

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE BADOLATOSA





INDICE.

MEMORIA.

- INTRODUCCIÓN.

Presentación. Antecedentes. Marco legislativo. Plan de vivienda (estatal, andaluz y municipal). **Objeto y Estructura.** Bases Metodológicas. **Contenido.** Objetivos iniciales PMVS (modelo municipal).

- INFORMACIÓN-DIAGNÓSTICO.

1. Análisis socio-demográfico. Análisis de la población (información previa y datos estadísticos, proyecciones de población y hogares). **Análisis de demanda residencial y necesidades actuales y futuras de vivienda** (RMDVP. Cuantificación de actuaciones libres y protegidas a promover e intervenciones públicas (vivienda protegida y social). Situaciones especiales. Alojamientos transitorios (exclusión social, personas sin hogar, desahucios, ...).

2. Análisis del parque de viviendas del municipio, oferta y mercado de vivienda (características físicas del parque de viviendas y detección de situaciones de infravivienda, régimen de tenencia, titularidad y uso de las viviendas, situaciones anómalas de uso, viviendas deshabitadas, vivienda pública, oferta y mercado de vivienda, densidades, grado de conservación y obsolescencia, antigüedad, grado de instalaciones y servicios, áreas susceptibles de rehabilitación integral,).

3. Análisis de la incidencia del planeamiento territorial y urbanístico en el sector residencial (antecedentes, análisis del planeamiento vigente general y del conjunto histórico, en su caso, estrategias, programación temporal y grado de desarrollo, proyecciones de población y necesidades de vivienda, capacidad residencial (cesión de aprovechamiento urbanístico, reservas de suelo destinado a vivienda protegida, incidencia en satisfacción derecho a vivienda, conclusiones). Cuadros-resumen.

4. Descripción de los recursos e instrumentos municipales al servicio de las políticas de vivienda. Descripción del Patrimonio Municipal de Vivienda y Suelo (patrimonio municipal de viviendas, patrimonio municipal de suelo). Previsión de 10 % de cesión de AU. Reserva VPO. Cuadros. Plazos de ejecución. **Relación de inmuebles inscritos en el Registro Municipal de solares y Edificaciones ruinosas y previsiones de edificación / rehabilitación.**

- PROPUESTA.

1. Definición de objetivos y estrategias. Programa del conjunto de actuaciones previstas y su coordinación con otras estrategias sociales, económicas y medioambientales. Cuantificación y localización. Bases para los procedimientos de adjudicación (vivienda protegida y de promoción pública).

- **Estrategias de acceso a la vivienda** (Estrategias en relación con el uso adecuado y función social de las viviendas, Estrategias relacionadas con la promoción de viviendas, Estrategias relacionadas con el patrimonio público y gestión de suelo, Estrategias relacionadas con el planeamiento y gestión urbanísticos). Bases de adjudicación (RMDVP).

- **Estrategias para el uso, conservación, mantenimiento, rehabilitación y adecuación del parque residencial** (estrategias relacionadas con medidas para el mejor uso, conservación y mantenimiento del parque de viviendas existente, estrategias relacionadas con medidas para la eliminación de la infravivienda, estrategias para fomentar la rehabilitación residencial, estrategias para la rehabilitación urbana sostenible). Áreas de rehabilitación.



- **Estrategias para la información y asistencia a la ciudadanía** (estrategias en relación a la implantación de servicios de información y asistencia a la ciudadanía en materia de vivienda, estrategias en relación al apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y rehabilitación, estrategias en relación a recursos, organización y conocimiento).

2. Programa de actuación.

- Memoria

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

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

- Programación temporal de actuaciones.

- Vigencia y revisión del PMVS.

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

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

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

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

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

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



- **ANEXOS.**

I.-Cuadros-resumen de población y vivienda

I.1 Población y demanda residencial.

I.2 Parque de viviendas, oferta y mercado.

II.- Programa de Actuación

III.-Acuerdos suscritos con otros entes públicos y privados en materia de vivienda.

IV.-Otros

- **SÍNTESIS-RESUMEN EJECUTIVO.**



MEMORIA



INTRODUCCIÓN



3. ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO EN EL SECTOR RESIDENCIAL.

INTRODUCCIÓN

En este apartado se analiza la capacidad residencial derivada de la planificación territorial y urbanística y de su incidencia en la satisfacción del derecho a la vivienda, que incluye la promoción de nuevas viviendas, rehabilitación del caserío residencial existente y de alojamientos públicos.

El objetivo de este análisis es identificar los suelos residenciales vacantes, las previsiones de suelo destinado a vivienda protegida, las posibilidades de aumento de estas reservas de suelo, y la identificación de posibles suelos para alojamientos públicos, además de las posibles actuaciones de rehabilitación en los inmuebles del casco urbano residencial.

ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

El Planeamiento general de Badolatosa está conformado por un PGOU aprobado definitivamente en fecha de 19/05/2008, adaptado a la LOUA, junto con diversas innovaciones posteriores tramitadas, y sin estar en tramitación un nuevo PGOU.

El POTA fija una limitación al crecimiento del 40% en superficie para el suelo urbano consolidado y del 50% del crecimiento poblacional. No obstante actualmente no se encuentra en tramitación ni hay previsión a corto plazo de ningún nuevo Plan General de Ordenación Urbanística.

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

El grado de cumplimiento del PGOU es bajo, debido a la crisis económica que se ha producido, y se ha tramitado escaso planeamiento de desarrollo previsto en el PGOU (Planes Parciales y Planes Especiales de Reforma Interior residenciales que contemplan la ejecución de nuevas viviendas) y se ha ejecutado un porcentaje bajo del total de las viviendas previstas.

Como se detalla posteriormente, el análisis del planeamiento arroja que el municipio posee suelo disponible para la ejecución de un total de 458 parcelas para viviendas (103 parcelas en suelo urbano y 355 parcelas en suelo urbanizable).

PROYECCIONES DE POBLACIÓN Y NECESIDADES DE VIVIENDA

Los datos estadísticos del 2019 muestran una población de 3.078 habitantes y en el año 2020, 3.138 habitantes.

Por otro lado, analizando los tramos por edad de la población del municipio de Badolatosa en el año 2019, se observa que todos los grupos de edad tienen similar número de población a excepción del grupo de más del 65 años que posee un porcentaje de 15,7 %. Los demás grupos de edad de mayor a menor sería:

- Grupo comprendido entre los 35 y 49 años, 21,8%
- Grupo menor de 20 años 21,6%
- Grupo de 50 a 64 años 20,7 %
- Grupo de 20 a 34 años 20,2%



Para llegar a una estimación del crecimiento poblacional la unidad de Análisis y Prospección de la Diputación de Sevilla ha utilizado el Avance de la Explotación Estadística del Padrón Continuo del INE.

Las proyecciones realizadas en el PMVS para Badolatosa nos muestran que en el año 2017 la población alcanzó los 3.121 y en el 2018: 3.094 habitantes, en el año 2019: 3.078, en el año 2020 la población ascendió hasta los 3.138 habitantes y observando la población a lo largo de los años, esta ha sido constante desde el año 1970 en el que la población tenía 3.074 habitantes. Por tanto, en los siguientes quinquenios la proyección de población mostraría para 2025 una población de 3.168 habitantes, en 2030 alcanzaría una población de 3.198 y por último en 2035 un volumen de 3.218 habitantes. La evolución de las variaciones anuales sigue una tendencia constante, creciendo levemente con los años. El dato reciente de la población de 2020 corrobora este análisis.

Un análisis más detallado de la evolución futura de las estructuras de los hogares nos muestra que el número de hogares mantiene una tendencia levemente creciente a lo largo de todo el periodo estimado que va desde el año 2018 a 2031.

En esta tendencia de los hogares influyen varios factores como las proyecciones de población, cuyas estimaciones muestran para el período 2.018-2.031 un crecimiento medio anual del 0,23%, y así como los cambios producidos en los modelos de familia existentes con una progresiva reducción de los hogares de mayor dimensión a favor de un aumento de hogares con un menor número de personas en cada hogar.

LA ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANÍSTICO DE BADOLATOSA

Del estudio del Planeamiento General se estima que el municipio dispone de suelo para la materialización de 458 viviendas en el horizonte temporal establecido por la vigencia del mismo. Sin embargo, han transcurrido los dos cuatrienios previstos para el desarrollo de dicho planeamiento sin que se haya completado la totalidad de los terrenos; esto supone que hay que actualizar este horizonte.

El 100% del suelo urbanizable sectorizado y urbano consolidado contempla un total de 458 viviendas en el horizonte del PGOU, 103 en suelo urbanizable y de 355 en el urbano consolidado.

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

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

Según los datos de los Servicios Técnicos Municipales, en los últimos años no se ha avanzado en nuevos crecimientos, sino más bien la continuación de la tramitación de desarrollo anteriormente iniciado, los cuales también se han paralizado ante la crisis inmobiliaria.

CAPACIDAD RESIDENCIAL



Según el PGOU vigente, el suelo disponible en el municipio de uso residencial se refiere al suelo urbano y al suelo urbanizable. Ambos se localizan tanto en actuaciones del núcleo de población y zonas perimetrales del casco urbano de Badolatosa y de la pedanía de Corcoya, existiendo dos caseríos en suelo rústico, conformados por Burraco y Huertas de la Manga, cercanos al río Genil.

En los siguientes cuadros expresamos en las distintas categorías de suelo, dentro de la clasificación de urbano y urbanizable, la superficie, edificabilidad-aprovechamiento y número de viviendas.

SUELO URBANO CONSOLIDADO (1.037 VIVS. BADOLATOSA Y 148 VIVS. EN CORCOYA, EXISTENTES MÁS UN POTENCIAL DE 103 VIVS. NUEVAS)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (-)

SUELO URBANIZABLE

AMBITO	CATEGORIA SUELO	SUPERFICIE M2	APROVECHAM. UA/M2S	Nº VIVS.	RESERVA VPO	10 % CESION	PREV. TEMPORAL
AR-B-R1	SUS	59.272	0,34063	146	41	15	1º C
AR-B-R2	SUS	51.000	0,32414	119	42	12	1º C
AR-C-R1	SUS	50.494	0,27364	90	32	9	1º C
TOTAL				355	115	36	

TOTAL: 103 VIVS. SUELO URBANO Y 355 VIVS. EN SUELO URBANIZABLE = 458 VIVS.

Los datos de población equivalente representan la capacidad habitacional que tiene los distintos suelos residenciales y nos aproxima al número de habitantes que podrían contenerse en los mismos a partir del coeficiente 2,40 – 2,70 hab/viv.

TOTAL POBLACIÓN PREVISTA PGOU: 3.515 HABITANTES EN BADOLATOSA Y 643 HABITANTES EN CORCOYA, SIENDO EL TOTAL EN EL MUNICIPIO DE 4.158 HABITANTES.

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

RESERVA DE SUELO DESTINADO A VIVIENDA PROTEGIDA

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

Coeficiente de ponderación del uso de vivienda protegida.

El coeficiente de ponderación atribuido por el Plan General vigente al uso pormenorizado de vivienda protegida se determina a partir del uso global o característico que tiene asignado el sector.

Para el desarrollo de los suelos pendientes de ordenación detallada, de cara a compensar de forma más equilibrada la repercusión del coste y mantenimiento de infraestructuras y urbanización, se podrá aplicar el artículo 61.5 de la Ley 7/2002 que prevé que el instrumento de ordenación detallada, podrá concretar con nuevos coeficientes la ponderación relativa a los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, así como las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.

Tipologías asignadas para la vivienda protegida.



El PGOU no ha establecido una tipología específica asignada a la vivienda protegida sino que cada sector o unidad de ejecución establece una tipología concreta, en relación a la normativa de VPO.

Si bien, lo que se había venido edificando con más frecuencia había sido la tipología unifamiliar en agrupaciones adosadas o en hilera entre medianeras, se pueden plantear en algunos ámbitos residenciales la tipología de edificación plurifamiliar estando esta tipología asignada a las parcelas destinadas a vivienda protegida, por la menor repercusión de suelo en el precio final.

Cuantificación de las reservas de suelo para vivienda protegida.

El PGOU, en relación a la LOUA y la Ley de vivienda protegida, exigen reserva de suelo para el uso de vivienda protegida del 30 % de la edificabilidad que en cada ámbito se destine al uso pormenorizado de vivienda.

Estimamos, en base a estos datos, y en los ámbitos en los que es obligatorio la reserva de vivienda protegida, que la reserva potencial de suelo para reserva de vivienda protegida serían de 36 viviendas en ámbitos de suelo urbano consolidado y 115 viviendas en sectores de suelo urbanizable sectorizado.

SUELOS DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

El aprovechamiento lucrativo del 10% que corresponde al Ayuntamiento se recibirá como cesión gratuita y obligatoria para el destino previsto por el planeamiento. En las Unidades de Ejecución en las que sea vigente la normativa actual, se cederá un 10% de suelo al Ayuntamiento a través de un Proyecto de Reparcelación, de forma gratuita, libre de cargas y urbanizado.

