barriada Los Alamos Las Tinajuelas
Sección 09	Barriada La Florida Almargen
Sección 10	Barriada Universidad

Fuente: INE. Elaboración propia

4.1.3 Urbanizaciones

Además de los diferentes barrios identificados en el municipio, destaca la presencia de dos urbanizaciones:

4.1.3.1 Urbanización Río Pudio

Se trata de un sector desarrollado de manera espontánea, de construcciones de carácter rural, en muchos casos ilegales, destinadas generalmente a segundas residencias.

Las edificaciones se apoyan en la carretera A-474 y en la Cañada Real de las Islas. En su interior carece de trama viaria, y de dotaciones.

4.1.3.2 Polígono Peralta

Se trata de un sector situado en el límite sur del municipio, con un origen agrícola-ganadero que ha evolucionado hasta contar con un asentamiento de edificaciones residenciales de carácter rural, junto con construcciones industriales.

4.2 ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

4.2.1 Antecedentes del planeamiento

Tabla 39. Planeamiento aprobado y grado de ejecución

Provincia	Municipio	Figura	Fecha de Aprobación	Adaptado LOUA
SEVILLA	BORMUJOS	PGOU	01/12/93	Parcial
SEVILLA	BORMUJOS	PAP	07/07/10	Sí

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

El desarrollo urbanístico experimentado por el municipio en las últimas décadas, y al que ya se ha hecho mención, se vincula, además de a la legislación específica en la materia de rango superior (nivel nacional o autonómico), a los planes urbanísticos desarrollados por el ayuntamiento. En concreto al PGOU desarrollado en el año 1993, y que ha marcado las directrices de los procesos urbanos ejecutados durante los años 90 y primeros años 2000.

Dicho texto fue aprobado en 1.993 y su Texto Refundido en 1.995. Procede de la revisión del PGOU anterior de 1986, con la intención de dar respuesta a la demanda urbanística generada por el fuerte desarrollo de la zona del Aljarafe al comienzo de los años 90.

Los objetivos de dicho PGOU fueron llevar a cabo un crecimiento urbano limitado por la vía Metropolitana de Bormujos, que potenciara el centro del municipio como punto de concentración de actividad, para lo que se fija una densidad elevada de 40viv/ha, y extendiendo el uso residencial a las zonas de nuevo crecimiento perimetral, combinado con uso terciario, industrial o mixto, reservando suelo para la futura SE-40 y para la Vía Metropolitana de Bormujos.

Bajo las directrices de éste plan se ejecutaron importantes operaciones urbanísticas, como el Sector Universidad, que incluye usos residenciales, usos docentes (Universidad privada) y uso sanitario (Hospital privado); el

Parque Tecnológico PETALO, al Noroeste de la A-49; La recalificación de la zona de La Portada, cambiando su uso industrial por el de mixto residencial-terciario.

De esta forma, se han desarrollado actuaciones en suelo urbano que han supuesto la consolidación de 21,07Ha, así como actuaciones en Suelo Urbanizable que han supuesto un incremento superficial del suelo desarrollado de 309Ha, generado una cantidad de 5.973 viviendas (más del doble de las viviendas existentes) con una densidad media de 20-30 Viv./ha y una edificabilidad de 0,5 m²/m²s, lo que configura una trama urbana basada en la tipología residencial unifamiliar.

4.2.2 Plan General de Ordenación Urbanística de Bormujos

Tras este desarrollo urbano comienza a redactarse un nuevo PGOU que, tras un largo proceso, se aprueba el año 2014 de manera provisional y en 2015 de manera definitiva, aunque aún no ha sido publicado, por lo que no ha entrado en vigor. Se analizará a continuación la propuesta de desarrollo urbanístico del mismo para el municipio, en lo relativo a programación residencial, distinguiendo entre capacidades del núcleo urbano consolidado, y nuevos desarrollos urbanísticos, y haciendo especial mención a la vivienda protegida existente y proyectada para la localidad.

4.2.2.1 Ciudad consolidada

El PGOU, previo a realizar la propuesta de ordenación y definir las capacidades del suelo urbano no consolidado y urbanizable, ordenado y sectorizado, analiza la capacidad residencial del suelo desarrollado por el anterior planeamiento, definiendo el número de viviendas proyectadas y realmente ejecutadas en los diferentes barrios de la localidad.

Tabla 40. Capacidad residencial no desarrollada por el anterior planeamiento

SECTOR	V. PREVISTA	V. CONSTRUIDA
SUP-1 Cerro Colarte	240	240
SUP-2 El Aceitunillo	372	372
SUP-3 Cerro de la Comadre	319	319
SUP-4 Las Tinajuelas	399	325
SUP-5 Los Caballeros	108	102
SUP-6 La Portada	299	270
SUP-7 La Peregrina	96	96
SUP-8 El Zaudín	343	305
SUP-9 Los Álamos	118	118
SUP-10 El Barrero	591	570
SUP-11 Carretera de Gines	224	224
SUP-12 Campus Universitario	1816	1525
PERI-1 Nueva Sevilla	272	272
PERI-2 El Tinahón	87	78
PERI-3 El Prado	75	75
PERI-7 Industrial (Clesa-Astolfi)	18	0
PP El Pimpollar El Pimpollar	272	272
PP La Florida La Florida	300	270
PP Los Candeleros Los Candeleros	0	0
PP Almargen Almargen	383	370
PP 7.1 Sector 7.1	211	0
PP 7.2 Sector 7.2	167	167
PP 7.3 Sector 7.3	144	130
UE-6 Los Álamos	11	7
UE-7 Los Certales	36	36
UE-8 El Cebadero (La Portada)	55	25
UE-10 Hacienda Belén	74	65
UE-11 Hernán Cortés	20	0
UE-12 Carretera de Mairena	50	50
UE-13 La Chaçona	40	40
Núcleo Central Núcleo Central	1348	1280
TOTAL	8488	7603
CAPACIDAD RESIDENCIAL		885

Fuente: PGOU. Elaboración propia.

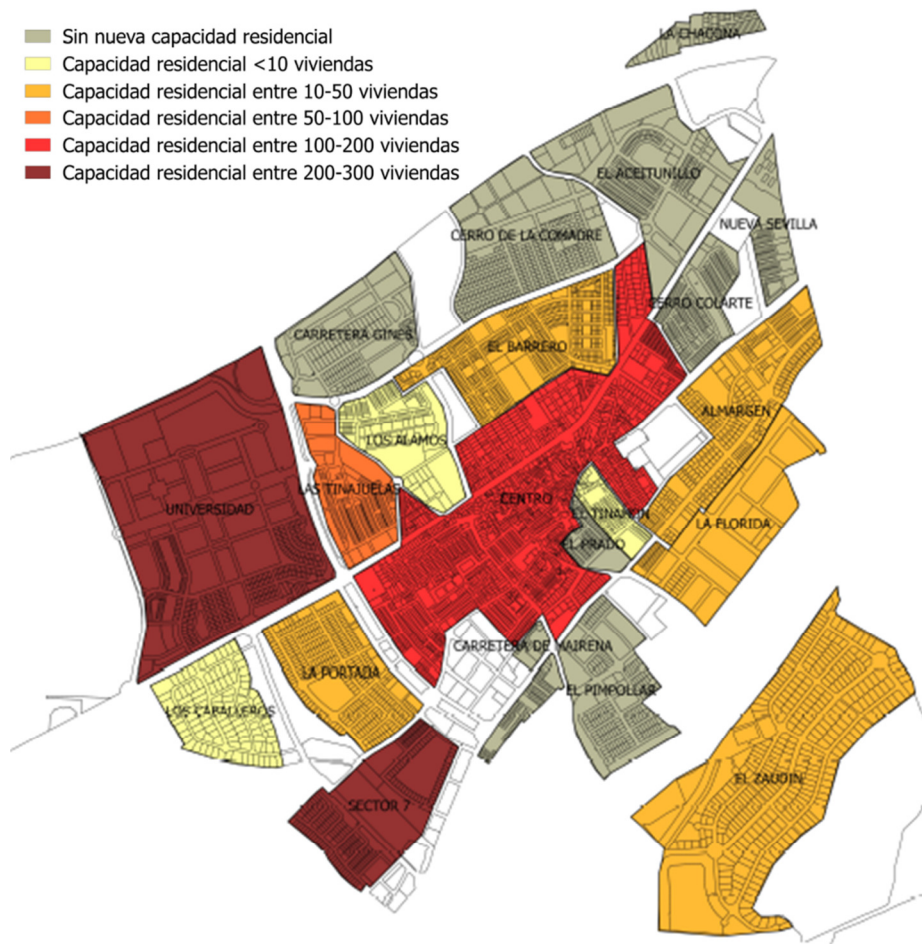


Ilustración 5. Capacidad residencial no desarrollada por el anterior planeamiento
Fuente: PGOU. Elaboración propia.

De esta forma, se observa cómo, de una capacidad de 8488 viviendas previstas por el anterior planeamiento, distribuidas a lo largo de los diferentes sectores urbanos consolidados del municipio, tan solo han sido construidas hasta la fecha de redacción del PGOU, 7603, resultando una diferencia de

885 viviendas que, se convierten en un primer recurso como capacidad residencial del suelo urbano no desarrollado con el que satisfacer las demandas de vivienda del municipio dentro de la ciudad consolidada.

Las zonas que concentran una mayor capacidad residencial dentro del municipio son Las Tinajuelas (74 viviendas), La Portada (29), El Zaudín (38), El Barrero (21), la zona Universidad (291), La Florida (30), Sector 7.1. (211), El Cebadero (30), Hernán Cortés (20), y la zona Centro (68).

Respecto a la zona centro del municipio, se indica además que el PGOU señala, en su memoria de información como objetivo a partir del diagnóstico realizado para la redacción del plan, la necesidad de potenciación del casco antiguo como centro urbano de actividades del municipio, para lo que haría falta aumentar la densidad edificatoria de sus parcelas para facilitar la integración de usos terciarios.

Para ello, y frente a las tradicionales dos plantas que conforman la mayor parte de edificios del centro del municipio, y la mayor parte del resto de barrios del mismo, el PGOU propone, dentro de las normas urbanísticas dictadas, el paso a tres plantas en las zonas con frente de edificación en travesía, obligando a que se atribuya en estos casos el uso terciario a las plantas bajas. Para el resto del casco histórico, el aumento de densidad se conseguirá permitiendo el paso de unifamiliar a plurifamiliar, autorizándose también la iluminación y ventilación de viviendas a través de patios interiores de parcela, lo que ayudaría a aumentar la densidad de parcelas con gran fondo distribuidas en el núcleo urbano.

La posibilidad de aumento de capacidad de la edificación del centro del municipio, a través de los mecanismos antes descritos, hace que muchos propietarios de parcelas vacantes o viviendas en mal estado en el centro de la localidad permanezcan a la espera de la entrada en vigor de dicha norma que les permitirá mejorar el rendimiento de la construcción a realizar. Sin embargo, se está generando un proceso de espera que conduce a la situación contraria a la definida, que configura un centro con vacíos sin construir y vivienda antigua que con el paso del tiempo aumenta su degradación y mal estado de conservación.

Además, el aumento de volumen de las viviendas de centro histórico, modificaría la configuración tradicional del mismo, y contrastaría con un municipio caracterizado por la presencia en la mayor parte de su extensión de vivienda unifamiliar de dos plantas, mientras que no se garantizaría el aumento de actividad en dicha zona, ni la mejora de las condiciones de acceso a la vivienda pese al aumento de densidad.

4.2.2.2 Vivienda protegida existente

También la memoria de información del PGOU analiza la existencia de vivienda protegida en el municipio, cuantificándose el total de vivienda protegida ejecutada y en tramitación, tanto de promoción pública como de promoción privada, localizada según datos de la tabla 41.

Estos datos muestran una presencia notable de vivienda protegida en el municipio, en torno al 22% del total, siendo sin embargo tan solo el 14% de esta de promoción pública, frente al 86% de vivienda de promoción privada. De este parque, solo el 9,5% se ha desarrollado en la última década, un 4% del total de la vivienda promovida en esos años.

El estudio de la vivienda vacía, que se verá más adelante, así como las diferentes visitas de inspección ocular realizadas durante el proceso de redacción del plan de vivienda, pone de manifiesto la existencia de vivienda protegida vacía en diferentes puntos del municipio, en algún caso puntual de promoción pública, y en la mayor parte de los casos de promoción privada, ofrecida en régimen de propiedad a los demandantes que, al no poder acceder al crédito necesario, quedan excluidos del proceso de asignación, quedando éstas viviendas vacantes.

Vivienda protegida de promoción pública

- Sin vivienda protegida
- 25 viviendas protegidas
- Entre 50-60 viviendas protegidas
- Entre 70-80 viviendas protegidas

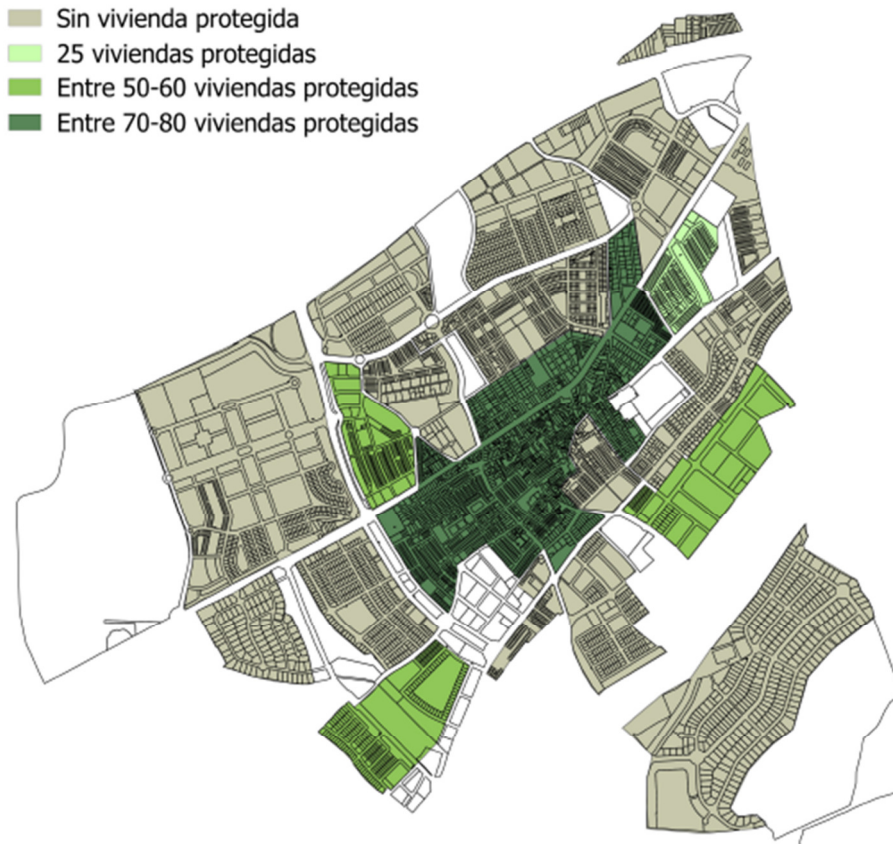


Ilustración 6. Vivienda protegida de promoción pública
Fuente: PGOU. Elaboración propia.

Vivienda protegida de promoción privada

- Sin vivienda protegida
- <50 viviendas protegidas
- Entre 50-100 viviendas protegidas
- Entre 200-300 viviendas protegidas

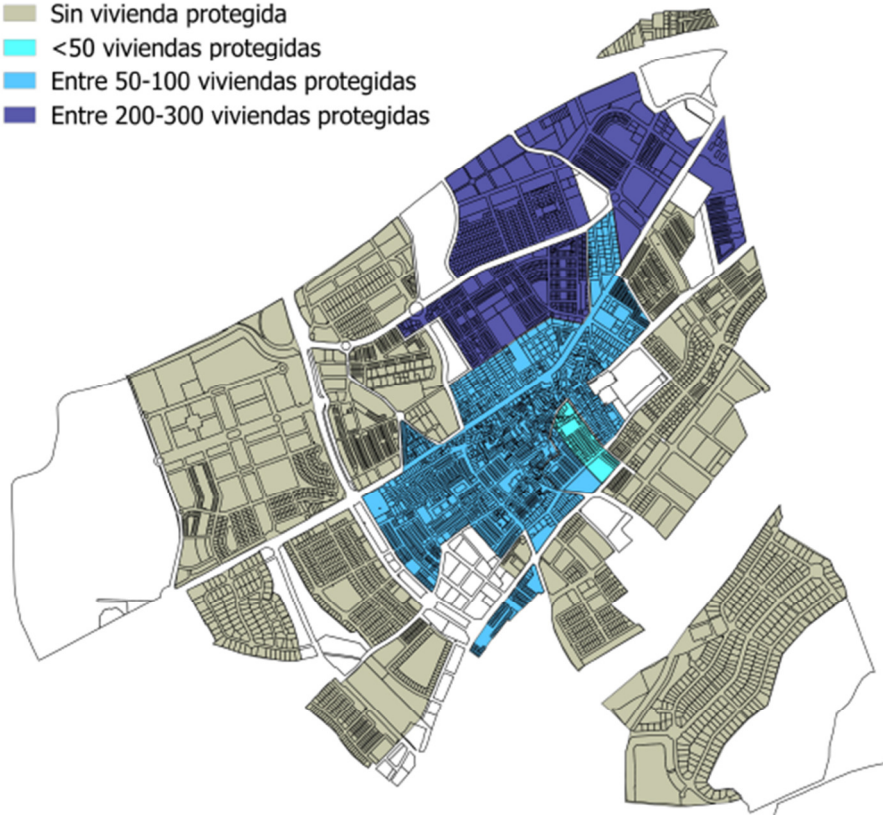


Ilustración 7. Vivienda protegida de promoción privada
Fuente: PGOU. Elaboración propia.

Tabla 41. Vivienda protegida de Bormujos

VIVIENDA	PROTEGIDA	EN
BORMUJOS		
PROMOCIÓN PÚBLICA		
Ejecutadas		
C/ Paraje de Paterna		50
C/ Blanca Paloma		21
Campo de Feria		33
SUP-1		25
La Florida		58
Sector 7.2		32
Sector 7.3		19
TOTAL		238
En Tramitación		
SUP-4		20
Casa de los Maestros		11
TOTAL		31
TOTAL PROMOCIÓN PÚBLICA		269
PROMOCIÓN PRIVADA		
El Tinahón		28
El Prado		66
Los Certales		20
Nueva Sevilla		274
Jardín de Bormujos		66
C/ Antonio Machado		25
C/ Rafael Alberti		22
SUP-3		299
SUP-2		244
SUP-10		294
SUP-7		96
TOTAL PROMOCIÓN PRIVADA		1434
TOTAL VIVIENDA PROTEGIDA		1703

Fuente: PGOU. Elaboración propia.

4.2.2.3 Nuevos desarrollos residenciales y vivienda protegida programada

Por último, se van a indicar, además de las capacidades residenciales no desarrolladas por el anterior planeamiento, cuáles son las propuestas del actual PGOU, y qué suelos plantea desarrollar. Destacan las propuestas de crecimiento en suelo urbano no consolidado, como son el área de la esquina Travesía-Paterna, y el área el Corralillo, así como el sector 7.1. aún por desarrollar. En las dos primeras áreas se propone destinar un 30% de las viviendas previstas a VPO, no previéndose esta modalidad para el Sector 7.1. El resto de operaciones a realizar en suelo urbanizable sectorizado aumentan ese porcentaje de vivienda protegida hasta niveles superiores en puntos como el área de oportunidad Arco Oeste, de forma que el cómputo global de vivienda protegida en el municipio, existente y propuesta, alcance el 30% exigido por la LOUA.

Así, el plan propone la construcción de 253 viviendas en suelo urbano no consolidado, 211 en suelo urbanizable ordenado y 3898 en suelo urbanizable sectorizado, de las que 57, 0 y 1974 serían protegidas respectivamente.

Si se incorporan a éstas viviendas programadas las 885 no desarrolladas por el anterior planeamiento, (aunque restando las 211 del sector 7.1. incluidas en éstas) se observa que la capacidad residencial total del municipio es de 5036 viviendas, de las que 2031 se proyectan protegidas (un 40,32% del total).

Se observa asimismo que el porcentaje de VPO programado es mayor que el exigido por el artículo 45 del POTA (un 30% de vivienda protegida), con el objetivo de que el exceso de vivienda protegida programada compense el menor porcentaje de vivienda protegida existente actualmente en el municipio, y de forma global se alcance ese 30% exigido.

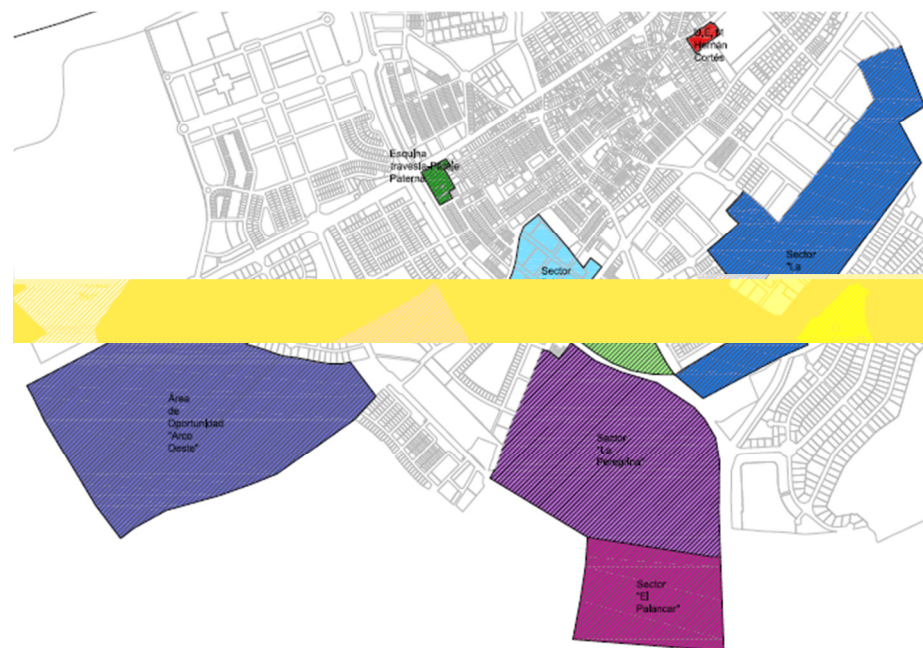


Ilustración 8. Propuesta nuevos desarrollos residenciales del planeamiento vigente Fuente: PGOU. Elaboración propia.

Tabla 42. Tabla resumen propuesta PGOU. Fuente: PGOU. Elaboración propia.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO								
Área	Uso global	Figura	Estado	Superficie (m2)	Edificabilidad	Densidad (viv/ha.)	Nº Viviendas	V. protegida
Zona de Ríopudio	Residencial			172484	0,1	3,5	60	No
Área de esquina Travesía-Paterna	Residencial			8565	1	50	43	30%
Área el Corralillo	Residencial			37600	0,6	40	150	30%
TOTAL							253	57
SUELO URBANIZABLE ORDENADO								
Área	Uso global	Figura	Estado	Superficie (m2)	Edificabilidad	Densidad (viv/ha.)	Nº Viviendas	V. protegida
Sector 7.1. (incluido en el no desarrollado por el anterior planeamiento)	Residencial			60711	0,6	40	211	NO
TOTAL							211	0
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO								
Área residencial	Uso global	Figura	Estado	Superficie (m2)	Edificabilidad	Densidad (viv/ha.)	Nº Viviendas	V. protegida
Sector "La Florida Sur"	Residencial			261735	0,7	50	917	540
Sector área de oportunidad "Arco Oeste"	Residencial			428570	0,49	42	1800	1080
Sector "La Peregrina"	Residencial			279829	0,56	33,7	730	30%
Sector "El Palancar"	Residencial			133975	0,51	33,7	451	30%
TOTAL							3898	1974
TOTAL VIVIENDAS							4362	2031

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

Una vez analizado el planeamiento vigente en el municipio de Bormujos, 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 va a ser la incidencia del planeamiento en el citado plan y su potencialidad de cara a resolver el problema de la vivienda del municipio, y cuál será la incidencia del plan de vivienda en el planeamiento, incluyendo los elementos que necesitaría incorporar para garantizar de manera efectiva la satisfacción de la demanda de vivienda activa y latente. De esta forma, se señala que:

- A pesar de la programación del PGOU, y la 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 con el suelo urbano no consolidado para satisfacer la demanda de vivienda, así como los vacíos urbanos existentes en el suelo urbano consolidado, como capacidades residenciales no desarrolladas en el anterior planeamiento.
- La consolidación de éste suelo vacante aumentará la densidad del casco histórico del municipio, manteniendo su carácter tradicional, sin necesidad de recurrir a medidas como el aumento de una planta en zonas de travesía que rompería con el modelo tipológico predominante en el centro y en general en el municipio.
- Aunque la ciudad existente no cuenta con suficiente vivienda protegida, se ha detectado que parte de este parque se encuentra vacía, dado que generalmente se trata de promoción privada en venta.
- Los nuevos desarrollos residenciales fijan valores mínimos de VPO para alcanzar el estándar exigido por la LOUA de 30% total en el municipio, sin embargo, 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.

- 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.
- Por último, una cuestión relacionada con un fenómeno que se tratará más adelante, y que tendrá incidencia en el planeamiento futuro: la elevada presencia de alojamientos turísticos, utilizados en un elevado porcentaje como residenciales y que, con el adecuado cambio de uso, podrían servir, por ejemplo, como alojamientos protegidos para alquiler social en situaciones de emergencia en el municipio.

4.3 CONCLUSIONES

A modo de conclusiones, se puede señalar que Bormujos es un municipio ubicado en la primera corona del aljarafe sevillano compuesto por 17 barrios distribuidos entre las 10 secciones censales que encontramos en la localidad. Además de estos barrios integrados en el núcleo urbano, existen dos urbanizaciones independientes, Rio Pudio y Polígono Peralta.

Se reconoce un casco antiguo caracterizado por una trama irregular de calles en torno al que se encuentran nuevos desarrollos residenciales de los años 70, 80 y 90, con tramas mucho más regulares. La tipología edificatoria predominante, sin embargo, es la de la vivienda unifamiliar, pese a que en las últimas promociones ejecutadas esta tipología convive con edificación plurifamiliar. Tan solo el barrio de Nueva Sevilla presenta edificación plurifamiliar en altura con una cierta antigüedad.

Tras el periodo de desarrollo urbanístico intensivo experimentado a finales de los años 90 y principio de los 2000, y analizando la incidencia del planeamiento ejecutado y la propuesta del actualmente aprobado, se observa que, en lo que respecta a la ciudad consolidada, existe aún suelo urbano no consolidado no desarrollado y que permite estimar una capacidad residencial

de 885 viviendas, susceptibles de convertirse en un primer recurso con el que satisfacer las demandas de vivienda del municipio dentro de la ciudad existente.

En relación a la presencia de vivienda protegida dentro del parque existente, se puede señalar que Bormujos cuenta con un *stock* notable de vivienda protegida, en torno al 22% del total, dentro del cual tan solo el 14% es de promoción pública, frente al 86% de vivienda de promoción privada. De este parque, solo el 9,5% se ha desarrollado en la última década, un 4% del total de la vivienda promovida en esos años. Respecto a los nuevos desarrollos residenciales y la vivienda protegida programada, el PGOU apuesta por el desarrollo en suelo urbano no consolidado (esquina Travesía-Paterna, y el área el Corralillo), suelo urbanizable ordenado (sector 7.1.) y suelo urbanizable sectorizado (sector Florida sur, área de oportunidad Arco Oeste, sector la Peregrina y sector el Palancar). Así, prevé la construcción de 253 viviendas en suelo urbano no consolidado, 211 en suelo urbanizable ordenado y 3898 en suelo urbanizable sectorizado, de las que 57 son protegidas en el primer caso y 1974 en el tercero, no previéndose presencia de vivienda protegida en el suelo urbanizable ordenado. Si se incorporan a éstas viviendas programadas las 885 no desarrolladas por el anterior planeamiento, (aunque restando las 211 del sector 7.1. incluidas en éstas) se observa que la capacidad residencial total del municipio es de 5036 viviendas, de las que 2031 se proyectan protegidas (un 40,32% del total).

Por último, se destaca la relevancia de 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.

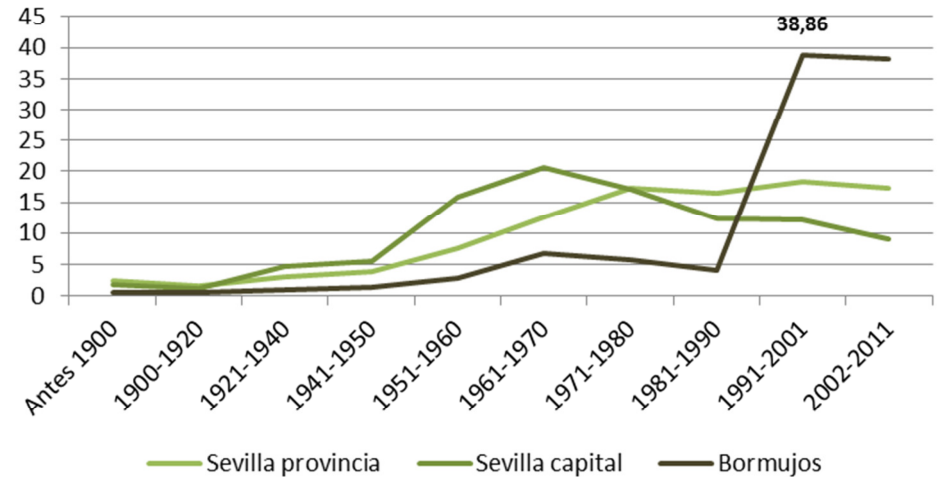
5 ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PARQUE DE VIVIENDAS

Este capítulo se centrará en el diagnóstico del parque de viviendas municipal. Para ello se va a pasar a caracterizarlo, siguiendo diferentes indicadores estadísticos que permitirán cuantificar el número de viviendas principales, secundarias y vacías en Bormujos, la superficie media de estas viviendas, su régimen de tenencia y uso, la edad de la edificación, su estado de conservación y las condiciones de accesibilidad. A partir de esta información general del parque, se analizarán 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 del parque de vivienda del municipio de Bormujos en las últimas décadas es igual que el de los municipios del área metropolitana de Sevilla, en los que 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 el caso de Bormujos, el crecimiento registrado entre 2000 y 2011 es muy superior a los registrados en su ámbito territorial y en el provincial. En adelante se recoge la tendencia para las últimas décadas, pudiendo apreciarse la dinámica de la construcción en el ámbito municipal.

