



Ayuntamiento de Osuna

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO OSUNA 2018-2022

Documento para Aprobación Inicial | Mayo 2018

Diligencia.

Este documento se ha desarrollado entre los meses de Noviembre de 2017 a Mayo de 2018 y se entregó al Ayuntamiento de Osuna con fecha 17 Mayo de 2018 para su Aprobación Inicial en Pleno Municipal.

Equipo redactor.**Director-Coordenador:**

D. Nicolás García Rodríguez | Arquitecto.

Colaboradores:

D. José Antonio González Vargas | Arquitecto.

D. Pedro M. García Rodríguez | Licenciado en Derecho.

En Osuna, a 17 de Mayo de 2018.



Fdo.: **D. Nicolás García Rodríguez | Arquitecto.**

Director-Coordenador del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Osuna.

ÍNDICE

	página
INTRODUCCIÓN.	
Equipo redactor	1
1.-ANTECEDENTES.	2
2.-MARCO LEGISLATIVO.	2
3.-OBJETO Y ESTRUCTURA DEL PLAN.	2
4.-CONTENIDO.	2
BLOQUE 1. DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.	
ANTECEDENTES.	4
SITUACIÓN Y CONTEXTO.	4
1.-Análisis de la Población y Demanda Residencial.	5
1.1.- Análisis demográfico: Proyecciones de población y hogares.	
1.1.1.-Análisis demográfico.	
Evolución demográfica.	
Distribución generacional.	
Inmigración	
Grupos en riesgo de exclusión social.	
Hogares y composición familiar.	
Nivel de estudios.	
1.1.2.-Análisis socioeconómico.	8
La población ocupada.	
Evolución del paro	
Tasa municipal de desempleo	
Paro por sectores	
Osuna y Universidad.	
Osuna y el Área Sanitaria.	
1.1.3.-Proyecciones de población-hogares.	12
Proyección de población	
Proyección de número de hogares.	
1.2.-Análisis de las necesidades actuales de vivienda.	14
Colectivos vulnerables	
Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.	
Necesidades poblacionales.	
Necesidades totales de vivienda.	
2.-Análisis del Parque de Viviendas del Municipio, Oferta y Mercado de vivienda.	16
2.1.1-Evolución histórica de la estructura urbana residencial.	
Origen.	
Siglo XX.	
Barriadas de los años 50.	
Barriadas de los años 60.	
Barriadas de los años 70.	
Barriadas de los años 80 (hasta la entrada en vigor de las NN.SS. de Osuna).	
Viviendas desarrolladas con las NN.SS.	
2.1.2-Características del parque de viviendas.	23
Número de viviendas.	
Tipologías	
Altura	
Calidad constructiva.	
Estado de conservación.	
Superficie de las viviendas.	
Habitaciones en las viviendas.	
Instalaciones en las viviendas.	
Régimen de tenencia de las viviendas.	
2.1.2-Infraviviendas.	26
2.1.3-Viviendas deshabitadas.	
2.1.4-Viviendas públicas.	
2.1.5-Oferta y Mercado de vivienda.	28
Precio del suelo urbanizable.	
Precio del suelo (solares).	
Precio de venta la vivienda.	
Precio de alquiler de la vivienda.	
Precio de alquiler de habitaciones (viviendas compartidas).	
Precio de la vivienda protegida.	
Vivienda-Universidad-Hospital.	
Cuadro resumen precios de mercado de vivienda.	
Recursos familiares y acceso a la vivienda. Alquiler vs compra	
Evolución del sector inmobiliario.	
3.-Análisis de la incidencia del planeamiento territorial y urbanístico en el sector residencial.	33
NNSS	
Avance PGOU	
4.- Descripción de los recursos e instrumentos municipales al servicio de las políticas de vivienda.	36
4.1-Patrimonio Municipal. Viviendas.	
4.2-Patrimonio Municipal. Suelo.	
4.3-Registro Municipal de Solares y Edificaciones ruinosas.	
4.4-Otros recursos.	
4.5-Órgano de Gestión del Plan.	
5. EL PUERTO DE LA ENCINA.	38
6.-DIAGNÓSTICO.	40
BLOQUE 2. DOCUMENTO DE DEFINICIÓN DE OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS.	
1.-Objetivos	43
2.-Estrategias	45
BLOQUE 3. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.	
1.-Programación	52
2.-Cuadro resumen actuaciones	59
3.-Resumen estadístico de las actuaciones.	60
NORMATIVA, BIBLIOGRAFÍA Y FUENTES DE INFORMACIÓN.	
Normativa.	61
Libros y publicaciones.	
Páginas webs.	
ANEXOS	
Cuadros resumen	63
PLANOS.	65
ÍNDICE DE PLANOS.	Nº
PLANOS DE INFORMACIÓN	
LIMITES Y ÁMBITOS	1
HISTÓRICO VIVIENDA	2
HISTÓRICO DE VIVIENDA PUBLICA	3
PLANEAMIENTO VIGENTE	4
VIVIENDAS PROTEGIDAS	5
VIVIENDAS PUBLICAS	6
SOLARES DE TITULARIDAD PÚBLICA	7
SOLARES DE TITULARIDAD PRIVADA	8
EL PUERTO DE LA ENCINA	9
PGOU	10
EL PUERTO DE LA ENCINA EN EL PGOU	11
PLANOS DE ACTUACIONES	
ACTUACIONES	12



INTRODUCCIÓN.