En el caso del municipio de Badolatosa y Corcoya, en cada sector de suelo urbanizable, estas cesiones, en los suelos vacantes, corresponderían a un total de 36 parcelas para usos residenciales, en el desarrollo del PGOU.

CUADROS RESUMEN

En el cuadro siguiente se resumen, en las distintas categorías de suelo, dentro de la clasificación de urbano y urbanizable, la superficie, aprovechamiento, nº de viviendas y previsiones. De acuerdo a esta tabla, la capacidad teórica máxima de actuación del PMVS para los suelos residenciales es de:

SUELO URBANO CONSOLIDADO (103 VIVS. NUEVAS)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (-)

SUELO URBANIZABLE

AMBITO	CATEGORIA SUELO	SUPERFICIE M2	APROVECHAM. UA/M2S	Nº VIVS.	RESERVA VPO	10 % CESION	PREV. TEMPORAL
AR-B-R1	SUS	59.272	0,34063	146	41	15	1º C
AR-B-R2	SUS	51.000	0,32414	119	42	12	1º C
AR-C-R1	SUS	50.494	0,27364	90	32	9	1º C
TOTAL				355	115	36	

TOTAL: 103 VIVS. SUELO URBANO Y 355 VIVS. EN SUELO URBANIZABLE = 458 VIVS.



- Viviendas en suelo urbano consolidado, objeto de actuaciones de rehabilitación y mejora, y 103 nuevas viviendas en solares vacantes o de edificaciones ruinosas, previéndose en suelo municipal la ejecución de viviendas protegidas.
- **355** viviendas estimadas en el suelo urbanizable, posibles para la ejecución de nuevas viviendas, tanto libres como protegidas.

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

CONCLUSIONES

Del análisis efectuado se pueden establecer las siguientes conclusiones:

Actualmente el planeamiento vigente en el municipio es un PGOU adaptado a la LOUA. El análisis se ha efectuado en base a la ordenación vigente.

De acuerdo al análisis efectuado, la capacidad teórica máxima de viviendas para los suelos residenciales es de 103 viviendas en suelo urbano y 355 viviendas en suelo urbanizable.

Con estos datos la promoción total de estos suelos permitiría la construcción de un total de 458 viviendas. En base a la ratio 2,40 hab/viv. la capacidad habitacional vacante que tienen los distintos suelos residenciales es de 1.099 habitantes. El suelo disponible a medio-largo plazo permitiría la promoción de 458 viviendas, a la que habría que restar las construídas en el desarrollo del PGOU, que en su mayoría está en terrenos sin urbanizar. Estos valores se estiman suficientes para cubrir la demanda detectada.

Las tipologías predominantes previstas en el planeamiento en el municipio es la de vivienda unifamiliar en agrupaciones unifamiliares o viviendas unifamiliares y la superficie media de las viviendas, es superior a la necesaria para cubrir las demandas del PMVS. En cuanto a las reservas de suelo destinado a vivienda protegida, la reserva de suelo permitiría la construcción de 36 viviendas en Suelo Urbano y 115 viviendas en sectores de suelo urbanizable sectorizado.



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

DESCRIPCIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

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

- Patrimonio municipal de viviendas

De la información recabada, el Ayuntamiento de Badolatos es propietario de las siguientes viviendas:

15 viviendas en Corcoya (Badolatos) con fachada a Avd. Piscina y Carretera Alameda.

Existiendo además patrimonio de la Junta de Andalucía y Ministerio de vivienda:

Junta de Andalucía: 50 viviendas en la barriada Che Guevara

Ministerio de Vivienda: 61 vivienda en barriada Olof Palme

- Patrimonio municipal de suelo

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

De la ejecución y urbanización de los suelos previstos en el PGOU, se obtendrían un total de 28 parcelas residenciales, para su inclusión en el patrimonio municipal de suelo, y realizar la ejecución de viviendas sociales, protegidas o públicas.

- Plazos de ejecución

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

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

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



PROPUESTA



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

DEBILIDADES	FORTALEZAS
Necesidades de vivienda protegida (VP) con renta económica baja o muy baja, registrados como demandantes de vivienda en el RPMDVP.	Ayudas económicas previstas para paliar situaciones de riesgo de exclusión social. Previsión de viviendas de alquiler social ante el incremento del número de personas demandantes a través de los Servicios Sociales. Previsión de nuevos modelos de alojamiento.
Oferta insuficiente de viviendas públicas en el municipio.	Suelo urbanizado y previsto, como reserva futura para VP, en el planeamiento urbanístico y solares y viviendas desocupadas susceptibles de rehabilitación.
No hay suficiente oferta de viviendas protegidas adecuada a la demanda existente.	Zona urbana compacta que favorece la dotación de equipamientos, espacios libres e infraestructuras y la movilidad y conectividad.
Salarios bajos, precios altos de viviendas (en relación con los salarios) y necesidades de vivienda no cubiertas en alquiler de renta baja. Desconfianza del propietario para alquilar su vivienda.	Previsión de Normativa para Evaluación de Edificios, así como de propuestas de rehabilitación y reurbanización.
Salarios bajos, precios altos de viviendas (en relación con los Salarios) y necesidades de vivienda no cubiertas en alquiler de renta baja.	Concienciación a la población hacia modalidades de transporte más sostenibles, menos contaminantes y eficientes.
Necesidad de adecuación del parque de viviendas existente, así como de los espacios públicos, en relación a las ayudas públicas previstas.	Creación de registros relativos a la gestión de vivienda y suelo e impulso de la participación ciudadana.



AMENAZAS	OPORTUNIDADES
Incremento de hogares, descompensado con la falta de oferta de alojamientos, nuevas viviendas, (régimen de alquiler y venta).	Desarrollo agroindustrial y de servicios metropolitanos de la zona para el desarrollo socioeconómico.
Aumento del número de personas en riesgo de exclusión social.	Situar en el mercado viviendas en venta y alquiler en el horizonte del PMVS, así como la gestión de ayudas de alquiler de vivienda para personas con pocos recursos.
Falta de crédito hipotecario para promotores y adquirientes y paralización de la actividad inmobiliaria.	Generar recursos a partir del PMVS y las cesiones obligatorias de suelo para la promoción de VP pública que complete la oferta de la promoción privada.
Envejecimiento de la población y dificultades, de los jóvenes sin empleo, para acceder a las viviendas existentes o previstas.	Existencia de suelo municipal encuadrable en el programa público de vivienda a través de la gestión de programas tales como cooperativas, autoconstrucción u otras actuaciones de interés público.
Déficit de calidad ambiental de algunos espacios públicos y deterioro parcial del parque de viviendas y existencia de viviendas inadaptadas.	Propuesta de un Plan de rehabilitación y reurbanización, así como programas de rehabilitación, regeneración urbana.
Desilusión de la población por las soluciones actuales a la problemática de la vivienda.	Impulso de la participación ciudadana y de las asociaciones sectoriales y vecinales.
Aumento del uso de viviendas inadecuadas ante la paralización de la actividad inmobiliaria.	Redacción de Revisión o Modificación del PGOU para ámbitos residenciales (densidad media y tipología adecuada) para complejión del crecimiento y creación de nuevas áreas de centralidad.
Situación de crisis económica agravada con la falta de creación y diversidad en el empleo.	Concienciación de la población hacia modalidades de transporte más sostenibles. Acciones previstas de Movilidad Sostenible en la AGENDA 21 LOCAL.
Uso masivo del vehículo privado en detrimento de los posibles transportes públicos, por falta de estos medios.	Ayudas europeas, estatales, autonómicas y municipales.
Déficit transitorio para la dotación de subvenciones públicas para fomentar el alquiler, la autoconstrucción, la rehabilitación y la eficiencia energética.	



1. DEFINICIÓN DE OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS.

Programa del conjunto de actuaciones previstas y su coordinación con otras estrategias sociales, económicas y medioambientales. Cuantificación y localización.

Tras el estudio de la población y sus necesidades en materia de vivienda, el parque de viviendas existente y su estado de conservación y los suelos disponibles, procede la definición de los objetivos y estrategias por la Administración Local, para poder elaborar el Programa de Actuación.

Se establece el programa del conjunto de actuaciones previstas y su coordinación con otras estrategias sociales, económicas y medioambientales, así como su cuantificación y localización y las bases para los procedimientos de adjudicación.

OBJETIVOS

Como objetivos fundamentales se establecen los siguientes:

- Hacer efectivo el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades, en unas condiciones económicas proporcionales a los ingresos del hogar.
- Determinar la demanda de vivienda no satisfecha y/o el potencial de demanda, clasificándola por niveles de renta, y la capacidad de respuesta con las viviendas disponibles en el municipio.
- Eliminar situaciones de ocupación anómala de viviendas: importante número de viviendas deshabitadas existentes en el municipio que puedan incluirse en el mercado del alquiler (fundamentalmente en urbanizaciones periféricas del núcleo de población).
- Facilitar el cambio o permuta de vivienda a aquellas familias que posean una inadecuada a sus necesidades personales o familiares.
- En el caso de no poder cubrirse la necesidad de vivienda con las existentes o previstas en el municipio, establecer una oferta de vivienda protegida de nueva construcción en alquiler que satisfaga la demanda en el marco temporal pertinente, apoyándose en los programas que se regulen en los Planes Estatal y Autonómico de Vivienda y en el propio Plan Municipal. En su caso, se reorientará la propuesta al alquiler con opción a compra.
- Promover la cohesión social en materia de vivienda y evitar y prevenir los fenómenos de discriminación, exclusión, segregación o acoso sobre los colectivos más vulnerables, así como la pérdida de su vivienda, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler (fundamentalmente viviendas de entidades bancarias con procesos de ocupación irregular de dichos inmuebles).
- Impulsar las medidas suficientes para la rehabilitación, conservación y adecuación funcional y de ahorro energético de las viviendas y edificios, así como la eliminación de la infravivienda existente en el municipio (viviendas sin las mínimas condiciones de habitabilidad).
- En caso de ser necesario, se cubrirán las necesidades de suelo para completar la oferta residencial, cuantitativa y cualitativamente, y diseñando e implementando en su caso, los instrumentos urbanísticos para su localización, clasificación, ordenación, gestión y ejecución.



ESTRATEGIAS

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

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

- Estrategias de acceso a la vivienda

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

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

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

- Bonificación municipal y ayudas supramunicipales para las actuaciones de rehabilitación, dentro de lo posible, por la adhesión al Plan de ajuste municipal.
- Actuaciones en relación a las viviendas deshabitadas para incentivar el mercado de alquiler, en relación a los demandantes del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, en relación a los posibles desahucios también.
- El Ayuntamiento de Badolatosa cuenta con Registro de Demandantes de Vivienda, registro que en la actualidad se encuentra operativo.

En relación a las viviendas en construcción:

- No se prevé actuación alguna, dado que con la crisis inmobiliaria no hay promociones de viviendas de construcción en el municipio, ni públicas ni privadas, solo actuaciones de construcción de viviendas unifamiliares.
- No se prevén actuaciones futuras de obra nueva vinculadas a cooperativas o autoconstrucción.

En relación a los programas que establece el Plan Estatal y Autonómico, se prevé:

- El fomento de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y urbana, alquiler con opción a compra y alquiler, autoconstrucción, eliminación de infravivienda (vivienda que no reúne las suficientes condiciones de habitabilidad), apoyadas en las ayudas de los Planes Estatal y andaluz de vivienda.
- El asesoramiento a los ciudadanos y promotores privados para la tramitación y obtención de ayudas para las edificaciones existentes, unifamiliares y plurifamiliares, en relación a las actuaciones sostenibles.
- La tramitación de ayudas para rehabilitación de inmuebles de más de 50 años, para su rehabilitación eficiente y edificatoria, en la zona central del casco urbano.

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



- En los equipamientos SIPS, no se prevé su reforma y rehabilitación para la localización de alojamientos protegidos en planta primera, manteniendo el uso dotacional en planta baja.
- A estas se sumarían las resultantes de la cesión del 10 % de aprovechamiento de los ámbitos de desarrollo del planeamiento vigente, realizándose una política de vivienda derivada de las viviendas protegidas resultantes de la ejecución del planeamiento vigente, previa urbanización y edificación.

Estrategias relacionadas con la promoción de viviendas.