Evolución edificios dedicados a vivienda



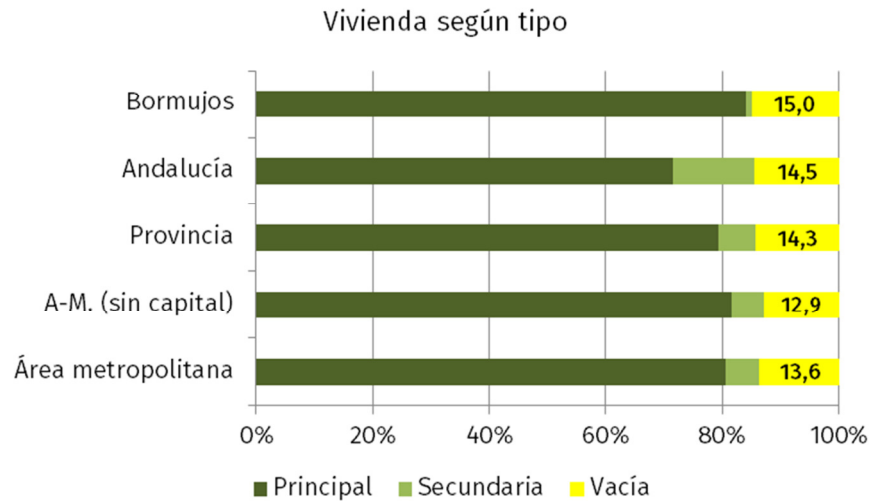
Fuente. IECA. SIMA.

5.1.1 Vivienda según tipo

Tabla 43. Vivienda según tipo

	Principal	Secundaria	Vacía
Área metropolitana	80,7	5,8	13,6
A-M. (sin capital)	81,7	5,4	12,9
Provincia	79,4	6,3	14,3
Andalucía	71,5	14,0	14,5
Bormujos	6.727	70	1.201
	84,1	0,9	15,0

Fuente: IECA. Junta de Andalucía



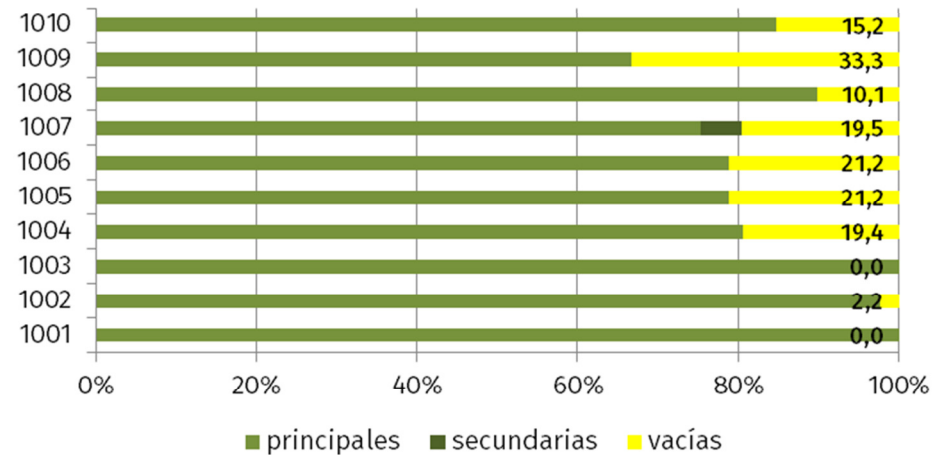
Según datos del censo de 2011 (INE) las viviendas vacías se han incrementado en Andalucía un 16,1 % posicionándose como la comunidad autónoma con mayor número de viviendas vacías (18,5 % del total nacional). Según los registros de 2011, la vivienda vacía en las periferias de los ámbitos subregionales mantiene altos índices relativos, como es el caso de Bormujos en el área metropolitana de Sevilla, área sobre la que mantiene índices superiores de vivienda vacía, similares a los de municipios vecinos como Bollullos de la Mitación.

Tabla 44. Vivienda según tipo y secciones censales. Bormujos 2011

	Total	principales	%	secundarias	vacías	%
	7990	6720	84,1	70	1200	15,0
1001	570	570	100,0	0	0	0
1002	670	655	97,8	0	15	2,2
1003	625	625	100,0	0	0	0,0
1004	955	770	80,6	0	185	19,4
1005	660	520	78,8	0	140	21,2
1006	945	745	78,8	0	200	21,2
1007	1360	1025	75,4	70	265	19,5
1008	695	625	89,9	0	70	10,1
1009	525	350	66,7	0	175	33,3
1010	985	835	84,8	0	150	15,2

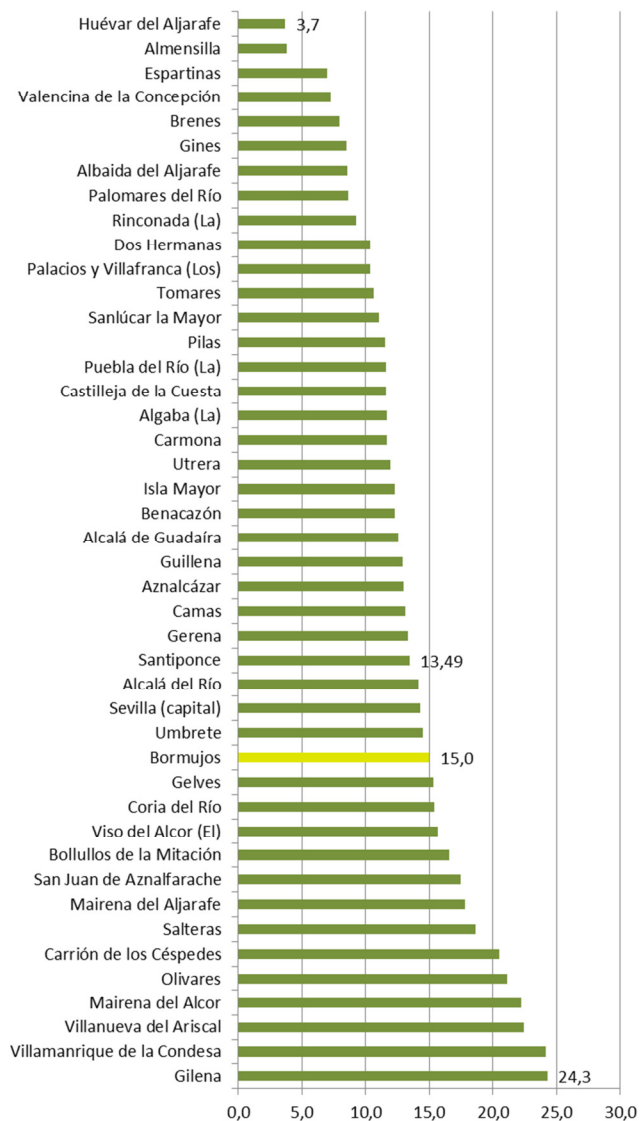
Fuente: IECA. Junta de Andalucía

Vivienda según tipo y secciones censales. 2011



En el contexto metropolitano Bormujos figura entre los 15 municipios de mayor número de vivienda vacía (1,5 puntos por encima de la media).

Distribución vivienda vacía. 2011

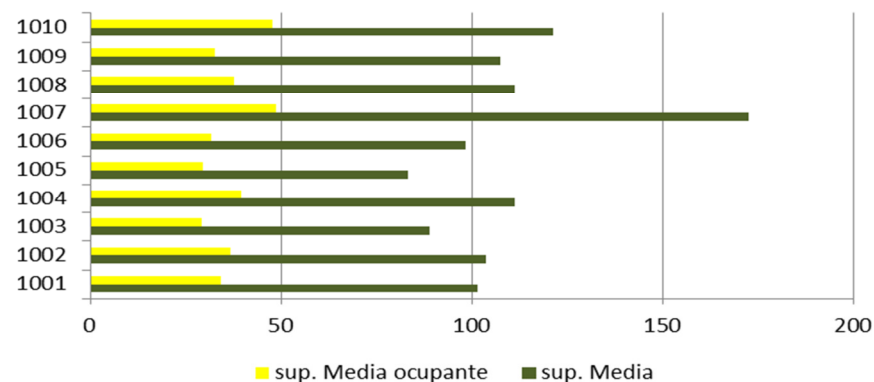


5.1.2 Superficie de la vivienda

Tabla 45. Superficie media de la vivienda y por ocupante. Bormujos 2011

Secciones censales	Superficie media (m ²)	
	vivienda	ocupante
1001	101,63	34,27
1002	103,62	36,66
1003	88,98	29,35
1004	111,12	39,63
1005	83,27	29,48
1006	98,45	31,64
1007	172,44	48,69
1008	111,27	37,68
1009	107,44	32,71
1010	121,29	47,63
<i>media municipal</i>	<i>114,38</i>	<i>38,18</i>
<i>media provincial</i>	<i>97,26</i>	<i>35,31</i>

Fuente: INE 2011

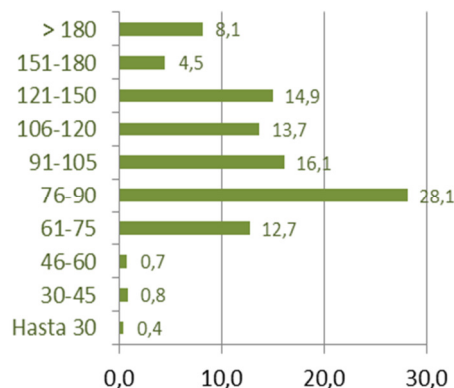


Del total de viviendas principales destacan, por encima de la media municipal en superficie media (114 m²), las viviendas de las secciones 07 y 10. Entre las secciones con menor superficie media destacan las 05, 03 y 06. En correspondencia con lo anterior destacan, con superficie media por ocupante superior a la media (38,18 m²), las secciones 07, 10 y 04. Entre las secciones con menor superficie media por ocupante destacan las 03, 05, 06.

Atendiendo a la superficie útil de la vivienda, en el municipio (como en la provincia) es preponderante el grupo de viviendas entre 76 y 90 m², seguido de las viviendas entre 91-105 m².

Tabla 46. Superficie útil de la vivienda. Bormujos 2011

m ²	provincia		Bormujos	
	%	Nº viv.	%	Nº viv.
Hasta 30	0,2	0,4	0,4	25
30-45	2,5	0,8	0,8	55
46-60	9,8	0,7	0,7	50
61-75	20,5	12,7	12,7	855
76-90	26,8	28,1	28,1	1890
91-105	13,5	16,1	16,1	1080
106-120	10,3	13,7	13,7	920
121-150	8,9	14,9	14,9	1005
151-180	3,5	4,5	4,5	300
> 180	4,0	8,1	8,1	545
	699.165		6.725	



Fuente: IECA. Junta de Andalucía

5.1.3 Régimen de tenencia y uso

Atendiendo 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 Bormujos el 89,5 % (siete puntos por encima del porcentaje provincial) frente a un 4,6 % (la mitad del índice provincial) 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 (71,5% del total en propiedad) que en los ámbitos provincial y comunitario.

Tabla 47. Régimen de tenencia en vivienda principal. 2011

	Sevilla	Andalucía	Bormujos	
			Nº viv.	%
total	699.15	3.087.220	6.370	

Alquilada	5			
En propiedad	8,2	9,8	290	4,6
<i>Propia, con pagos pendientes</i>	83,1	81,7	5.700	89,5
Otra forma	6,1	5,7	280	4,4
Cedida	2,6	2,8	100	1,6

Fuente: @INE 2017. Censo 2011. Elaboración propia

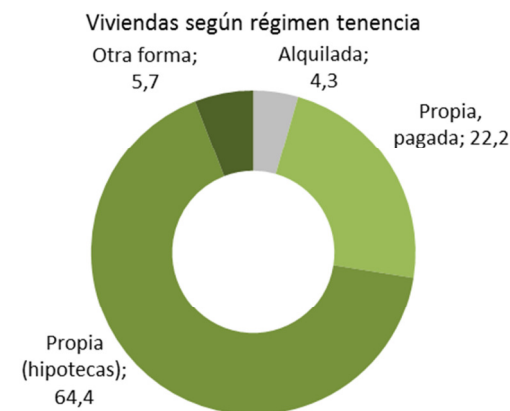
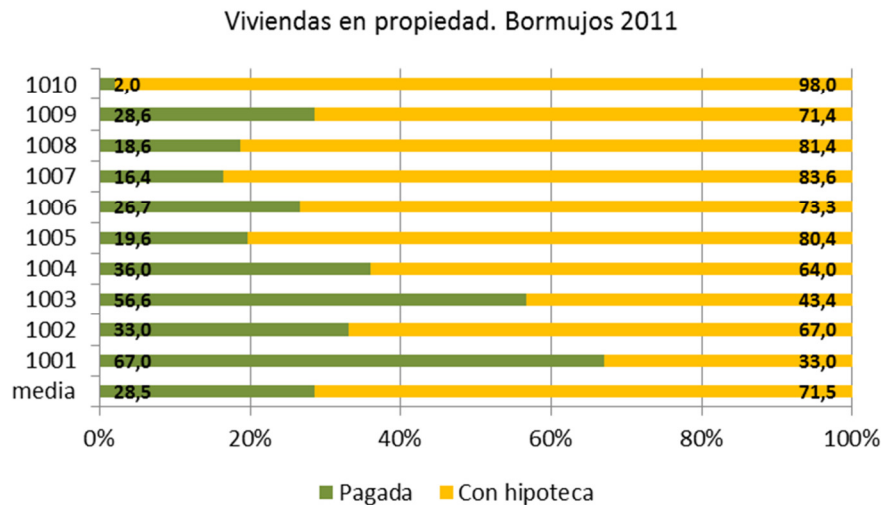


Tabla 48. Viviendas según régimen de tenencia por secciones. Bormujos 2011

	principal	Alquilada	Propiedad	Propiedad con pagos pendientes
	6370	4,6	89,5	71,5
1001	570	3,5	85,1	33,0
1002	655	6,1	83,2	67,0
1003	620	2,4	91,1	43,4
1004	775	2,6	87,7	64,0
1005	520	1,9	98,1	80,4
1006	745	8,1	90,6	73,3
1007	1020	2,5	95,6	83,6
1008	620	3,2	82,3	81,4
1009	350	0,0	100,0	71,4
1010	840	9,5	88,7	98,0

Fuente: INE. Censo 2011. Elaboración propia



En el caso del municipio de Bormujos, del total de viviendas principales en propiedad, un 71,5% tienen cargas hipotecarias, lo que supone el 64% del total de viviendas principales del parque municipal (teniendo en cuenta además de las viviendas en propiedad, el resto de regímenes de tenencia). Este hecho, cruzado con la situación de desempleo en muchos de los hogares, pone en evidencia la delicada situación económica de muchos de los hogares a la hora de satisfacer los pagos de la vivienda o el acceso a la misma.

5.1.4 Edad del parque de vivienda

En cuanto a la antigüedad de las viviendas (principales y no principales) el parque municipal de Bormujos figura entre los más jóvenes en la mayoría de los registros, pues destaca con la mayor parte de sus viviendas edificadas entre 1961 y 2011, con dinámicas muy superiores que la capital y la provincia, especialmente para las edificaciones construidas entre 1991 y 2011 (74%).

Tabla 49. Viviendas por año de construcción

	Sevilla (prov.)	%	Sevilla (capital)	%	Bormujos	%
Antes 1900	10.204	2,37	1.001	1,77	15	0,19
1900 a 1920	7.197	1,67	696	1,23	45	0,56
1921 a 1940	12.769	2,97	2.645	4,67	90	1,13
1941 a 1950	16.405	3,82	3.157	5,58	100	1,25
1951 a 1960	32.754	7,62	8.906	15,73	130	1,63
1961 a 1970	53.380	12,42	11.593	20,48	405	5,07
1971 a 1980	74.111	17,25	9.609	16,98	340	4,25
1981 a 1990	70.425	16,39	7.000	12,37	330	4,13
1991 a 2001	78.336	18,23	6.860	12,12	2885	36,09
2002 a 2011	74.102	17,25	5.139	9,08	3070	38,40
TOTAL	429.683		56.606		585	7,32

Fuente: SIMA. Estadística municipal (Censo 2011)

Tabla 50. Edad de la vivienda. Grandes grupos y secciones. Bormujos. 2011

	Nº viviendas	edad media	< 1960	1961-1990	1991-2011
Total	8000	16,7	1,74	9,00	89,27
1001	570	31,17	0	38,60	3,01
1002	670	14,95	0	0,00	7,87
1003	625	26,43	0	45,61	3,54
1004	955	20,1	100	14,04	12,82
1005	660	25,11	0	0,00	5,22
1006	945	10,74	0	0,00	15,21
1007	1360	7,77	0	0,00	23,17
1008	695	22,46	0	0,00	9,37
1009	525	15,46	0	0,00	8,22
1010	985	5,82	0	1,75	11,58

Fuente: INE. Censo 2011

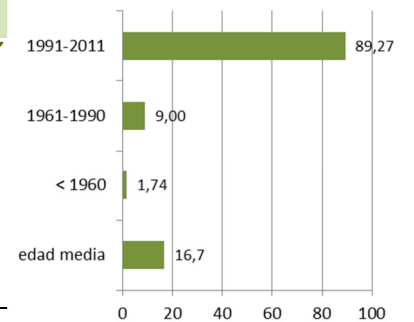
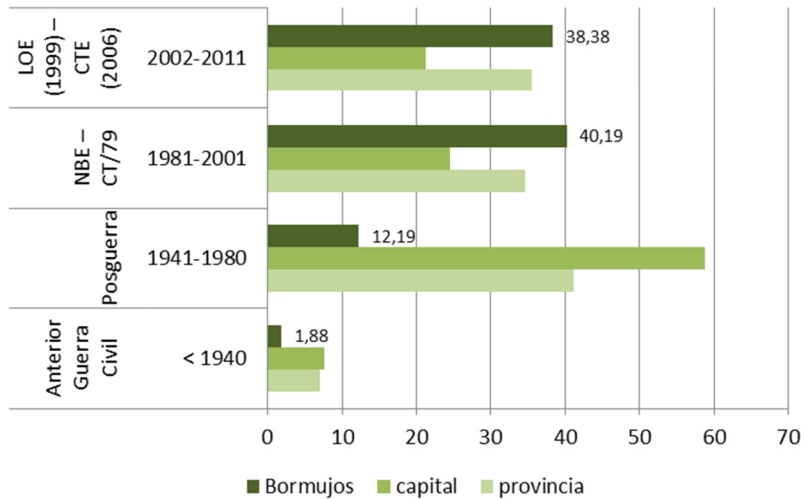


Tabla 51. Correspondencia edad de la vivienda con regulación técnica edificación

Regulación técnica	periodo	provincia	capital	Bormujos
Anterior Guerra Civil	< 1940	7,01	7,67	1,88
Posguerra	1941-1980	41,11	58,77	12,19
NBE – CT/79	1981-2001	34,62	24,49	40,19
LOE (1999) – CTE (2006)	2002-2011	35,48	21,2	38,38

Fuente: @INE 2017. Censo 2011. Elaboración propia.



La edad de la vivienda se corresponde en gran parte con el estado de la misma. Así, partiendo de un parque con más del 38 % de viviendas posteriores a 2002, momento en el que se exige el cumplimiento del código técnico de la edificación (CTE), se evidencia un alto índice de viviendas en buen estado.

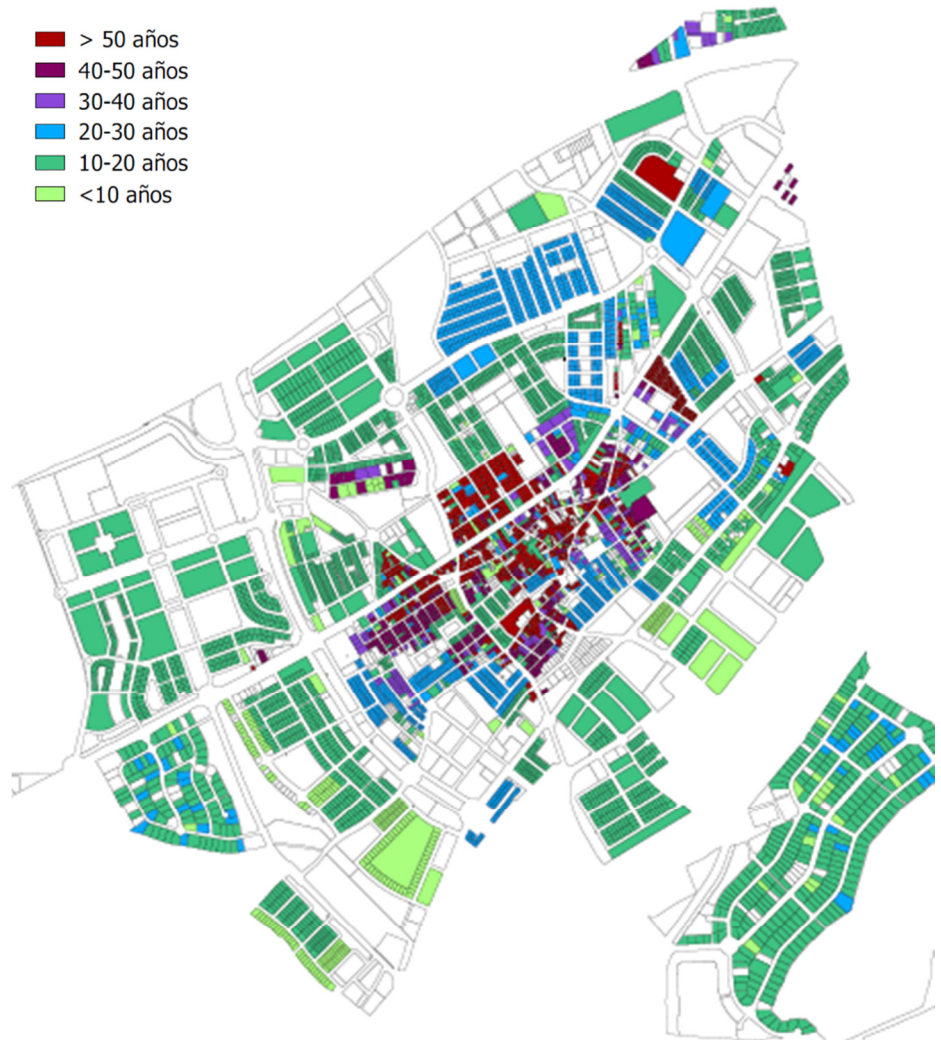


Ilustración 9. Edad de la edificación del municipio por decenios.
Fuente: Catastro. Elaboración propia.

5.1.5 Estado de la edificación

De la consideración del estado de la vivienda, el parque municipal destaca por su buen estado, con índices superiores a los provinciales en este grupo. De entre los edificios en estado deficiente o malo en el ámbito local, destacan las secciones censales 07, 08 y 02.

Tabla 52. Edificios destinados a viviendas por estado del edificio. 2011

	Sevilla (prov.)	%	Sevilla (capital)	%	Bormujos	%
Bueno	407.695	94,88	51.585	91,13	6.045	97,01
Con alguna deficiencia	16.663	3,88	3.905	6,90	143	2,29
Malo	3.716	0,86	814	1,44	34	0,55
Ruinoso	1.609	0,37	302	0,53	9	0,14
TOTAL	429.683		56.606		6.231	

Fuente: SIMA. Estadística municipal (Censo 2011)

Tabla 53. Viviendas principales según estado edificación. Secciones, Bormujos

	Malo	Bueno	No consta
1001	0	8,24	14,81
1002	15,4	10,32	0,00
1003	0,0	9,6	6,17
1004	0,0	11,76	8,64
1005	0,0	8,32	0,00
1006	0,0	11,6	4,94
1007	61,5	15,28	6,17
1008	23,1	9,6	2,47
1009	0	5,6	0,00
1010	0	9,68	56,79

Fuente: INE. Censo 2011. Elaboración propia.

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 anterior se reconoce en Bormujos un parque de vivienda poco accesible (23%), en donde algunas secciones apenas disponen de viviendas con accesibilidad (secciones 07 y 08) y donde la mayoría de edificios no accesibles por secciones censales están por encima de la media municipal (71%).

Tabla 54. Edificios por N° de plantas sobre rasante. 2011

Nº de plantas	Bormujos	%
1	1.148	18,01
2	4.863	76,28
3	291	4,56
4	54	0,85
5	14	0,22
6 o más	5	0,08
TOTAL	6.375	

Fuente: SIMA. Estadística municipal (Censo 2011)

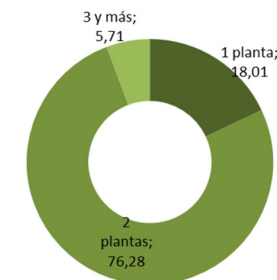
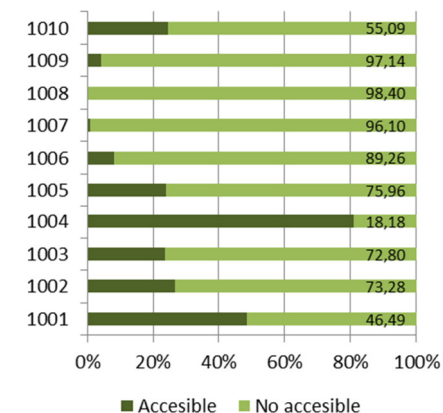


Tabla 55. Accesibilidad a las viviendas principales. Secciones

	Total	Accesible	No accesible	%
1001	570	250	265	46,49
1002	655	175	480	73,28
1003	625	140	455	72,80
1004	770	600	140	18,18
1005	520	125	395	75,96
1006	745	60	665	89,26
1007	1025	10	985	96,10
1008	625	0	615	98,40
1009	350	15	340	97,14
1010	835	150	460	55,09
TOTAL	6720	1525	4800	71,43

Fuente: INE. Censo 2011. Elaboración propia.



Destaca dentro de la edificación poco accesible del municipio la presencia, en el barrio de Nueva Sevilla, de edificación colectiva de más de tres plantas sin ascensor. Se trata de cuatro edificios de cuatro plantas y otros dos de nueve plantas, conteniendo cada uno un total de 120 viviendas del año 1974.

5.2 SITUACIONES DE INFRAVIVIENDA

La identificación de la infravivienda es difícilmente abordable desde la interpretación de los datos ofrecidos por las fuentes oficiales. Se requiere para esta identificación un trabajo de campo exhaustivo en el que se puedan evaluar las viviendas susceptibles de serlo, y reconocer la situación de sus residentes con la asesoría de los equipos de servicios sociales municipales. Se apuntan a continuación algunos de los factores que ayudarán a identificar edificaciones o zonas urbanas de mayor vulnerabilidad.

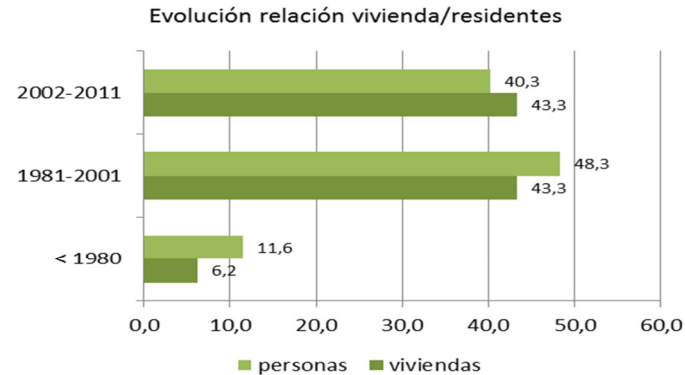
Tabla 56. Nº viviendas principales/año construcción. Bormujos. 2011, S.C.

Sec.	Total	< 1980		1981-2001		2002-2011	
1001	390	0	0	280	71,8	0	0
1002	445	0	0	0	0,0	445	100
1003	460	115	25	345	75,0	0	0
1004	950	190	20	430	45,3	295	31,1
1005	295	0	0	200	67,8	95	32,2
1006	945	0	0	490	51,9	370	39,2
1007	1360	0	0	510	37,5	800	58,8
1008	530	0	0	415	78,3	115	21,7
1009	465	0	0	255	54,8	210	45,2
1010	985	10	1,0	30	3,0	625	63,5
	6825	425	6,2	2955	43,3	2955	43,3
				NBE-CT/79		LOE (1999) CTE (2006)	

Fuente: @INE 2017. Censo 2011. Elaboración propia.

Relacionando los datos de las viviendas y sus residentes, y teniendo en cuenta el año de construcción, se aprecia que el 6% de las viviendas anteriores a 1980, y en las décadas de los '80 y '90, el 43% de las viviendas, alojaba al 48% de los residentes. Este extremo se invierte en la última

década, pues el 43% del parque de vivienda aloja al 40% de los residentes en vivienda principal.



Fuente: Censo 2011. INE. Elaboración propia.

Tabla 57. Residentes viv. principal y año construcción. Bormujos. 2011. Sec. Censales

	Total	< 1980		1981-2001		2002-2011	
1001	1700	510	30	940	55,3	105	6,2
1002	1850	240	13,0	390	21,1	1225	66,2
1003	1900	420	22,1	1190	62,6	200	10,5
1004	2160	270	12,5	1000	46,3	825	38,2
1005	1470	335	22,8	915	62,2	225	15,3
1006	2315	0	0,0	1265	54,6	1025	44,3
1007	3625	0	0,0	1780	49,1	1770	48,8
1008	1845	395	21,4	1120	60,7	285	15,4
1009		0	0,0	575	0,0	345	0,0
1010	2130	25	1,2	0	0,0	1645	77,2
	18995	2195	11,6	9175	48,3	7650	40,3
				NBE-CT/79		LOE (1999) CTE (2006)	

Fuente: @ INE 2017. Censo 2011. Elaboración propia.

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 este apartado se van a sintetizar los resultados arrojados por el estudio desarrollado en el municipio de Bormujos en torno a la vivienda vacía. El objetivo de dicho estudio no es otro que el de determinar el número total de viviendas vacías existentes en el municipio, así como localizarlas y caracterizarlas para, desde este diagnóstico inicial, poder definir las estrategias que permitan su puesta en uso para dar respuesta a la demanda existente.

5.3.1 Metodología de trabajo

Para llevar a cabo el estudio, se ha empleado una metodología de análisis de datos cuantitativos de diferentes fuentes de información que más adelante se describirán, y su contraste cualitativo a través de consulta técnica y visitas de inspección ocular. Para la coordinación del trabajo se han desarrollado una serie de reuniones en las que las personas antes mencionadas han participado en la definición del enfoque del estudio y en la estrategia para llevarlo a cabo, colaborando asimismo en la solicitud de información para el desarrollo del mismo.