El derecho al acceso a una vivienda digna y adecuada subyace en la legislación autonómica, nacional y europea, así lo recogen la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, la Constitución Española de 1978 y la Carta Europea de Derechos Humanos. Pero además instan también a todos los poderes públicos a promover las condiciones necesarias para permitir a los ciudadanos hacer efectivo este derecho fundamental.

Por tanto, la vivienda se considera el principio rector de la política social y económica, sirviendo de base para el cumplimiento del resto de derechos y deberes de todas las personas.

La situación actual, tanto social como económica, tras la salida de una profunda crisis financiera abocada por el estallido de una burbuja inmobiliaria, nos abre un camino incierto pero a la vez optimista.

Incierto porque las expectativas inmediatas de crecimiento económico dependen aún de muchos factores interrelacionados e indeterminados: empleo, financiación, inversión, inmigración, economía global...

Pero también es una senda optimista, porque los indicadores socio-económicos hablan ya de recuperación y de nuevas oportunidades para mejorar el bienestar de la población.

Ambos conceptos, nos llevan a formular un PLAN MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE OSUNA (PMVS) desde un planteamiento realista, claro en sus objetivos, adaptativo en el tiempo y con la toda la ambición posible.

Como se verá más adelante, este Plan se basa en el análisis objetivo de los indicadores y datos actuales de Osuna en materia social, económica, de vivienda, de suelo...

Pero este documento, cuya vigencia se establece en 5 años, también requiere de una dosis de anticipación y de adaptabilidad, en la medida de lo posible, a los futuros cambios en las necesidades poblacionales en materia de vivienda.

Tras este diagnóstico, el Plan prevé la consecución de unos objetivos concisos y fácilmente evaluables. Las estrategias y actuaciones aquí planteadas requerirán de la implicación de lo público, de lo privado y de la colaboración del conjunto de la ciudadanía para la consecución del Plan, cuyo fin último es facilitar a los colectivos más vulnerables el acceso a una vivienda digna.

EQUIPO REDACTOR.

Director-Coordenador:

D. Nicolás García Rodríguez | Arquitecto.

Colaboradores:

D. José Antonio González Vargas | Arquitecto.

D. Pedro M. García Rodríguez | Licenciado en Derecho.

También han participado en la redacción:

Dña. Rosario Andújar Torrejón | Alcaldesa-Presidenta.

D. Juan Antonio Jiménez Pinto | Delegado Municipal de las Áreas de Hacienda y Urbanismo.

Dña. Brígida Pachón Martín | Delegada Municipal de las Áreas de Bienestar Social, Vivienda y de Participación Ciudadana.

Dña. Yolanda García Montero | Delegada Municipal de Economía, Empleo y Universidad.

D. Benito Eslava Flores | Delegado Municipal de Medio Ambiente.

Otras Delegaciones Municipales.

D. Rafael González del Río | Arquitecto Municipal.

D. Carlos Chavarría Ortiz | Director del Área de Desarrollo Municipal y Director - Gerente de la Fundación pública de Estudios Universitarios "Francisco Maldonado" de Osuna.

D. Eloy Pineda Calle | Técnico de Administración Financiera del Ayuntamiento de Osuna.

Dña. Encarnación Rodríguez Angulo | Oficina Municipal de Vivienda.

Oficina Técnica Municipal.

Oficina Municipal de Vivienda.

Centro de Información y Tramitación Administrativa (C.I.T.A.)

Escuela Universitaria de Osuna.

Servicios Públicos Municipales de Abastecimiento Domiciliario de Agua Potable, Alcantarillado y Depuración de Aguas Residuales.

Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (A.V.R.A.).

1.-ANTECEDENTES.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo (en adelante el Plan) se redacta por el Ayuntamiento de Osuna, en aplicación del acuerdo de la Junta de Gobierno Local en cesión celebrada el día 9 de Noviembre de 2017.

De acuerdo con esto, la Concejalía de Urbanismo y Obras se hizo cargo de su desarrollo, contratando al arquitecto Nicolás García Rodríguez para su redacción como coordinador de un equipo de trabajo multidisciplinar, bajo la dirección técnica de D. Juan Antonio Jiménez Pinto “Concejal de Urbanismo y Obras” y de D. Rafael González del Río “Arquitecto municipal”.