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

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

A la vista de los estudios realizados se hace especialmente conveniente:

- Impulsar modalidades de promoción de viviendas protegidas para el alquiler y promoción de viviendas destinadas a los colectivos más desfavorecidos, en el suelo público, teniendo en cuenta las capacidades de promoción directa del Ayuntamiento o Junta de Andalucía y/o las posibles concertaciones con otros promotores sociales públicos o privados:
 - Concertar con la Consejería de Fomento y Vivienda alguna promoción pública de viviendas sociales en terrenos de propiedad municipal.
 - Reajuste de los criterios baremables en la adjudicación de viviendas sociales como alojamiento urgente a familias en riesgo de exclusión social.
 - Aprobación de la ordenanza fiscal y reguladora de calificación de vivienda protegida.
- Favorecer la adquisición de viviendas, al resto de demandantes:
 - Cuantificar una partida municipal de ayudas en materia para posibilitar el acceso a personas con mayores dificultades económicas. Fijar y garantizar para un periodo de cinco años una Dotación de Ayudas al pago de alquiler.
- Impulsar la promoción de diferentes tipos de vivienda para realización en régimen de cooperativa, así como la disponibilidad de viviendas vacías hacia un alquiler asequible, y el impulso de nuevos modelos de uso, con el fin de mejorar la accesibilidad de la ciudadanía a la vivienda:
 - Impulsar la autoconstrucción, preferentemente mediante la constitución de cooperativas de viviendas.
 - Fomentar la inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida en general y en particular para aquellos interesados en acceder a una vivienda en régimen de cooperativa.



Estrategias relacionadas con el patrimonio público y gestión de suelo.

Como estrategias relacionadas con el patrimonio público de suelo y su gestión, se prevén para las cesiones futuras de aprovechamiento al Ayuntamiento, y actuaciones en las parcelas dotacionales, compatibles con los equipamientos previstos, junto con el patrimonio público de suelo existente.

La utilización y gestión del patrimonio municipal de suelo y vivienda y del fondo económico a él vinculado existente, se pondrán al servicio de las actuaciones programadas, para completar las actuaciones y necesidades de vivienda, en régimen de alquiler y alquiler con opción a compra más urgentes.

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

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

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

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

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

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



Estrategias relacionadas con el planeamiento y gestión urbanísticos.

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

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

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

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

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

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

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

- Definición de acciones favorecedoras de la utilización y ocupación del parque de viviendas existente, tanto de las viviendas deshabitadas, de las viviendas construidas sin licencia de utilización, de las viviendas procedentes de embargo bancario, así como



de desahucios y del “stock” de viviendas sin vender ni alquilar, con el objetivo de su incorporación al mercado local de vivienda.

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

Respecto a todas estas estrategias, tenemos:

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

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

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

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

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

Estrategias relacionadas con medidas para la eliminación de la infravivienda.

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

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



La continuación de las medidas para la eliminación de la situación de infravivienda se deberá realizar intensificando las inspecciones y acciones municipales, pero sobre todo reforzando los instrumentos de colaboración entre las distintas administraciones para garantizar la adaptación funcional básica de aquellos colectivos con escasos recursos, personas mayores y personas con discapacidad:

- Procedimiento específico municipal donde se impliquen las áreas de Urbanismo, Policía Municipal y Servicios Sociales del Ayuntamiento para la detección de infravivienda.
- Información y publicidad de las posibles ayudas para la rehabilitación vigentes.

Estrategias para fomentar la rehabilitación residencial.

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

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

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

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



- Desde las distintas áreas municipales con vinculación en materia de vivienda, informar de las convocatorias y programas vigentes.
- Tramitación municipal de los programas autonómicos o estatales de rehabilitación.

Estrategias para la rehabilitación urbana sostenible.

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

- Se tienen como objetivos la puesta en valor del parque de la calle Pablo Iglesias, creando un espacio de paseo junto al recinto ferial, museo y espacio contiguo al mismo.

Se plantea también a corto y largo plazo:

- Contemplar actuaciones sobre ámbitos urbanos degradados, preferentemente además de sobre áreas productivas en desuso o ámbitos urbanos con potencialidades y oportunidades de intervención, cuya recuperación permita una regeneración urbana, social y económica del municipio, dentro de parámetros ambientales sostenibles:
 - Apoyados en dotaciones presupuestarias de Programa de Fomento del Empleo Agrario (PFOEA) para la mejora de infraestructuras.
 - Otros programas operativos europeos, como el programa autonómico “Ciudad amable”.
- A través de los Planes Parciales de Reforma Interior se planificarán anualmente las Áreas de Rehabilitación y de Regeneración Urbana, en una primera instancia, incluyendo la posible delimitación de otras áreas y otros ámbitos específicos de aplicación de las políticas de rehabilitación.

- Estrategias para la información y asistencia a la ciudadanía

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

Se propone dotar de mayores recursos a corto, medio y largo plazo al Área de Vivienda y Rehabilitación y al Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Badolatosa, que deberán contar con más funciones para el desarrollo del PMVS, tanto para planificación, como de gestión y ejecución, como de coordinación, de difusión de programas y ayudas, y de observatorio y de concertación con la Administración de la Junta de Andalucía.

Estrategias en relación a la implantación de servicios de información y asistencia a la ciudadanía en materia de vivienda.

Se concentrarán o coordinarán los diversos Servicios Municipales para prestar las siguientes prestaciones a la ciudadanía:

- Mantenimiento de datos relativos a la detección de infravivienda, viviendas vacías, solares, áreas de rehabilitación, etc. Todos aquellos datos sobre vivienda que aporten información detallada:



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

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

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

Se prevé el asesoramiento y mediación entre los propietarios de inmuebles residenciales y los ciudadanos demandantes de vivienda resultantes del RMDVP, principalmente en el



casco urbano, previa rehabilitación, para fomentar el alquiler social de inmueble, a través del Ayuntamiento.

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

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

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

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

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

Igualmente se prestará asistencia técnica.

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

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

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

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

- Apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y rehabilitación, prestándose servicio personalizado, integral, público y gratuito de información y asesoramiento con el objetivo de fomentar la realización de acciones preventivas y de intervención en los edificios residenciales y las viviendas con el objetivo de evitar la pérdida de sus condiciones de calidad y habitabilidad.

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



Estrategias en relación a recursos, organización y conocimiento.

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

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

Se propone un posible instrumento:

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



2. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

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

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

MEMORIA

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

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

A. Vivienda

- Acceso y uso eficiente del parque residencial existente

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

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

El Ayuntamiento prevé un asesor jurídico para los ciudadanos encaminado al asesoramiento e información sobre las cláusulas suelo y sobre la temática de desahucios.

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

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

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

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

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



El Ayuntamiento tiene previsto la creación de un registro de oferta de viviendas para la permuta de viviendas entre particulares y entre éstos y las viviendas públicas. Dicho registro será gestionado por los servicios municipales correspondientes.

5.- Actuaciones para la gestión, mantenimiento y control del parque público inventariado.

A través de los servicios municipales se controla la gestión y mantenimiento del parque público existente, salvo el que existe en alquiler perteneciente a la Junta de Andalucía, que lo mantienen los propios inquilinos, en acceso diferido a la propiedad, o la propia Entidad autonómica correspondiente.

Actualmente el Ayuntamiento dispone de un mínimo parque público propio construido, aunque no obstante realizará la gestión del nuevo patrimonio público resultante de las operaciones establecidas en este Plan. En las viviendas públicas de la Junta de Andalucía, gestionadas por AVRA, dado el progresivo acceso diferido a la propiedad, los mismos usuarios mantienen las viviendas.

• Promoción de vivienda / alojamiento

- 1.- Promoción de viviendas/alojamientos públicos para el alquiler. Ubicación y determinación de las viviendas y de los alojamientos dotacionales para atender necesidades transitorias de habitación y realojos en general y los derivados de la eliminación de núcleos de infravivienda.

Se prevé, como se ha dicho, el fomento de las viviendas del alquiler de las viviendas desocupadas en el casco urbano, previa rehabilitación, para el alojamiento temporal, así como una actuación municipal en inmuebles de equipamientos, previa rehabilitación, debiéndose establecer la compatibilidad de usos.

- 2.- Promoción de viviendas en régimen de cesión de uso promovidas por cooperativas y promoción de viviendas en régimen de autoconstrucción.

En las actuaciones municipales de las viviendas previstas referidas se prevé la cesión de suelo para la autoconstrucción de viviendas u otros regímenes, con el asesoramiento adecuado para la solicitud de ayudas correspondientes.

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

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

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

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

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



La reserva de vivienda protegida, tal como se ha comentado, en los planeamientos de desarrollo se atenderá a los porcentajes de cada categoría establecidos anteriormente, en relación a lo previsto en la normativa correspondiente.

Es importante la posibilidad de puesta en carga de las parcelas residenciales que se tramitarán en las áreas de oportunidad metropolitanas planteadas.

• Suelo

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

Respecto a estos suelos de su propiedad, la intención del consistorio es ponerlos en carga (ponerlos a la venta, que destinará a lo que ha fijado como sus principales objetivos, conseguir llevar a cabo la rehabilitación de todo el parque de viviendas que necesitan de este tipo de intervención, la ayuda al alquiler de viviendas desocupadas y la creación de una cooperativa de viviendas para personas jóvenes, con recursos limitados y a bajo precio).

1.- Planeamiento y gestión urbanística.

El Plan no prevé la puesta en carga de más suelo, dado que con el que existe urbanizado y previsto su desarrollo y urbanización en el vigente PGOU, hay suficiente para cubrir las demandas necesarias de vivienda y suelo, tal como se deduce del análisis-diagnóstico realizado, previéndose solo nuevos crecimientos para actuaciones públicas.

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

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

3.- Gestión de suelo.

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

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

B. Rehabilitación

Tal y como queda reflejado en el apartado del PMVS de Badolatosa, la eliminación de la infravivienda y rehabilitación de inmuebles en mal estado es una prioridad de este Plan. Se establecerán los programas convenidos con la Consejería de Fomento y Vivienda de eliminación y sustitución de viviendas en condiciones de infravivienda, por lo que se solicitarán las ayudas en dicha materia. Los programas tendrán como objetivo rehabilitar, conservar y mejorar el parque residencial.

De cualquier manera el Ayuntamiento de Badolatosa impulsará un Programa Municipal de mejora y transformación de viviendas e infraviviendas, para los próximos 5 años, según el



número de solicitudes por atender y de sus posibilidades económicas procedentes del patrimonio municipal de suelo.

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

- Actuaciones para la eliminación de la infravivienda.

Se establece el siguiente programa:

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

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

- Rehabilitación, conservación y mejora del parque residencial.

Se establecen los siguientes programas:

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

En el municipio hay un número pequeño de edificaciones plurifamiliares, constituida como comunidades de propietarios, que pueden optar a las subvenciones establecidas para rehabilitación y eficiencia energética en los planes estatal y autonómico de vivienda.

- 2.- Programas de fomento de la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar su eficiencia energética.

Se prevé la información y fomento de este tipo de rehabilitaciones por el municipio, dada la experiencia tenida de programas anteriores, tanto el asesoramiento como la información y gestión de ayudas para la rehabilitación de viviendas con deficiencias en su condiciones básicas de habitabilidad, tanto para los planes estatal como autonómico de vivienda, así como las bonificaciones municipales correspondientes y previstas.

- Mejora de la ciudad existente.

Se establecen los siguientes programas:

1. Programas para el fomento, la coordinación y el desarrollo de actuaciones de rehabilitación integral y reactivación urbana en ámbitos urbanos donde se concentran procesos de



segregación urbana y graves problemas de carácter habitacional que afectan a sectores de población en riesgo de exclusión social.

En el municipio no hay zonas degradadas a estos niveles en relación a procesos de segregación urbana y problemas de carácter habitacional que afecten a sectores ciudadanos en riesgo de exclusión social, por lo que no hay que plantear actuaciones de rehabilitación integral y reactivación urbana, solo de actuaciones urbanas de rehabilitación de inmuebles deshabitados y con algunos problemas puntuales de mejora de la habitabilidad.

2. Líneas de desarrollo y financiación de proyectos piloto, específicos e integrales, que persigan la reactivación de las potencialidades y oportunidades de mejora sostenible de las condiciones urbanas, residenciales, sociales, económicas y ambientales de ámbitos urbanos, centrales o periféricos; con especial atención a aquellos afectados por procesos de obsolescencia o degradación.

Tal como se ha dicho, se promoverán y captarán las ayudas correspondientes para garantizar las condiciones de habitabilidad óptimas de los inmuebles y espacios urbanos con problemas puntuales, estableciendo la tramitación de ayudas para mejorar la eficiencia energética de los espacios públicos y los edificios públicos, en fomento de la rehabilitación urbana y edificatoria., fundamentalmente en la zona de casco tradicional del núcleo.

3. Programas de desarrollo y financiación de actuaciones que persigan la regeneración de la ciudad consolidada mediante la reconversión urbana del espacio público hacia un modelo de ciudad más sostenible, fomentando la reactivación social y económica del tejido conectivo de la ciudad consolidada, entendido como equipamiento al aire libre y como espacio colectivo.

Estas actuaciones, comentadas anteriormente, se establecen en los espacios urbanos enumerados y en el acondicionamiento de los parques y áreas de juego municipales, para garantizar una ciudad más sostenible y la reactivación social y económica del tejido conectivo de la ciudad consolidada, así como en los espacios periurbanos referidos.