De esta forma, 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 en formato *Excel* e 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 cuáles de las viviendas del municipio, por no aparecer en este listado censal, no tendrían a ninguna persona empadronada.
- **Consumo de agua.** Tras un primer filtro de viviendas sin personas empadronadas en el municipio, se pasa a consultar a la compañía suministradora de agua cuáles de esas viviendas presentaban consumo de este suministro, para poder evaluar cuáles de ellas podían pasar a ser consideradas viviendas vacías al no tener nadie empadronado y no presentar consumo de agua. La información aportada, en este caso por Aljarafesa tras solicitud municipal, se presenta en formato *Excel*. Al listado de datos de vivienda no empadronada aportado desde el ayuntamiento, se añade información acerca de cuáles de esas viviendas tenían 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 distingue entre las que tienen o no consumo de agua.

Al abordar el estudio de consumos se planteó la posibilidad de analizar el 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 parte, 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.

A continuación se va a analizar el proceso de cruce de información, señalando casuísticas 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.

5.3.2 Análisis del proceso

Cruce de datos Catastro / Padrón

A partir de la base de datos de catastro, y una vez recibidos los datos de padrón, se lleva a cabo el primer cruce de información para determinar qué inmuebles residenciales del municipio no tenían personas empadronadas.

Para ello, se parte de los datos de catastro que permiten 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 relación a esto último, y siguiendo el criterio de catastro y en función del citado coeficiente de participación del inmueble dentro de la parcela total, se considerarán inmuebles unifamiliares los que, con un coeficiente de participación igual a uno, sean el único inmueble incluido en la parcela, lo que generalmente coincidirá con tipologías tipo unifamiliar entre medianeras, en hilera adosada o aislada. En su caso, se considera inmueble plurifamiliar aquel que, según catastro, presente un coeficiente de participación inferior a uno, lo que significa que se trata de 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.

Según estas premisas los datos de catastro arrojan que Bormujos cuenta con un total de **8740 inmuebles residenciales**, de los que 5344 serán inmuebles unifamiliares y 3396 inmuebles plurifamiliares.

Estos datos contienen, según indicaciones del arquitecto municipal en una primera revisión, inmuebles que no forman parte del parque residencial del municipio, ya que constan como apartamentos turísticos que, si bien en muchos casos dan respuesta a las necesidades de parte de la población como vivienda habitual, no cuentan con las dotaciones requeridas para tal uso al encontrarse en suelo calificado como terciario. De esta forma, se localizan en el grupo de las plurifamiliares, un total de 836 viviendas definidas como apartamentos turísticos, a las que, haciendo revisión de los edificios destinados a este fin en la localidad, se suman otros 126 inmuebles de un edificio adicional definido como terciario según catastro. Se localizan, por tanto, un total de **962 apartamentos turísticos** en el municipio, distribuidos en un total de 5 edificios. Estos edificios serán excluidos del total de inmuebles a analizar dentro del estudio de la vivienda vacía, pues requerirán de un estudio y de medidas concretas por tratarse de un fenómeno muy específico y localizado.

Sobre el resto de inmuebles se llevó a cabo el cruce de datos con la información aportada desde padrón, para determinar en qué viviendas encontramos población empadronada y en cuáles no. La información que consta en padrón, 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. A partir de ese dato, el personal del ayuntamiento elabora un listado en el que constan las direcciones en las que hay gente empadronada, entendiéndose que el cruce con el total de

inmuebles del municipio señalará aquellos inmuebles en los que no hay nadie empadronado.

Para llevar a cabo el cruce de datos fue necesario revisar 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. Tras un primer cruce y presentación de datos al personal del ayuntamiento, se llevó a cabo una revisión que dio lugar a la detección de puntos erróneos, principalmente por el arquitecto municipal. Se concluyó tras esta primera revisión que el municipio de Bormujos cuenta con un total de **1276 viviendas no empadronadas**, de las que 723 son inmuebles unifamiliares y 553 inmuebles plurifamiliares. El plano adjunto muestra la localización de estos inmuebles, separados por colores según tipología, y distinguiendo en el caso del plurifamiliar en qué casos se trata de edificios (o conjunto de viviendas) con algunas de sus viviendas sin empadronar y cuales presentan el total de sus viviendas sin empadronar.

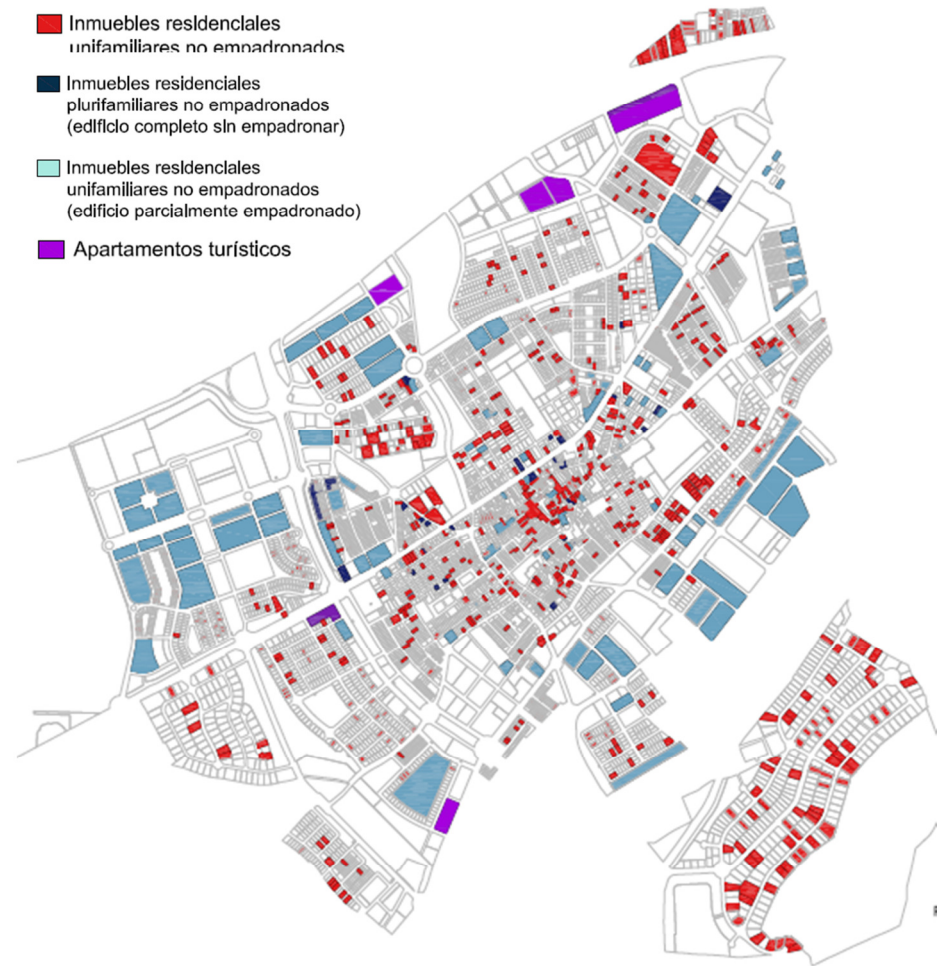


Ilustración 10. Vivienda no empadronada en Bormujos
Fuente: Catastro y padrón municipal. Elaboración propia.

Cruce de datos de consumo de agua

Tras analizar qué información sobre consumos sería más interesante manejar, por la facilidad para su obtención y por su relevancia en los resultados del estudio, se optó por el análisis del consumo de aguas. Desde el ayuntamiento se realizó la solicitud de información a Aljarafesa sobre qué viviendas del municipio no presentaban consumo de agua. Sin embargo, como la compañía sólo cuenta con información sobre las viviendas con contrato, la pregunta terminó siendo qué viviendas del municipio tenían consumo de agua. De esta manera se contrastó la información con la base del catastro para determinar qué viviendas no presentaban consumo de agua.

Se comenzó entonces por analizar las viviendas no empadronadas localizadas, para definir cuáles de esas 1276 viviendas, además de no tener a ninguna persona empadronada, no contaban con consumo de agua. Esto permitiría concluir que estas viviendas podrían ser consideradas viviendas vacías.

De esta forma se suministró a Aljarafesa un listado Excel con las 1276 viviendas no empadronadas, incluyendo algunas más de las que presentaban duda en la fase de filtro anterior. De estas viviendas se hacía constar la referencia catastral (necesaria para poder volver a cruzar estos datos con catastro y dato identificativo que no induce a error como la dirección postal puede hacer según lo visto en el caso de los datos de padrón), y dirección de la vivienda a analizar.

La devolución de Aljarafesa incorporó a este listado dos columnas más en las que se hacía constar si la vivienda presentaba contrato con Aljarafesa y si había tenido consumo en el último año. De esta forma podría ocurrir que las viviendas tuvieran contrato, pero no consumo, que no tuvieran contrato en la actualidad, pero sí previamente con la compañía, por lo que esas direcciones constaban en sus bases de datos, y que no tuviesen datos de esas viviendas porque nunca habían contratado con la compañía.

Así, se concluye que, en el municipio, de entre las viviendas no empadronadas, constan un total de **485 viviendas sin consumo de agua**,

de las cuales 241 son unifamiliares y 244 plurifamiliares (según la definición antes establecida). Analizando estos datos en profundidad se observa que, de entre las viviendas unifamiliares, 115 no tienen contrato en la actualidad, o sí lo tienen pero no tienen consumo (90 del primer grupo y 26 del segundo). De entre las plurifamiliares, 37 viviendas no tienen contrato o consumo (28 del primer grupo y 9 del segundo). Por último, existe un total de 333 (126 viviendas de entre las unifamiliares y 207 de entre las plurifamiliares), de las que no constan datos en la compañía.

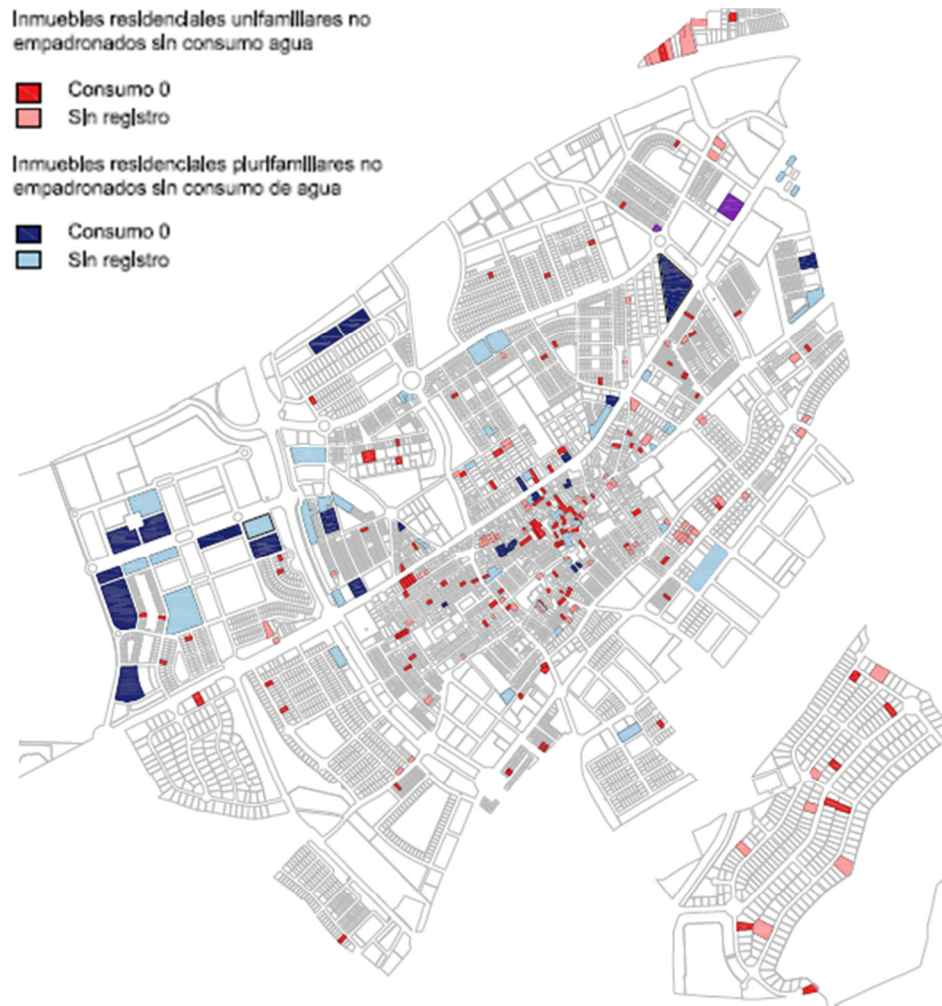


Ilustración 11. Localización y categorización de vivienda vacía de Bormujos
Fuente: Catastro, padrón municipal y consumo de agua. Elaboración propia.

El filtro de datos de Aljarafe fue, como del de padrón, revisado y depurado junto al arquitecto municipal que, además de señalar algunos puntos a revisar

ya incluidos en los datos antes mencionados, hizo constar que de entre los inmuebles no empadronados aparecían un total de 24, distribuidos en dos edificios, que no se incluyen en los datos anteriores y que son apartamentos previos a la construcción de los apartamentos turísticos ya mencionados, que también excluiríamos del estudio, señalando, eso sí, su existencia.

5.3.3 Validación de datos cuantitativos

Una vez realizado el filtro de datos de Aljarafe, y para comprobar los resultados obtenidos, se plantea hacer una nueva consulta a la compañía, esta vez para determinar en qué medida los datos manejados, referidos a la muestra de 1276 viviendas sin padrón de la localidad, podrían considerarse como representativos del total del parque y garantizar así que no estuvieran quedándose fuera del estudio viviendas sin consumo de agua de entre las empadronadas, siendo según los datos manejados ese dato del consumo más certero que el padrón a la hora de determinar si una vivienda está o no vacía.

De esta forma, y ante la dificultad de la compañía de aportar datos georreferenciados del total de inmuebles del municipio, optamos por hacer una consulta de datos globales para poder comparar con los resultados arrojados por el estudio y hacer una comprobación de los mismos para su validación. Así, pedimos a la compañía que nos aportase el número total de contratos de inmuebles residenciales suscritos en la actualidad en el municipio, y cuáles de éstos presentan consumo 0. La respuesta de Aljarafe fue que actualmente operan en Bormujos **7453 contratos de agua**, de entre los cuales 70 han presentado consumo 0 en el año 2016 y 43 de ellos un consumo de 1m3 anual, lo que podemos equiparar a consumo 0. Volviendo a los datos generales manejados al inicio del estudio, según la base de catastro manejada, el municipio cuenta con un total de 8740 inmuebles residenciales a los que habría que restar los citados apartamentos turísticos considerados por catastro como inmuebles residenciales (836). Eso da un total de inmuebles de 7901. Restando a éstos el total de contratos de

Aljarafe se obtiene el total de inmuebles sin contrato, en este caso 452, a los que hay que sumar las viviendas con contrato y consumo 0 señaladas (70+43), lo que daría un total de **565 viviendas sin consumo** en el municipio.

Así, las viviendas sin consumo de entre las empadronadas ascendían a un total de 485 viviendas, número que difiere poco del dato aportado por los números globales y que queda por tanto validado por los mismos. No obstante, observando el nuevo dato de viviendas con contrato y consumo 0 del municipio aportado por Aljarafe se observa un desfase entre éste último número (113) y el manejado de entre las viviendas no empadronadas (37). Esto puede significar que de entre las viviendas empadronadas muchas de ellas, aun teniendo contrato de agua, permanecen vacías, por lo que no tienen consumo. Por eso, se incluye el total de viviendas localizadas en el estudio la diferencia entre éstas, es decir 76 viviendas, que se incorporan a las 485 localizadas, ascendiendo a un total de **561 viviendas vacías en el municipio**.

Tabla 58. Resumen datos vivienda vacía

	DATOS DE CATASTRO	FILTRO PADRÓN	FILTRO CONSUMO DE AGUA	DATOS DE CONTRASTE ALJARAFESA	TOTAL VIVIENDA VACÍA
VIVIENDA UNIFAMILIAR	5344	723	241	-	-
VIVIENDA PLURIFAMILIAR	2560	553	244	-	-
TOTAL INMUEBLES RESIDENCIALES	7904	1276	485	565	561

Fuente: Estudio vivienda vacía. Elaboración propia

5.3.4 Análisis de resultados

Se analizará ahora, en base a la información adicional que consta en catastro respecto a estos inmuebles y al propio trabajo de visita e inspección ocular, características de los mismos que puedan ayudar a comprender mejor qué tipo de vivienda vacía aparece en el municipio para, en base a esta caracterización, poder tener un diagnóstico más certero que sirva como base para las futuras propuestas de actuación sobre la misma.

En este caso, además de la localización de la vivienda vacía, se va a analizar la edad de la edificación para observar el posible estado de conservación de la vivienda vacía localizada para definir así si se trata de vivienda vacía que requiere de acciones de rehabilitación para su puesta en uso, o es vivienda que potencialmente está en estado adecuado para entrar en carga.

Se mantendrá la distinción entre vivienda unifamiliar y plurifamiliar, y se utilizará su localización para entender mejor las diferentes casuísticas. Así, para el caso de la vivienda unifamiliar, y como puede observarse en el plano adjunto, la vivienda vacía unifamiliar es una vivienda repartida a lo largo de todo el municipio, aunque con especial presencia en el centro de la localidad, donde se localiza la mayor concentración de vivienda vacía antigua (45 viviendas con más de 50 años y 75 con más de 30). El resto de la vivienda unifamiliar se encontrará más dispersa en el municipio. Se localizan, principalmente en las zonas de nuevo crecimiento, 33 viviendas con menos de 10 años, 64 con menos de 20 y 24 con menos de 30, éste último grupo también más ligado al centro de la localidad y su entorno más inmediato.

Respecto a las viviendas plurifamiliares, al contrario que con las unifamiliares, existe una mayor concentración entre las más nuevas y localizadas en las zonas de nuevo crecimiento del municipio. De esta forma en la localidad aparecen 118 viviendas con menos de 10 años y 74 con menos de 20, concentradas principalmente en la zona de la Universidad y las Tinajuelas (con presencia puntual en otras zonas de nuevo crecimiento). Son menores las cifras para vivienda más antigua, en este caso ligada nuevamente al

centro. Así encontraremos 18 viviendas con menos de 30 años, 31 entre 30 y 50 y solo 3 viviendas con más de 50 años.

Generalmente esta vivienda plurifamiliar vacía suele ser de carácter puntual dentro de los diferentes edificios del municipio, lo que significa que dentro de un mismo edificio coexisten vivienda vacía y ocupada. Se localizan tres casos concretos de edificio o conjunto de viviendas totalmente vacíos, según se indica en plano adjunto. Se trata de un conjunto de 10 viviendas unifamiliares adosadas en la zona de las Tinajuelas, un edificio en bloque de 7 viviendas en esta misma zona y también completamente vacío, y un tercer conjunto de 18 viviendas unifamiliares en la zona de La Florida. Según los datos aportados por el estudio hay un cuarto edificio completamente vacío en la zona de las tinajuelas, de 29 viviendas que, sin embargo, tras visita e inspección ocular, si bien presentará un alto grado de desocupación, no parece estar totalmente vacío.



Ilustración 12. Catálogo de tipologías de viviendas

A través de estas visitas y paseos se complementa el trabajo de cruce de información 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 se ha podido distinguir, además de vivienda vacía nueva o vivienda vacía antigua, en buen o mal estado, las siguientes casuísticas:

- Vivienda vacía antigua en mal estado de conservación
- Vivienda vacía nueva aislada o en buen estado de conservación
- Conjunto residencial vacío
- Vivienda en construcción
- Vivienda habitada irregularmente
- Solares y vacíos urbanos
- Apartamentos turísticos

Los planos que se adjuntan en anexos, además de reflejar los resultados del estudio, recogen las diferentes casuísticas detectadas, localizándolas a lo largo del municipio.

5.3.5 Vivienda vacía propiedad de entidades financieras

La puesta en uso de la vivienda vacía detectada en el municipio requerirá, una vez localizada y caracterizada, 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 vivienda 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 propietarios de éste parque, sobre todo de las de menor antigüedad, en este caso las entidades financieras.

A través de los datos de titularidad aportados por catastro al ayuntamiento de la localidad se han identificado las siguientes entidades financieras titulares de vivienda en Bormujos:

- ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE SA: 2 parcelas de suelo urbano para edificar
- BBVA: 2 viviendas vacías y 1 parcela de suelo urbano para edificar
- BANCO DE SABADELL SA: 2 viviendas
- BANCO POPULAR ESPAÑOL SA: 7 viviendas
- BANCO SANTANDER SA: 9 viviendas
- BANKIA SA: 5 viviendas
- CAIXABANK SA: 3 viviendas
- CAJA RURAL DEL SUR SDAD COOP DE CREDITO: 2 viviendas

5.4 CONCLUSIONES

Se distinguirán primero los aspectos vinculados a la caracterización general del parque e infravivienda, para pasar después a los aspectos relacionados con la vivienda deshabitada.

Respecto a la caracterización general del parque, se señala que la evolución del parque de la vivienda para el municipio de Bormujos sigue en las últimas décadas el mantenido en los municipios del área metropolitana de Sevilla, En el caso de Bormujos el crecimiento registrado entre 2000 y 2011 es muy superior a los registrados en su ámbito territorial y el provincial (se incrementa en tres veces en 18 años), lo que le hace figurar entre los 15 municipios de mayor número de vivienda vacía en el conjunto metropolitano (1,5 puntos por encima de la media).

Por tamaño, del total de viviendas principales destacan por encima de la media municipal en superficie media (114 m²) las viviendas de las secciones 07 y 10. Entre las secciones con menor superficie media destacan las 05, 03 y 06. En correspondencia con lo anterior, destacan con superficie media por ocupante superior a la media (38,18 m²) las secciones 07, 10 y 04. Entre las secciones con menor superficie media por ocupante destacan 03, 05, 06.

Atendiendo al régimen de tenencia de la vivienda, la vivienda en propiedad es el régimen elegido de forma casi completa, alcanzando en Bormujos el 90% (siete puntos por encima del porcentaje provincial) frente a un 4% de las

viviendas principales en alquiler (la mitad del índice provincial). De las viviendas en propiedad, el porcentaje de viviendas pendiente de pagos (hipoteca) es mucho más alto en el ámbito municipal (64,4% del total en propiedad) que en los ámbitos provincial y comunitario, con 22 puntos porcentuales menos.

En el caso del municipio de Bormujos, del total de viviendas principales en propiedad, un 71,5% tienen cargas hipotecarias, lo que supone el 64% del total de viviendas principales del parque municipal (teniendo en cuenta además de las viviendas en propiedad el resto de regímenes de tenencia). Este hecho, cruzado con la situación del desempleo en muchos de los hogares, pone en evidencia la delicada situación económica de muchos de los hogares a la hora de satisfacer los pagos de la vivienda o el acceso a la misma.

En la distribución zonal por secciones censales, las secciones 08, 09 y 06 destacan con los mayores índices de vivienda en propiedad con cargas (84%, 81% y 80% respectivamente). Las secciones con viviendas en propiedad y menos cargas para su pago son la 02 y 04.

En cuanto a la antigüedad de las viviendas (principales y no principales) el parque municipal de Bormujos figura como más reciente para la mayoría de los registros, pues destaca con la mayor parte de sus viviendas edificadas entre 1961 y 2011.

De la consideración del estado de la vivienda, el parque municipal destaca por su buen estado. De entre los edificios en estado deficiente o malo en el ámbito local, destacan las secciones censales 07, 08 y 02. Mantiene un parque de vivienda poco accesible (23%) en donde algunas secciones apenas disponen de viviendas con accesibilidad (secciones 07 y 08).

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

- En el municipio existe un fenómeno particular que lo distingue de otros posibles casos de estudio como es el de la aparición de **gran cantidad de apartamentos turísticos**, parcialmente usados como

residencia, que requiere de un estudio en profundidad y de la aplicación de un plan de actuación concreto sobre los mismos dada su situación de ilegalidad y el recurso que potencialmente suponen como alojamientos transitorios para situaciones de emergencia habitacional.

- El municipio presenta un **elevado número de vivienda no empadronada**, que sin embargo difiere enormemente del número de viviendas son consumo de agua, y por tanto de la vivienda potencialmente vacía del municipio.
- No obstante, se han detectado un total de **561 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.
- En torno a la mitad de esas viviendas son de tipología unifamiliar, siendo la otra mitad de tipología plurifamiliar o unifamiliar en parcelas colectivas, lo que llama la atención siendo el número total de viviendas unifamiliares del municipio bastante superior al de plurifamiliares (65% frente a 35%).
- La distribución espacial de las **viviendas vacías unifamiliares** es dispersa a lo largo de todo el municipio, apareciendo **una importante concentración entre las de mayor antigüedad en el centro de la localidad**, lo que puede hablar de situaciones de mal estado de la edificación que impidan su puesta en uso, situaciones legales complejas fruto de problemas ligados a herencias etc... o expectativas de revalorización de los inmuebles con la aprobación del PGOU que ofrece la posibilidad del paso de estos inmuebles a plurifamiliar.
- De entre las viviendas unifamiliares, y atendiendo a los datos de consumo de agua, la mitad son viviendas que tienen o han tenido contrato con Aljarafesa y no presentan consumo, lo que puede relacionarse con vivienda más antigua actualmente sin carga. De la otra mitad de las viviendas unifamiliares vacías no constan datos en Aljarafesa, lo que puede relacionarlas con vivienda nueva nunca puesta en uso.
- Respecto a la **vivienda vacía plurifamiliar** se concentra fundamentalmente en la zona de las la Universidad y las Tinajuelas,

con aparición de vivienda en otros puntos de nuevo crecimiento de la localidad. Esta vivienda **suele ser nueva**, siendo poca la edificación antigua vacía detectada dentro de esta tipología.

- Atendiendo a los datos de consumo de aguas, la mayor parte de la vivienda vacía plurifamiliar no consta en los datos de Aljarafesa, lo que indica que nunca han contratado con la compañía, y dada la mayor concentración de vivienda nueva confirma que se trata de vivienda que nunca ha llegado a ponerse en uso.

6 RECURSOS POTENCIALES DE VIVIENDA Y SUELO, Y DE GESTIÓN

Se van a identificar 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, se van a analizar 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 59. Evolución de las transacciones de vivienda protegida

año	Sevilla (prov.)	Sevilla (cap.)	Bormujos
2004	3.118	1.529	3
2005	2.849	998	1
2006	2.905	1.167	3
2007	4.842	2.184	6
2008	4.127	1.985	39
2009	3.709	1.451	37
2010	3.698	1.769	6
2011	3.572	1.960	23
2012	3.484	1.985	22
2013	1.158	584	4
2014	1.479	633	2
2015	1.278	599	9
2016	1.702	950	7
total	37.921	17.794	162

Fuente: IECA. Junta de Andalucía

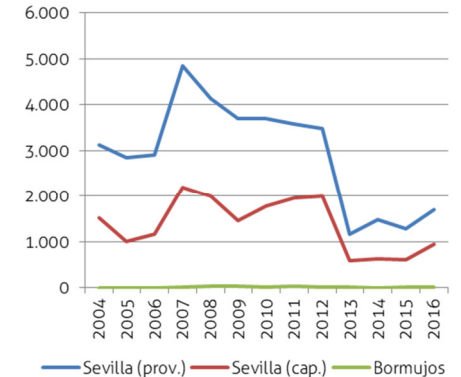


Tabla 60. Evolución de las transacciones de vivienda libre

año	Sevilla (prov.)	Sevilla (cap.)	Bormujos
2004	23.359	9.241	441
2005	22.166	8.818	406
2006	26.907	8.356	819
2007	27.561	7.600	494
2008	18.054	4.654	231
2009	13.769	3.993	284
2010	13.908	4.680	296
2011	9.477	3.153	255
2012	10.744	4.254	165
2013	9.557	4.131	104
2014	10.944	4.655	123
2015	11.519	5.289	120
2016	12.476	5.826	166
total	210.441	74.650	3.904

Fuente: IECA. Junta de Andalucía

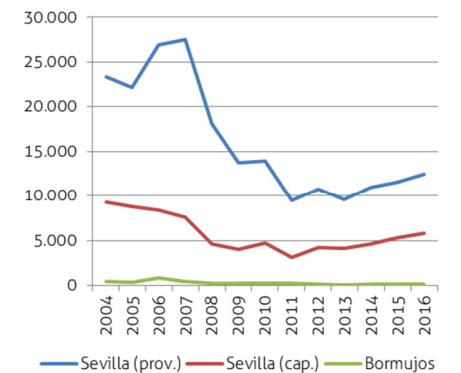


Tabla 61. Evolución de las transacciones de vivienda (todas)

año	Sevilla (prov.)	Sevilla (cap.)	Bormujos
2004	26.477	10.770	444
2005	25.015	9.816	407
2006	29.812	9.523	822
2007	32.403	9.784	500
2008	22.181	6.639	270
2009	17.478	5.444	321
2010	17.606	6.449	302
2011	13.049	5.113	278
2012	14.228	6.239	187
2013	10.715	4.715	108
2014	12.423	5.288	125
2015	12.797	5.888	129
2016	14.178	6.776	173
total	248.362	92.444	4.066

Fuente: IECA. Junta de Andalucía

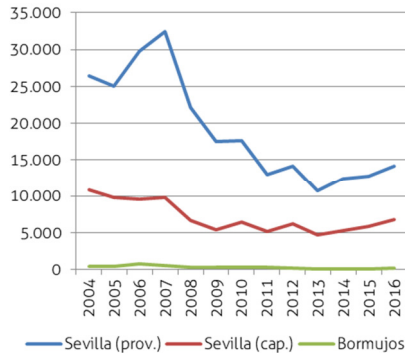
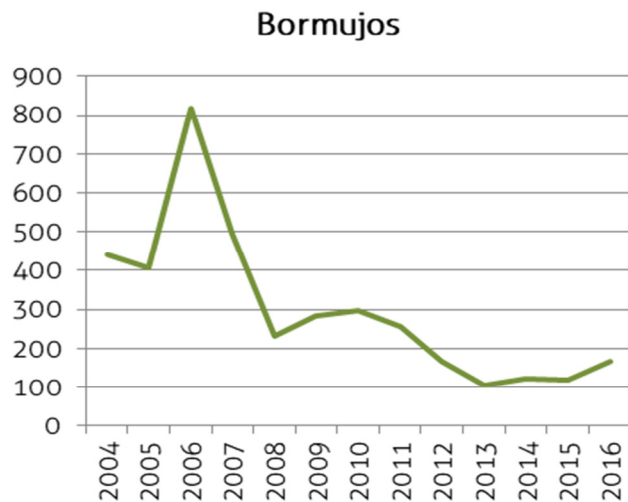


Fig. 2 Evolución de las transacciones de vivienda (Bormujos)



Fuente: IECA. Junta de Andalucía

Extractando de la tabla anterior los datos de transacciones totales de Bormujos, se observa la fuerte caída sufrida desde 2006 a 2008, a partir del cual se produjo un pequeño repunte para volver a caer la tendencia hasta el año 2013. Desde entonces las transacciones inmobiliarias comienzan a manifestar una suave subida, al igual que en el resto de la provincia.