2.-MARCO LEGISLATIVO.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Osuna se redacta en el marco de las competencias que la Constitución, el Estatuto de Autonomía de Andalucía y la legislación de régimen local, en especial la Ley de Autonomía Local de Andalucía, otorgan al Ayuntamiento para diseñar y desarrollar políticas y actuaciones de vivienda; y de la regulación de este instrumento en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, como un “instrumento para la definición y desarrollo de la política de vivienda del Municipio”. El artículo 13 de esta Ley regula el contenido mínimo de los Planes, sirviendo de base para la redacción del mismo.

3.-OBJETO Y ESTRUCTURA DEL PLAN.

El objeto del Plan es, una vez identificadas y cuantificadas las necesidades de vivienda del municipio, articular las medidas necesarias para atenderlas, para lo que se proyectan, presupuestan y programan las actuaciones correspondientes ajustadas a unos plazos establecidos y justificados.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo se debe abordar desde una triple perspectiva:

-Analítica: Información y diagnóstico de la problemática municipal en materia de vivienda y suelo.

-Estratégica: Establecimiento de los objetivos y estrategias en estas materias.

-Programática: Definición y programación de las actuaciones del Ayuntamiento para un plazo de 5 años, incluyéndose la financiación, seguimiento y evaluación del Plan redactado.

4.-CONTENIDO.

El Plan aborda los aspectos relacionados en los artículos 13.2, 19.2, 10.3 y 11 de la Ley 1/2010 Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía y las consideraciones y planteamientos del Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 (Decreto 141/2016, de 2 de agosto).

Este documento se estructura por tanto en tres bloques principales según la triple perspectiva señalada (analítica-estratégica-programática) y tres apartados secundarios de información documental y gráfica:

Bloque 1 | Información y diagnóstico.

En el primer bloque se aborda el trabajo analítico de obtención de información sobre el estado socioeconómico de la localidad y para conocer las necesidades y la oferta residencial existente en el municipio, así como del estado de conservación del parque de viviendas. Incluye también un estudio complementario sobre la influencia de la Universidad y el Hospital comarcal en la demanda local de vivienda, un estudio sobre el análisis de los costes de alquiler o compra de inmuebles respecto a la renta media local y un estudio sobre los solares y casas tradicionales vacías en Osuna reflejada también sobre la planimetría.

Bloque 2 | Definición de objetivos y estrategias.

En este bloque se definen los objetivos y estrategias establecidos por el Ayuntamiento para satisfacer la demanda residencial, apoyándose además en los objetivos de política general definidos en la legislación y normativa andaluza y estatal en materia de vivienda, y en la propia capacidad de generación de propuestas que tiene este Ayuntamiento. Incluye también un estudio complementario sobre las estrategias para la rehabilitación y recuperación de patrimonio histórico residencial para adaptarse a los nuevos modos de vida.

Bloque 3 | Programa de actuación.

El último bloque establece el Programa de Actuación del Plan, que contiene una memoria descriptiva de las actuaciones a llevar a cabo, distinguiendo entre aquellas destinadas al acceso a las viviendas y aquellas que se refieren a las medidas de rehabilitación del parque de viviendas existentes y la regeneración urbana.

Normativa, bibliografía y fuentes de información.

En este apartado se incluyen todas las fuentes de información utilizadas para la redacción del Plan, fundamentalmente para obtención de datos para analíticos y estadísticos. También se enumeran las diferentes normativas de aplicación, según su rango, así como otros documentos e informes de distinta índole que han servido como base para describir los fenómenos contemporáneos sociales, económicos y en materia de vivienda.

Anexos.

Este documento incluye el resumen de los datos estadísticos de la información y el diagnóstico en materia socio-económica y de vivienda.

Planos.

Para documentar gráficamente el análisis de datos sobre la trama urbana y la vivienda en general, su diagnóstico y posibles oportunidades se incluyen una serie de planos de información tanto del núcleo de Osuna como del El Puerto de la Encina. De igual modo, para ubicar las actuaciones previstas en el Plan se incluye un Plano de Propuestas.

BLOQUE 1. DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.

Antecedentes.

Situación y contexto.

1.-Análisis de la Población y Demanda Residencial.

1.1.- Análisis demográfico: Proyecciones de población y hogares.

1.1.1.-Análisis demográfico y socioeconómico.

1.1.2.-Proyecciones de población-hogares.

1.2.-Análisis de las necesidades actuales de vivienda.

2.-Análisis del Parque de Viviendas del Municipio, Oferta y Mercado de vivienda.

2.1.1-Evolución histórica de la estructura urbana residencial.

2.1.2-Características del parque de viviendas.