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

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

PROGRAMACIÓN TEMPORAL DE ACTUACIONES

- Actuaciones previstas agrupadas por programas y subprogramas.

Comprende las actuaciones previstas, en relación a los programas establecidos por el Plan Municipal de vivienda de la Junta de Andalucía:

- **BONIFICACIÓN DE LA TASA DE CONSTRUCCIÓN PARA FOMENTO DEL ALQUILER Y REHABILITACIÓN Y PARA ACCESO A VIVIENDA A JÓVENES.**
- **REHABILITACIÓN DE ESPACIOS URBANOS.**



- Fichas de las actuaciones previstas.

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

VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PMVS

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

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

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

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

EVALUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA Y DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN

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

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

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

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

La Administración Autonómica tras la publicación del Plan de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020, celebrarán encuentros con la Comunidad Autónoma a través de la Consejería de Fomento y Vivienda, responsable de esta área, para cerrar “acuerdos-programas” con el municipio de Badolatosa, en su caso. Por tanto, parte del PMVS se financiará con las ayudas, subvenciones y prestaciones de cooperación en conciertos o convenios con la Consejería de Fomento y Vivienda.

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

- Los obtenidos en virtud de las cesiones gratuitas y obligatorias derivadas de la ejecución del planeamiento.



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

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

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

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

Actualmente el Ayuntamiento de Badolatosa tiene aprobado el presupuesto municipal para 2021.

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

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

GESTIÓN Y EVALUACIÓN DEL PMVS

Se definen los mecanismos de implantación, desarrollo, seguimiento y evaluación del Plan, estableciendo los agentes públicos que lo llevaran a cabo y los procedimientos a seguir (toma de datos, evaluación y diagnóstico de la situación, informes periódicos, reuniones de seguimiento, etc.).

La gestión del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Badolatosa se realizará por el Ayuntamiento contando a su vez con la implicación de las distintas áreas municipales, así como con la Consejería de Fomento y Vivienda.

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

- Modificaciones urbanísticas de la población, planeamientos aprobados, sectores finalizados.



- Adaptaciones que hayan sido necesarias.
- Grado de cumplimentación de las acciones previstas.

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

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

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

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

Indicadores

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

Se definen dos tipos de indicadores:

- Indicadores de gestión (nivel de cumplimiento temporal).

- Programa para el uso de viviendas deshabitadas > identificación de las viviendas vacías que no reúnen condiciones de habitabilidad y jurídicas para acoger una unidad familiar. Se llevarán a cabo por medio del Servicio municipal que gestiona el Catastro.

- Indicadores de resultado o impacto, que evalúan el nivel de desempeño de los objetivos establecidos.

- Programa para el uso de viviendas deshabitadas > Viviendas vacías efectivamente ocupadas para atender la necesidad de vivienda de una unidad familiar.

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

- Programa de eliminación de la infravivienda > nº de viviendas mejoradas/sustituidas. Se llevarán a cabo por medio del personal que lleve el registro municipal correspondiente, creado al efecto.
- Programa tendente a la consecución de viviendas de inserción para atender las necesidades sociales del municipio > nº de viviendas de inserción social implementadas. Se llevarán a cabo por medio del personal que lleve el registro municipal correspondiente, creado al efecto.
- Programa para reducir el número de personas que sufren exclusión residencial > nº de personas, procedentes de desahucios, realojadas. Se llevarán a cabo por medio del personal que lleve el registro municipal correspondiente, creado al efecto. No obstante, a propuesta del Observatorio de la Vivienda de Andalucía



(OVA) se establecen los siguientes indicadores básicos, que pueden ser utilizados por el Ayuntamiento:

- Vivienda asequible (esfuerzo familiar, media en ámbitos regionales)
- Mercado del alquiler y venta (precio/m², localización, evolución)
- Registros municipales de demandantes de vivienda protegida (Perfil, evolución, renta disponible de demandantes y población en general)
- Modelo de ciudad sostenible (buenas prácticas de intervención y gestión)
- Planes municipales de vivienda y suelo (sistematización de información, diagnóstico, propuestas)
- Stock de vivienda, vivienda vacía (Nº, localización, características)
- Desahucios (Nº, en ámbitos regionales, municipio y distritos censales, perfil socio-económico, evolución)
- Infravivienda (Mapa urbano), etc.

Comisión de seguimiento del Plan

El Área de Vivienda y Rehabilitación y resto de servicios municipales relacionados del Ayuntamiento de Badolatosa serán los encargados de realizar las siguientes funciones en relación con el Plan Municipal de vivienda y suelo:

- Informar sobre las actuaciones acogidas al presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo.
- Realizar el seguimiento de las actuaciones.
- Elaborar propuestas para el desarrollo del Plan.

El equipo técnico de la comisión de seguimiento del PMVS tendrá la función de asesorar e informar sobre la evolución del PMVS, así como de las modificaciones o sugerencias que correspondan al ámbito de sus funciones. Deberá emitir un informe de evaluación anual en el primer trimestre de cada año.

El equipo técnico de la comisión de seguimiento tendrá la función de asesorar e informar sobre los “convenios-programas” si estos existieran, y en caso afirmativo, la comisión deberá reunirse y emitir un informe de evaluación anual sobre dichos convenios.

En este apartado se definen los integrantes de la Comisión de seguimiento del Plan, integrada por los siguientes componentes:

- Alcalde.
- Delegado del Área de Vivienda y Rehabilitación y del Área de Urbanismo.
- Coordinador del PMVS.
- Representante de los Servicios técnicos municipales.
- Representante de los Servicios sociales municipales.
- Secretario, con voz pero sin voto.

3. PLAN DE INTERVENCIÓN SOCIAL.

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



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

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

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

Por su puesto, y lejos de crear ningún tipo de debate, serán estudiados otros sectores más pormenorizados como el acceso a una vivienda de personas jóvenes con el deseo de emancipación, inmigrantes, madres solteras,...

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

La vivienda social, será en la medida de lo posible, otro foco de inversión prioritario en materia de urbanismo.

Entre otros aspectos, vamos a marcar un PLAN DE INTERVENCIÓN SOCIAL definido por:

1. La promoción de vivienda protegida para la compra, uso propio o destinadas a alquiler, también con opción a compra.
2. Ayudas a los demandantes de vivienda.
3. Rehabilitación de áreas y renovación urbana.
4. Ayudas a la rehabilitación, pero también a la promoción de nuevas viviendas, mejorando la eficiencia energética y accesibilidad universal para las personas con discapacidad.
5. Ayudas para la Adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida.
6. Fomento de un municipio sostenible y competitivo.

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



PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA (COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN PÚBLICA).

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

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

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

Se desarrolla en tres fases:

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

El PMVS de Badolatosa se ha construido colectivamente.

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

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

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

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

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

Para ello, se precisa que la sociedad de Badolatosa se exprese a través de un tejido asociativo amplio (asociaciones de vecinos, de consumidores, de comerciantes, de los ámbitos de la cultura, etc.) para ser parte activa de las decisiones municipales de Badolatosa.

Las propuestas serán más eficaces cuanto más centradas estén en cuestiones concretas, en necesidades específicas. Esta tarea necesita del apoyo de los medios de comunicación, para detectar y amplificar el interés de la ciudadanía por cada uno de los temas.

- OBJETIVOS, PROPUESTAS Y ACCIONES.

Objetivos principales

- Dar a conocer el PMVS en la comunidad, en sus distintas fases de desarrollo así como el documento final del mismo, realizando una comunicación eficaz.



- Sensibilizar sobre la importancia de la participación de la ciudadanía y de los colectivos en la elaboración del PMVS, programando actos que promuevan y faciliten la participación.

Objetivos específicos

Lo que se desea transmitir depende de qué se está tratando de lograr con la estrategia de comunicación y para recabar las opiniones y las propuestas de la ciudadanía hemos necesitado:

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

Os presentamos las acciones que, en función de los objetivos seleccionados, se han llevado a cabo. Se ha tratado de llegar al público difundiendo el mensaje con un lenguaje adecuado, simple y comprensivo.



ACCIONES DE COMUNICACIÓN PREVIAS AL PMVS

DIFUSIÓN DEL PROYECTO DEL PLAN	
Descripción	Presentación del proyecto de elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo por el Ayuntamiento en la web municipal y en los medios de comunicación al efecto para comenzar la campaña de difusión del mismo.
Objetivos	Divulgar en el municipio la necesidad de elaborar un Plan Municipal de vivienda y suelo, de conocer la situación actual de la población y la vivienda, la necesidad de la participación ciudadana, y los objetivos municipales en materia de vivienda en la población de Badolatosa
Responsables	- Alcaldía, Área de Vivienda y Rehabilitación. - Sevilla Activa SAU.
Audiencia objetivo	La ciudadanía de Badolatosa en general
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	La divulgación se ha realizado en el momento inicial, hasta la presentación del Documento al Ayuntamiento.
Recursos y materiales	La campaña se ha preparado conjuntamente con el equipo designado por el Ayuntamiento que aportó los medios y los conocimientos necesarios, con el acompañamiento y coordinación de Sevilla Activa SAU. Se realizó con el apoyo de herramientas adecuadas para dar visibilidad global a través de las redes sociales y presencia física en la población.
Canales de comunicación	- Página web municipal. - Díptico informativo, en su caso.
Observaciones	- Coste Municipal: recursos propios municipales. Medios de Comunicación.



ENCUESTA A DEMANDANTES	
Descripción	Encuesta: se podrá diseñar un cuestionario individual, cumplimentación voluntaria, en papel y pagina web. Se trata de una serie de preguntas muy simples cuya evaluación incluye en el informe del PMVS.
Objetivos	Recabar las necesidades reales de los demandantes de actualizar datos de la situación de partida respecto a las necesidades de vivienda en el municipio, como una referencia dado que el RM dispone de datos oficiales.
Responsables	- Técnicos Municipales. - Sevilla Activa SAU (asesoramiento)
Audiencia objetivo	Demandantes potenciales de vivienda. Población en general.
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	Se ha ejecutado desde el inicio de elaboración del PMVS hasta momentos previos de su aprobación.
Recursos y materiales	- Personal responsable del área de Vivienda y Rehabilitación - Informático municipal en su caso. - Recursos de Sevilla Activa SAU.
Canales de comunicación	- Encuesta en sí. - Medios de comunicación. - Redes sociales.
Observaciones	- Coste Municipal: recursos propios para su difusión y recuento de datos.



ACCIONES DE COMUNICACIÓN A LA APROBACIÓN INICIAL DEL PMVS	
DIVULGACIÓN PÚBLICA DEL PMVS	
Descripción	Divulgación de información básica del Plan de Vivienda en los distintos canales de comunicación, medios de prensa, web municipal.
Objetivos	Ofrecer información en materia de vivienda y suelo de interés para la ciudadanía favoreciendo el conocimiento de oportunidades, ayudas y subvenciones a los demandantes de vivienda, a los promotores y constructoras locales.
Responsables	Supervisión y coordinación: - Ayuntamiento.
Audiencia objetivo	La ciudadanía en general.
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	De forma continuada o intermitente desde la presentación pública del Alcalde hasta la aprobación del Plan. A través de los medios municipales.
Recursos y materiales	- Ayuntamiento. - Informático municipal.
Canales de comunicación	- Página web municipal. - Medios de comunicación.
Observaciones	Coste Municipal: recursos propios municipales.



EXPOSICIÓN EN ESPACIO MUNICIPAL Y JORNADAS TÉCNICAS SOBRE EL PMVS	
Descripción	<i>Exposición pública en espacio municipal. Mesa Técnica en la que se expone el PMVS coordinada por la Concejalía de Urbanismo y presentada por el Alcalde. Con exposición técnica realiza por técnicos/as municipales con una presentación de PowerPoint para incorporarla posteriormente en la web municipal y en los canales de internet. Debates y propuestas en una actividad participativa.</i>
Objetivos	<i>Conocer el PMVS y generar debates sectoriales en la búsqueda de soluciones compartidas entre los agentes sociales políticos y económicos al tiempo que dar a conocer las nuevas proposiciones de la política municipal en relación a la vivienda y suelo.</i>
Responsables	- Alcaldía y Concejalía de Urbanismo.
Audiencia objetivo	Asociaciones profesionales, vecinales, promotores y constructores locales, asociaciones de consumidores y demandantes potenciales de vivienda, entidades privadas y administraciones públicas relacionadas con la vivienda.
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	Se pueden proponer en dos momentos : - Un encuentro sobre el PMVS una vez se haya terminado la redacción del Documento. - Una segunda Jornada Técnica se podrá organizar antes de la aprobación definitiva del PMVS.
Recursos y materiales	La presentación se preparará de forma conjunta entre el equipo designado por el Ayuntamiento y Sevilla Activa SAU (asesoramiento). - Personal responsable. - Informático municipal.
Canales de comunicación	- Notas de prensa. - Medios de comunicación (prensa, radio). - Redes sociales. - Enviar invitaciones desde Alcaldía.