6.1.2 La oferta de vivienda en Bormujos

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 en venta o alquiler desde las entidades inmobiliarias relacionadas con estos (Habitaclic, Solvia, Servihabitat, BBVAvivienda, Altamira, Aliseda y Haya)

A pesar de las limitaciones de esta aproximación (que cabría mejorar contrastándola con las empresas inmobiliarias locales y datos de fuentes municipales) 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 62. Viviendas en venta Bormujos

Nº viv.	Media m2	Media Hab.	Media €/m2	Precio medio
131	163,66	3,20	1.405,82	239.859,78

Fuente: <http://es.goolzoom.com>. Elaboración propia (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; Fotocasa, Trovimap, yaencontre, pisos.com, Luxuryestate, thinkSpain y Expocasa.

Del análisis de los datos obtenidos se reconoce, para octubre de 2017, un parque de vivienda en venta de 131 viviendas (1,50% del total de inmuebles de uso residencial del municipio) con un perfil de vivienda media en torno a una superficie de 164 m² (viviendas entre 38 y 650 m²) con 3,20 dormitorios de media y con precios medios de 1.406 €/m² (precios entre 689 y 2.650 €/m²). El precio medio de la vivienda es de 239.860 € (con viviendas entre 55.300 y 990.000 €)

De la agrupación por superficie destacan en el municipio las viviendas en venta entre 120 y 170 m², que suponen casi el 40% del total de la oferta.

Tabla 63. Viviendas según superficie

m ²	nº viviendas	%	€/m ²
35-49	4	3,05%	1.366,49
50-59	9	6,87%	1.637,18
60-69	7	5,34%	1.114,41
70-79	3	2,29%	1.861,17
80-89	7	5,34%	1.049,64
90-99	11	8,40%	1.433,43
100-109	6	4,58%	1.476,46
110-119	6	4,58%	1.332,25
120-139	18	13,74%	1.297,22
140-169	20	15,27%	1.149,02
170-199	10	7,63%	1.342,66
200-249	4	3,05%	1.600,72
250-299	9	6,87%	1.708,36
300-399	9	6,87%	1.851,76
>400	8	6,11%	1.551,09

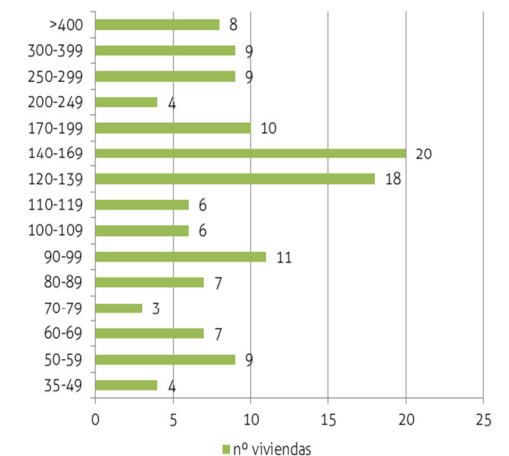
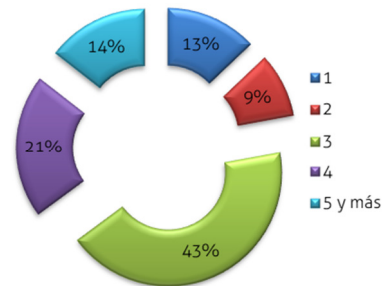
Fuente: <http://es.goolzoom.com>. Elaboración propia (26/10/2017)

De la distribución de las viviendas en venta en Bormujos atendiendo al número de dormitorios, preferentemente disponen de 3 habitaciones (con una superficie media de 153 m²) y un precio medio en torno a los 1.330 €/m² (entre 689 y 2.252 €/m²), seguidas de las viviendas de 4 habitaciones con una media de 189 m² y un precio medio de 1.532 €/m². (entre 1.037 y 2.500 €/m²).

Tabla 64. Viviendas en venta agrupadas por Nº de habitaciones

nº hab.	nº viviendas	media m ²	media €/m ²
1	17	52,76	1.272,13
2	12	93,33	1.587,99
3	56	152,98	1.329,60
4	27	189,15	1.532,33
5 y más	19	302,58	1.455,26

Fuente: <http://es.goolzoom.com>. Elaboración propia (26/10/2017)



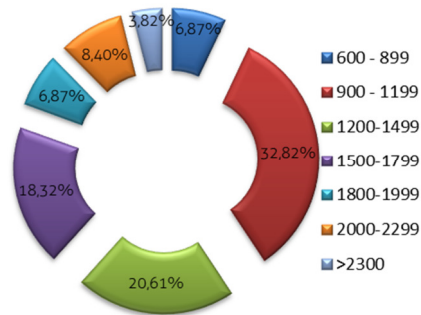
Si se presta atención a la clasificación de las viviendas en venta en base a su precio medio unitario (€/m²) destaca el segmento de viviendas de los 900 a 1.200 €/m² (32,82%) y un precio medio de 1.063 €/m². Supone un alto porcentaje el grupo de las que superan los 1.200 €/m², muchas de ellas

viviendas tipo chalet, con importante superficie de suelo libre vinculada a la edificación, y varias ubicadas en la zona universitaria.

Tabla 65. Viviendas en venta según precio medio

€/m ²	%	Media m ²	Media hab.	Media €/m ²	Precio medio
< 300	0,00%	0	0	0	0
300 - 599	0,00%	0	0	0	0
600 - 899	6,87%	82,33	2,33	809,93	66.753,33
900 - 1199	32,82%	61,8	1,3	1.063,59	65.752,00
1200-1499	20,61%	50,33	1,17	1.386,10	69.810,67
1500-1799	18,32%	59,5	1,33	1.587,70	94.293,33
1800-1999	6,87%	70	3	1.857,14	130.000,00
2000-2299	8,40%	57,07	1,43	1.555,10	89.973,14
>2300	3,82%	51	2	2.495,29	127.260,00

Fuente: <http://es.goolzoom.com>. Elaboración propia (26/10/2017)



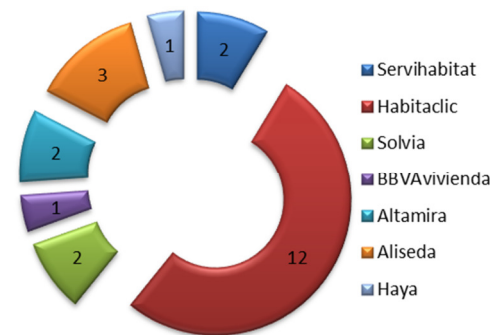
Viviendas en propiedad de bancos

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

Tabla 66. Precio medio de la vivienda en venta según superficie. Bormujos

	nº viv.	Media m ²	Media hab.	Precio medio (€)	Media €/m ²
Servihabitat	2	106,00	2,00	114.950,00	1.084,43
Habitaclíc	12	81,90	1,92	100.220,33	1.223,69
Solvía	2	472,00	5,00	515.000,00	1.091,10
BBVA vivienda	1	302,00	4,00	680.000,00	2.251,66
Altamira	2	178,50	3,50	157.500,00	882,35
Aliseda	3	53,00	1,00	56.020,67	1.056,99
Haya	1	61,00	1,00	55.764,00	914,16
TOTAL	23	179,20	2,63	239.922,14	1.214,91

Fuente: <http://es.goolzoom.com>. Elaboración propia (26/10/2017)



Para un total de 23 viviendas ofertadas en venta a octubre de 2017, se reconoce una superficie media de 179 m², en viviendas con 2,63 habitaciones y con un precio medio de 1.215 €/m², muy en consonancia con la media referida de las restantes ofertas. No obstante, conviene destacar que el 65% de las viviendas

ofertadas por los bancos están por debajo de los 100 m² de superficie, con un precio medio de 1.355,85 €/m².

De los datos extraídos de la base de datos de titulares catastrales, las entidades financieras son propietarias de 120 inmuebles, si bien tan solo 33 tienen uso residencial, siendo el resto oficinas y comerciales. Si no se contabilizan 4 inmuebles que son suelos sin edificar, prácticamente todas las propiedades de uso residencial son inmuebles ofertados en venta, y

probablemente el pequeño diferencial existente serán inmuebles con residentes.

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 Bormujos, ofertando, a través de la comercializadora Altamira, un único inmueble en venta. Una vivienda unifamiliar de 566 m2 por un precio de 890.700 €.

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 67. Vivienda en alquiler

Nº viv.	Media m ²	Media Hab.	Media €/m ²	Precio medio
29	239,24	3,52	6,14	1.248,28

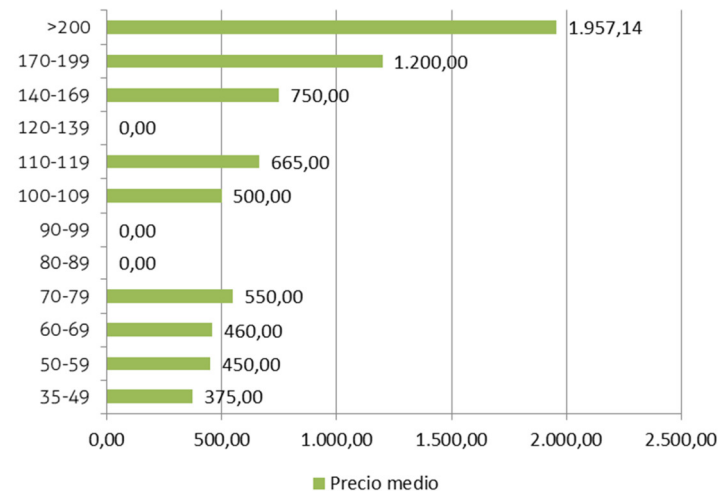
Fuente: <http://es.goolzoom.com>. Elaboración propia (26/10/2017)

El dato que llama primeramente la atención es que respecto de las 131 viviendas ofertadas para la venta en los portales inmobiliarios de la plataforma, solo se ofertan 29 para alquiler (22% de las viviendas en venta y 0,33 % 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 68. Viviendas en alquiler agrupadas según superficie

m ²	nº viviendas	€/m ²	Precio medio
35-49	2	10,50	375,00
50-59	1	9,00	450,00
60-69	2	8,00	460,00
70-79	3	7,67	550,00
80-89	0	0,00	0,00
90-99	0	0,00	0,00
100-109	2	5,00	500,00
110-119	2	6,00	665,00
120-139	0	0,00	0,00
140-169	2	5,00	750,00
170-199	1	6,00	1.200,00
>200	14	5,07	1.957,14

Fuente: <http://es.goolzoom.com>. Elaboración propia (26/10/2017)



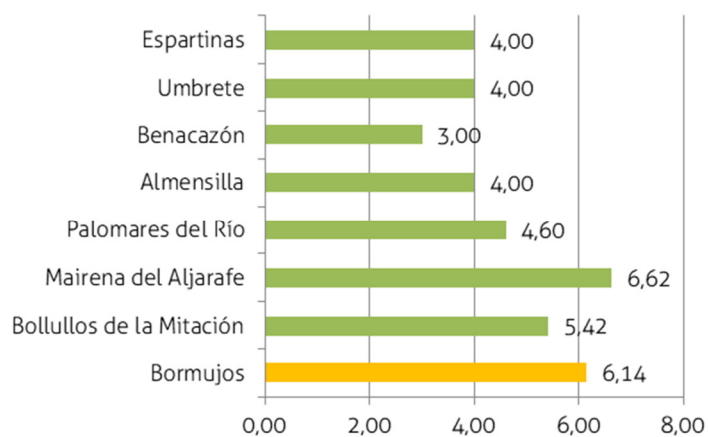
De la escasa oferta de viviendas en alquiler debemos descartar además las 14 viviendas de más de 200 m² (300 y 650 m² construidos), viviendas tipo

chalet con gran superficie libre anexa ubicadas en el entorno del Club de Golf El Zaudín 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, Bormujos queda entre los municipios de mayor oferta, tan solo por debajo de Mairena del Aljarafe y Espartinas, aunque como se ha referido, el 50% son viviendas tipo chalet con una elevada renta mensual.

Tabla 69. Precio medio de la vivienda en alquiler por municipios

Municipio	nº viviendas	precio medio (€)	€/m ²
Bormujos	29	1.248	6,14
Bollullos de la Mitación	9	1.131	5,42
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

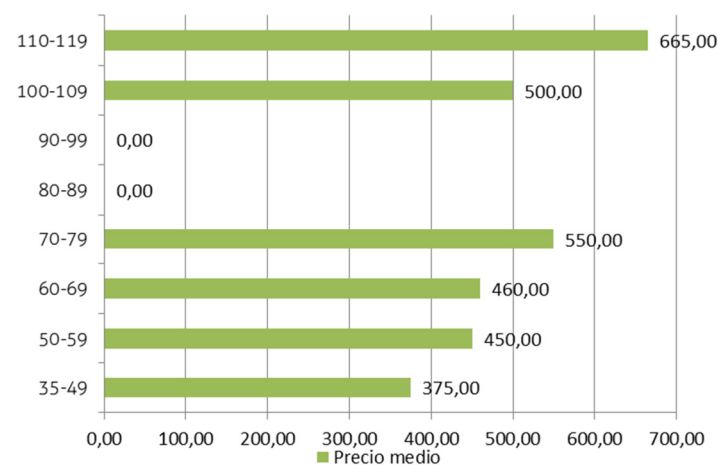


Fuente: <http://es.goolzoom.com>. Elaboración propia (26/10/2017)

La escasa oferta de viviendas en alquiler va acompañada de un precio medio poco asequible, máxime si se centra la atención en las viviendas más adecuadas para el mercado de alquiler, las de superficie menor a 120 m², arrojando un precio medio aún más elevado.

Tabla 70. Viviendas en alquiler <120 m²

Nº viv.	Media m ²	Media Hab.	Media €/m ²	Precio medio
12	73,17	2,17	7,58	508,33



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 Bormujos, el equipo de gobierno liderado por el alcalde, 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, Bienestar Social, Políticas de Igualdad y Participación Ciudadana.

En cuanto a recursos humanos propiamente dichos, el Área de Urbanismo cuenta con un arquitecto, dos aparejadores y un auxiliar administrativo. El Área de Bienestar Social dispone de una psicóloga, dos trabajadoras sociales, una educadora social y dos auxiliares administrativos. Políticas de Igualdad dispone de un técnico y un asesor jurídico. Y Participación Ciudadana cuenta con un técnico y una auxiliar administrativa.

El municipio de Bormujos, donde nunca ha existido ningún ente instrumental, sociedad de desarrollo o similar, aunque sí ha realizado promociones de viviendas protegidas desde el propio Ayuntamiento, dispone de posibles espacios para futura sede o ubicación de una Oficina Municipal de Vivienda, como por ejemplo el antiguo Juzgado de Paz. En cuanto a los recursos humanos para poner a disposición a los efectos de completar un equipo multidisciplinar adecuado, el consistorio es 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 ayuntamiento de Bormujos, podría poner a disposición en principio algún trabajador de referencia, conocedor técnicamente del municipio, sus recursos y su problemática en la materia, para iniciar los trabajos de la futura Oficina

de Vivienda, siendo necesario no obstante el asesoramiento o asistencia técnica externa, y ello en 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 Bormujos no dispone de un inventario del patrimonio municipal de suelo accesible y público o de parcelas urbanas e inmuebles, confeccionándose uno a partir de los listados existentes, cruzándolos con los datos catastrales actuales, de manera que puedan ser georeferenciados en un mapa que se confeccione al efecto.

Bormujos cuenta con una promoción municipal de viviendas protegidas en alquiler, con una antigüedad de veinticinco años y un alquiler medio de 150 €/mes, sobre la que no existe el adecuado seguimiento, contando con un índice de morosidad cercano al cien por cien.

Esta promoción podría añadirse a los diferentes 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, y pese a que se ha trabajado con datos de los diferentes inmuebles y solares municipales de distintos usos (deportivo, dotacional etc...), en este caso se va a definir cuáles son los de carácter residencial, distinguiendo para ello entre las viviendas existentes propiedad del ayuntamiento y los suelos residenciales municipales. Definiremos para las primeras el estado en el que se encuentran, mientras que para los segundos se determinará su capacidad residencial.

Tabla 71. Vivienda propiedad municipal. Fuente: Elaboración propia

Vivienda municipal	Sector	Dirección	Referencia catastral	Estado actual
R09	Núcleo central	C/ Luis Cernuda 02	8900024QB5480S	Empadronada
R10	Núcleo central	C/ Rafael Alberti 02	8999002QB5389N	Empadronada
R12	Núcleo central	C/ Gines 02	9101301QB5490S	Empadronada
R13	Núcleo central	C/ Tomares 01	9101312QB5490S	Empadronada
R14	Núcleo central	C/ Tomares 02	9100101QB5490S	Empadronada
R15	Núcleo central	C/ Almensilla 01	9100112QB5490S	Empadronada
VPO 01	SUP.01 Cerro Colarte	C/ Arquitecto Luis Miguel Carrasco 05	9909809QB5490N	Empadronada
VPO 02	SUP.01 Cerro Colarte	C/ Arquitecto Luis Miguel Carrasco 07	9909810QB5490N	Empadronada
VPO 03	SUP.01 Cerro Colarte	C/ Arquitecto Luis Miguel Carrasco 09	9909811QB5490N	Empadronada
VPO 04	SUP.01 Cerro Colarte	C/ Arquitecto Luis Miguel Carrasco 11	9909812QB5490N	Empadronada
VPO 05	SUP.01 Cerro Colarte	C/ Arquitecto Luis Miguel Carrasco 13	9909813QB5490N	Empadronada
VPO 06	SUP.01 Cerro Colarte	C/ Arquitecto Luis Miguel Carrasco 15	9909814QB5490N	Empadronada
VPO 07	SUP.01 Cerro Colarte	C/ Arquitecto Luis Miguel Carrasco 17	9909815QB5490N	Empadronada
VPO 08	SUP.01 Cerro Colarte	C/ Arquitecto Luis Miguel Carrasco 19	9909816QB5490N	Empadronada
VPO 09	SUP.01 Cerro Colarte	C/ Arquitecto Luis Miguel Carrasco 21	9909817QB5490N	Empadronada
VPO 10	SUP.01 Cerro Colarte	C/ Arquitecto Luis Miguel Carrasco 23	9909818QB5490N	Empadronada
VPO 11	SUP.01 Cerro Colarte	C/ Arquitecto Luis Miguel Carrasco 25	9909819QB5490N	Empadronada
VPO 12	SUP.01 Cerro Colarte	C/ Arquitecto Luis Miguel Carrasco 27	9909820QB5490N	Empadronada
VPO 13	SUP.01 Cerro Colarte	C/ Cura Diamantino de Gracia 04	9909821QB5490N	Empadronada
VPO 14	SUP.01 Cerro Colarte	C/ Cura Diamantino de Gracia 06	9909822QB5490N	Empadronada
VPO 15	SUP.01 Cerro Colarte	C/ Cura Diamantino de Gracia 08	9909823QB5490N	Empadronada
VPO 16	SUP.01 Cerro Colarte	C/ Cura Diamantino de Gracia 10	9909824QB5490N	Empadronada
VPO 17	SUP.01 Cerro Colarte	C/ Cura Diamantino de Gracia 12	9909825QB5490N	Empadronada
VPO 18	SUP.01 Cerro Colarte	C/ Cura Diamantino de Gracia 14	9909826QB5490N	Empadronada
VPO 19	SUP.01 Cerro Colarte	C/ Cura Diamantino de Gracia 16	9909827QB5490N	Empadronada

VPO 20	SUP.01 Cerro Colarte	C/ Cura Diamantino de Gracia 18	9909828QB5490N	Empadronada
VPO 21	SUP.01 Cerro Colarte	C/ Cura Diamantino de Gracia 20	9909829QB5490N	Empadronada
VPO 22	SUP.01 Cerro Colarte	C/ Cura Diamantino de Gracia 22	9909830QB5490N	Empadronada
VPO 23	SUP.01 Cerro Colarte	C/ Cura Diamantino de Gracia 24	9909831QB5490N	Empadronada
VPO 24	SUP.01 Cerro Colarte	C/ Cura Diamantino de Gracia 26	9909832QB5490N	Empadronada
VPO 25	SUP.01 Cerro Colarte	C/ Cura Diamantino de Gracia 28	9909833QB5490N	Empadronada
Total viviendas				31 Viviendas

Tabla 72. Suelo residencial propiedad municipal. Fuente: Elaboración propia

Suelos Resid.	Sector	Direcc.	Referencia catastral	Tip. Asig.	Dens viv/h a	Sup (m ²)	Cap. Resid
M08.1	PP.7.3.	C/ Manuel Castillo - C/ Concejal Francisco Javier Ruiz Librero	8891702QB5389S	Unif. Ados.	20	3297	22
M08.2	PP.7.3.	C/ Manuel Castillo - C/ Concejal Francisco Javier Ruiz Librero	8891701QB5389S	Unif. Ados.	20	659	4
R01	SUP.04 Las Tinajuelas	C/ Puerta del Arenal - C/ Puerta Triana	8705103QB5480N	Unif. Ados.	40	1631	12
R1b2	UE.8 El Cebadero	C/ Rafael Alberti 35	9099044QB5399N	Unif. Ensa.	20	142	1
R1b2	UE.8 El Cebadero	C/ Rafael Alberti 37	9099043QB5399N	Unif. Ensa.	20	142	1
Total							40

Se observa como el municipio cuenta con un total de 31 viviendas propiedad municipal, todas ellas en uso según indican los datos de padrón municipal, y un total de 5 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 40 viviendas. Dentro de estas parcelas se

encuentra la R01 en la SUP.04 Las Tinajuelas, actualmente en estado de cimentación ejecutada.



Ilustración 13. Viviendas y suelo residencial propiedad municipal.

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 Bormujos 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. A día de hoy, tan solo existe un informe técnico sobre la situación de determinados solares e inmuebles 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.

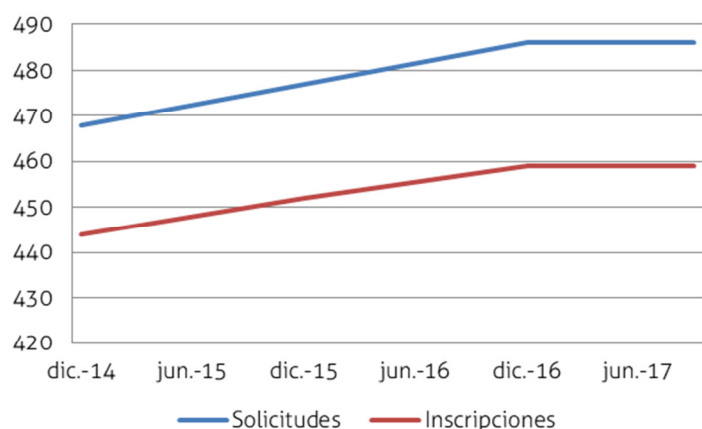
Asimismo, se establece como instrumento fundamental en la normativa que regula los planes autonómicos de vivienda, siendo condición *sine qua non* para acceder a una vivienda protegida, sea ésta de promoción pública o privada.

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 Bormujos se tienen datos estadísticos 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 permite una aproximación en primera instancia a un perfil de la demanda explícita de vivienda protegida en Bormujos de estos últimos años.

Antes de entrar a analizar los datos que aportan, por un lado, la web de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, y, por otro, el informe estadístico obtenido de la herramienta informática que la Consejería de Fomento y Vivienda pone a disposición de los Ayuntamientos, es necesario señalar que ni una ni otra proporciona algunos de los datos que se

reflejan en la solicitud municipal de inscripción y que serían de interés, como por ejemplo si el demandante acepta acceder a una vivienda mediante el sistema de cooperativa o cual es la justificación de la necesidad de vivienda (desahucio, vivienda inadecuada, en ruina...)

En base a los datos estadísticos obtenidos de la web de la Consejería, en estos 4 años el número de inscripciones no ha variado mucho desde las 444 iniciales a las 459 actuales, contando a día de hoy con 278 inscripciones activas (60%).

Tabla 73. Solicitudes e inscripciones a origen RMDVP Bormujos

Fecha	Nº de solicitudes	Nº de inscripciones	Inscripciones activas	Inscripciones canceladas por adjudicación	Inscripciones caducadas y otros
sep-17	486	459	278	29	152
dic-16	486	459	290	29	140
dic-15	477	452			
dic-14	468	444			

Fuente: Consejería de Fomento y Vivienda. Junta de Andalucía

Por otro lado, analizando el **informe estadístico obtenido de la herramienta informática** que la Consejería de Fomento y Vivienda ha puesto a disposición de los Ayuntamientos, a fecha 29.11.2017, el total de inscripciones realizadas sigue siendo de 459.

Aunque hay un gran número de inscripciones no activas actualmente (canceladas por adjudicación, no renovadas...), quedando activas 192 a la fecha del informe, este informe, con buen criterio, analiza el total de inscripciones realizadas del total de solicitudes presentadas (489).

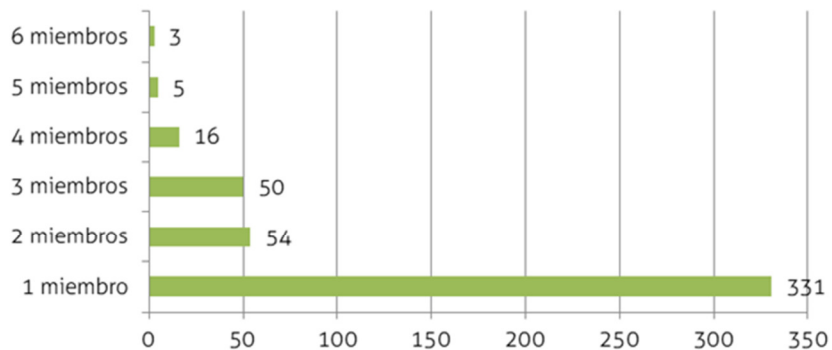
6.2.1.5 Pertenencia a Grupos de especial protección

Tabla 74. Grupos especial protección (Orden 26 enero 2010 PCVS)

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

Tabla 75. Composición familiar y accesibilidad

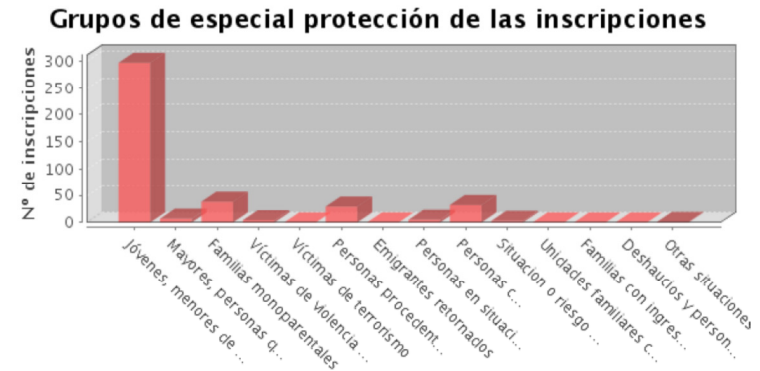
Familia Numerosa	Familia Monoparental	Personas con discapacidad	Necesidad de Vivienda Adaptada	Nº de inscripciones
14	38	32	7	459



Fuente: Consejería de Fomento y Vivienda. Junta de Andalucía

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 obtenido de la herramienta informática permite ver un desglose más pormenorizado:

JOV	MAY	FMP	VVG	VT	RUP	EMI	DEP	DIS	RIE	UF	FI	DP	CAS
297	7	38	4	0	29	0	5	32	3	0	0	0	1



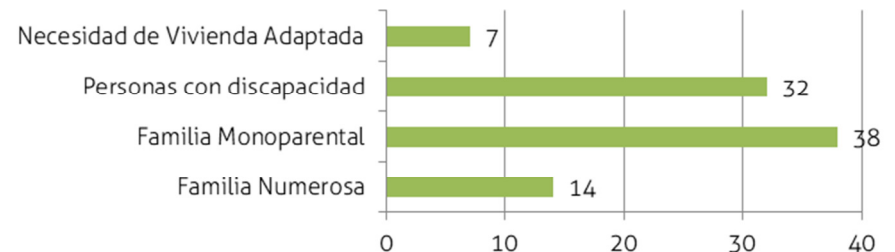
6.2.1.6 Tamaño de la unidad de convivencia y demanda de nº dormitorios

No hay unidades familiares inscritas formadas por más de 6 personas, destacando sobre todo las familias constituidas por una sola persona.

Tabla 76. Inscripciones según tamaño de la unidad familiar (Nº miembros)

Nº de inscripciones	nº miembros	1	2	3	4	5	6
459	696	331	54	50	16	5	3

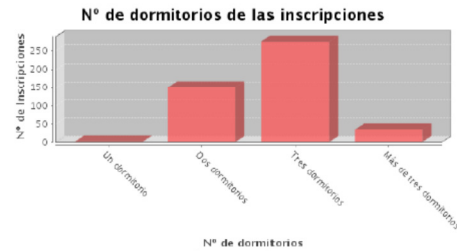
Fuente: Consejería de Fomento y Vivienda. Junta de Andalucía



El nº de dormitorios solicitado por los demandantes es un dato que obtenemos del informe estadístico, optando la mayoría de los inscritos por viviendas de 3 dormitorios (60%). En segundo lugar estarían los demandantes de viviendas de 2 dormitorios (33%), siendo testimonial el número de inscritos que solicitan vivienda de un dormitorio (solo 1).

Nº Inscripciones

Un dormitorio:	1
Dos dormitorios:	151
Tres dormitorios:	275
Más de tres	34
TOTAL	461

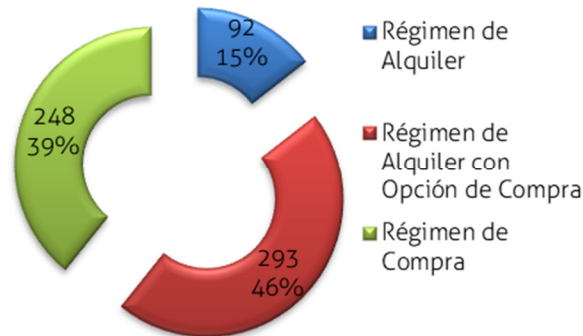


6.2.1.7 Régimen de acceso a la vivienda

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

Tabla 77. Régimen de acceso a la vivienda

Régimen de Alquiler	Régimen de Alquiler con Opción de Compra	Régimen de Compra	Nº de inscripciones
92	293	248	459



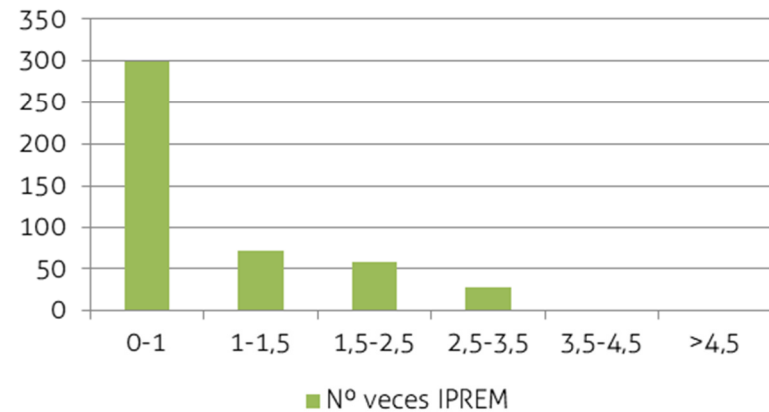
Fuente: Consejería de Fomento y Vivienda. Junta de Andalucía

6.2.1.8 Datos económicos

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

Tabla 78. 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
299	72	58	28	2	0	459



Fuente: Consejería de Fomento y Vivienda. Junta de Andalucía

Analizando los datos del informe estadístico, se observa que la mayoría de los inscritos con ingresos inferiores a una vez el IPREM solicitan una vivienda en régimen de alquiler con opción a compra, no permitiéndoles la normativa acceder a una vivienda en régimen de compra. El resto de grupos según tramos del IPREM optan en mayor porcentaje por el régimen de compra,

siendo el régimen de alquiler el menos solicitado en todos los tramos de ingresos.

Nº Inscripciones

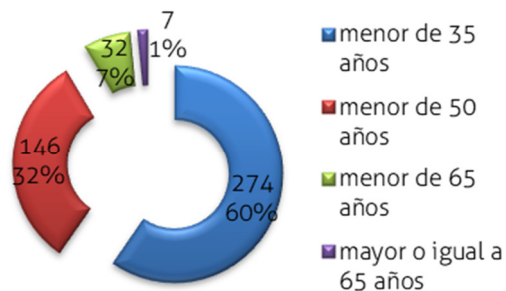
	Alquiler	Alquiler con Opcion a compra	Compra
Nº de veces IPREM entre 0 y 0,99	73	221	107 (*)
Nº de veces IPREM entre 1 y 1,49	8	25	54
Nº de veces IPREM entre 1,5 y 1,99	7	28	36
Nº de veces IPREM entre 2 y 2,49	2	10	20
Nº de veces IPREM entre 2,5 y 2,99	1	4	14
Nº de veces IPREM entre 3 y 3,49	1	6	12
Nº de veces IPREM entre 3,5 y 3,99	1	1	2
Nº de veces IPREM entre 4 y 4,49	1	1	3
Nº de veces IPREM mayor de 4,5	0	0	0
No se calculará el IPREM	0	0	0
TOTAL	94	296	248

(*) Estas inscripciones han sido inscritas en el régimen de compra con el nº de veces IPREM a efectos de ingresos mínimos.

6.2.1.9 Edad de los demandantes

Tabla 79. Edad actual del demandante

menor de 35 años	menor de 50 años	menor de 65 años	mayor o igual a 65 años	n.º inscripciones
274	146	32	7	459



Fuente: Consejería de Fomento y Vivienda .Junta de Andalucía

6.2.1.10 Discapacitados con necesidad de vivienda adaptada

Aunque no es un dato que proporcione la web de la Consejería, sí lo facilita el informe estadístico. Según éste hay 4 inscripciones en las que algún miembro de la unidad familiar es usuario de silla de ruedas; y 3 inscripciones en las que algún miembro de la unidad familiar tiene movilidad reducida.

Esto supone un 1,5% del total de demandantes inscritos en el registro, con lo que, 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 €/m² útil/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, se estaría hablando 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 Bormujos, 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 bastante por debajo de la media de las viviendas en alquiler en el municipio de menos de 120 m² (7,58 €/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 95% 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 una vez creado, 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 puede ser consecuencia del coste que supone la obtención de la documentación a aportar, como certificado de empadronamiento, certificado del registro de la propiedad...

Aunque casi el 50% de los demandantes inscritos son unidades familiares formadas por un solo miembro, la opción de vivienda más demandada es la de 3 dormitorios, lógicamente más cara que una vivienda de menor superficie (1 o 2 dormitorios). Este dato llama aún más la atención cuando vemos que el 65% de los inscritos tiene unos ingresos inferiores a una vez el IPREM.

No sabemos la composición familiar de los 7 demandantes mayores de 65 años, pero es muy probable que la mayoría sean unidades familiares de 2 miembros, a pesar de lo cual solo hay una solicitud de vivienda de 1 dormitorio. Este tipo de vivienda también podría ser interesante para 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, 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 PMVS

El plan de participación, tal y como se indicó en el capítulo 1, 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 PRIMERA FASE: DIAGNÓSTICO SOCIAL (MAPEO DE COLECTIVOS, ENTIDADES Y SECTORES SOCIALES)

7.1.1 Taller técnico-político.

El día 29 de septiembre fue convocado (Anexo I) el primer taller técnico-político contemplado en el plan de participación para la elaboración del Plan de Vivienda del Ayuntamiento de Bormujos. El resultado fue la participación técnica de la mayoría de las áreas y del equipo de gobierno del pueblo. La reunión tuvo lugar en el Salón de Plenos y en la sala de formación de la Policía Local, en espacios adecuados para la realización del taller, con sillas móviles que se distribuyeron en forma circular para facilitar la dinámica.

El taller tenía como objetivo mapear al tejido social que debe formar parte de la planificación participada del proyecto de redacción del plan de vivienda, además que 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” en Bormujos. Para ello se aplicó como técnica de análisis la elaboración de un Sociograma con las personas participantes. (Explicación en Anexo 1)

Tras una breve presentación del trabajo de Habitat Cuatro en relación con la elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo y del Plan de Participación incluida en la misma, se planificó un taller dividiendo a técnicos/as (Sala de Formación de la Policía Local) y políticos/as (Salón de Plenos del Ayuntamiento), en la primera parte y haciendo una puesta en común para lograr una visión más global de la situación en el pueblo respecto al tejido social y a la vivienda.



Ilustración 14. Presentación del Taller Técnico Político 29 de septiembre



Ilustración 15. Taller de mapeo social técnico 29 de septiembre

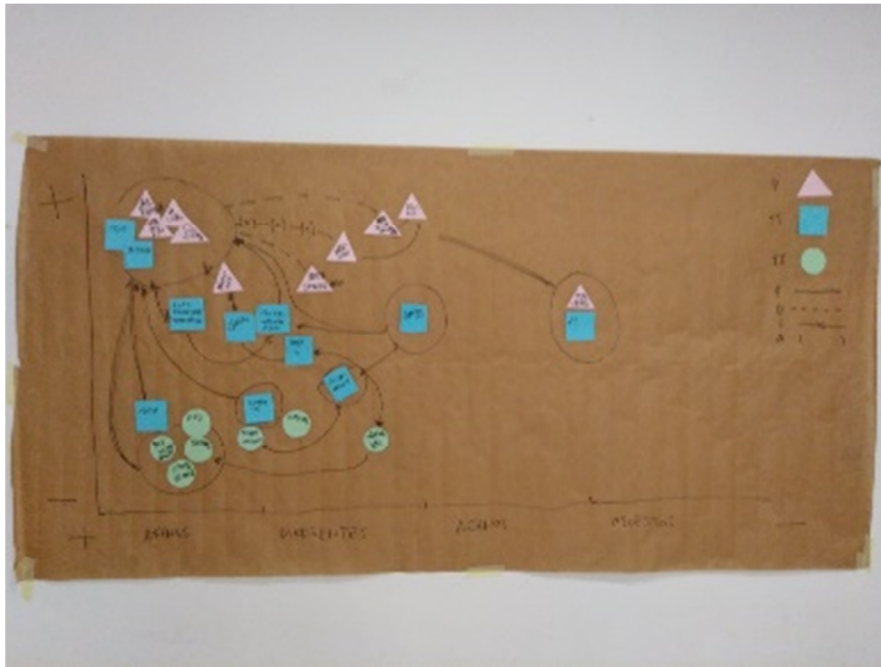


Ilustración 16. Sociograma grupo técnico resultado del taller 21 de septiembre

El resultado reflejado en las imágenes se puede resumir en una serie de ideas principales que se exponen a continuación.

7.1.1.1 Resultados.

Tejido social y su relación con el proyecto. En ambos sociogramas vemos aspectos comunes a resaltar. Existe una visión de gran afinidad con el proyecto de parte del equipo de gobierno y del personal técnico, tanto de las áreas del ayuntamiento como del tejido social en general. No obstante, se perciben colectivos más alejados con los cuales habría que tener contacto más personal por su implicación al proyecto.



Ilustración 17. Sociograma grupo político resultado del taller 21 de septiembre

Estos colectivos serían Asiabo, comunidades de propietarios de la periferia, AMPAS y las hermandades (destacándose los grupos de jóvenes de las hermandades y en general). De entre el tejido social más cercano cabe destacar a luz-tierra-viva, Cáritas y la coordinadora de asociaciones. Además, existen grupos claves que forman conjunto de acción como son los jóvenes, los demandantes de viviendas y las familias ocupas por necesidades materiales.

Dentro del tejido social se pueden incluir asesores hipotecarios, los sindicatos, los constructores, las inmobiliarias y los centros educativos, todos ellos se perciben como afines al proyecto. Sería conveniente poder convocarlos y contar con ellos para la realización de las propuestas y la participación en la elaboración del plan para que continúen afines y no pasen a posiciones más alejadas de los objetivos del proyecto.

En menor grado de afinidad, o como opuestos, están los propietarios de tierras, la oposición, del mismo modo a okupas con intereses ilegales en la mercantilización de la vivienda, apartamentos turísticos y propietarios de viviendas vacías, estos últimos deben ser pieza clave en el proyecto y habría que tender puentes para que se incorporen.

Se visibilizan otras instituciones como importantes y que se deberían incluir en el Plan, son el Hospital, la Universidad, el juzgado de Paz y las notarías como portadoras de información.

Gobierno Local. Relaciones del tejido social entre sí y con el propio gobierno local. El conjunto de acción formado por el equipo de gobierno es claro (aparecen todas las áreas) y está en sintonía con el proyecto, tienen buenas relaciones con las entidades sociales, una relación fluida hacia los dos conjuntos de acción, los que están más afines al proyecto y los que menos. Es preciso detenernos en este punto por la importancia que este conjunto de acción debe asumir en relación a la redacción del plan de vivienda, así como en su implementación y seguimiento. Tanto el equipo de gobierno como sus técnicos, el funcionariado de las áreas, deben tener una vinculación importante, formarán parte de la Comisión de Seguimiento que es un elemento central del proyecto junto con el grupo motor. Destaca como apuntábamos la cercanía del equipo de Gobierno al proyecto, esto podemos verlo reflejado en la convocatoria (Convocatoria y Asistentes en Anexo 1). En ella podemos observar que han participado en el taller, por parte del equipo de Gobierno, además del Alcalde, los y las Concejales de las áreas de Bienestar Social, Cultura y Patrimonio, Desarrollo Local y Recursos Humanos, Economía, Hacienda y Comercio, Educación y Políticas de Igualdad, Empleo, Juventud y Deportes, Medio Ambiente y urbanismo. Y entre el personal técnico se contó con la asistencia de los técnicos de desarrollo local, medio ambiente, bienestar social, urbanismo, igualdad, educación, juventud y cultura, además de la policía local, la responsable de prensa y la vicesecretaría del Ayuntamiento. Se destaca que existen relaciones horizontales entre los colectivos más afines y los que están un poco más alejados a los objetivos del Plan. Cuatro colectivos destacan por su

posible papel de unión entre tejido social y los objetivos del plan, son los jóvenes de las hermandades, las asociaciones de madres y padres del alumnado (AMPA), Luz-Tierra-Viva y Cáritas.

Entidades bancarias. Las entidades bancarias no son vistas como alejadas del Plan, pero tampoco afines y no son vistas con buenas relaciones o relaciones fluidas con el equipo de gobierno (son intermitentes), a su vez son malas con las personas y colectivos con necesidades de viviendas y falta de recursos. Siendo de este modo, desde el equipo de gobierno se tendrá que ver cómo se pueden acercar las necesidades de unos y otros para el desarrollo del Plan.

Propuestas: Para conseguir mayor implicación del tejido social se debe hacer un trabajo expreso con las entidades que pueden servir de puente entre colectivos por medio de entrevistas personalizadas o grupales como son: jóvenes de las hermandades, las AMPAS, Luz-Tierra-Viva y Cáritas. Del mismo modo con las entidades bancarias por su aislamiento, así como asesores hipotecarios, los sindicatos, los constructores y las inmobiliarias y los centros educativos.

Es fundamental ir detectando las áreas con más afinidad en el proyecto para la comisión de seguimiento que se debe formar para el desarrollo e implementación del Plan, hemos visto la implicación de alcaldía, de urbanismo, áreas que han arrancado el proceso, del mismo modo otras como bienestar social y desarrollo social. Con menos influencia se encuentran cultura y medioambiente. Estas áreas tienen un papel clave en el proceso (cultura incluso se visibiliza con buenas relaciones con los apartamentos turísticos, nudo importante para el proceso). Por otro lado, delegadas y delegados del grupo motor deben formar parte de esta comisión, entre ellos destacamos a demandantes de viviendas y jóvenes, así como las entidades mencionadas en el párrafo anterior.

7.1.2 Taller ciudadano

La convocatoria del Primer Taller de Autodiagnóstico (Convocatoria en Anexo 1) con la ciudadanía se prepara en una reunión con el área de participación ciudadana y el equipo de comunicación. Se realiza un repaso a los colectivos detectados en el mapeo anterior y se extiende la convocatoria a otros colectivos. 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 de la sesión será identificar sobre plano las mayores necesidades en Bormujos de las necesidades de vivienda y su problemática, así como otras cuestiones relacionadas con la gestión urbana del territorio.

A la convocatoria acuden 70 personas con problemas de vivienda en el municipio, donde se detectan distintas situaciones: que se encuentran ocupando alguna vivienda, familias con dificultades de acceso o que no pueden hacer frente al pago de los alquileres.

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 en dos grupos sobre el plano del municipio para detectar con las personas participantes las diferentes situaciones en las que se encuentran las viviendas del municipio.



Ilustración 18. Presentación Taller de Autodiagnóstico con la ciudadanía



Ilustración 19. Desarrollo del Taller de Autodiagnóstico con la ciudadanía

7.1.2.1 Resultados.

Convocatoria: En principio no se esperaba mucha convocatoria, según comunicación del área de participación ciudadana. Al ser una convocatoria abierta, muchas de las personas no comunicaron su asistencia y en su gran mayoría venían a título personal. Acudieron en torno a 70 personas (Listado de Asistencia en Anexo 1) demandantes de viviendas o personas que habitan

vivienda de forma irregular. El perfil de la convocatoria no era del todo el esperado, se esperaba mayor número de asociaciones o tejido social organizado. Esto se considera positivo pues se puede contar con un gran grupo motor en el pueblo formado por personas con mucha vinculación e interés, como se demostró en el taller dónde todas trabajaron intensamente. No obstante, se echa en falta al tejido social organizado que pueda dar cobertura en ciertos aspectos a las necesidades del resto del grupo, así como participar en desarrollo del plan.

Sobre vivienda: Es en este punto donde se ha podido trabajar con más profundidad viendo el perfil de las personas asistentes, en su mayoría personas con necesidades graves de viviendas. Se ha podido identificar cuáles son las necesidades, así como donde existen en el pueblo bolsas de viviendas vacías, así como ocupadas. Podemos ver los mapas realizados y comprobar los puntos claves donde la ciudadanía identifica los mayores problemas, siendo referencia para las posibles soluciones.

De esta forma, durante el taller se trabajó en dos grupos, elaborándose en cada uno de ellos un mapa en el que se identifican las principales problemáticas relacionadas con la vivienda municipal. La posterior puesta en común y síntesis del trabajo de ambos grupos puso de manifiesto la coincidencia en ambos de los principales puntos señalados, como son:

- La presencia de vivienda desocupada en el centro del municipio en mal estado de conservación.
- La problemática existente en el ámbito de Las Tinajuelas, con existencia de vivienda vacía protegida ofrecida en venta, de las que muchos de los asistentes habían sido asignatarios pero que, sin embargo, dadas las condiciones económicas de acceso, no habían podido ser puestas en uso. En esta zona además se habla de la existencia de vivienda vacía en el edificio en el que se encuentra correos, así como de viviendas tapiadas en el entorno del Burguer King.

- La existencia de vivienda vacía de gran dimensión en la zona de la universidad, de la que en algún caso se tiene constancia de haber estado ocupada.
- Se señala también la existencia de vivienda vacía protegida en el sector PP7.2. en condiciones económicas de acceso similares a las de Las Tinajuelas.
- Se indica que existe una promoción fallida en La Florida, de vivienda de lujo, y que cuenta con seguridad privada para evitar su ocupación.
- Se señala que una zona en la que se encuentran alquileres asequibles es la de Nueva Sevilla, con vivienda plurifamiliar adecuada a muchas de las necesidades de la población (se habla de alquileres de 300 euros al mes). En esta misma zona encontramos vivienda protegida en alquiler, con un precio mensual de 100 euros. En contraposición, encontramos alquileres de 600 euros en la zona Universidad.
- Se localizan varias viviendas vacías diseminadas en el entorno de Cerro Colarte.

Resulta muy importante continuar el trabajo con las personas que han participado en el primer taller, pueden formar parte de un grupo motor con muchas potencialidades en la búsqueda de soluciones al problema de vivienda y la realidad social de Bormujos. Podríamos contar ya, por ejemplo, con una potencial cooperativa de vivienda.

Se debe incluir al tejido social organizado para contribuir a paliar necesidades (sobre exclusión social) y tejer redes importantes para el bienestar habitacional en el municipio.

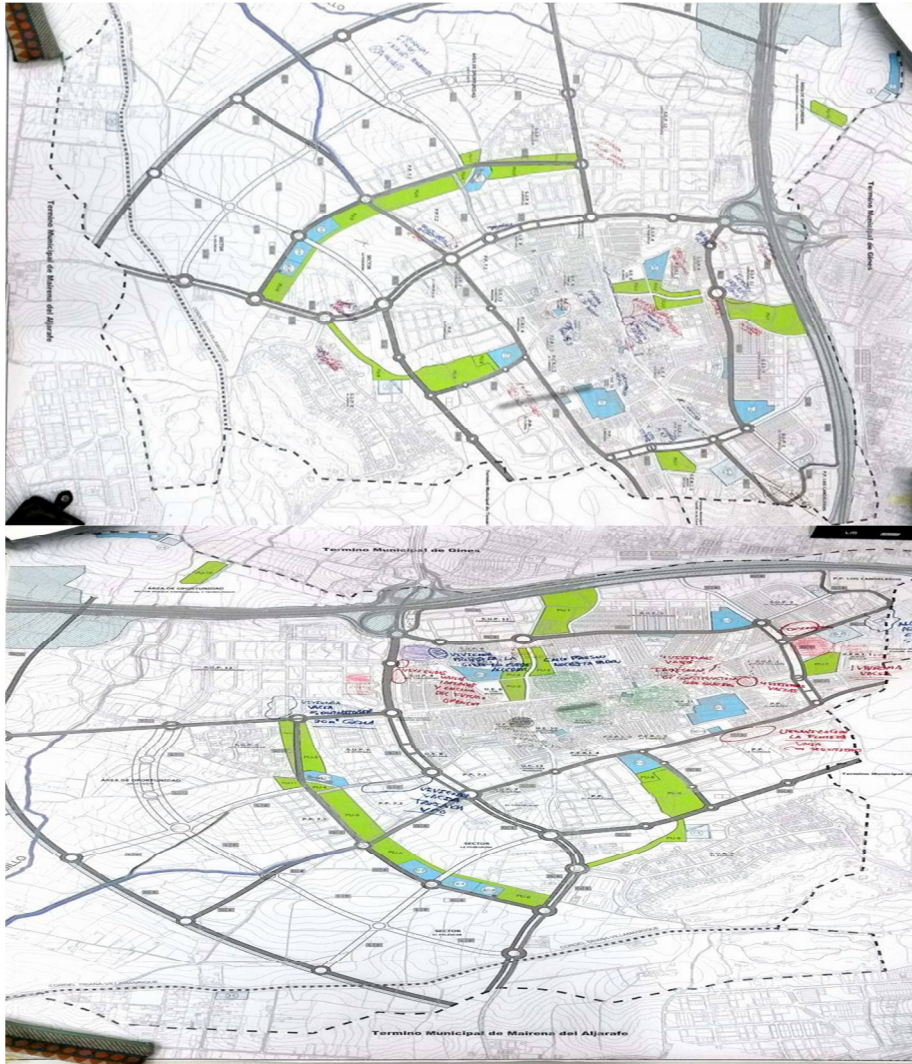


Ilustración 20. Resultado del taller en mapa resaltado

Fuente: elaboración propia

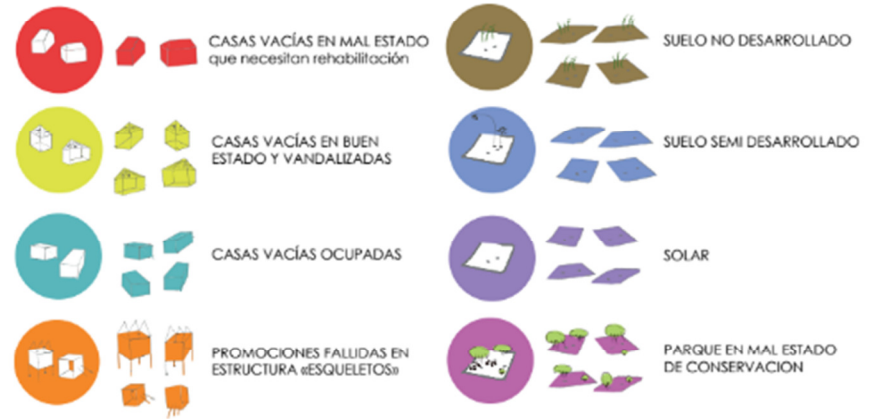


Ilustración 21. Resultado del taller en mapa resaltado

Fuente: elaboración propia

7.2 SEGUNDA FASE: VALIDACIÓN DEL DIAGNÓSTICO TÉCNICO.

7.2.1 Taller técnico-político.

En el taller técnico-político celebrado el 9 de noviembre en el Aula de Formación de la Policía Municipal, se validan las principales conclusiones obtenidas en el diagnóstico presentado. A partir del avance del diagnóstico técnico realizado por Hábitat 4 El Taller (Presentación en anexo I) 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 en una matriz con cinco columnas (Anexo 2). A la izquierda diagnóstico de “necesidades y capacidades de la población”, a la izquierda, diagnóstico de recursos y/o problemas del parque residencial y de suelo. Junto a cada una de estas columnas aparecen los nudos encontrados en el diagnóstico tanto para las necesidades como para los recursos. La columna central se reserva para que los participantes señalen los RETOS que surgen uniendo necesidades y recursos.

En las filas de la matriz se introducen los datos más significativos extraídos del diagnóstico, tanto de necesidades como de recursos:

1. Necesidades y capacidades de la población
 - Tendencia demográfica
 - Capacidad económica
 - Demanda explícita

- Situaciones de vulnerabilidad y riesgo
2. Recursos y/o problemas del parque residencial
 - Casuística del parque de vivienda y suelo
 - El mercado local de la vivienda
 - La acción pública
 - La iniciativa social

Las personas asistentes se dividieron en tres grupos, dos de personal técnico y uno de representantes políticos, y posteriormente se realiza la puesta en común de los tres grupos. Se recogen a continuación los principales aportes realizados por las personas participantes.



Ilustración 22. Desarrollo del Segundo Taller Técnico-Político

Grupo políticos. Participan Francisco Molina (alcalde), Raquel Gómez (delegada cultura), Antonio Ortega (delegado de urbanismo), Juan José Moreno (delegado de Desarrollo Local), M^a Carmen Garfía (delegada de Educación, Igualdad y Obras y Servicios Públicos)

Modera: Esteban de Manuel Jerez (Hábitat 4, S.C.A.)

RETO 1. Fidelización de las nuevas generaciones ofreciendo viviendas adecuadas y asequibles en un entorno urbano amable, accesible, bien comunicado, con espacios de ocio y esparcimiento naturales, con servicios educativos de calidad

LÍNEAS ACCIÓN

- Programa de intermediación en alquiler para la activación de vivienda vacía a precio asequible con garantías a los propietarios (de cobro, de mantenimiento en buen estado de la vivienda). Convenios de colaboración con entidades bancarias y particulares.
- Promoción de iniciativas cooperativas mixtas, de propietarios del suelo, ayuntamiento y usuarios, dirigidas fundamentalmente a los jóvenes.
- Promoción de iniciativas de autoconstrucción asistida tanto de obra nueva como de rehabilitación o terminación de promociones fallidas
- Incentivar el cambio de vivienda en venta a alquiler o alquiler con opción a compra
- Revisar edificabilidad y calificación del PGOU para adecuar la oferta de viviendas a la demanda (vivienda protegida de promoción pública o iniciativa social)
- Incentivación fiscal a la vivienda cedida en alquiler a precio asequible
- Plan de accesibilidad, movilidad sostenible
- Plan de mejora ambiental del espacio público
- Planificación de servicios educativos, formación y de oferta de ocio
- Planes de empleo con prioridad a mujeres y jóvenes

RETO 2. Atender las necesidades de las personas vulnerables, particularmente mujeres víctimas de la violencia de género, mayores y familias con cargas y en desempleo

LÍNEAS ACCIÓN

- Cambiar la calificación de una parte de los alojamientos turísticos a alojamiento residencial temporal para atender a personas y colectivos vulnerables (mayores, mujeres víctimas de violencia de género,...)

RETO 3. Promover medidas para favorecer la rehabilitación de viviendas

LÍNEAS ACCIÓN

- Programa de rehabilitación concertada para alquiler de viviendas mediante aparcería urbana, que posibilite el pago en especie (mediante trabajos de reparación, rehabilitación y cuidado de la vivienda)
- Incentivación fiscal a la vivienda rehabilitada

RETO 4. Puesta en marcha de la Oficina Municipal de la vivienda

LÍNEAS ACCIÓN

- Intermediación en el alquiler de vivienda asequible para movilizar la vivienda vacía mediante acuerdos de cesión con los propietarios y oferta de garantías
- Promoción de programas de rehabilitación de viviendas
- Promoción de iniciativas de cooperativas de vivienda para jóvenes (alquiler o cesión de uso)
- Promoción de iniciativas de autoconstrucción de viviendas
- Programa de aparcería urbana para rehabilitación de viviendas
- Asesoramiento jurídico y acompañamiento a personas en situación vulnerable (desahucios, víctimas de violencia de género, mayores)

Técnicos 1. Participan M^a Pilar Guisado (Participación Ciudadana), M^a Carmen (Servicios Sociales), M^a Dolores Acevedo (Igualdad), Mar Alonso (Prensa)

Modera: Virginia Gutiérrez y Valle Casado (Hábitat 4, S.C.A.)

RETO 1. Atender nuevas necesidades de viviendas y medidas dirigidas a la población potencial demandante de vivienda

LÍNEAS ACCIÓN

- Adaptar el diseño de planeamiento a necesidades vinculadas a los nuevos modelos familiares (familias de $\frac{3}{4}$ miembros, monoparentales, personas solas,...)
- Buscar soluciones a las viviendas demasiado grandes existentes, en relación con las nuevas formas y modelos familiares
- Crear un Registro de Vivienda Joven (y articular con el RDV)

RETO 2. Medidas para rehabilitación de viviendas

LÍNEAS ACCIÓN

- Promocionar aportación de trabajo para rehabilitación viviendas como pago (o parte de pago) a personas con necesidades habitacionales (Banco Tiempo)
- Aportación por parte del Ayuntamiento de materiales de construcción para la rehabilitación de viviendas

RETO 3. Atención a situaciones asociadas a ocupaciones conflictivas

LÍNEAS ACCIÓN

- Hacer partícipe al Servicio de Mediación Municipal

RETO 4. Promoción de alquiler de vivienda vacía, de propiedad de las financieras, y particulares, en mercado libre

LÍNEAS ACCIÓN

- Negociar con las entidades financieras programas de alquiler de viviendas vacías (similar al programa Social de Vivienda Asequible de la Caixa)
- Asegurar (fianza o aval por parte del Ayuntamiento) a los propietarios de viviendas vacías para el cobro del alquiler a inquilinos/as (temor a la morosidad por parte de los propietarios)
- Buscar posibilidades de limitar con un “tope” los precios de alquiler en el mercado

RETO 5. Atender las necesidades de las personas vulnerables, particularmente mujeres víctimas de la violencia de género, mayores y familias con cargas y en desempleo

LÍNEAS ACCIÓN

- Establecer ayudas y subvenciones públicas (municipales) para atender a personas y colectivos vulnerables (mayores, mujeres víctimas Violencia de género..)
- Promocionar el uso de viviendas compartidas
- Crear una bolsa de viviendas sociales dirigido

RETO 6. Promover la iniciativa social para articular las necesidades, demanda y activación de la vivienda

LÍNEAS ACCIÓN

- Promover desde la iniciativa social la gestión de programas de rehabilitación con la filosofía del Banco del Tiempo
- Promover el cooperativismo
- Promover la iniciativa social a través de campañas de sensibilización y formación

Técnicos 2. José Cruz (Urbanismo), Domingo (Juventud), Águila Velasco (Desarrollo Local y Emprendedores), Isabel (Secretaría)

Modera: Vicente Barragán (Hábitat 4, S.C.A.)