Observaciones	Recepción posterior de propuestas a través de correo electrónico. Podrán realizarse actos complementarios de divulgación previstos con antelación para programarse con el asesoramiento de Sevilla Activa SAU.
---------------	--

ACCIONES DE COMUNICACIÓN TRAS LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PMVS

PRESENTACION Y PUBLICACIÓN DEL PMVS	
Descripción	Presentación del Alcalde en rueda de prensa, ante los medios de comunicación, de la publicación del documento aprobado definitivamente del PMVS.
Objetivos	- Difundir a la ciudadanía la futura política de vivienda en la localidad. - Dar a conocer los detalles del PMVS una vez se haya publicado en el Boletín Oficial correspondiente. - Exponer el programa de Actuación del Plan y fecha de inicio del Plan de actuaciones y las medidas propuestas por el Ayuntamiento.
Responsables	Alcaldía y Concejal de Urbanismo
Audiencia objetivo	Promotores de vivienda y suelo, demandantes potenciales de vivienda y ciudadanía en general.
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	- La presentación se podrá hacer tras la aprobación definitiva por el Ayuntamiento. - Acto municipal de rueda de prensa, en su caso.
Recursos y materiales	La presentación será preparada por el equipo designado por el Ayuntamiento que aportará los medios necesarios. - Personal responsable. - Informático municipal.
Canales de comunicación	- Nota de prensa. - Medios de Comunicación (radio, prensa). - Redes sociales (Ayuntamiento).



Observaciones	Podrán realizarse acciones complementarias de divulgación, nuevos dípticos, folletos, carteles.
---------------	---

- RESULTADO DE EXPOSICIÓN Y PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICOS.

La exposición pública del PMVS se realizará en el Salón de actos de Ayuntamiento de Badolatosa .

Se realizará una conferencia en el acto de apertura de la exposición para fomentar el proceso de participación pública, recogiendo las sugerencias y alegaciones de los ciudadanos, en ese acto y en los días de exposición del PMVS.

Esta exposición será informada a los ciudadanos del municipio para que tengan constancia de ello y puedan asistir a la misma.

- RESULTADO DE LA REMISIÓN AL ÓRGANO TERRITORIAL PROVINCIAL DE LA CONSEJERÍA DE COMPETENTE EN MATERIA DE VIVIENDA.

Una vez se apruebe por el Pleno municipal el PMVS se remitirá al Órgano territorial provincial de la Consejería competente, para su informe.

- PREVISIÓN DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y DEL PMVS.

A través del control municipal se prevé el seguimiento y evaluación de la participación ciudadana y del PMVS, tanto desde la fase previa a su aprobación plenaria, como posterior hasta su publicación, y el desarrollo durante la vigencia del Plan.





ANEXOS.

I.-Cuadros-resumen de población y vivienda

I.1 Población y demanda residencial.



POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL

Padrón municipal y encuesta de población activa (INE)

		AÑO 2019	
edad y sexo		Varón	Total
de 0 a 14 años	Mujer	208	268
de 15 a 49 años		714	771
más de 50 años		567	550
TOTAL			3078

actividad	Mujer	Varón	Total
paro	83	78	161

		Año 2020
Agricultura		807
Régimen general		263
Autónomos		138
Hogar		0
hogares según tamaño (censo 2011)	personas	núcleos familiares
	1 persona	
	2	
	3	
	4	
	5	
	total	

Registro de Demandantes de Vivienda Protegida

solicitudes e inscripciones			
solicitudes	60		03/20
inscripciones			
forma de acceso			
Alquiler	15	25 %	
Solar	28	47 %	
Compra	17	28 %	
sexo			
Mujer		40,00 %	
Varón	9	60,00 %	
edad			
< 35 años		36,36 %	
> = 35 a < 50 años	8	27,27 %	
> = 50 a < 65 años	6	27,27 %	
> = 65 años	6	9,09 %	

I.2 Parque de viviendas, oferta y mercado.



aspectos físicos

antigüedad y estado de conservación

nº viviendas totales	1186
nº viviendas de más de 55 años	445
nº viviendas anteriores a 1981	181

superficie y programa

<30 m2	1 habitación
30-60 m2	2 habitaciones
61-75m2	3 habitaciones
76-90m2	4 habitaciones
>90m2	>4 habitaciones

accesibilidad

nº viviendas accesibles
nº viviendas no accesibles

nº de edificios sin ascensor de 3 o más plantas (B+2)

nº inmuebles de edificios

infravivienda

régimen de tenencia, titularidad y uso

nº viviendas totales	1186
en propiedad	
en alquiler	
principales	
secundarias	

viviendas deshabitadas

vivienda pública

precio medio

oferta y mercado

	nº viviendas	por vivienda	por m2
en venta			
en alquiler			

nº capacidad viviendas

Patrimonio Municipal de Suelo

Registro Municipal de Solares y

Edificaciones Ruinosas

Órgano de gestión

Datos básicos de población y vivienda

existente

previsto

%

año 2018	nº habitantes	3094	crecimiento nº habitantes	%
	nº inscritos RMDVP	61	nº nuevas familias	
Censo 2011	viviendas totales		viviendas totales	
2011	no ocupadas			
2011	a rehabilitar			
ayudas rehabilitación concedidas			Convocatoria 2009	
adecuación funcional básica				
infravivienda			propuesta infravivienda	
2019 protegidas			protegidas	
2019 públicas			públicas	
en alquiler			en alquiler	

II.-Programa de actuación. Resumen.



IV PROGRAMA DE ACTUACIÓN				
VIVIENDA	n.º viviendas	evaluación económica	límite temporal	ubicación y descripción
acceso y uso eficiente del parque residencial existente				
actuaciones en defensa de la vivienda	*	ANUAL	5 AÑOS	POBLACION AFECTADA
puesta en mercado de vivienda deshabitada	*	ANUAL	5 AÑOS	POBLACION AFECTADA
alquiler social	*	ANUAL	5 AÑOS	POBLACION AFECTADA
permuta de viviendas	*	ANUAL	5 AÑOS	POBLACION AFECTADA
parque público	*	ANUAL	5 AÑOS	POBLACION AFECTADA
promoción de vivienda / alojamiento				
promoción de vivienda / alojamiento para el alquiler	95	ANUAL	5 AÑOS	SECTORES DESFAVS.
cesión de uso	*			
alojamientos transitorios	14			
suelo				
Patrimonio Municipal de Suelo	44	ANUAL	5 AÑOS	PARCELAS MUNICIPALES
registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas	*			
reserva de suelo para vivienda protegida	55	ANUAL	5 AÑOS	AMBITOS PGOU
REHABILITACIÓN				
infravivienda				
eliminación de infravivienda	*	ANUAL	5 AÑOS	CASCO URBANO
parque residencial				
parque residencial edificios	*	ANUAL	5 AÑOS	CASCO URBANO
parque residencial viviendas	*	ANUAL	5 AÑOS	CASCO URBANO
mejora de la ciudad existente				
actuaciones de rehabilitación integral	*	ANUAL	5 AÑOS	CASCO URBANO
proyectos piloto				
espacio público	*	ANUAL	5 AÑOS	CASCO URBANO
INFORMACIÓN Y ASISTENCIA A LA CIUDADANÍA				
oficina local	*	ANUAL	5 AÑOS	AYUNTAMIENTO
registro	*	ANUAL	5 AÑOS	AYUNTAMIENTO

III.-Acuerdos suscritos con otros entes públicos y privados en materia de vivienda.



(Se incorporarán en el proceso temporal de tramitación y desarrollo del PMVS).

IV.-Otros



-
1. SINOPSIS, OBJETIVOS Y PROGRAMAS DEL PLAN ESTATAL DE FOMENTO DEL ALQUILER DE VIVIENDAS, LA REHABILITACIÓN EDIFICATORIA, Y LA REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA, 2018-2021.
 2. SINOPSIS DEL PLAN DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA.
 3. MODELOS DE DOCUMENTOS DE TRABAJO DEL PLAN.
 4. DOCUMENTACIÓN DEL RPMDVP.
 5. LEGISLACIÓN.
 6. EQUIPO REDACTOR Y AGRADECIMIENTOS

1. SINOPSIS, OBJETIVOS Y PROGRAMAS DEL PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2018-2021



El Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, constituye el marco normativo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

Los objetivos del Plan son, en síntesis:

- Persistir en la adaptación del sistema de ayudas a las necesidades sociales actuales y a la limitación de recursos disponibles, priorizando dos ejes, fomento del alquiler y el fomento de la rehabilitación y regeneración y renovación urbana y rural, con especial atención a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual y a las ayudas a la accesibilidad universal.
- Contribuir a que los deudores hipotecarios como consecuencia de la adquisición de una vivienda protegida puedan hacer frente a las obligaciones de sus préstamos hipotecarios.
- Reforzar la cooperación y coordinación interadministrativa, así como fomentar la corresponsabilidad en la financiación y en la gestión.
- Mejorar la calidad de la edificación y, en particular, de su conservación, de su eficiencia energética, de su accesibilidad universal y de su sostenibilidad ambiental.
- Contribuir al incremento del parque de vivienda en alquiler o en régimen de cesión en uso, tanto público como privado, con determinación de una renta o precio de cesión en uso máximo, durante el plazo mínimo de 25 años.
- Facilitar a los jóvenes el acceso al disfrute de una vivienda digna y adecuada en régimen de alquiler.
- Contribuir a evitar la despoblación de municipios de pequeño tamaño, entendiendo por tales, aquellos de menos de 5.000 habitantes, facilitando a los jóvenes el acceso a la adquisición o rehabilitación de una vivienda en dichos municipios.
- Facilitar el disfrute de una vivienda digna y adecuada a las personas mayores, en régimen de alquiler o de cesión en uso con renta o precio limitado, mediante el fomento de conjunto residenciales con instalaciones y servicios comunes adaptados.
- Facilitar el disfrute de una vivienda digna y adecuada a las personas con discapacidad, en régimen de alquiler o de cesión en uso con renta o precio limitado mediante el fomento de conjuntos residenciales con instalaciones y servicios comunes adaptados.
- Contribuir a la reactivación del sector inmobiliario, fundamentalmente desde el fomento del alquiler y el apoyo a la rehabilitación de viviendas, edificios y a la regeneración y renovación urbana o rural, pero además, a través del fomento del parque de vivienda en alquiler, ya sea de nueva promoción o procedente de la rehabilitación, y de la ayuda a la adquisición y a la rehabilitación para los jóvenes en municipios de menos de 5.000 habitantes.

Para la consecución de sus objetivos, el Plan se estructura en los siguientes Programas:

1. [Programa de Subsidiación de préstamos convenidos.](#)
2. [Programa de ayuda al alquiler de vivienda.](#)
3. Programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual.
4. [Programa de fomento del parque de vivienda de alquiler.](#)
5. [Programa de fomento de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas.](#)
6. [Programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas.](#)
7. [Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.](#)
8. [Programa de ayuda a los jóvenes.](#)
9. Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad.

2. SINOPSIS DEL PLAN DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA



Programas de vivienda:

El Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, así como el Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, con objeto de hacer real y efectivo al derecho a una vivienda digna y adecuada, establecen actuaciones en desarrollo de distintos programas:

- Viviendas y alojamientos protegidos de nueva construcción.
- Fomento del parque público y residencial de viviendas en alquiler.
- Programa de cooperativas de viviendas protegidas.
- Programa de viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción.
- Programa de permutas protegidas de vivienda.
- Programa de mejora y mantenimiento del parque público de viviendas de la Junta de Andalucía.
- Programas de transformación y eliminación de la Infravivienda
- Programa de Rehabilitación residencial y urbana

Criterios de cálculo:

a. Módulo Básico Estatal (MBE).

El Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía fija el módulo básico en 758€ por metro cuadrado útil de vivienda.

b. Ámbito territorial.

Badolatosa se incluye en el Ámbito Territorial General para la aplicación del Precio de referencia y máximo de venta y renta.

c. Cálculo del Precio Máximo de Venta (PMV).

1. Precio máximo de venta de vivienda
 $PMV = C1 \times C2 \times MBE \times S1$
2. Precio máximo de venta de anejos vinculados
 $PMV = C1 \times C2 \times MBE \times S2 \times 0.60$

Siendo:

C1 = Coeficiente de ámbito territorial.
C2 = Coeficiente de protección pública.
S1 = Superficie útil de vivienda.
S2 = Superficie útil de espacios vinculados.

d. Cálculo del precio máximo de venta (PMV) de Vivienda de Protegida de régimen especial, para familias con ingresos hasta 2,5 IPREM y para alojamientos protegidos.

1. Vivienda.

- Precio máximo de venta por superficie útil, 1.137 €/m² útiles (1.50x758)
- Superficie útil máxima 90 m²
- Precio máximo de venta de la vivienda 102.330 €
- Relación entre superficie útil y construida 1,28
- Superficie construida máxima de vivienda 115,2 m²



- Repercusión del PMV por unidad de superficie construida 888,28 €/m²

2. Anejos vinculados

- Precio máximo de venta por superficie útil, 682,20 €/m² útil (1,50x758x0,60)
- Superficie útil máxima 33 m² (garaje (25 m²)+ trastero (8 m²))
- Precio máximo de venta (garaje +trastero) 22.512,60 €
- Relación entre superficie útil y construida 1,10
- Superficie construida máxima 36,3 m²
- Repercusión del PMV por unidad de superficie construida 620,18 €/m²

3. Total de vivienda y anejos vinculados (garaje y trastero)

- Precio máximo de venta de la vivienda (1+2) 124.842,60 €
- Superficie construida máxima de vivienda (1+2) 151,5 m²
- Repercusión del PMV por unidad de superficie construida 824,04 €/m²

e. Cálculo del precio máximo de venta (PMV) de Vivienda de Protegida de régimen general, para familias con ingresos hasta 3,5 IPREM

1. Vivienda

- Precio máximo de venta por superficie útil, 1.212,80 €/m² útil (1,60x758)
- Superficie útil máxima 90 m²
- Precio máximo de venta de la vivienda 109.152 €
- Relación entre superficie útil y construida 1,28
- Superficie construida máxima de vivienda 115,2 m²
- Repercusión del PMV por unidad de superficie construida 947,5 €/m²

2. Anejos vinculados

- Precio máximo de venta por superficie útil, 727,68 €/m² útil (1,60x758x0,60)
- Superficie útil máxima 33 m² (garaje (25 m²)+ trastero (8 m²))
- Precio máximo de venta (garaje + trastero) 24.013,44 €
- Relación entre superficie útil y construida 1,10
- Superficie construida máxima 36,3 m²
- Repercusión del PMV por unidad de superficie construida 661,53 €/m²

3. Total de vivienda y anejos vinculados (garaje y trastero)

- Precio máximo de venta de la vivienda (1+2) 133.165,44 €
- Superficie construida máxima de vivienda (1+2) 151,5 m²
- Repercusión del PMV por unidad de superficie construida 878,98 €/m²

f. Cálculo del precio máximo de venta (PMV) de Viviendas Promovidas sobre un derecho de superficie o sobre las que se haya establecido una cesión del uso.

0,80 x precio de referencia x t/75, siendo t el número de años que restan de uso

Reserva vivienda protegida a personas con movilidad reducida

El Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de



accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad, establece que “Los edificios de *uso Residencial Vivienda* dispondrán del número de *viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas y para personas con discapacidad auditiva* según la reglamentación aplicable”.

El Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, dedica a la accesibilidad el Capítulo V del Título I “Derecho a la vida independiente”, que comprende los artículos 22 a 34. En el artículo 32.1 se establece que “En los proyectos de viviendas protegidas, se programará un mínimo de un cuatro por ciento con las características constructivas y de diseño adecuadas que garanticen el acceso y desenvolvimiento cómodo y seguro de las personas con discapacidad.

Las viviendas objeto de la reserva prevista en este artículo destinadas al alquiler, podrán adjudicarse a personas con discapacidad individualmente consideradas, unidades familiares con alguna persona con discapacidad o a entidades sin ánimo de lucro del sector de la discapacidad, siempre que en este último supuesto se destinen por esas entidades a la promoción de la inclusión social de las personas con discapacidad y de la vida autónoma, como viviendas asistidas, viviendas compartidas, viviendas de apoyo o a proyectos de vida independiente de personas con discapacidad.”

Así mismo en el artículo 34.3 se establece que “...las administraciones competentes en materia de urbanismo deberán considerar, y en su caso incluir, la necesidad de esas adaptaciones anticipadas, en los planes municipales de ordenación urbana que formulen o aprueben.”

No obstante, la reserva y situación de las viviendas de protección oficial destinadas a minusválidos en Andalucía se regula en el artículo 111 del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, que literalmente dispone:

“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, se reservarán viviendas con las características establecidas en la Sección 4.^a del presente Capítulo en función a las siguientes proporciones: de 17 a 39 viviendas: 1 vivienda; de 40 a 66 viviendas: 2 viviendas; de 67 a 99 viviendas: 3 viviendas; de 100 a 133 viviendas: 4 viviendas; de 134 a 165 viviendas: 5 viviendas; de 166 en adelante: 3% redondeado ($\geq 0,5$ al alza; $< 0,5$ a la baja).”

Así mismo, en el artículo 58 de la Ley 4/2017, de 25 de septiembre, de los derechos y la atención a las personas con discapacidad en Andalucía, se recoge la reserva de vivienda de las personas con discapacidad, en los proyectos de vivienda protegidas o suelos destinados a vivienda protegida, así como de cualquier otro carácter que se construyan, promuevan o subvencionen por las Administraciones Públicas y demás entidades vinculadas o dependientes de estas.

En los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida de los Ayuntamientos, las personas con movilidad reducida que deseen acceder a una vivienda accesible deben inscribirse dentro del cupo especial para demandantes con movilidad reducida.



3. MODELOS DE DOCUMENTOS DE TRABAJO DEL PLAN.



4. DOCUMENTACIÓN DEL RPMDVP.



5. LEGISLACIÓN

- **Ley 49/1960, de 21 de julio**, sobre propiedad horizontal. BOE nº 176, 23 de julio de 1960.
- **Constitución Española**, 1978.
- **Decreto 377/2000, de 1 de septiembre**, por la que se regula el acceso a la propiedad de las viviendas de promoción pública cuyo régimen de tenencia sea el arrendamiento.
- **Ley 7/2002, de 17 de diciembre**, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).
- **Ley 13/2005, de 11 de noviembre**, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. BOJA nº 69, 11 de abril de 2013.
- **Decreto 149/2006, de 25 de julio**, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo.
- **Ley Orgánica 2/2007** de 19 de marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía de Andalucía.
- **Ley 2/2007, de 27 de marzo**, de fomento de las energías renovables y del ahorro y eficiencia energética de Andalucía.
- **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. BOJA nº 27, 7 de febrero de 2008.
- **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 y se agilizan los procedimientos establecidos para otorgar las Calificaciones de Vivienda Protegidas. Modificada por **Orden de 12 de febrero de 2020**. BOJA nº 35, 20 de febrero de 2020.
- **Decreto 293/2009, de 7 de julio**, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
- **Ley 1/2010, de 8 de marzo**, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía. BOJA nº 69, 11 de abril de 2013.
- **Ley 5/2010**, de 11 de Junio, de Autonomía Local de Andalucía. BOJA nº 122, 23 de Junio de 2010.
- **Decreto 169/2011, de 31 de mayo**, por el que se aprueba el Reglamento de Fomento de las Energías Renovables, el Ahorro y la Eficiencia Energética en Andalucía.
- **Ley 14/2011**, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas. BOJA nº 255, 31 de diciembre de 2011.
- **Decreto 1/2012, de 10 de enero**, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía. BOJA nº 19, 30 de enero de 2012.
- **Ley 2/2012**, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. BOJA nº 26, 8 de febrero de 2012.
- **Real Decreto Legislativo 1/2013 de 29 de noviembre**, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social. BOE nº 289, 3 de diciembre de 2013.
- **Ley 4/2013 de 4 de junio**, de flexibilización del mercado del alquiler de viviendas.
- **Ley 4/2013, de 1 de octubre**, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda. BOE nº 263, 2 de noviembre de 2013.
- **Decreto - Ley 6/2013**, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de Vivienda. BOJA nº 69, 11 de abril de 2013.
- **Resolución de 25 de septiembre de 2013**, de la Secretaría de Estado de Energía, por la que se publica la de 25 de junio de 2013, del Consejo de Administración del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía, por la que se establecen las bases reguladoras y convocatoria del programa de ayudas para la rehabilitación energética de edificios



existentes del sector residencial (uso vivienda y hotelero). BOE nº 235, 1 de octubre de 2013.

- **Ley 27/2013**, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local. BOE nº 312, 30 de diciembre de 2013.
- **Decreto - Ley 1/2014, de 18 de marzo**, por el que se regula el Programa de Impulso a la Construcción Sostenible en Andalucía y se efectúa la convocatoria de incentivos para 2014 y 2015. BOJA nº 58, 26 de marzo de 2014.
- **Decreto 171/2014, de 9 de diciembre**, por el que se regula el Observatorio de la Vivienda de Andalucía.
- **Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre**, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- **Decreto 141/2016 de 2 de agosto** por el que se regula el Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía. Junta de Andalucía, Consejería de Fomento y Vivienda.
- **Orden de 23 de diciembre de 2016**, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de incentivos para el desarrollo energético sostenible de Andalucía en el período 2017-2020. BOJA nº 249, 30 de diciembre de 2016.
- **Orden de 24 de mayo de 2017**, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia competitiva, de subvenciones para actuaciones acogidas al Programa de Adecuación Funcional Básica de Viviendas del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.
- **Ley 4/2017, de 25 de septiembre**, de los Derechos y la Atención a las personas con discapacidad en Andalucía.
- **Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo**, por el que se regula el Plan Estatal de vivienda, 2018-2021. BOE nº 61, 10 de marzo de 2018.
- **Orden de fecha 18 de diciembre de 2017** de Desarrollo y Tramitación del Programa de Regeneración del espacio público urbano de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- **Orden de fecha 2 de mayo de 2018** de subvenciones para actuaciones acogidas al programa de adecuación funcional básica de viviendas del Plan Andaluz 2016-2020 para el ejercicio 2018.
- **Orden de 4 de julio de 2018**, por la que se regulan el Programa de Viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción y otras fórmulas de promoción cooperativa en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas destinadas a su financiación.
- **Orden de 5 de julio de 2018**, por la que se modifica la Orden de 17 de octubre de 2013, por la que se regula el Programa de Intermediación en el Mercado del Alquiler de Viviendas y el Programa de Cesión de viviendas para el alquiler a Entes Públicos, se establecen las normas reguladoras para la concesión de pólizas de seguros que den cobertura a los contratos de arrendamiento que se concierten dentro de dichos programa y se efectúa la convocatoria.



6. EQUIPO REDACTOR Y AGRADECIMIENTOS

EQUIPO REDACTOR:

1. Ayuntamiento de Badolatos. Alcaldía, Área de Urbanismo y Área de Servicios Sociales.
2. Unidad de Análisis y Prospección, Diputación de Sevilla.
3. Sevilla Activa, S.A.U. Diputación de Sevilla.

AGRADECIMIENTOS

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

- Diputación de Sevilla:

- INPRO.
- Área de Asistencia Técnica Municipal – Urbanismo.

- Consejería de Fomento y Vivienda.

- Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Sevilla.

- AVRA.



SÍNTESIS- RESUMEN EJECUTIVO.



- INTRODUCCIÓN

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

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

Información Preliminar

El municipio de Badolatosa se localiza en la sierra sur de la provincia de Sevilla. En esta localidad confluyen las carreteras que llegan de Casariche (por el oeste), de Juaja (por el este) y de Puente Genil (por el noroeste) y de la Roda de Andalucía por el sur.

Tiene una superficie de 47,78 kilómetros cuadrados. Sus coordenadas geográficas son 37.307874 y -4.674225. Se encuentra situada a una altitud de 219 metros y a 129,4 kilómetros de la capital de provincia. Tiene una densidad de población de 64,41 hab./km²

- POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL

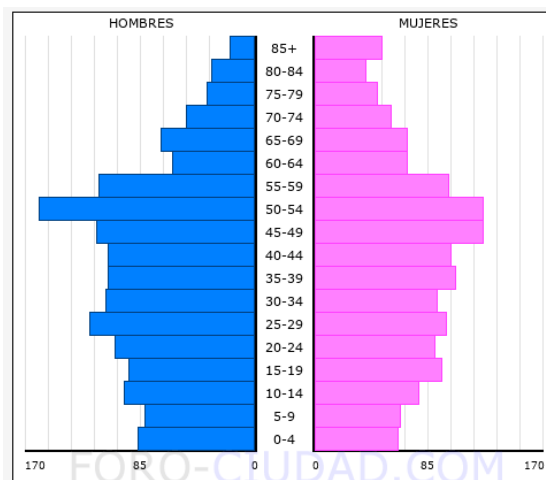
Datos Principales INE 2019

Población Total del Municipio: 3.078 habitantes

Total Mujeres: 1.489

Total Hombres: 1.589

Grupos de población por edades INE 2019



Fuente: INE, Gráfico elaborado por FORO-CIUDAD.COM para todos los municipios de España



Del total de la población del municipio, teniendo en cuenta los tramos por edades, se observa que la mayor parte de la población está comprendida entre los 35 y los 49 años, que representa un 21,8 % de la población.