RETO 1. Atención situaciones creadas a partir del incremento demográfico y adaptación a nuevas necesidades poblacionales

LÍNEAS ACCIÓN

- Promocionar el desarrollo y creación de servicios para reactivar económicamente el pueblo (envejecimiento del casco antiguo): “mas urbano el casco urbano”
- Favorecer el autoempleo con medidas de incentivos fiscales
- Planificar Parque Empresarial

RETO 2. Nuevas necesidades de viviendas y medidas dirigidas a la población potencial demandante de vivienda

LÍNEAS ACCIÓN

- Revisión del PGOU y adaptación a nuevos tipos familiares, favoreciendo vivienda plurifamiliar a unifamiliar

RETO 3. Medidas para rehabilitación de viviendas

LÍNEAS ACCIÓN

- Iniciativas de rehabilitación de vivienda municipal
- Promover la creación de cooperativas y servicios de intermediación

RETO 4. Atender las necesidades de las personas vulnerables, particularmente mujeres víctimas de la violencia de género, mayores y familias con cargas y en desempleo

LÍNEAS ACCIÓN

- Atención desde las familias
- Atención a las zonas de más vulnerabilidad (Las Malvinas, Antonio Machado, C/ Camas)
- Promover medidas de intervención en habitabilidad

RETO 5. Promoción de vivienda en alquiler

LÍNEAS ACCIÓN

- Papel público Mediación entre propiedad – inquilino/a y establecer medidas de “confianza” para fomentar la vivienda en alquiler
- Hacer pedagogía para el alquiler con medidas de sensibilización y mediación
- Adaptar las viviendas a las nuevas necesidades para favorecer el alquiler

RETO 6. Promover la iniciativa social para articular la demanda de vivienda

LÍNEAS ACCIÓN

- Promover la creación de cooperativas ciudadanas

7.2.1.1 Resultados

En los anteriores cuadros se recogen las propuestas apartadas por las personas participantes en el Taller. En el mismo se validan los resultados del diagnóstico presentado, se profundiza en algunas de las situaciones detectadas, tanto del perfil socioeconómico de la población y la demanda detectada tanto explícita como latente, como de la caracterización de los aspectos más relevantes y las distintas situaciones de edificación y suelo identificadas en el municipio y se definen retos y líneas de acción para afrontarlos.

Nuevas situaciones y necesidades relacionadas con la demanda latente: Se profundiza en la necesidad de atender las nuevas situaciones creadas a partir del incremento demográfico experimentado en el municipio, planteándose la adaptación a las nuevas necesidades poblacionales articulando medidas dirigidas a la población potencial demandante de vivienda. Para ello sería conveniente la fidelización de las nuevas generaciones ofreciendo viviendas adecuadas y asequibles en un entorno urbano amable, accesible, bien comunicado, con espacios de ocio y esparcimiento naturales, con servicios educativos de calidad.

Crear Programas de intermediación en alquiler para la activación de vivienda vacía a precio asequible, promover iniciativas cooperativas mixtas y/o iniciativas de autoconstrucción, incentivar el cambio de vivienda en venta a alquiler o alquiler con opción a compra, revisar la edificabilidad y la calificación del Plan General adecuando la oferta de viviendas a la demanda, incentivar la vivienda cedida en alquiler a precio asequible a través de medidas fiscales, elaborar un Planes de accesibilidad y movilidad sostenible y de mejora ambiental del espacio público, planificar los servicios educativos, la oferta de formación y de ocio y diseñar Planes de empleo con prioridad a mujeres y jóvenes, promocionar el desarrollo y creación de servicios para reactivar económicamente el pueblo, favorecer el autoempleo con medidas de incentivos fiscales, planificar Parque Empresarial son algunas de las

propuestas recogidas en relación con las situación socioeconómica identificada.

Población en situación de vulnerabilidad: En relación con las situaciones de vulnerabilidad, las personas asistentes plantean algunas soluciones relacionadas con el uso de una parte de los alojamientos turísticos a alojamiento residencial temporal o promover el uso de viviendas compartidas. Por otro lado, destacan la posibilidad de establecer ayudas y subvenciones públicas (municipales) para atender a personas y colectivos en riesgo o crear una bolsa de viviendas sociales dirigido a estas personas, focalizando la atención desde las familias y en las zonas de más vulnerabilidad (Las Malvinas, Antonio Machado, C/ Camas).

Rehabilitación de viviendas: Entre las medidas para favorecer la rehabilitación de viviendas, se recogen las siguientes propuestas: crear un programa de rehabilitación concertada para alquiler de viviendas mediante aparcería urbana, que posibilite el pago en especie (mediante trabajos de reparación, rehabilitación y cuidado de la vivienda), incentivar fiscalmente a la vivienda rehabilitada, promocionar la aportación de trabajo como pago (o parte de pago) a las personas con necesidades habitacionales (filosofía del Banco del Tiempo) con aportación por parte del Ayuntamiento de materiales de construcción para la rehabilitación de viviendas, y la creación de cooperativas para la gestión, acompañamiento e intermediación. Destacan en diferentes apartados la necesidad de intermediación.

Destacan en los resultados: la promoción de la vivienda en alquiler, de programas de rehabilitación y adaptación a las nuevas situaciones habitacionales, el impulso al cooperativismo y acciones colaborativas que promuevan el intercambio de trabajo como forma de pago desde la filosofía del Banco del Tiempo o la necesidad de mediación social para buscar soluciones a las posibles situaciones conflictivas.

7.2.2 Taller ciudadano

Con el objetivo de validar el avance de resultados del diagnóstico técnico sobre vivienda y de recoger aportaciones del tejido social y la ciudadanía para elaborar el diagnóstico definitivo, el día 13 de noviembre se convoca el segundo Taller Ciudadano para la elaboración del PMVS de Bormujos.

7.2.2.1 Convocatoria

De nuevo el taller tuvo una participación amplia y el grupo motor respondió bien a la convocatoria (Convocatoria en Anexo 1), además se incorporaron algunas asociaciones ampliándose de esta forma el grupo motor inicial con la implicación del tercer sector.



Ilustración 23. Desarrollo del Segundo Taller Ciudadano

7.2.2.2 Desarrollo

El Taller comenzó con una presentación sintética de los elementos más relevantes del diagnóstico realizado por el equipo técnico redactor del Plan. Se utilizó para ello la estructura de matriz de necesidades, recursos y retos y líneas de acción. (Ver presentación en documento anexo). El diagnóstico se estructura así para presentar los datos necesarios para poder trabajar en los retos y líneas de acción en el transcurso del taller.

Se realizaron dos talleres simultáneos, dado que el número de personas era amplio. En cada uno de ellos se trabajó una matriz donde se pretendían visibilizar los principales retos y líneas de acción a partir del diagnóstico mostrado en la presentación.

7.2.2.3 Resultados:

En el trabajo ambos grupos detectaron líneas de acción comunes como son:

- Autoconstrucción. (Posibilidad de crear cooperativas)
- Crear bolsas de viviendas (Alquiler social, alquiler con opción a compra o alquileres sociales)
- Posibilidad de intercambiar trabajo de mejora de las viviendas necesitadas de rehabilitación en pago de alquiler
- Promoción pública de vivienda

- Apoyo del ayuntamiento tanto material como técnico para el desarrollo de los retos.
- Movilización de viviendas de forma urgente y legal.
- Intermediación entre oferta y demanda por parte del ayuntamiento.
- Estudios de la situación de legalidad de las viviendas vacías.
- Acceso diferido a la propiedad.
- Alquileres asequibles.
- Cooperativas para jóvenes.
- Fomentar rehabilitación para conseguir alquileres asequibles.
- Mediación para acceder al crédito y ayudas al alquiler.
- Seguridad hacia alquiler y propiedad, diversos según demanda.

Como continuidad del análisis ciudadano, el día 25 de noviembre se realiza un 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. 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.

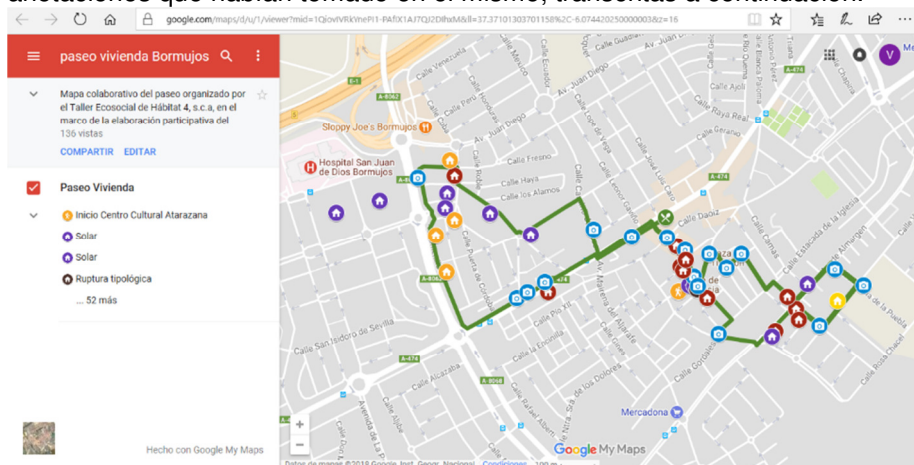


Ilustración 24. Paseo y mapeo de la situación de la vivienda en Bormujos
[Enlace a My maps](#)

Se Inicia el recorrido en el Centro Cultural Atarazanas, en dirección a la Plaza da la Iglesia, lugar donde se observan dos solares unidos en L frente a la iglesia. A continuación, en el Pasaje de Doña Pilar, existe un inmueble propiedad de Servihábitat, cuyo piso – local bajo se encuentra vacío. Continúa el recorrido en dirección al Polígono Industrial situado en la confluencia entre las C/ Estacada de la Iglesia y El Prado, tomando seguidamente la Av. Almargen, en la que se ubica un solar (al inicio de la AV, junto a la Rotonda) y más adelante un conjunto de casas vacías de VPO de promoción privada (ubicadas entre Av. Almargen, C/ María Zambrano y c/ Emilia Pardo Bazán). De vuelta a la Av. Almargen en la esquina con la c/ Camas, existe un solar y más adelante, en la C/ Carbonerillo, se observan varios solares y casas sin terminar. Continuando el recorrido encontramos una autopromoción y avanzando hacia el casco urbano, en la C/ Cervantes algunas viviendas vacías necesitadas de rehabilitación, en mal estado o con reformas sin terminar. En la travesía de la carretera existe un conjunto de promociones urbanas y más adelante, en la Av. Almenilla, una promoción fallida, junto a unos solares urbanizados sin desarrollar ubicados en las calles San Pedro y El Barrero. En la C/ Gines y de vuelta a la travesía se observa la existencia de viviendas de nueva promoción

APORTACIONES:

TIPOLOGÍA DE SITUACIONES DE LAS VIVIENDAS

1. Casco antiguo. Rehabilitación de viviendas en mal estado o ruina
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-Aznalcázar)
3. Viviendas vacías dispersas
4. Viviendas habitadas irregularmente
5. Viviendas vandalizadas
6. Viviendas en estructura



Ilustración 25. Paseo y mapeo de la situación de la vivienda en Bormujos



Ilustración 26. Mapeo del Recorrido - Transecto realizado

Tipología (1,2,3,4,5,6) y lugar donde se encuentra	Observaciones, estado de la vivienda; entorno, etc.	Ideas o propuestas de soluciones
4. Conjunto de viviendas (Casas Burger King, esquina c/ Virgen de la Macarena)	Tapiadas	
4. La Florida. Urbanización 22 viviendas	Terminar algunas y rehabilitar otras	Alquiler y posibilidad de descontar alquiler la reforma por parte del inquilino
4. Conjunto pisos zona correos con los colegios		
6. Apartamentos turísticos	Vacíos, sin ventanas, para rehabilitar	Alquiler con posibilidad de descontar la reforma por parte del inquilino Opción de alquiler para larga duración a precio asequible para personas mayores sin vivienda

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

7.3.1 Convocatoria

El día 13 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.

El taller tiene lugar en el marco de las Jornadas abiertas celebradas en el Centro Cultural las Atarazanas donde se convoca de forma conjunta al equipo institucional y al tejido social que ha estado participando en las fases anteriores.

JORNADA PARTICIPATIVA PLAN MUNICIPAL

09:30 Presentación de la jornada y del estado de PMVS

09:45 Ponencias:

- Experiencias de la Oficina de Rehabilitación del Polígono Sur y Empresa de Desarrollo de Utrera (PRODUSA) Diego Gómez Ojeda y Pepe Rodríguez Apreza
- Programas públicos de autoconstrucción en Marinedas Pepa Domínguez Jaime
- Experiencias de cooperativas de alquiler y de cesión de usos Marina Lara Chapela
- Experiencia de promoción pública de vivienda en el casco histórico de Sevilla Francisco Torres

11:00 Descanso

11:30 Talleres participativos

13:00 Puesta en común

13:30 Clausura

VEN PARTICIPA Y PROPON!

13/12/2017 a las 09:30h
Centro Cultural La Atarazana
Web: www.bormujos.es

¿QUIÉN?
Promueve: Ayuntamiento
Equipo técnico: Hábitat 4
Grupo motor: Ciudadanía
¡UNETE AL GRUPO!

¿QUÉ?
- Facilitar el acceso a la vivienda
- Mejorar las condiciones de habitabilidad
- Informar, asesorar y acompañar

¿CÓMO?
Gracias a talleres entre ciudadan@s y técnicos, tras la elaboración de un diagnóstico, creación de proyectos como una oficina de vivienda, un grupo motor de vivienda, ...

¿CUÁNDO?
Plan de Vivienda 2018-2022

hábitat 4

Ilustración 27. Programa de las Jornadas

7.3.2 Desarrollo

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 5 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.
- PRODUSA, Sociedad de Promoción y Desarrollo de Utrera S.A. (Pepe Rodríguez Apreza) como experiencia de funcionamiento de una Oficina Municipal para la promoción y gestión de Viviendas Sociales puestas en marcha en esta localidad sevillana.
- 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).
- Marinaleda (Pepa Domínguez), como experiencia innovadora de implicación vecinal a través de los Programas de Viviendas de Autoconstrucción desarrollada en este municipio de la provincia de Sevilla.
- Conjunto Histórico de la ciudad de Sevilla (Francisco Torres). Se trata de una experiencia desarrollada en los años 80 por el Patronato Municipal de la Vivienda de Sevilla consistente en la promoción de vivienda pública en alquiler en el conjunto histórico, en torno al barrio de San Julián, reivindicando así el derecho a la centralidad en las políticas de vivienda

social y procurando mantener la mezcla social que siempre ha caracterizado a la ciudad histórica.

En la segunda parte, tras presentar de forma sintética los resultados del diagnóstico y los retos y líneas de acción elaborados en los talleres previos, se presentaron varias fichas de varias situaciones significativas sobre las que trabajar: mapa de viviendas vacías y fichas de promociones fallidas en distintas fases de ejecución y estado de conservación. Se propuso 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 (Fichas Técnicas 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). Cada grupo conformado eligió uno, por lo que se trabajó sobre tres de los seis casos presentados. La ficha contiene una foto del inmueble o solar con los datos técnicos del mismo (ubicación, metros², año de construcción, etc...). 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:




DEFINICIÓN CASO DE ESTUDIO _ CASO 1	
VIVIENDAS VACÍAS EN EDIFICIO PLURIFAMILIAR	
Ubicación	C/ Almenilla Nº 6
Superficie de la parcela	880 m ²
Año de construcción	2009
Uso residencial	7 Viviendas plurifamiliares
Ubicación de las viviendas	Planta primera
Superficie construida viviendas	
Viviendas 2,3,4,5,6	105 m ²
Vivienda 1	109 m ²
Vivienda 7	115 m ²
Uso comercial	12 locales
Ubicación de los locales	Planta baja
Superficie construida locales	
Locales 10,11,12	43 m ²
Locales 4,5,6	58 m ²
Locales 1,2,3,9	65-70 m ²
Locales 7,8	120-130 m ²
Uso aparcamiento	23 plazas de aparcamiento
Ubicación de aparcamientos	Planta sótano
Superficie plazas	27 m ²
ESTRATEGIA	
LÍNEA DE ACCIÓN	

Ilustración 28. Caso 1. Conjunto de Viviendas vacías en promoción fallida de viviendas y locales

	DEFINICIÓN CASO DE ESTUDIO _ CASO 2	
	CONJUNTO VIVIENDAS UNIFAMILIARES VACÍAS	
Ubicación		
C/ Puerta de la Macarena	1,2,3	
C/ Puerta Real	4,5,6,7,8,9	
C/ Puerta de Córdoba	10	
Superficie de la parcela	1140 m2	
Año de construcción	2010	
Uso residencial	10 VMendas unifamiliares	
Ubicación de las viviendas	Planta Baja + Planta Alta	
Superficie construida viviendas		
Viviendas 1,3,10	149 m2	
Vivienda 2	145 m2	
Vivienda 4,5,6,7,8,9	144 m2	
Aparcamiento	1 por vivienda en planta baja	
Cubierta	Azotea transitible	
ESTRATEGIA		
LÍNEA DE ACCIÓN		



Plan Municipal de Vivienda y Suelo. Bormujos

Ilustración 29. Caso 2. Conjunto de viviendas adosadas vacío en promoción fallida

	DEFINICIÓN CASO DE ESTUDIO _ CASO 3	
	CONJUNTO DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS	
Apart. turísticos Verice (2006)	Avda. República Argentina, 1	
Número de apartamentos	402	
Superficie por apartamento	35-55 m2	
Apart. turísticos Covadonga (2005)	Avda. El Barrerillo, 6	
Número de apartamentos	133	
Superficie por apartamento	35-65 m2	
Apart. turísticos Luxsevita (2008)	Avda. El Barrerillo, 7	
Número de apartamentos	135	
Superficie por apartamento	60-120 m2	
Apart. turísticos Domocenter (2004)	Calle Chile, 4	
Número de apartamentos	126	
Superficie por apartamento	40-85 m2	
Apart. turísticos Más (2004)	Calle Pablo Coso Calero, 3	
Número de apartamentos	50	
Superficie por apartamento	50-100 m2	
Apart. turísticos Atrium (2009)	C/ Presidente Adolfo Suarez, 4	
Número de apartamentos	115	
Superficie por apartamento	40-90 m2	
TOTAL APARTAMENTOS	962	
ESTRATEGIA		
LÍNEA DE ACCIÓN		

Plan Municipal de Vivienda y Suelo. Bormujos



Ilustración 30. Caso 3. Conjunto de Apartamentos Turísticos

DEFINICIÓN CASO DE ESTUDIO _ CASO 4	
VIVIENDA EN CONSTRUCCIÓN	
Ubicación	C/ Puerta del Arsenal, N° 2
Superficie de la parcela	1631 m2
Suelo municipal	En construcción
Uso previsto	Vivienda protegida VPO
Número de viviendas previstas	25
Estado de la edificación	En cimentación
Partidas por ejecutar	Estructura Cerramiento Tabiquería Cubierta Fontanería Saneamiento Electricidad Carpintería Acabados Pintura
ESTRATEGIA	
LÍNEA DE ACCIÓN	

Plan Municipal de Vivienda y Suelo. Bormujos




Ilustración 31. Caso 4. Vivienda en construcción de promoción fallida

DEFINICIÓN CASO DE ESTUDIO _ CASO 5	
VIVIENDAS VACÍAS DISPERSAS	
Ubicación	CASCO ANTIGUO
Vivienda vacía unifamiliar	
Más de 50 años de edad	45
Más de 30 años de edad	75
Menos de 30 años de edad	24
Vivienda vacía plurifamiliar	
Más de 50 años de edad	3
Más de 30 años de edad	30
Menos de 30 años de edad	18
TOTAL VIVIENDA VACÍA	195
Ubicación	NUEVOS CRECIMIENTOS
Vivienda vacía unifamiliar	
Menos de 20 años de edad	64
Menos de 10 años de edad	33
Vivienda vacía plurifamiliar	
Menos de 20 años de edad	74
Menos de 10 años de edad	118
TOTAL VIVIENDA VACÍA	289
ESTRATEGIA	
LÍNEA DE ACCIÓN	

Plan Municipal de Vivienda y Suelo. Bormujos

Ilustración 32. Caso 5. Viviendas vacías dispersas

		DEFINICIÓN CASO DE ESTUDIO _ CASO 6	
		CONJUNTO VIVIENDAS UNIFAMILIARES VACÍAS	
	Ubicación	C/ Cecilia Bohl de Faber, S/N	
	Superficie de la parcela	6010 m2	
	Año de construcción	2009	
	Uso residencial	18 Viviendas unifamiliares	
	Ubicación de las viviendas	Planta sótano + baja + alta	
	Otros usos	Piscina y jardín comunitario	
	Superficie construida por vivienda	250 m2	
	Estado de la edificación	Terminada	
	Partidas por revisar	Fontanería	
		Saneamiento	
		Electricidad	
Carpintería			
Acabados Pintura			
ESTRATEGIA			
LÍNEA DE ACCIÓN			

Plan Municipal de Vivienda y Suelo. Bormujos

Ilustración 33. Caso 6. Conjunto de viviendas unifamiliares vacías en promoción fallida

Caso 4. Vivienda en Construcción

Propuesta: Terminar la edificación y destinar las viviendas a alquiler público, instando a la constructora, y en su caso, expropiar para asumir la finalización por parte del Ayuntamiento, a través de un contrato en el que se plantee como posibilidad la creación de una cooperativa y contratar a personas del pueblo que cumplan determinados requisitos, que puedan aportar su trabajo como pago del alquiler

Estrategia	Líneas de Acción	Actores	Plazos	Recursos
1. Facilitar el acceso a la vivienda	Actualización Registro de Demandantes de Vivienda	A nivel institucional (órganos colegiados) Ayuntamiento	1º Promoción (instar a los responsables a la finalización de obra)	Financieros: - Dinero - Financiación externa, recursos propios o mixtos - Subvenciones de todo ámbito Humanos: - Todos los trabajadores de las áreas definidas (personal técnico) - Jóvenes posibles beneficiarios que combinen trabajo con alquiler (condición especial de contratación= Cooperativa) Técnicos: - Personal técnico y recursos administrativos municipales Materiales: - Material de obra Sociales: Intercambio, compensación fuerza de trabajo – alquiler Cuotas de familias vulnerables (en exclusión) Renta Baja Sostenibilidad y energías renovables: Al ser obra nueva (incluir sistema de energía solar y eólica; térmica y fotoeléctrica)
	Promoción de iniciativas cooperativas de viviendas en régimen de alquiler	Junta de Andalucía (Consejería de Fomento) Ministerio de Fomento Técnico	2º Proyecto (adjudicación) 3º Construcción (ejecución) Total: 3 años	
	Promoción de iniciativas de autoconstrucción asistida tanto de obra como de rehabilitación o terminación de promociones fallidas	Urbanismo, Obras, Alcaldía, todas las áreas. Nivel social Sociedad civil		
3. Para acompañar a la población en el acceso a la vivienda y en la mejora de sus condiciones de habitabilidad.	Programa de rehabilitación singular. 7	Colectivos organizados		
	Promoción de iniciativas de cooperación de viviendas para jóvenes. 8	(dependiendo del objeto)		

Caso 1. Viviendas vacías en edificio plurifamiliar.

Puesta en marcha de la oficina municipal de la vivienda para gestionar el parque de vivienda vacía municipal

GRUPO CIUDADANO. Gestión cooperativa en alquiler o en cesión de uso, con implicación del grupo en las mejoras necesarias de las viviendas para ponerlas en uso a cambio de alquiler, acogiéndose a programas de rehabilitación singular

Estrategia	Líneas de Acción	Actores	Plazos	Recursos
1. Facilitar el acceso a la vivienda	Actualización Registro de Demandantes de Vivienda	Ayuntamiento	Corto plazo	Materiales
	Programa de aparecería urbana, para pago en especies del alquiler (obras de rehabilitación y terminación de viviendas vacías en mal estado o sin terminar de construir) En el caso en que fuera necesario para hacer habitables las viviendas	Oficina de vivienda Usuarios	Medio-largo plazo	Económicos Técnicos
3. Para acompañar a la población en el acceso a la vivienda y en la mejora de sus condiciones de	Programa de rehabilitación mediante aparcería urbana. En el caso en que fuera necesario para hacer habitables las viviendas	Técnicos remunerados Usuarios		De espacios
	Programa de rehabilitación singular (para reflotar promociones fallidas en mal estado de conservación). Esta línea de acción se ve como la más pertinente en el caso abordado, siendo compatible con la aparcería urbana y la promoción	Ciudadanía ajena que pueda colaborar.		(Los recursos son los mismos para las diferentes estrategias y líneas de acción)
	Promoción de cooperativas de viviendas intergeneracionales (alquiler o sesión de uso)	Oficina de vivienda Usuarios	Medio-largo plazo	
		Para esta estrategia en general se habla de la importancia de un equipo técnico especializado en las diferentes materias		Esta estrategia se ve a medio-largo plazo.

Líneas de Acción	Actores	Plazos	Recursos
Líneas estratégicas ligadas a :	Institucionales:	Corto plazo:	Recursos económicos:
<p>1. Facilitar el acceso a la vivienda y acompañar a la población</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reactivar registro de demandantes - Crear bolsa de alquiler asequible - Promoción de iniciativas de autoconstrucción asistida en rehabilitación, aparcería urbana, adecuación de viviendas demasiado grandes - Asesoramiento jurídico y acompañamiento a personas en situación vulnerable - Puesta en marcha del Programa de Intermediación en el alquiler de vivienda asequible 	<p>Ayuntamiento, y sus concejalías (técnicos y políticos)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alcaldía - Urbanismo - Bienestar social - Igualdad - Juventud - Participación 	<ul style="list-style-type: none"> - 3-6 meses. Puesta en marcha de la oficina 1 mes para difusión de la oficina - Inicio del trabajo de la oficina, de recepción de documentación (registro de demandantes y propietarios) 	<ul style="list-style-type: none"> - Municipales - Los propios de los demandantes - Los de planes nacionales y autonómicos de vivienda (ayudas al alquiler, rehabilitación, intermediación...) <p>Recursos humanos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Técnicos municipales <p>Otros recursos</p> <ul style="list-style-type: none"> - Registro de solares y ruinas: Viviendas para la bolsa
<p>2. Mejorar la conservación y habitabilidad de la bolsa de vivienda vacía</p> <ul style="list-style-type: none"> - Activación de registro municipal de solares y ruinas - Programa de rehabilitación (en conjunto histórico, zonas vulnerables, mediante aparcería urbana y rehabilitación energética) 	<p>A nivel social:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Demandantes - Propietarios - Bancos - Inmobiliarias - Coordinadora de asociaciones 	<ul style="list-style-type: none"> - Medio/Largo plazo: <p>Puesta en marcha de programas de puesta en uso de la vivienda vacía detectada en base a la demanda registrada</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trabajo de asesoría y acompañamiento, no asistencialista, que implique a la gentes y haga que asuman responsabilidades 	

7.3.3 Resultados:

Entre las Estrategias que se plantean en los análisis de los tres casos destacan las siguientes:

- 1.- Facilitar el acceso a la vivienda (Casos 1, 4 y 5)
- 2.- Mejorar la conservación y habitabilidad de la bolsa de vivienda vacía (Caso 5)
- 3.- Acompañar a la población en el acceso a la vivienda y en la mejora de sus condiciones de habitabilidad (Casos 1, 4 y 5)

En relación con la Estrategia 1 se señalan las siguientes líneas de acción:

1. Reactivar el registro de demandantes de vivienda (Casos 1, 4 y 5)
2. Crear una bolsa de alquiler asequible, poniendo en uso las viviendas vacías mediante un programa de intermediación entre propietarios e inquilinos (Casos 1 y 5)
4. Promoción de iniciativas cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso o de alquiler (Caso 4)
5. Promoción de iniciativas de autoconstrucción asistida tanto de obra nueva como de rehabilitación o terminación de promociones fallidas (Casos 1, 4 y 5)
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) (Casos 1 y 5)
7. Programa de adaptación del parque de viviendas demasiado grandes en relación con las necesidades, particularmente las procedentes de promociones fallidas. (Caso 5)

Las Líneas de acción apuntadas en relación con la Estrategia 2 son:

- 1.- Activación de registro municipal de solares y ruinas (Caso 5)
- 2.- Programa de rehabilitación (en conjunto histórico, zonas vulnerables, mediante aparcería urbana y rehabilitación energética) (Caso 5)

Y en relación con la Estrategia 3, las líneas apuntadas son:

1. Asesoramiento jurídico y acompañamiento a personas en situación vulnerable (desahucios, víctimas de violencia de género, mayores) (Caso 1 y 5)
2. Puesta en marcha y gestión del Programa de Intermediación en el alquiler de vivienda asequible (Caso 1 y 5)
4. Programa de rehabilitación mediante aparcería urbana (Caso 1)
7. Programa de rehabilitación singular (para reflotar promociones fallidas en mal estado de conservación) (Casos 1, 4)
8. Promoción de iniciativas de cooperativas de vivienda para jóvenes (alquiler o cesión de uso) (Casos 1, 4)

En relación con los actores involucrados, en los casos analizados se propone la implicación necesaria a nivel institucional por parte del Ayuntamiento, a distintos niveles. Destacan los órganos colegiados de diferentes administraciones (local, autonómica y estatal) como espacios legitimados y con capacidad de toma de decisiones sobre las diferentes líneas apuntadas, y a nivel más ejecutivo, las áreas municipales implicadas de forma más directa: Alcaldía, Urbanismo, Bienestar Social, pero también áreas como Igualdad, Juventud y Participación se apuntan como áreas de gestión que deben tener una implicación directa en el desarrollo de las diferentes líneas de acción. En este sentido destaca la perspectiva de transversalidad que las personas participantes aportan en relación con el derecho a la Vivienda.

A nivel social, es unánime la propuesta de involucrar a la sociedad en su conjunto, personas con necesidades habitacionales, que puedan ser “demandantes” o identificados en otro caso como “usuarios”. A nivel organizado, la importancia de involucrar a las entidades y organizaciones existentes en el municipio, pero también, teniendo en cuenta cuál es su actividad u ámbito de actuación, de modo que se priorice hacia las más implicadas con el desarrollo de las diferentes líneas apuntadas. Por último, uno de los grupos ha considerado la necesidad de contar con un equipo técnico especializado en las distintas materias que el futuro Plan incorpore.

Para la gestión de las líneas apuntadas se apuntan la Activación del Registro de Demandantes de Vivienda y creación de la Oficina Técnica de la Vivienda como las actuaciones que deben ser acometidas a Corto Plazo, estableciendo por parte de uno de los grupos un tiempo estimado de 3 a 6 meses para su creación, difusión y el inicio de los trabajos para la tramitación de documentación relativa a la activación del RDV.

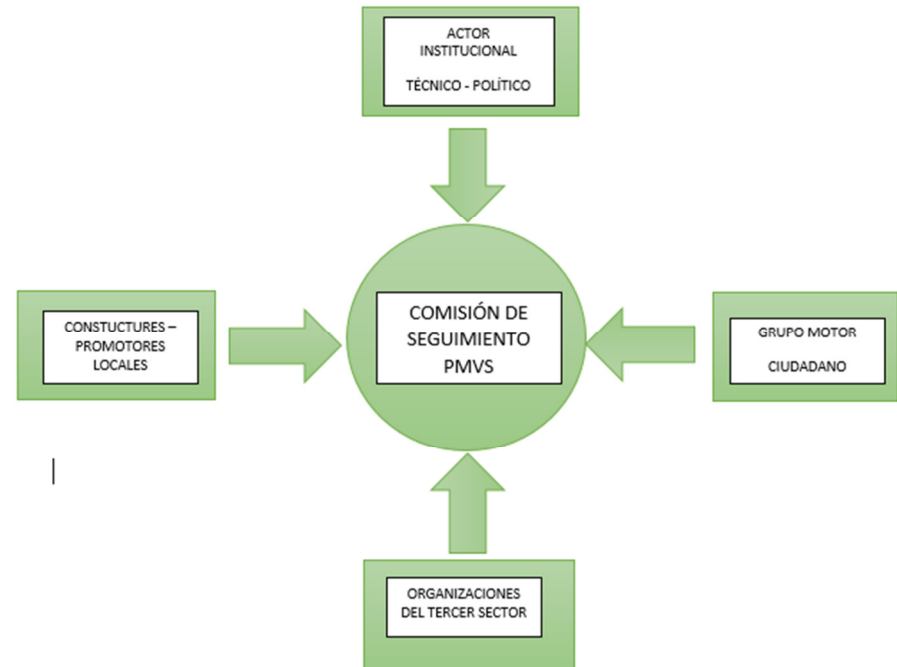
El tiempo estimado para el desarrollo de las demás líneas percibe a un Medio – Largo plazo, destacando el sentido de permanencia en el tiempo que deben tener algunas de las líneas apuntadas. Además, se percibe como una prioridad involucrar a los propietarios, constructores y promotores locales, para la puesta en marcha de las estrategias identificadas.

En relación con los recursos necesarios, destacan en primer lugar los recursos económicos, entendiendo la necesaria financiación que el Plan debe contener para su desarrollo. Dichos recursos pueden ser públicos, tanto del propio Ayuntamiento, como provenientes de otras administraciones a través de ayudas o subvenciones; en segundo lugar, los recursos humanos que deben ponerse al servicio de la gestión del Plan, destacándose los propios trabajadores, técnicos y administrativos, de las diferentes áreas municipales, los jóvenes que puedan estar implicados en la autoconstrucción o en programas de rehabilitación que pueden aportar su trabajo; por último, en cuanto a recursos materiales, los espacios públicos municipales y otros que se puedan aportar por parte de la administración municipal, los materiales de obra necesarios para el desarrollo de los programas apuntados.

De cara la continuidad participativa del PMVS, se sugiere el establecimiento de un grupo mixto (administración – ciudadanía) que tendría la función de realizar el seguimiento de la ejecución del Plan. En esta Comisión confluirían: el Ayuntamiento (los responsables de las áreas identificadas a nivel técnico y político); el tejido social organizado a través de las organizaciones sociales del Tercer Sector identificados en el sociograma realizado; el tejido empresarial local (promotores / constructores) y el Grupo Motor conformado en el proceso.

Esta Comisión Mixta de Seguimiento ha de dotarse de unas mínimas normas de funcionamiento en las que se establezcan, entre otros los siguientes aspectos: funciones, estructura, composición y funcionamiento.

Fig. 3. Esquema resultados. Fuente: elaboración propia



8 ÍNDICES

8.1 ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Caracterización territorial.....	30
Tabla 2. Principales indicadores (2011)	31
Tabla 3. Distribución demográfica según sexo. 2016	31
Tabla 4. Comparativa poblacional contexto territorial (1998-2016)	31
Tabla 5. Evolución demográfica reciente. Bormujos	31
Tabla 6. Distribución de la población por secciones censales. Bormujos 2016	32
Tabla 7. Principales variables. Distribución por secciones censales. Bormujos 2011	33
Tabla 8. Saldo migratorio. 2015	33
Tabla 9. Comparativa población activa y en paro. 2011	34
Tabla 10. Paro registrado. Bormujos 2016.....	34
Tabla 11. Nº de parados o inactivos del hogar. Bormujos 2011	35
Tabla 12. Paro por edad, sexo y sector de actividad. Bormujos. Septiembre 2017	35
Tabla 13. Contratos por sexo y sector de actividad. Bormujos. Septiembre 2017	36
Tabla 14. Hogares con personas en paro en el grupo de edad de 16 a 24 años (2011).....	36
Tabla 15. Hogares con personas en paro en el grupo de edad de 25-34 años	36
Tabla 16. Trabajadores Eventuales agrarios subsidiados. Bormujos 2016... 36	
Tabla 17. Contratos registrados. Bormujos 2016.....	36
Tabla 18. Nº hogares según estructura y Nº miembros parados. Bormujos. 2011	36
Tabla 19. Evolución Renta en Bormujos	37

Tabla 20. Ranking municipios más renta bruta en Sevilla (10.000< hab. <40.000).....	37
Tabla 21. Gasto total según grupos de gasto por tamaño del municipio de residencia en Andalucía. Año 2015 (municipios de 10.000 a 20.000 hab.) ...	37
Tabla 22. Relación de los hogares con las viviendas. Bormujos 2011	38
Tabla 23. Comparativa principales variables de los hogares. Censo 2011....	38
Tabla 24. Núcleo familiar según tipo. Bormujos 2011	38
Tabla 25. Tipo de hogar. Bormujos 20.....	39
Tabla 26. Estructura del hogar. Bormujos 2011	39
Tabla 27. Hogares en viviendas principales según tamaño. 2011	40
Tabla 28. Hogares según tamaño y secciones censales. Bormujos 2011	40
Tabla 29. Correspondencia de personas con agregación factores vulnerabilidad por secciones censales. Bormujos 2011	41
Tabla 30. Factores incidencia en obsolescencia de vivienda. Bormujos. 2011 (%).....	42
Tabla 31. Distribución relativa de las ejecuciones hipotecarias 2007-2016 ...	43
Tabla 32. Evolución relativa lanzamientos derivados L.A.U. CGPJ	45
Tabla 33. Grupos especial protección (Orden 26 enero 2010 PCVS).....	46
Tabla 34. Grupos de especial protección. Bormujos, secciones censales 2011	46
Tabla 35. Personas que perciben ayudas de emergencia social	47
Tabla 36. Hogares e individuos que residen en viviendas familiares en Andalucía a través de la proyección demográfica	49
Tabla 37. Tamaño medio hogares según tipología, Provincia de Sevilla (persona/hogar).....	50
Tabla 38. Correspondencia entre secciones censales y barriadas. Bormujos 2011	59
Tabla 39. Planeamiento aprobado y grado de ejecución	60
Tabla 40. Capacidad residencial no desarrollada por el anterior planeamiento	61
Tabla 41. Vivienda protegida de Bormujos	64

Tabla 42. Tabla resumen propuesta PGOU. Fuente: Elaboración propia a partir de datos de PGOU	66
Tabla 43. Vivienda según tipo	69
Tabla 44. Vivienda según tipo y secciones censales. Bormujos 2011.....	70
Tabla 45. Superficie media de la vivienda y por ocupante. Bormujos 2011 ..	71
Tabla 46. Superficie útil de la vivienda. Bormujos 2011.....	72
Tabla 47. Régimen de tenencia en vivienda principal. 2011.....	72
Tabla 48. Viviendas según régimen de tenencia por secciones. Bormujos 2011	72
Tabla 49. Viviendas por año de construcción	73
Tabla 50. Edad de la vivienda. Grandes grupos y secciones. Bormujos. 2011	73
Tabla 51. Correspondencia edad de la vivienda con regulación técnica edificación.....	74
Tabla 52. Edificios destinados a viviendas por estado del edificio. 2011	75
Tabla 53. Viviendas principales según estado edificación. Secciones, Bormujos.....	75
Tabla 54. Edificios por N° de plantas sobre rasante. 2011	75
Tabla 55. Accesibilidad a las viviendas principales. Secciones.....	75
Tabla 56. N° viviendas principales/año construcción. Bormujos. 2011, S.C..	76
Tabla 57. Residentes viv. principal y año construcción. Bormujos. 2011. Sec. Censales.....	76
Tabla 58. Resumen datos vivienda vacía.....	82
Tabla 59. Evolución de las transacciones de vivienda protegida.....	86
Tabla 60. Evolución de las transacciones de vivienda libre	86
Tabla 61. Evolución de las transacciones de vivienda (todas)	87
Tabla 62. Viviendas en venta Bormujos.....	87
Tabla 63. Viviendas según superficie.....	88
Tabla 64. Viviendas en venta agrupadas por N° de habitaciones.....	88
Tabla 65. Viviendas en venta según precio medio.....	89
Tabla 66. Precio medio de la vivienda en venta según superficie. Bormujos	89
Tabla 67. Vivienda en alquiler	90

Tabla 68. Viviendas en alquiler agrupadas según superficie	90
Tabla 69. Precio medio de la vivienda en alquiler por municipios	91
Tabla 70. Viviendas en alquiler <120 m ²	91
Tabla 71. Vivienda propiedad municipal. Fuente: Elaboración propia	93
Tabla 72. Suelo residencial propiedad municipal. Fuente: Elaboración propia	93
Tabla 73. Solicitudes e inscripciones a origen RMDVP Bormujos	95
Tabla 74. Grupos especial protección (Orden 26 enero 2010 PCVS).....	96
Tabla 75. Composición familiar y accesibilidad	96
Tabla 76. Inscripciones según tamaño de la unidad familiar (N° miembros) .	96
Tabla 77. Régimen de acceso a la vivienda	97
Tabla 78. IPREM familiar de demandantes	97
Tabla 79. Edad actual del demandante	98

8.2 ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Contexto territorial metropolitano	30
Ilustración 2. Esquema barrios y áreas homogéneas. Bormujos.	56
Ilustración 3. Núcleo urbano y urbanizaciones del término municipal de Bormujos.	58
Ilustración 4. Equipamientos en Bormujos.....	58
Ilustración 5. Capacidad residencial no desarrollada por el anterior planeamiento.....	62
Ilustración 6. Vivienda protegida de promoción pública	63
Ilustración 7. Vivienda protegida de promoción privada	64
Ilustración 8. Propuesta nuevos desarrollos residenciales del planeamiento vigente.....	65
Ilustración 9. Edad de la edificación del municipio por decenios.....	74
Ilustración 10. Vivienda no empadronada en Bormujos	79
Ilustración 11. Localización y categorización de vivienda vacía de Bormujos	81
Ilustración 12. Catálogo de tipologías de viviendas.....	83

Ilustración 13. Viviendas y suelo residencial propiedad municipal. 94

Ilustración 14. Presentación del Taller Técnico Político 29 de septiembre.. 101

Ilustración 15. Taller de mapeo social técnico 29 de septiembre 101

Ilustración 16. Sociograma grupo técnico resultado del taller 21 de septiembre 102

Ilustración 17. Sociograma grupo político resultado del taller 21 de septiembre 102

Ilustración 18. Presentación Taller de Autodiagnóstico con la ciudadanía .. 104

Ilustración 19. Desarrollo del Taller de Autodiagnóstico con la ciudadanía. 104

Ilustración 20. Resultado del taller en mapa resaltado 106

Ilustración 21. Resultado del taller en mapa resaltado 106

Ilustración 22. Desarrollo del Segundo Taller Técnico-Político..... 107

Ilustración 23. Desarrollo del Segundo Taller Ciudadano 112

Ilustración 24. Paseo y mapeo de la situación de la vivienda en Bormujos. 113

Ilustración 25. Paseo y mapeo de la situación de la vivienda en Bormujos. 114

Ilustración 26. Mapeo del Recorrido - Transecto realizado..... 114

Ilustración 27. Programa de las Jornadas 116

Ilustración 28. Caso 1. Conjunto de Viviendas vacías en promoción fallida de viviendas y locales..... 117

Ilustración 29. Caso 2. Conjunto de viviendas adosadas vacío en promoción fallida 118

Ilustración 30. Caso 3. Conjunto de Apartamentos Turísticos 118

Ilustración 31. Caso 4. Vivienda en construcción de promoción fallida 119

Ilustración 32. Caso 5. Viviendas vacías dispersas 119

Ilustración 33. Caso 6. Conjunto de viviendas unifamiliares vacías en promoción fallida..... 120

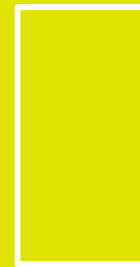
Fig. 3. Esquema resultados. Fuente: elaboración propia 125

8.3 ÍNDICE DE FIGURAS

Fig. 1. Número de hogares y media de personas por hogar en Andalucía.... 49

Fig. 2 Evolución de las transacciones de vivienda (Bormujos) 87

II. ESTRATEGIAS Y LÍNEAS DE ACTUACIÓN



PLAN
MUNICIPAL
DE VIVIENDA
Y SUELO DE
BORMUJOS
2018-2025



DOCUMENTO
DE
APROBACIÓN
INICIAL

FEBRERO 2018

ÍNDICE

1	Introducción: Programa y estrategia.....	5
2	Objetivos y criterios.....	7
2.1	Los Retos de bormujos en materia de vivienda	7
2.2	Objetivos	8
2.3	CRITERIOS.....	9
2.4	Categorización de tipologías de protección local	10
3	Memoria justificativa y descriptiva de las actuaciones previstas.....	12
3.1	Ejes estratégicos.....	12
3.2	Líneas de actuación	13
3.3	Cuadro resumen	31
3.4	Actuaciones clave y hoja de ruta básica	32

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 Morin¹

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 BORMUJOS EN MATERIA DE VIVIENDA

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

1. Atender las necesidades de vivienda de las personas vulnerables, particularmente mujeres víctimas de la violencia de género, mayores y familias con cargas y en desempleo.
2. Fidelización de las nuevas generaciones ofreciendo viviendas adecuadas y asequibles en un entorno urbano amable, accesible, bien comunicado, con espacios de ocio y esparcimiento naturales, con servicios educativos de calidad
3. Dotar al municipio de un parque público de vivienda protegida.
4. Promover la iniciativa social para favorecer el acceso a la vivienda
5. Promover medidas para favorecer la rehabilitación de viviendas y para conservar el carácter y la identidad del conjunto histórico de Bormujos.
6. Puesta en marcha de la Oficina Municipal de la vivienda con funciones de intermediación en el mercado del alquiler, para activar las viviendas vacías a precio asequible, de promoción de vivienda pública en alquiler y de acompañamiento a la autopromoción de iniciativa social (cooperativas y autoconstrucción).

2.2 OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL

El objetivo del PMVS de Bormujos 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. Atender y prevenir las situaciones de emergencia habitacional
2. Procurar el cumplimiento de la función social de la vivienda y su uso legal y cívico. En particular:
 - Prevenir y atajar las situaciones de deterioro urbano y convivencial relacionadas con la vivienda. Revertir las dinámicas emergentes de ocupación ilegal
 - Incentivar la puesta en uso de las viviendas deshabitadas
3. Movilizar el parque privado hacia la vivienda asequible
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. Garantizar la respuesta pública a los distintos perfiles de necesidad social del municipio
 - Creación de una bolsa de vivienda y suelo de gestión pública, mediante vivienda existente o de nueva promoción.
 - Avanzar hacia la creación de un parque público municipal
 - Procurar diversidad de tipologías de alojamiento
6. Rehabilitación, actualización y mejora del parque edificado, atendiendo a las particularidades de las distintas zonas
7. Atender a medio plazo la necesidad de vivienda por emancipación residencial y la derivada del crecimiento demográfico.
8. 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 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 acogiendo 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

LÍNEA 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.

LÍNEA 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.

LÍNEA 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 o acuerdo para la recalificación total o parcial de uno de los conjuntos de alojamientos turísticos del municipio como Alojamiento Dotacional.

Dentro de esta hipótesis, señalaremos que las 962 plazas en apartamentos turísticos detectadas en el municipio se distribuirán según:

- Edificio Vértice: Año de construcción 2006; 402 plazas de las que 71 están empadronadas.

- Edificio Arium: Año de construcción 2009; 115 plazas de las que 52 están empadronadas.
- Edificio Covadonga: Año de construcción 2005; 133 plazas de las que 3 están empadronadas.
- Edificio Luxsevilla: Año de construcción 2008; 135 plazas
- Edificio Domocentre: Año de construcción 2004; 126 plazas
- Edificio Mas: Año de construcción 2004; 50 plazas

B. VELAR POR LA FUNCIÓN SOCIAL Y EL USO CÍVICO DE LA VIVIENDA

LÍNEA B1. ACTUACIÓN COORDINADA FRENTE A OCUPACIONES (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.).

LÍNEA 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/grávámenes 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 Aljarafesa² 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:

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

- 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.

LÍNEA 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 límites. El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas 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, cuyo incumplimiento de dichas obligaciones supondría la actuación pública a través de un concurso cuyo en definitiva 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, y creado el registro municipal de solares y edificaciones ruinosas de que aquellos 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), e iniciado el procedimiento y su instrucción en legal forma, culmine con la situación del inmueble de 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 un 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.

LÍNEA C1 ACTIVACIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA. (LC1) L

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)

LÍNEA 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 Bormujos 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 Bormujos deberá de 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 de 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.

LÍNEA 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 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.

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:
 - o Cesión de suelo público mediante establecimiento de derecho de superficie
 - o Cesión de edificio de promociones fallidas para su adaptación tipológica y terminación de la construcción, o rehabilitación
 - o Acuerdo con el propietario del suelo o del edificio para su cesión mediante alquiler
 - o 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

LÍNEA 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 Autónoma 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 interdisciplinarios 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 quien les asesorará sobre el modo de contratarlo.

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:

- **Viviendas en construcción en calle Puerta del Arenal, Nº2.** Descripción: Estado de la edificación: En cimentación. Previsión de 25 viviendas protegidas en solar de propiedad municipal. Posibilidad de terminación de la ejecución mediante iniciativa de autoconstrucción asistida.

- **Viviendas vacías en Calle Pablo Coso Calero, Nº81-83-85-87.** Año de construcción: 1975-1982. Descripción. 4 viviendas unifamiliares vacías contiguas en el centro del municipio, desarrolladas en planta baja, con una superficie de parcela de 250 m² y superficie construida por vivienda de 200 m² de media. Estado de conservación medio. Posibilidad de reconversión a un número mayor de viviendas de menor superficie, mediante un programa de autoconstrucción asistida.
- **Conjunto de viviendas unifamiliares vacías en calle Cecilia Bohl de Faber, S/N.** Años de construcción: 2009. Descripción: 18 viviendas unifamiliares con planta sótano, planta baja y planta alta, piscina y jardín comunitario. Superficie media de las viviendas 250 m². Posibilidad de reconversión a un número mayor de viviendas de menor superficie, mediante un programa de autoconstrucción asistida.

En cuanto a iniciativas de autoconstrucción asistida ligada a nuevas promociones, destacaremos las que puedan desarrollarse en los suelos de propiedad municipal incluidos en el diagnóstico del plan, como son:

- **Solar M08.1. en Sector PP.7.3.** Calle Manuel Castillo/Concejal Francisco Javier Ruiz Librero. Capacidad residencial para 22 viviendas de tipología unifamiliar adosada.
- **Solar M08.2. en Sector PP.7.3.** Calle Manuel Castillo/Concejal Francisco Javier Ruiz Librero. Capacidad residencial para 4 viviendas de tipología unifamiliar adosada.
- **Solar R01 en Sector SUP.04 Las Tinajuelas.** Calle Puerta del Arenal/Puerta Triana. Capacidad residencial para 12 viviendas de tipología unifamiliar adosada.

- **Solar R1b2 en Sector UE.8. El Cebadero.** Calle Rafael Alberti, 35. Capacidad residencial para 1 vivienda de tipología unifamiliar en ensanche
- **Solar R1b2 en Sector UE.8. El Cebadero.** Calle Rafael Alberti, 37. Capacidad residencial para 1 vivienda de tipología unifamiliar en ensanche.

LÍNEA C5. PROMOCIONES DE TITULARIDAD MUNICIPAL DE VIVIENDA PROTEGIDA EN ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA (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 un total de 5 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 40 viviendas. Dentro de estas parcelas encontramos la R01 en la SUP.04 Las Tinajuelas, actualmente en estado de cimentación ejecutada.

M08.1	PP.7.3.	C/ Manuel Castillo - C/ Concejal Francisco Javier Ruiz Librero	8891702Q B5389S	Unif. Ados.	20	3297	22	
M08.2	PP.7.3.	C/ Manuel Castillo - C/ Concejal Francisco Javier Ruiz Librero	8891701Q B5389S	Unif. Ados.	20	659	4	
R01	SUP.04 Las Tinajuelas	C/ Puerta del Arenal - C/ Puerta Triana	8705103Q B5480N	Unif. Ados.	40	1631	12	
R1b2	UE.8 El Cebadero	C/ Rafael Alberti 35	9099044Q B5399N	Unif. Ensa.	20	142	1	
R1b2	UE.8 El Cebadero	C/ Rafael Alberti 37	9099043Q B5399N	Unif. Ensa.	20	142	1	
Total							40	

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

Tabla 1. Suelo residencial propiedad municipal. Fuente: PGOU. Elaborada por Taller Ecosocial Hábitat 4

Suelos Resid.	Sector	Direcc.	Referencia catastral	Tip. Asig.	Dens viv/ha	Sup. (m ²)	Cap. Resid
---------------	--------	---------	----------------------	------------	-------------	------------------------	------------

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.

LÍNEA 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. 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. Este programa puede ser una derivada de la línea C.2.1 (Bolsa de Viviendas en Alquiler Asequible), C.2.2 (iniciativas cooperativas) o línea C.2.3 (iniciativas de autoconstrucción o autorehabilitación).

LÍNEA 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:

- Edificio de viviendas vacías en edificio plurifamiliar en calle Almenilla, Nº 6. Año de construcción: 2009. Descripción: 7 en planta primera, 12 locales en planta baja y 23 plazas de aparcamiento den planta sótano. Superficie media de las viviendas 110 m2
- Conjunto de viviendas unifamiliares vacías en calle Puerta de la Macarena/Puerta Real/Puerta de Córdoba. Año de construcción 2010. Descripción: 10 viviendas unifamiliares con planta baja y planta alta y 1 aparcamiento por vivienda Superficie media de las viviendas 125 m2.
- Viviendas en construcción en calle Puerta del Arenal, Nº2. Descripción: Estado de la edificación: En cimentación. Previsión de 25 viviendas protegidas en solar de propiedad municipal.
- Viviendas vacías en Calle Pablo Coso Calero, Nº81-83-85-87. Año de construcción: 1975-1982. Descripción. 4 viviendas unifamiliares vacías contiguas en el centro del municipio, desarrolladas en planta

baja, con una superficie de parcela de 250 m² y superficie construida por vivienda de 200 m² de media. Estado de conservación medio.

- Conjunto de viviendas unifamiliares vacías en calle Cecilia Bohl de Faber, S/N. Años de construcción: 2009. Descripción: 18 viviendas unifamiliares con planta sótano, planta baja y planta alta, piscina y jardín comunitario. Superficie media de las viviendas 250 m²

LÍNEA C8. REALIZAR AJUSTES EN PLANEAMIENTO, NORMATIVA U ORDENANZAS (LC8)

A medio y largo plazo el municipio de Bormujos deberá habilitar recursos de suelo suficientes para atender las necesidades detectadas, especialmente en vivienda social y asequible.

La elaboración del Plan Municipal de Vivienda es un requisito previo a la revisión de planeamiento general de ordenación urbana. Cuando este se revise tendrá que ser coherente con las necesidades de vivienda detectadas y los regímenes de acceso compatibles con las mismas. 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.

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.

Definir y combinar criterios de mezcla social, de localización y de características del entorno barrial.

Definición y alcance de los conceptos de los usos urbanísticos asociados a las tipologías habitacionales definidas 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.

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.

El PMVS podrá recomendar que el planeamiento recoja propuestas de la OMV, por ejemplo relativas a la modificación de tipologías de actuación protegida o de acceso y tenencia.

Cambiar uso para cubrir carencias dotacionales; compatibilidad de usos en zonas residenciales, ajustar densidades y tipologías protegidas en respuesta a la demanda real...

LÍNEA 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

Según los datos de analizados durante la fase de diagnóstico relativos al planeamiento municipal vigente, y que se resumen en las tablas 2 y 3, en el municipio de Bormujos destaca la existencia de suelos no desarrollados por el planeamiento anterior integrados en el entorno de suelos urbanos consolidados que ofrecen una capacidad residencial de 885 viviendas según datos del PGOU vigente, localizadas en los sectores señalados en la señalada tabla XX.. A estos suelos se les asigna la máxima prioridad a la hora de ser desarrollados, por delante de las nuevas propuestas el plan vigente de desarrollo de nuevos suelos urbanizables. Dicho plan, propone también el desarrollo de nuevos suelos urbanos no consolidados, en sectores ligados al casco urbano del municipio, que suponen un total de 273 viviendas, 57 de ellas protegidas, que se situarían en el segundo escalón de prioridad en el desarrollo de vivienda municipal, así como 211 en suelo urbanizable ordenado en el sector 7.1., que sin embargo ya habíamos incluido en el cómputo de capacidad residencial propuesta por el anterior planeamiento. Completa la previsión del plan el desarrollo de nuevos suelos urbanizables sectorizados, con capacidad para 3898 viviendas y 1974 viviendas protegidas. a los que hacíamos mención como tercer escalón de prioridades en el desarrollo de suelos municipales. En total, la capacidad residencial del municipio prevista por el planeamiento es de 5036 viviendas, de las que 2031 se proyectan protegidas (un 40,32% del total).

Respecto a la vivienda protegida proyectada resulta necesario, previo al desarrollo de éstos suelos y de acuerdo con los datos arrojados por el estudio desarrollado por el presente plan, reajustar la dotación de vivienda protegida en el municipio para adecuarla a la demanda latente detectada, de en torno al 65% de la población sujeta a algún tipo de protección pública, ya sean alquileres asequibles o modalidades similares, para lo que se dará prioridad a soluciones de vivienda colectiva.

Tabla 2. Suelos pendientes de desarrollo previstos por el anterior planeamiento en suelo urbano. Fuente: PGOU. Elaborada por Taller Ecosocial Hábitat 4

SUELOS PENDIENTES DE DESARROLLAR DEFINIDOS POR EL PLANEAMIENTO		
CAPACIDAD RESIDENCIAL NO DESARROLLADA POR EL PLANEAMIENTO ANTERIOR		
SECTOR	V. PREVISTA	V. CONSTRUIDA
SUP-4 Las Tinajuelas	399	325
SUP-5 Los Caballeros	108	102
SUP-6 La Portada	299	270
SUP-8 El Zaudín	343	305
SUP-10 El Barrero	591	570
SUP-12 Campus Universitario	1816	1525
PERI-2 El Tinahón	87	78
PERI-7 Industrial (Clesa-Astolfi)	18	0
PP La Florida La Florida	300	270
PP Almargen Almargen	383	370
PP 7.1 Sector 7.1	211	0
PP 7.3 Sector 7.3	144	130
UE-6 Los Álamos	11	7
UE-8 El Cebadero (La Portada)	55	25
UE-10 Hacienda Belén	74	65
UE-11 Hernán Cortés	20	0
Núcleo Central Núcleo Central	1348	1280
TOTAL	6207	5322
CAPACIDAD RESIDENCIAL		885

Tabla 3. Suelos pendientes de desarrollo previstos por el planeamiento vigente. Fuente: PGOU. 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		
Área	Nº Viviendas	V. protegida
Zona de Riopudio	60	No
Área de esquina Travesía-Paterna	43	30%
Área el Corralillo	150	30%
TOTAL	253	57
SUELO URBANIZABLE ORDENADO		
Área	Nº Viviendas	V. protegida
Sector 7.1. (Incluidas en las previstas por el planeamiento anterior)	211	NO
TOTAL	211	0
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		
Área residencial	Nº Viviendas	V. protegida
Sector "La Florida Sur"	917	540
Sector área de oportunidad "Arco Oeste"	1800	1080
Sector "La Peregrina"	730	30%
Sector "El Palancar"	451	30%
TOTAL	3898	1974
TOTAL VIVIENDAS	4362	2031

LÍNEA C10 PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA (LC10)

Iniciar la recuperación paulatina de una bolsa de patrimonio municipal de solares y viviendas mediante actuaciones como la apertura de expedientes en solares que se encuentren en estado de ruina, o la obtención de suelo público y aprovechamiento mediante operaciones

urbanísticas, que permitan identificar posibles promociones públicas o de iniciativa mixta (ver tablas 71 y 72 del punto 6.2.1.1 del documento I – Diagnóstico):

- Constitución y gestión del Registro de solares y edificaciones ruinosas
- Apertura de expedientes de ruina
- Obtención de suelo público de operaciones urbanísticas

D. MEJORAR LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS Y LA CIUDAD CONSTRUIDA

LÍNEA 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.

LÍNEA D2 APOYO A LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR (LD2)

Informar y asesorar en la solicitud de ayudas provenientes de los programas autonómicos, estatales y europeos, orientados a comunidades de vecinos.

Se podrían establecer las siguientes prioridades con carácter general:

- Mejora de la accesibilidad
- Actualización de instalaciones comunes
- Resolución de patologías estructurales o relativas a la estanqueidad.
- Mejora de la envolvente y de la eficiencia energética

En otro nivel de prioridad, cabría asimismo estudiar fórmulas que permitan la promoción de:

- Intervenciones de transformación de viviendas existentes para generar nuevas tipologías y/o unidades de vivienda.
- Creación de espacios de servicio a la comunidad de vecinos.

Estudiar la hipótesis de facilitar el acceso a crédito a las comunidades.

LÍNEA 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 el barrio de Nueva Sevilla.

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, representatividad.
- 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

LÍNEA 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 ciudadanía 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) Coordinar técnicamente, a nivel interno y externo la aplicación del PMVS.

- b) Gestionar el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
- 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.
- impulsar la promoción y gestión social de la vivienda desde la Agencia Municipal Mediadora del Alquiler Social.
- promover la creación de un sistema de ayudas y de garantías mutuas para las fianzas al alquiler.