Migraciones INE 2019

Número de Extranjeros: 50
Mujeres extranjeras: 29
Hombres extranjeros: 21

Procedencia mayoritaria: Reino Unido, Ecuador y Rumanía

- PROYECCIONES DE POBLACIÓN

Población y Proyección

Año	Habitantes
2018	3094
2020	3138
2025	3168
2030	3198
2035	3218

- PROYECCIONES DE HOGARES

Intervalo 2018-2031

Año	Hogares
2018	1186
2031	1214
Aumento	28

El número de hogares mantiene una tendencia creciente a lo largo del periodo estimado, manteniendo un ritmo medio de decrecimiento anual alrededor del 0,23 %, sin embargo el ritmo de la población es mayor, influyendo en esta tendencia demográfica los movimientos poblacionales y los cambios en los modelos de familia.

Evolución tamaño de hogares INE 2019

Distribución por tamaño de hogares

Hogares en exclusión social: Se consideran grupo con mayor riesgo de exclusión social en el municipio de Badolatosa las familias con progenitores en desempleo, los inmigrantes, y los mayores de 65 años que viven solos. En el municipio viven actualmente 15,7 % de personas mayores de 65 años y suelen ser los principales usuarios de los Servicios Sociales Comunitarios de la localidad.

- SITUACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL MERCADO



Evolución Transacciones Inmobiliarias IECA Ministerio de Fomento 2019

Año	TOTAL	Vivienda nueva	Vivienda de segunda	Vivienda libre	Vivienda protegida
2008	3	1	2	3	0
2009	24	14	10	24	0
2010	3	1	1	3	0
2011	3	1	2	3	0
2012	2	0	2	2	0
2013	4	0	4	4	0
2014	1	0	1	1	0
2015	3	0	0	3	0
2016	1	1	1	1	0
2017	2	0	2	2	0
2019	11	0	11	11	0

Fuente: IECA. Ministerio de Fomento 2018.

Situación y evolución del mercado:

No obstante, del estudio de la evolución de las transacciones inmobiliarias en la localidad de Badolatosa, en un principio, se observa que el mercado evoluciona de forma diferenciada y discontinua. El año 2009 alcanzó 24 transacciones inmobiliarias, iniciándose posteriormente una reducción importante del número total de transacciones inmobiliarias, coincidiendo con la crisis del sector inmobiliario, siendo el año 2014 y 2016 con 0 transacciones los años más bajos de la serie analizada. No obstante el año 2019 tuvo un repunte con 11 transacciones inmobiliarias.

- PARQUE DE VIVIENDAS DEL MUNICIPIO

Parque de viviendas pertenecientes al ayuntamiento

Nº de solares	28

Se anuncian distintas ofertas de viviendas en venta y alquiler a través de distintos portales de internet, siendo la oferta más bien escasa.

Antigüedad Censo 2011



Anteriores a 1980: 181 viviendas tienen más de 40 años.
Con más de 50 años: 445 viviendas.

Evolución de las viviendas INE 2001-2011

	2011
1ª vivienda	861
2ª vivienda y vacía	325

Estado de conservación Censo 2011

El parque de vivienda en el municipio presenta un buen estado de conservación, en su mayoría.

Las viviendas principales según número de habitaciones son mayoritariamente de más de dos habitaciones.

El número de edificios destinados a vivienda con dos plantas sobre rasante supone la práctica totalidad del parque de viviendas en la localidad.

- TITULARIDAD PÚBLICA EN LA LOCALIDAD

Los datos de viviendas de titularidad pública en el Municipio de Badolatosa han sido facilitados por el Ayuntamiento de Badolatosa y se reflejan en el siguiente listado:

- Grupo de 15 viviendas con fachada a Avd. Piscina y carretera Alameda en Corcoya - Badolatosa
- 61 viviendas en Barriada Olof Palme, promoción del Ministerio de Vivienda.
- 50 viviendas en barriada Che Guevara, promoción de la Junta de Andalucía.

Según información suministrada por el técnico municipal todas las promociones en su aspecto exterior presentan buen estado de conservación.

- PATRIMONIO MUNICIPAL DE VIVIENDAS.

De la información recabada, el Ayuntamiento de Badolatosa es propietario de las viviendas especificadas anteriormente.

Patrimonio Municipal de suelo

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

De la ejecución y urbanización de los suelos previstos en el PGOU, se obtendrían un total de 28 parcelas residenciales, para su inclusión en el patrimonio municipal de suelo, y realizar la ejecución de viviendas sociales, protegidas o públicas.

Análisis del Planeamiento General Vigente



El Planeamiento general de Badolatosa está conformado por el Plan general de Ordenación Urbanística aprobado definitivamente de forma parcial el 19 de mayo de 2008.

Estrategia de Desarrollo Urbanístico de Badolatosa.

Del estudio del Planeamiento General se estima que el municipio dispone de suelo para la materialización de 458 viviendas.

El 100% del suelo urbanizable sectorizado y urbano consolidado contempla un total de 458 viviendas, 355 viviendas para suelo urbanizable y de 103 para suelo urbano consolidado.

De las viviendas nuevas previstas, 36 viviendas en suelo urbano y 115 en suelo urbanizable se destinará a vivienda protegida.

Gestión, Ejecución y Programación Temporal.

El grado de cumplimiento del PGOU es bajo, debido a la crisis económica que se ha producido, y se ha tramitado escaso planeamiento de desarrollo previsto en el PGOU (Planes Parciales y Planes Especiales de Reforma Interior residenciales que contemplan la ejecución de nuevas viviendas) y se ha ejecutado un porcentaje bajo del total de las viviendas previstas.

Capacidad Residencial

Según el PGOU vigente, el suelo disponible en el municipio de uso residencial se refiere al suelo urbano y al suelo urbanizable. Ambos se localizan tanto en actuaciones del núcleo de población y zonas perimetrales del casco urbano de Badolatosa.

En los siguientes cuadros expresamos en las distintas categorías de suelo, dentro de la clasificación de urbanizable, la superficie, edificabilidad-aprovechamiento y número de viviendas.

SUELO URBANIZABLE

AMBITO	CATEGORIA SUELO	SUPERFICIE M2	APROVECHAM. UA/M2S	Nº VIVS.	RESERVA VPO	10 % CESION	PREV. TEMPORAL
AR-B-R1	SUS	59.272	0,34063	146	41	15	1º C
AR-B-R2	SUS	51.000	0,32414	119	42	12	1º C
AR-C-R1	SUS	50.494	0,27364	90	32	9	1º C
TOTAL				355	115	36	

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

Reserva de suelo destinado a vivienda protegida

La reserva de vivienda protegida es del orden del mínimo del 30 % del total de la edificabilidad residencial. Además las actuaciones sobre el patrimonio edificado sí serían posibles inmediatamente a la aprobación del nuevo Plan de vivienda. No obstante el porcentaje de cesión del 10 % de las actuaciones residenciales al Ayuntamiento de Badolatosa sí se podrían destinar a la ejecución de viviendas protegidas, en su totalidad, en función de las previsiones municipales.



Estimamos, en base a estos datos, y en los ámbitos en los que es obligatorio la reserva de vivienda protegida, que la reserva potencial de suelo para reserva de vivienda protegida serían de 36 viviendas en ámbitos de suelo urbano consolidado y 105 viviendas en sectores de suelo urbanizable sectorizado.

Resumen y conclusiones

Del análisis efectuado se pueden establecer las siguientes conclusiones:

Actualmente el planeamiento vigente en el municipio es un PGOU adaptado a la LOUA. El análisis se ha efectuado en base a la ordenación vigente.

De acuerdo al análisis efectuado, la capacidad teórica máxima de viviendas para los suelos residenciales es de 103 viviendas en suelo urbano y 355 viviendas en suelo urbanizable.

Con estos datos la promoción total de estos suelos permitiría la construcción de un total de 458 viviendas. En base a la ratio 2,40 hab/viv. la capacidad habitacional vacante que tienen los distintos suelos residenciales es de 1.099 habitantes. El suelo disponible a medio-largo plazo permitiría la promoción de 458 viviendas, a la que habría que restar las construidas en el desarrollo del PGOU, que en su mayoría está en terrenos sin urbanizar. Estos valores se estiman suficientes para cubrir la demanda detectada.

Las tipologías predominantes previstas en el planeamiento en el municipio es la de vivienda unifamiliar en agrupaciones unifamiliares y la superficie media de las viviendas, es superior a la necesaria para cubrir las demandas del PMVS. En cuanto a las reservas de suelo destinado a vivienda protegida, la reserva de suelo permitiría la construcción de 36 viviendas en Unidades de Ejecución de Suelo Urbano y 105 viviendas en sectores de suelo urbanizable sectorizado.

PROPUESTAS: Definición de Estrategias

Estrategias de acceso a la vivienda

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

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

- Bonificación municipal y ayudas supramunicipales para las actuaciones de rehabilitación.
- Actuaciones en relación a las viviendas deshabitadas para incentivar el mercado de alquiler, en relación a los demandantes del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, en relación a los posibles desahucios también.

En relación a las viviendas en construcción:

No se prevé actuación alguna, dado que con la crisis inmobiliaria no hay promociones de viviendas de construcción en el municipio, ni públicas ni privadas, solo actuaciones de construcción de viviendas unifamiliares.

. En relación a los programas que establece el Plan Estatal y Autonómico, se prevé:

- Se prevé el fomento de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y urbana, alquiler con opción a compra y alquiler, autoconstrucción, cooperativas de vivienda, eliminación de infravivienda, apoyadas en las ayudas de los Planes Estatal y Autonómico de vivienda.



- Así mismo, se prevé el asesoramiento a los ciudadanos y promotores privados para la tramitación y obtención de ayudas para las edificaciones existentes, unifamiliares y plurifamiliares, en relación a las actuaciones sostenibles.

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

- En los equipamientos SIPS, no se prevé su reforma y rehabilitación para la localización de alojamientos protegidos en planta primera, manteniendo el uso dotacional en planta baja.
- A estas se sumarían las resultantes de la cesión del 10 % de aprovechamiento de los ámbitos de desarrollo del planeamiento vigente, realizándose una política de vivienda derivada de las viviendas protegidas resultantes de la ejecución del planeamiento vigente, previa urbanización y edificación.

Estrategias en relación a la promoción de viviendas:

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

Estrategias en relación con el patrimonio público y gestión de suelo

- Sobre el total de parcelas previstas a obtener para el patrimonio público de suelo se prevé que el 50 % se destinen a viviendas protegidas en régimen especial y preferentemente se cederán en alquiler o se destinarán a cooperativas de viviendas, y para familias que no excedan sus ingresos de 2,50 IPREM, y el resto se preverán para venta o alquiler con opción a compra.

Estrategias en relación con el planeamiento y gestión urbanísticos:

- Fomentar el planeamiento y gestión y urbanización de los ámbitos previstos en el planeamiento vigente, para la obtención de parcelas para vivienda protegida y resultantes del 10 % de cesión de aprovechamiento urbanístico para el patrimonio municipal de suelo.

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

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

Estrategias relacionadas con medidas para la eliminación de la infravivienda.

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

Estrategias para fomentar la rehabilitación residencial,



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

Estrategias para la rehabilitación urbana sostenible.

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

- Se pretende la puesta en valor de varias zonas urbanas y periurbanas como serían:
 - Se tienen como objetivos la puesta en valor del parque periurbano de Galindón como continuación de la playa fluvial.
 - De igual forma se pretende la puesta en valor de las zonas verdes del conjunto de viviendas de nueva creación denominadas conjunto residencial Varajondillo. En la carretera SE-7102.
- A través de los Planes Parciales de Reforma Interior se planificarán anualmente las Áreas de Rehabilitación y de Regeneración Urbana, en una primera instancia, incluyendo la posible delimitación de otras áreas y otros ámbitos específicos de aplicación de las políticas de rehabilitación.

Estrategias para la información y asistencia a la ciudadanía.

1 Estrategias en relación a la implantación de servicios de información y asistencia a la ciudadanía en materia de vivienda.

- Asesoramiento y mediación entre los propietarios y la población demandante de vivienda de cara a fomentar el alquiler social.
- Prevención y asistencia a personas o familias a las que la pérdida de su domicilio habitual, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler, sitúan en riesgo de exclusión residencial y social.
- Información a la ciudadanía que favorezca las labores de uso, mantenimiento y conservación del parque de viviendas del municipio.
- Asesoramiento y mediación entre los propietarios y la población demandante de vivienda de cara a fomentar el alquiler social.
- Fortalecimiento de una Oficina Local de Vivienda para el asesoramiento y gestión de ayudas, programas y políticas municipales acerca de las viviendas.
- Difusión de programas incentivadores del alquiler para evitar la desocupación de viviendas, como el PIMA (Programa de Intermediación al Mercado del Alquiler) e impulsar la inscripción de personas interesadas en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida para participar en el mismo.