LÍNEA 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 se presenta un esquema básico (Figura 3), 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 una gran participación de personas demandantes de vivienda que tienen potencia para formar parte de un grupo motor activo, además existe una participación incipiente de tejido social. En este sentido, la promoción de la iniciativa social y cooperativa desde la Oficina Técnica de la Vivienda, que es uno de los ejes 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, concretamente con Asiabo, comunidades de propietarios de la periferia, AMPAS y las hermandades (destacándose los grupos de

jóvenes de las hermandades y en general), luz-tierra-viva, Cáritas y la coordinadora de asociaciones. La implicación de estos colectivos requiere de una continuidad de la metodología propuesta, y ya que no han acudido (al menos de forma activa) 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 transmitir 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. Para realizar esta función con éxito, las personas que componen el Grupo Motor deben contar con las herramientas necesarias 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, se 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 bancos, asesores hipotecarios, los sindicatos, los constructores, las inmobiliarias y los centros educativos. Sería conveniente poder convocarlos y contar con ellos 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, 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 Bormujos, se estima que en la **Comisión de Seguimiento** deben estar presentes los responsables políticos de alcaldía, de urbanismo, áreas que han arrancado el proceso, del mismo modo otras como bienestar social y desarrollo social, 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, entre ellas cultura y medioambiente. Estas áreas tienen un papel clave en el proceso (cultura incluso se visibiliza con buenas relaciones con los apartamentos turísticos, nudo importante para el proceso).

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 alguno 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 para 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 Bormujos, 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 Bormujos, 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 transmitir a la ciudadanía los acuerdos tomados, los avances realizados o los resultados obtenidos.

3.3 CUADRO RESUMEN

	EJES ESTRATÉGICOS	SUB-EJES	LÍNEAS DE ACTUACIÓN O PROGRAMAS
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 Y EL SUELO	Actuaciones frente a situaciones de uso incívico o irregular de viviendas	LB1 ACTUACIÓN COORDINADA FRENTE A OCUPACIONES.
		Movilización de la vivienda vacía, solares y ruinas	LB2 CENSO ACTUALIZADO DE VIVIENDAS VACÍAS 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 PÚBLICO 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 RÉGIMEN DE CESIÓN DE USO O DE ALQUILER LC4 PROMOCIÓN DE INICIATIVAS DE AUTOCONSTRUCCIÓN ASISTIDA LC5 PROMOCIONES DE TITULARIDAD MUNICIPAL DE VIVIENDA PROTEGIDA EN ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA LC6 PROGRAMA DE APARCERÍA URBANA O DE PAGO EN ESPECIES LC7 ACTUACIONES SINGULARES DE PUESTA EN USO DE PROMOCIONES FALLIDAS
		Realizar ajustes en planeamiento, normativa u ordenanzas	LC8 REALIZAR AJUSTES EN PLANEAMIENTO, NORMATIVA U ORDENANZAS LC9 DEFINIR SUELOS DE DESARROLLO PREFERENTE.
		Reactivación del patrimonio municipal de solares y viviendas de titularidad pública	LC10 PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA
II. REHABILITACIÓN	D. MEJORAR EL PARQUE EXISTENTE Y LA CIUDAD CONSTRUIDA	Rehabilitación de viviendas	LD1 APOYO A LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES
		Rehabilitación de edificios o vivienda colectiva	LD2 APOYO A LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR
		Actuaciones de mejora de barrios	LD3 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

3.4 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, que generen más impacto en términos de beneficio social y que son la base para poder plantearse otras líneas de actuación. 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 o a que sean sacados a subasta para su desarrollo por la iniciativa privada.

5/ BOLSA DE ALQUILER ASEQUIBLE Y SOCIAL (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 (DL2)

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. Habrá que estar preparados para darle difusión en cuanto la Junta de Andalucía dote de financiación a estos programas.

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 una actuación piloto de este tipo nos parece de interés estratégico para la fase inicial del plan.

8/ PROMOCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDA EN RÉGIMEN DE ALQUILER O ALQUILER CON DERECHO 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/ RECUPERACIÓN DE VIVIENDA INACABADA (LC7)

En un municipio con la herencia urbanística de suelos y promociones inconclusas como la de Bormujos, 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)

El diagnóstico del plan de vivienda ha arrojado desajustes entre la oferta de vivienda asequible, con tipologías adecuadas, que demanda la población, y la oferta de vivienda que prevé el planeamiento. 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 (CL10)

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
- Adaptación del PGOU 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

4 ÍNDICES

4.1 ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Suelo residencial propiedad municipal. Fuente: PGOU. Elaborada por Taller Ecosocial Hábitat 4.....	20
Tabla 2. Suelos pendientes de desarrollo previstos por el anterior planeamiento en suelo urbano. Fuente: PGOU. Elaborada por Taller Ecosocial Hábitat 4.....	23
Tabla 3. Suelos pendientes de desarrollo previstos por el planeamiento vigente. Fuente: PGOU. Elaborada por Taller Ecosocial Hábitat 4.....	24

III. PROGRAMA DE ACTUACIÓN



PLAN
MUNICIPAL
DE VIVIENDA
Y SUELO DE
BORMUJOS
2018-2025

DOCUMENTO
DE
APROBACIÓN
INICIAL

FEBRERO 2018

1 FICHAS

1.1 (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	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 Municipal 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 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)
SITUACIONES DE PARTIDA / HIPÓTESIS	2020-2025 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	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	Constitución de una mesa especializada con los técnicos de

PUESTA EN MARCHA	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. Comisión de seguimiento
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: 10.000 €/año 2020-2025 Revisión del Plan Integral: 1.000 € Dotación económica para casos de emergencia social según demanda y realidad detectada: 10.000 €/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 el cuál 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, así como los apartamentos turísticos existentes en el municipio, mediante acuerdo puntual. 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. Celebración de acuerdo para la recalificación total o parcial de uno de los conjuntos de alojamientos turísticos del municipio como Alojamiento Dotacional, priorizándose la negociación con los edificios Vértice y Atrium, por constar una alta presencia de población empadronada en los mismos.
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. Trabajo de negociación con propietarios de apartamentos turísticos para acuerdo de gestión. 2020-2025 - Promoción de un edificio municipal de alojamientos transitorios. Recalificación total o parcial de uno de los conjuntos de alojamientos turísticos del municipio como alojamiento dotacional.
INDICADORES DE RESULTADO	2018-2019 - Haber dado respuesta, durante los dos primeros años de desarrollo del plan, a las situaciones de emergencia mediante los recursos temporales de bolsa de vivienda vacía y apartamentos turísticos 2020-2025 - Haber dotado al municipio de un edificio municipal para alojamiento temporal. Haber recalificado total o parcialmente un edificio de apartamentos turísticos como alojamiento dotacional.
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, quienes 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 PARA SU PUESTA EN MARCHA	El propio de la oficina municipal de vivienda para las tareas de gestión, negociación etc.
	Atención de casos en el corto plazo (2018-2019): 10 casos / estancias 3 meses : 4.500 €
	Construcción de edificio dotacional 20 plazas (2020-2025): 605.000€
SITUACIONES DE PARTIDA / HIPÓTESIS	Existencia de Situaciones de emergencia habitacional. Existencia de vivienda vacía que puede formar parte de la bolsa. Existencia de alto número de alojamientos turísticos en el municipio. Existencia de suelos de carácter dotacional-social de propiedad municipal

1.2 (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

	<p>bancarias y empresas</p> <p>Campaña municipal de comunicación informando a la ciudadanía de la existencia del protocolo contra ocupaciones ilegales.</p> <p>Movilización del parque de vivienda vacía mediante contacto con sus propietarios y medidas coercitivas</p> <p>Policía de proximidad en zonas con ocupaciones ilegales</p> <p>Habilitar cauce de comunicación confidencial (teléfono, web) para la notificación inmediata de ocupaciones ilegales</p> <p>Personación coordinada de policía local y/o guardia civil, y propietario</p> <p>Avisar a las suministradoras de agua y electricidad para impedir los enganches ilegales</p> <p>Intervención social o negociación, búsqueda de alternativas, ofrecer y encauzar acceso legal</p>
PLAZOS/FECHAS	<p>2018-2019</p> <p>Campaña de comunicación e implantación del protocolo</p> <p>Habilitación del cauce de comunicación confidencial</p> <p>Implantación del servicio de asesoramiento jurídico</p> <p>Movilización del parque de vivienda vacía</p> <p>Actualización del mapa de vivienda vacía</p> <p>2020-2025</p> <p>Repetición de la campaña de comunicación</p> <p>Actualización del mapa de vivienda vacía</p> <p>Construcción de nuevas viviendas municipales</p>
INDICADORES DE RESULTADO	<p>2018-2019</p> <p>Nº de denuncias confidenciales recibidas</p> <p>Nº de consultas jurídicas atendidas</p> <p>Nº de viviendas vacías puestas en uso</p> <p>2020-2025</p> <p>Nº de denuncias confidenciales recibidas</p> <p>Nº de consultas jurídicas atendidas</p> <p>Nº de viviendas vacías puestas en uso</p> <p>Nº de viviendas municipales edificadas</p>
PERSONAL IMPLICADO	<p>Oficina Municipal de Vivienda</p> <p>Delegación Municipal de Vivienda</p>

	Servicios Sociales Municipales Asesoría Jurídica Municipal y/o externa 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 € Actualización mapa vivienda vacía: 3.500 € (500 €/año) Asesoramiento jurídico externo: 60 €/consulta
SITUACIONES DE PARTIDA / HIPÓTESIS	Ocupaciones ilegales existentes en promociones fallidas y viviendas vacías

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	Recursos de la oficina municipal de vivienda. Actualización mapa vivienda vacía: 500 €/año
SITUACIONES DE PARTIDA / HIPÓTESIS	El estudio de la vivienda vacía para el municipio de Bormujos 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 ejecutados
PERSONAL IMPLICADO	Oficina Municipal de Vivienda Secretaría General del Ayuntamiento Servicio Municipal de Catastro 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

1.3 (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 los 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 nutrido 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 civil 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 10 viviendas (cuarto trimestre de 2018+año 2019) Costes anuales de ayudas al alquiler imputables al ayuntamiento: 3.600 € Costes anuales de ayudas al alquiler imputables al programa de ayudas al alquiler de la Junta de Andalucía (40%): 14.400 € Coste indirecto de deducción 50% IBI: 1.500 € Seguro multirriesgo (imputable al PIMA): 1.500 € Coste de adecuación de viviendas (hipótesis): 3.500 €

	<p>Total coste anual para el ayuntamiento: 5.100 € Coste cuarto trimestre de 2018: 1.275€ Coste puesta en marcha del programa (2018-2019) para el ayuntamiento: 6.375€</p>
SITUACIONES DE PARTIDA / HIPÓTESIS	<p>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 Bormujos complementará dichas garantías en caso necesario.</p> <p>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.</p>
LINEA DE ACTUACIÓN	LC3.Promoción de vivienda cooperativa en régimen de cesión de uso o de alquiler
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

	<p>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</p>
ACCIONES PARA SU PUESTA EN MARCHA	<p>0. Previas: constitución de la OMV, activación del RMDPV, constitución de la comisión de seguimiento y del grupo motor de vivienda 1. Convocatoria pública para constituir un grupo promotor cooperativo. 3 Curso de formación y selección grupo piloto 4. Constitución cooperativa, elaboración de estatutos y reglamento, redacción del proyecto, estudio de viabilidad económica 4. Solicitud de ayudas al Plan Andaluz de Vivienda 5. Cesión de suelo 6. Solicitud de crédito a la cooperativa con garantía pública municipal 7. Promoción y Construcción. 8. Adjudicación de las viviendas (cesión de uso o alquiler)</p>
PLAZOS/FECHAS	<p>2018-2020 - Constitución de una cooperativa. Promoción Piloto 2020-2025 - Evaluación y nuevas promociones</p>
INDICADORES DE RESULTADO	Al menos una cooperativa de viviendas en régimen de cesión de uso constituida, construida y habitada en desarrollo del plan
PERSONAL IMPLICADO	<p>Asesoramiento externo de Equipo interdisciplinar: Asesor jurídico, económico, arquitectónico y social Oficina Municipal de Vivienda Personal de los Servicios Sociales del Ayuntamiento</p>
SOSTENIBILIDAD	<p>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</p>

	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 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	Constitución de un grupo motor cooperativo. Actuación piloto de 22 viviendas: 484.000 € de aportación pública del Plan Andaluza de Vivienda y Suelo. Programa fomento cooperativas. (22.000 €/viv).
SITUACIONES DE PARTIDA / HIPÓTESIS	Cesión de Solar Municipal a definir Promoción de 22 viviendas de 75 m2 útiles. Coste construcción estimado: 1.705.000 € Total ayudas: 484.000 € Cuota de préstamo: 214 €/mes

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	0. Previas: constitución de la OMV, activación del RMDPV, constitución de la comisión de seguimiento y del grupo motor de vivienda 1. Convocatoria pública para constituir un grupo promotor. 3 Curso de formación y selección grupo piloto 4. Constitución cooperativa, elaboración de estatutos y reglamento, redacción del proyecto, estudio de viabilidad económica 4. Solicitud de ayudas al Plan Andaluz de Vivienda 5. Cesión de suelo 6. Solicitud de crédito a la cooperativa con garantía pública municipal 7. Promoción y Construcción. 8. 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. Constitución de grupo motor. Estudio de viabilidad. 2019-2020 Promoción piloto terminada. 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	Actuación piloto 2018-2020: 12 viviendas en parcela de propiedad municipal en Las Tinajuelas. 303.600 € de aportación pública, de ellos 264.000 del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo y 39.600 de aportación municipal.
SITUACIONES DE PARTIDA / HIPÓTESIS	Derecho de superficie sobre suelo municipal en Las Tinajuelas para 12 viviendas unifamiliares adosadas. Acompañamiento técnico Oficina Municipal de Vivienda. Grupo motor ciudadano activo. Préstamo cooperativo con garantía pública

PROGRAMA	LCS: 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, su viabilidad pasa por modificar la normativa de manera que se permitan, al menos, 2 viviendas por parcela, con lo que se podría plantear una promoción de 8 viviendas de 90 m2 útiles
PRESUPUESTO PARA SU PUESTA EN MARCHA	2018-2019: 2020-2025 Gastos de formalización del crédito hipotecario y Obra Nueva y División Horizontal: 10.000 € Intereses del crédito durante el periodo de carencia (18 meses): 35.000 €
SITUACIONES DE PARTIDA / HIPÓTESIS	Cesión de Solar Municipal a definir Construcción de 22 viviendas de 75 m2 útiles Coste de construcción estimado: 1.705.000 € Total ayudas a obtener: 910.000 € Importe a financiar: 795.000 €

	Cuotas préstamo: 3.800 €/mes a un interés del 3% a 25 años Renta alquiler: 175 €/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. Campaña informativa: 500 €. Inspección técnica de las viviendas. Elaboración de presupuesto de reforma o mejora. Intermediación entre propietario e inquilinos para el pago del alquiler en especies hasta cubrir gastos de reforma o mejora.
PLAZOS/FECHAS	2018-2019: Se pondrán en marcha 6 iniciativas bajo este programa

	2020-2025: Se pondrán en marcha 32 iniciativas en total
INDICADORES DE RESULTADO	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
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). Recursos de la oficina municipal de vivienda para la gestión, asesoramiento, contacto con propietarios y trabajo con inquilinos.
SOSTENIBILIDAD	Para la sostenibilidad del programa será necesario necesario lograr los recursos previstos en el PIMA y añadir los incentivos municipales (reducción del IBI). Costes anuales de ayudas al alquiler imputables al ayuntamiento: 3.600 €
PRESUPUESTO PARA SU PUESTA EN MARCHA	330.400 € en el periodo 2018-2025. De ellos 137.280 € de aportación municipal y el resto del PIMA (Junta de Andalucía), 1.040 €/vivienda, total 164.320 €
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	<i>2018-2019 - Haber desarrollado los estudios de viabilidad correspondientes que determinen las actuaciones a poner en marcha ligadas a los programas del plan.</i> <i>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.</i>
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 vinculará 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 qué 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 reajuste la dotación de vivienda protegida en el municipio para adecuarla a la demanda latente detectada, de en torno al 65% de la población sujeta a algún tipo de protección pública, ya sean alquileres asequibles o modalidades similares, acudiendo para ello a soluciones de vivienda colectiva.
ACCIONES PARA SU PUESTA EN MARCHA	Trasladar a parámetros urbanísticos los conceptos asociados a las tipologías habitacionales definidas en el plan, y su

	<p>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.</p>
PLAZOS/FECHAS	<p>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 - Desarrollo de las innovaciones estimadas respecto al PGOU vigente, que permitan adaptar el planeamiento al diagnóstico y líneas estratégicas del Plan Municipal de Vivienda y Suelo adaptadas de las exigencias de demanda existentes.</p>
INDICADORES DE RESULTADO	<p>2018-2019 - Haber desarrollado un estudio previo que permita iniciar la redacción de la correspondiente innovación del PGOU, en adaptación a las exigencias determinadas por el PMVS. 2020-2025 - Haber redactado y aprobado la innovación del PGOU que lo adapte al PMVS.</p>
PERSONAL IMPLICADO	<p>El propio de la oficina municipal de vivienda y equipo de apoyo externo. Técnicos de urbanismo del ayuntamiento.</p>
SOSTENIBILIDAD	<p>Necesidad de revisión y actualización</p>
PRESUPUESTO PARA SU PUESTA EN MARCHA	<p>Recursos de la oficina municipal de vivienda y del ayuntamiento.</p>
SITUACIONES DE PARTIDA / HIPÓTESIS	<p>Necesidad de revisión y actualización del PGOU para adaptarlo a las necesidades detectadas en el Plan de Vivienda</p>

PROGRAMA	<p>LC9. DEFINIR SUELOS DE DESARROLLO PREFERENTE</p>
LINEA DE ACTUACIÓN	<p>Realizar ajustes en planeamiento, normativa u ordenanzas</p>
EJES ESTRATÉGICOS	<p>C. Facilitar el acceso a una vivienda adecuada a los distintos perfiles de necesidad social</p>
BLOQUE	<p>I. VIVIENDA</p>
DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA	<p>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.</p>
ACCIONES PARA SU PUESTA EN MARCHA	<p>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.</p>
PLAZOS/FECHAS	<p>2018-2019 - Estudio previo que permita priorizar suelos en función de su viabilidad. 2020-2025 - Incorporación de esta priorización a la innovación del PGOU, y de los suelos prioritarios a los programas de promoción de vivienda propuestos por el presente plan.</p>
INDICADORES DE RESULTADO	<p>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 a la innovación del PGOU.</p>
PERSONAL IMPLICADO	<p>El propio de la oficina municipal de vivienda y equipo de apoyo externo. Técnicos de urbanismo del ayuntamiento.</p>
SOSTENIBILIDAD	<p>Necesidad de revisión y actualización</p>
PRESUPUESTO PARA	<p>Recursos de la oficina municipal de vivienda y del</p>

SU PUESTA EN MARCHA	ayuntamiento.
SITUACIONES DE PARTIDA / HIPÓTESIS	Necesidad de revisión y actualización
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	Creación de un 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 a través de iniciativa pública o mixta
ACCIONES PARA SU PUESTA EN MARCHA	Confeción de un inventario georreferenciado a partir de los listados existente, incluyendo inmuebles de uso residencial y dotacional Confeción 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
PLAZOS/FECHAS	2018-2019 Confeción 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
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

1.4 (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	<p>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.</p> <p>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.</p>
ACCIONES PARA SU PUESTA EN MARCHA	<p>Campaña municipal de información y difusión una vez publicada la convocatoria</p> <p>Delimitación de áreas preferentes de actuación</p> <p>Solicitar declaración de municipio de rehabilitación autonómica a la Consejería competente</p> <p>Modificación de las ordenanzas municipales para bonificación de tasa e impuestos por licencia de obras</p>
PLAZOS/FECHAS	En función de las convocatorias que se realicen
INDICADORES DE RESULTADO	Asignación de actuaciones
PERSONAL IMPLICADO	<p>Oficina Municipal de Vivienda</p> <p>Delegación Municipal de Vivienda</p> <p>Servicios Sociales Municipales</p> <p>Departamento Municipal de Prensa/Comunicación</p> <p>Propietarios</p>
SOSTENIBILIDAD	<p>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.</p> <p>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 (4,20% sobre 16.000€ de presupuesto máximo).</p>
PRESUPUESTO PARA	2018-2019

SU PUESTA EN MARCHA	<p>Campañas informativas: 1.000 € (una por año, 500 €)</p> <p>Tasas e impuestos por licencias de obras: 26.880 € (13.440 € año)</p> <p>Se estima una ratio de 20 viviendas/año</p> <p>2020-2025</p> <p>Campañas informativas: 3.000 €</p> <p>Tasas e impuestos por licencias de obras: 80.640 €</p>
SITUACIONES DE PARTIDA / HIPÓTESIS	Existencia de un parque residencial antiguo y con necesidades de rehabilitación, sobre todo en la zona centro

PROGRAMA	LD2: APOYO A LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR
LINEA DE ACTUACIÓN	Rehabilitación de edificios o vivienda colectiva
EJES ESTRATÉGICOS	D. MEJORAR EL PARQUE EXISTENTE Y LA CIUDAD CONSTRUIDA
BLOQUE	II. REHABILITACIÓN
DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA	<p>Informar y asesorar sobre las ayudas a la rehabilitación de edificios de viviendas provenientes de los programas autonómicos, estatales y europeos, dirigidas a comunidades de propietarios.</p> <p>Las actuaciones amparadas por estos programas pueden ser, con carácter general: mejora de la seguridad estructural y constructiva del edificio, mejora de la accesibilidad y mejora de la envolvente del edificio y de la eficiencia energética de las instalaciones comunes.</p>
ACCIONES PARA SU PUESTA EN MARCHA	Campaña municipal de información y difusión una vez publicada la convocatoria
PLAZOS/FECHAS	En función de las convocatorias que se realicen
INDICADORES DE RESULTADO	Tramitación de expedientes
PERSONAL IMPLICADO	<p>Oficina Municipal de Vivienda</p> <p>Comunidades de propietarios</p>
SOSTENIBILIDAD	Desde el Ayuntamiento puede llevarse a cabo, además de la campaña de información y asesoramiento, la tramitación del expediente ante la Consejería competente, pudiendo todo ello realizarse con personal propio del ayuntamiento.

PRESUPUESTO PARA SU PUESTA EN MARCHA	2018-2019 Campañas informativas: 1.000 € (una por año, 500 € año) 2020-2025 Campañas informativas: 3.000 €
SITUACIONES DE PARTIDA / HIPÓTESIS	Existencia de edificios de viviendas con necesidades de rehabilitación. 1 actuación cada 2 años

PROGRAMA	LD3. 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, representatividad; 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 PUESTA EN MARCHA	Se plantea identificar como espacio de actuación prioritario de este programa, el barrio de Nueva Sevilla 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. Desarrollo del micro proyecto identificado
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 2020-2025: 1 nuevo proyecto en perspectiva antes de finales de 2019 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 preparará 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 el barrio de Nueva Sevilla. 2 actuaciones en edificios cada año

1.5 (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

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. Contacto 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

2 VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PMVS

2.1 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).

2.2 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 solución de problemas	Puesta en marcha de la mesa, espacios de participación, 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. Trabajo de negociación con propietarios de apartamentos turísticos para acuerdo de cesión.		Haber dado respuesta, durante los dos primeros años de desarrollo del plan, a las situaciones de emergencia mediante los recursos temporales de bolsa de vivienda vacía y apartamentos turísticos
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 Nº de viviendas vacías puestas en uso
Movilización de la vivienda vacía			
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	<p>Campaña informativa Nuevo formulario de solicitud de inscripción Reactivación de inscripción por vía telemática Creación de base de datos complementaria</p>	<p>Campaña informativa Nuevo formulario aprobado Nº inscripciones por vía telemática Nº inscripciones en nueva base de datos</p>
LC2 Creación de una bolsa de viviendas de gestión pública en alquiler asequible	<p>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.</p>	<p>Haber puesto en marcha el programa y movilizado las 10 primeras viviendas del parque.</p>
LC3 Promoción de vivienda cooperativa en cesión de uso	<p>Constitución de una cooperativa. Promoción Piloto</p>	<p>Puesta en marcha del desarrollo de la experiencia piloto: cooperativistas, hipótesis, etc.</p>
Proyecto cooperativo en solar M08.1 PP 7.3		
LC4 Programa de autoconstrucción de viviendas	<p>Experiencia Piloto</p>	<p>2018. Constitución de grupo motor. Estudio de viabilidad. 2019-2020 Promoción piloto terminada</p>
Proyecto en Las Tinajuelas		
LC5 Promoción pública de viviendas en alquiler	<p>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</p>	<p>Redacción de estudios de viabilidad Reunión informativa con los demandantes inscritos Selección de adjudicatarios Redacción del Proyecto Tramitación de Calificación Provisional</p>
Proyecto vivienda pública en alquiler en solar M08.1 PP 7.3		
LC 6 Programa de aparcería urbana	<p>Puesta en marcha de 6 viviendas bajo este programa</p>	<p>2018- Al menos 2 viviendas. 2019 Al menos 4 viviendas más.</p>
LC7 Actuaciones singulares de puesta en uso de promociones fallidas	<p>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.</p>	<p>Haber desarrollado los estudios de viabilidad correspondientes que determinen las actuaciones a poner en marcha ligadas a los programas del plan.</p>

Realizar ajustes en planeamiento, normativa u ordenanzas		
LC8 Ajustes de planeamiento urbanístico	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	Haber desarrollado un estudio previo que permita iniciar la redacción de la correspondiente innovación del PGOU, en adaptación a las exigencias determinadas por el PMVS.
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 Rehabilitación autonómica de edificios	En función de las convocatorias que se realicen	Tramitación de expedientes
LD3 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
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	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

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	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. Recalificación total o parcial de uno de los conjuntos de alojamientos turísticos del municipio como alojamiento dotacional.						Haber dotado al municipio de un edificio municipal para alojamiento temporal. Haber recalificado total o parcialmente un edificio de apartamentos turísticos como alojamiento dotacional.
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 Nº de viviendas vacías puestas en uso Nº de viviendas municipales edificadas
Movilización de la vivienda vacía							
LB2 Identificación y mantenimiento actualizado del censo	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	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	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 funcionamiento del programa.
LC3 Promoción de vivienda cooperativa en cesión de uso	Evaluación y nuevas promociones	Al menos una cooperativa de viviendas en régimen de cesión de uso constituida, construida y habitada en desarrollo del plan
Proyecto cooperativo en solar M08.1 PP 7.3		
LC4 Programa de autoconstrucción de viviendas	Evaluación y nuevas promociones	Constitución de nuevos grupos motores , estudios de viabilidad y desarrollo de nuevas promociones
Proyecto en Las Tinajuelas		
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 solar M08.1 PP 7.3		
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 promoción	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	Desarrollo de las innovaciones estimadas respecto al PGOU vigente, que permitan adaptar el planeamiento al diagnóstico y líneas estratégicas del Plan Municipal de Vivienda y Suelo adaptadas de las exigencias de demanda existentes.	Haber redactado y aprobado la innovación del PGOU que lo adapte al PMVS.
LC9 Definir suelos de desarrollo preferente	Incorporación de esta priorización a la innovación del PGOU, y de los suelos prioritarios a los programas de promoción de vivienda propuestos por el presente plan.	Haber incorporado esa priorización a la innovación del 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
Rehabilitación de viviendas		
LD1 Apoyo a la rehabilitación de viviendas unifamiliares	En función de las convocatorias que se realicen	Asignación de las actuaciones
Actuación de mejora de barrios		
LD2 Rehabilitación autonómica de edificios	En función de las convocatorias que se realicen	Tramitación de expedientes
LD3 Incremento de la calidad urbana y el sistema dotación	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
Participación y seguimiento		
LE2 Creación y dinamización de espacios de participación	Fortalecimiento de los espacios de Participación y Seguimiento	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

3 EVALUACIÓN ECONÓMICA FINANCIERA DEL PLAN

3.1 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.

3.2 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 BORMUJOS																		
PROGRAMACIÓN DE ACTUACIONES Y APROXIMACIÓN ECONÓMICA																		
LÍNEAS DE ACTUACIÓN	Unidad o indicador	TOTAL	Cuatrienio 1				Cuatrienio 2				PEV	PVRA	DIPU	AYTO.	PROP	PVRA	Inv. Pública	
			2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025							€/ ud.	Total €
Atención a familias en situaciones de vulnerabilidad o riesgo de exclusión residencial																		80.520
LA1 Asesoramiento jurídico en materia hipotecaria	Nº casos	480	60	60	60	60	60	60	60	60			500					500
LA2 asesoramiento y acompañamiento integrado para la prevención y la seguridad jurídica y material	Nº días	4560	360	600	600	600	600	600	600	600			2500	17			17	80.020
Atención a situaciones de emergencia habitacional																		605.000
LA3 Programa de alojamiento temporal	Nº días	6300	270	630	900	900	900	900	900	900		18150		12100				
Construcción de edificio para alojamiento temporal	Nº aloj	20					20					18150		12100			30.250	605.000
Actuaciones frente a situaciones de uso incívico o irregular de viviendas																		5.000
LB1 Actuación coordinada frente a ocupaciones	Nº casos	16	2	2	2	2	2	2	2	2			5000				-	5.000
Movilización de la vivienda vacía																		
LB2 Identificación y mantenimiento actualizado del censo de vivienda vacía																		
LB3 Registro municipal de solares y edificaciones ruinosas													500					500
Fomento y gestión pública municipal de vivienda asequible																	-	3.362.600
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. alqº/año	190	4	6	10	20	30	30	40	50		1590		860		P2,P4	2.450	465.500
LC3 Promoción de vivienda cooperativa en cesión de uso																		-
Proyecto cooperativo en solar municipal a definir	Nº viviendas	22			22							22000		3300		P4	25.300	556.600
LC4 Programa de autoconstrucción de viviendas																		-
Proyecto en Las Tinajuelas	Nº viviendas	12			12							22000		3300		P4	25.300	303.600
LC5 Promoción pública de viviendas en alquiler																		-
Proyecto vivienda pública en alquiler en solar municipal a definir	Nº viviendas	22				22						41364		36136	2100		77.500	1.705.000
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																		1.899.520
LD1 Apoyo a la rehabilitación de viviendas unifamiliares	Nº viv. rehab.	160	20	20	20	20	20	20	20	20		7200	4000	672		P1,P15	11.872	1.899.520
Actuación de mejora de barrios																		344.800
LD2 Rehabilitación autonómica de edificios	Nº viv. rehab.	40		10		10		10		10		3000	4000				7.000	284.000
LD3 Incremento de la calidad urbana y el sistema dotacional	Nº edif. rehab.	16	2	2	2	2	2	2	2	2		3800			7000	P11	3.800	60.800
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. Técnico.				24000	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																		
																		3.586.840