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

- Facilitar la información y el asesoramiento técnico y legal en materia de uso, conservación, mantenimiento y rehabilitación a la ciudadanía.
- Apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y rehabilitación, prestándose servicio personalizado, integral, público y gratuito de información y asesoramiento con el objetivo de fomentar la realización de acciones preventivas y de intervención en los edificios



residenciales y las viviendas con el objetivo de evitar la pérdida de sus condiciones de calidad.

3 . Estrategias en relación a recursos, organización y conocimiento.

- Creación de una Oficina Local de Vivienda y Rehabilitación desde la que realicen funciones de observatorio y concertación con la administración de la Junta de Andalucía. En ella se creará un Registro de oferta de viviendas para facilitar la permuta de sus viviendas a las familias que ocupen una inadecuada a sus necesidades u otras iniciativas para procurar el uso más eficiente del parque de viviendas. Estos servicios se realizarán desde las oficinas municipales para la tramitación de ayudas al alquiler y rehabilitación, con la dotación adecuada.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

VIVIENDA.

a) Acceso y uso eficiente del parque residencial existente.

- Programas para la puesta en el mercado de las viviendas deshabitadas: intermediación y actuaciones de fomento dirigidas a las personas propietaria y ayudas a las inquilinas.
- Programas para el fomento del alquiler social: captación de viviendas para ofrecerlas a personas en riesgo de exclusión social.
- Actuaciones dirigidas a facilitar la permuta de sus viviendas por aquellas familias que lo necesiten por resultar la que poseen inadecuada. Creación de un Registro de Oferta de Viviendas para Permutas.
- Actuaciones para la gestión, mantenimiento y control del parque público inventariado.

b) Promoción de vivienda / alojamiento

- Promoción de viviendas/alojamientos públicos para el alquiler. Ubicación y determinación de las viviendas y de los alojamientos dotacionales para atender necesidades transitorias de habitación y realojos en general y los derivados de la eliminación de núcleos de infravivienda.
- Promoción de viviendas en régimen de cesión de uso promovidas por cooperativas y promoción de viviendas en régimen de autoconstrucción.
- Definición, en su caso, del régimen jurídico de las actuaciones protegidas en materia de vivienda/alojamiento de ámbito municipal.
- Definición de los procedimientos de adjudicación de las viviendas, en relación con los establecidos en las Ordenanzas reguladoras del RPMDVP.
- Establecimiento, en su caso, de las diferentes categorías de vivienda protegida, a contemplar en los instrumentos de planeamiento de desarrollo como reserva para VP, en los porcentajes de vivienda de cada categoría (Ley 1/2010, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, artículo 10.3).

c) Suelo

- Planeamiento y gestión urbanística: Se prevé la puesta en carga de más suelo, dado que con el que existe urbanizado y previsto su desarrollo y urbanización, no hay suficiente para cubrir las demandas necesarias de vivienda y suelo, tal como se deduce del análisis-diagnóstico realizado.
- Patrimonio Municipal de Suelo. Destino y tipo de actuaciones a promover sobre suelos procedentes del 10% de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, por lo que se establece la previsión de viviendas de régimen especial para alquiler o para cooperativas, así como otras necesarias para el resto de regímenes establecidos legalmente.



- Gestión de suelo: potenciar la gestión de los ámbitos de planeamiento establecidos en el planeamiento vigente, para su tramitación urbanística y ejecución de urbanización, y obtención de patrimonio municipal de suelo.
- Reserva de suelo para vivienda protegida (artículo 10.1 A) b) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía).

REHABILITACIÓN.

a) Actuaciones para la eliminación de la infravivienda

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

b) Rehabilitación, conservación y mejora del parque residencial

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

c) Mejora de la ciudad existente

- Programas para el fomento, la coordinación y el desarrollo de actuaciones de rehabilitación integral y reactivación urbana en ámbitos urbanos donde se concentran procesos de segregación urbana y graves problemas de carácter habitacional que afectan a sectores de población en riesgo de exclusión social.
- Líneas de desarrollo y financiación de proyectos piloto, específicos e integrales, que persigan la reactivación de las potencialidades y oportunidades de mejora sostenible de las condiciones urbanas, residenciales, sociales, económicas y ambientales de ámbitos urbanos, centrales o periféricos; con especial atención a aquellos afectados por procesos de obsolescencia o degradación.
- Programas de desarrollo y financiación de actuaciones que persigan la regeneración de la ciudad consolidada mediante la reconversión urbana del espacio público hacia un modelo de ciudad más sostenible, fomentando la reactivación social y económica del tejido conectivo de la ciudad consolidada, entendido como equipamiento al aire libre y como patio colectivo.

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

- Se prevé la implantación de una oficina municipal de atención a todos los programas de vivienda estatales y autonómicos, gestionada desde el Ayuntamiento.

- PROGRAMACIÓN TEMPORAL DE ACTUACIONES.

Comprende las actuaciones previstas, en relación a los programas establecidos por el Plan Autonómico de vivienda de la Junta de Andalucía:

- ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS EN PARCELAS DE SIPS, MANTENIENDO EL EQUIPAMIENTO EN PLANTA BAJA.



- TRAMITACIÓN DE REHABILITACIÓN PREFERENTE EN INMUEBLES DE MÁS DE 50 AÑOS. REHABILITACIÓN DE INFRAVIVIENDA PARA ALQUILER.
- BONIFICACIÓN DE LA TASA DE CONSTRUCCIÓN PARA FOMENTO DEL ALQUILER Y REHABILITACIÓN Y PARA ACCESO A VIVIENDA A JÓVENES.
- TRAMITACIÓN DE AYUDAS PARA LA REHABILITACIÓN EFICIENTE DE INMUEBLES. BONIFICACIONES TASAS MUNICIPALES.
- REHABILITACIÓN DE ESPACIOS URBANOS.

- VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PMVS.

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

- EVALUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA Y DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN.

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

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

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

- GESTIÓN Y EVALUACIÓN DEL PMVS.

La gestión del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Badolatosa se realizará por el Ayuntamiento contando a su vez con la implicación de las distintas áreas municipales, así como con la colaboración de la Consejería de Fomento y Vivienda.

La evaluación será anual y realizada por los técnicos designados por la Corporación municipal con el fin de elevarla a los distintos órganos de seguimiento.

Para la gestión efectiva de lo programado se definen dos tipos de indicadores:

. Indicadores de gestión (nivel de cumplimiento temporal).



. Indicadores de resultado o impacto, que evalúan el nivel de desempeño de los objetivos establecidos.

- COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PLAN.

Estará integrada por los siguientes componentes:

- D. Juan Carlos Navarro Antúnez-Alcalde.
- D. Justo Zahínos Jaramillo-Delegado del Área de Vivienda y Rehabilitación y del Área de Urbanismo.
- D. Juan Carlos Navarro Antúnez-Coordinador del PMVS.
- D. Rafael Sancho Lora. Representante de los Servicios técnicos municipales.
- D^a María Isabel Zañudo Ruiz. Representante de los Servicios sociales municipales.
- D. Juan Jesús Vázquez Becerra. Representante de Servicios municipales de catastro y padrón.
- D. Juan Carlos Navarro Antúnez-Representante de los grupos políticos municipales.
- D. Jorge Herrera Santos-Secretario, con voz pero sin voto.

- PLAN DE INTERVENCIÓN SOCIAL.

Definido por:

1. La promoción de vivienda protegida para la compra, uso propio o destinadas a alquiler, también con opción a compra.
2. Ayudas a los demandantes de vivienda.
3. Rehabilitación de áreas y renovación urbana.
4. Ayudas a la rehabilitación, pero también a la promoción de nuevas viviendas, mejorando la eficiencia energética y accesibilidad universal para las personas con discapacidad.
5. Ayudas para la Adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida.
6. Subsidiación de préstamos convenidos.
7. Fomento de un municipio sostenible y competitivo.

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



PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

ACCIONES DE COMUNICACIÓN PREVIAS AL PMVS

DIFUSIÓN DEL PROYECTO DEL PLAN	
Descripción	Presentación del proyecto de elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo por el Ayuntamiento en la web municipal y en los medios de comunicación al efecto para comenzar la campaña de difusión del mismo.
Objetivos	Divulgar en el municipio la necesidad de elaborar un Plan Municipal de vivienda y suelo, de conocer la situación actual de la población y la vivienda, la necesidad de la participación ciudadana, y los objetivos municipales en materia de vivienda en la población de Badolatosa
Responsables	- Alcaldía, Área de Vivienda y Rehabilitación. - Sevilla Activa SAU.
Audiencia objetivo	La ciudadanía de Badolatosa en general
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	La divulgación se ha realizado en el momento inicial, hasta la presentación del Documento al Ayuntamiento.
Recursos y materiales	La campaña se ha preparado conjuntamente con el equipo designado por el Ayuntamiento que aportó los medios y los conocimientos necesarios, con el acompañamiento y coordinación de Sevilla Activa SAU. Se realizó con el apoyo de herramientas adecuadas para dar visibilidad global a través de las redes sociales y presencia física en la población.
Canales de comunicación	- Página web municipal. - Díptico informativo, en su caso.
Observaciones	- Coste Municipal: recursos propios municipales. Medios de Comunicación.



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



ACCIONES DE COMUNICACIÓN A LA APROBACIÓN INICIAL DEL PMVS	
DIVULGACIÓN PÚBLICA DEL PMVS	
Descripción	Divulgación de información básica del Plan de Vivienda en los distintos canales de comunicación, medios de prensa, web municipal.
Objetivos	Ofrecer información en materia de vivienda y suelo de interés para la ciudadanía favoreciendo el conocimiento de oportunidades, ayudas y subvenciones a los demandantes de vivienda, a los promotores y constructoras locales.
Responsables	Supervisión y coordinación: - Ayuntamiento.
Audiencia objetivo	La ciudadanía en general.
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	De forma continuada o intermitente desde la presentación pública del Alcalde hasta la aprobación del Plan. A través de los medios municipales.
Recursos y materiales	- Ayuntamiento. - Informático municipal.
Canales de comunicación	- Página web municipal. - Medios de comunicación.
Observaciones	Coste Municipal: recursos propios municipales.



EXPOSICIÓN EN ESPACIO MUNICIPAL Y JORNADAS TÉCNICAS SOBRE EL PMVS	
Descripción	<i>Exposición pública en espacio municipal. Mesa Técnica en la que se expone el PMVS coordinada por la Concejalía de Urbanismo y presentada por el Alcalde. Con exposición técnica realiza por técnicos/as municipales con una presentación de PowerPoint para incorporarla posteriormente en la web municipal y en los canales de internet. Debates y propuestas en una actividad participativa.</i>
Objetivos	<i>Conocer el PMVS y generar debates sectoriales en la búsqueda de soluciones compartidas entre los agentes sociales políticos y económicos al tiempo que dar a conocer las nuevas proposiciones de la política municipal en relación a la vivienda y suelo.</i>
Responsables	- Alcaldía y Concejalía de Urbanismo.
Audiencia objetivo	Asociaciones profesionales, vecinales, promotores y constructores locales, asociaciones de consumidores y demandantes potenciales de vivienda, entidades privadas y administraciones públicas relacionadas con la vivienda.
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	Se pueden proponer en dos momentos : - Un encuentro sobre el PMVS una vez se haya terminado la redacción del Documento. - Una segunda Jornada Técnica se podrá organizar antes de la aprobación definitiva del PMVS.
Recursos y materiales	La presentación se preparará de forma conjunta entre el equipo designado por el Ayuntamiento y Sevilla Activa SAU (asesoramiento). - Personal responsable. - Informático municipal.
Canales de comunicación	- Notas de prensa. - Medios de comunicación (prensa, radio). - Redes sociales. - Enviar invitaciones desde Alcaldía.
Observaciones	Recepción posterior de propuestas a través de correo electrónico. Podrán realizarse actos complementarios de divulgación previstos con antelación para programarse con el asesoramiento de Sevilla Activa SAU.



ACCIONES DE COMUNICACIÓN TRAS LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PMVS

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



- RESULTADO DE EXPOSICIÓN Y PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICOS.

La exposición pública del PMVS se realizará en el Salón de actos de Ayuntamiento de Badolatos.

Se realizará una conferencia en el acto de apertura de la exposición para fomentar el proceso de participación pública, recogiendo las sugerencias y alegaciones de los ciudadanos, en ese acto y en los días de exposición del PMVS.

Esta exposición será informada a los ciudadanos del municipio para que tengan constancia de ello y puedan asistir a la misma.

- RESULTADO DE LA REMISIÓN AL ÓRGANO TERRITORIAL PROVINCIAL DE LA CONSEJERÍA DE COMPETENTE EN MATERIA DE VIVIENDA.

Una vez se apruebe por el Pleno municipal el PMVS se remitirá al Órgano territorial provincial de la Consejería competente, para su informe.

- PREVISIÓN DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y DEL PMVS.

A través del control municipal se prevé el seguimiento y evaluación de la participación ciudadana y del PMVS, tanto desde la fase previa a su aprobación plenaria, como posterior hasta su publicación, y el desarrollo durante la vigencia del Plan.