2.1.2-Infraestructuras.

2.1.3-Viviendas deshabitadas.

2.1.4-Viviendas públicas.

2.1.5-Oferta y Mercado de vivienda.

3.-Análisis de la incidencia del planeamiento territorial y urbanístico en el sector residencial.

4.- Descripción de los recursos e instrumentos municipales al servicio de las políticas de vivienda.

4.1-Patrimonio Municipal. Viviendas.

4.2-Patrimonio Municipal. Suelo.

4.3-Registro Municipal de Solares y Edificaciones ruinosas.

4.4-Otros recursos.

4.5-Órgano de Gestión del Plan.

5.- El Puerto de la Encina.

6.-Diagnóstico.

ANTECEDENTES.

Para conocer el actual contexto socio-económico, demográfico y del mercado residencial de Osuna hemos acudido a varias fuentes de información.

Desde un nivel más general, El Instituto Nacional de Estadística (I.N.E.), el Instituto de Estadísticas y Cartografía de Andalucía (I.E.C.A.), el Ministerio de Fomento o la Dirección General del Catastro, Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (S.I.M.A.) elaboran estudios, censos y estadísticas periódicas de los principales indicadores: demografía, mercado laboral, económicos, de la vivienda y el suelo...

Estos datos públicos recabados en el núcleo de Osuna (incluyendo El Puerto de la Encina y diseminados) se incorporan al análisis local, si bien es importante subrayar que algunos de ellos corresponden con series de una cierta antigüedad y posiblemente algo desactualizados (años 2006 y 2011). A su vez, para comparar algunos indicadores, se han utilizado referencias de municipios de tamaño similar (Écija, Utrera, Carmona, etc...) o valores medios a nivel provincial.

Para completar esta información se han utilizado también fuentes y registros locales: censos de población y hogares, bienes inmuebles, suelos, inventarios, licencias de obra, demandantes de vivienda...estando todos ellos actualizados a fecha de redacción de Plan.

También se ha realizado un estudio pormenorizado documental y de campo sobre la vivienda local, tanto la protegida colmo la libre, desde sus orígenes hasta los últimos suelos y promociones desarrolladas, con el fin de conocer la situación actual de estos inmuebles, características, estado de conservación y su capacidad para absorber demanda residencial.

Por otro lado se ha realizado un estudio de mercado en base a ofertas publicadas en inmobiliarias locales, portales inmobiliarios de internet o directamente por los vendedores. De este modo se han conseguido un suficiente número de muestras o testigos para conocer la realidad del mercado inmobiliario residencial de Osuna, su progresión y tendencia.

SITUACIÓN Y CONTEXTO.

El municipio de Osuna se sitúa al sureste de la provincia de Sevilla, entre las comarcas de la Campiña y la Sierra Sur. Esta posición privilegiada en el centro de la comunidad andaluza ha aportado a la localidad un importante valor estratégico desde sus orígenes hace más de 3.000 años.

La topografía dominante en el entorno, la fertilidad y extensión de sus tierras de cultivo o la existencia de varios arroyos hizo de Osuna un asentamiento idóneo para las diferentes culturas que la dominaron (turdetanos, romanos, musulmanes).

Tras la reconquista y el nombramiento de los Duques de Osuna comienza la época de mayor esplendor local, siendo el siglo XVI el que dejó un mayor legado monumental en cuanto a patrimonio edificado: iglesias, conventos, la Universidad, La Colegiata y una gran cantidad de Casas Palacio.

El patrimonio histórico artístico de este periodo, los vestigios de anteriores culturas junto con el paisaje urbano y natural que atesora, ha permitido a Osuna convertirse en un destino turístico relevante en el panorama andaluz y nacional.

Desde una óptica contemporánea, en Osuna coexisten 3 singularidades que la diferencian de otros municipios del medio rural y que han permitido su impulso social y económico más allá de la agricultura como sector dominante.

-La construcción de la Autovía A-92, que vertebró Andalucía de este a oeste, junto con la posición casi equidistante de Osuna a varias capitales de provincia, la ha convertido en un lugar estratégico para la implantación de empresas logísticas o de servicios auxiliares para la industria.

-La importancia de disponer del Hospital Comarcal de la Merced, cuya Área Sanitaria ofrece un servicio asistencial de primer nivel a numerosos municipios y comarcas limítrofes. Durante décadas el Hospital también ha dinamizado el mercado laboral de manera directa e indirecta y por consiguiente la economía y el desarrollo urbano de su zona de influencia.

-La reapertura de la antigua Universidad como Escuela Universitaria puso a Osuna en el mapa nacional de los estudios superiores, algo muy significativo para un pueblo relativamente pequeño. Esto permitió el acceso y el egreso de la universidad no solo de los habitantes locales sino también de procedencias más alejadas. Su impacto también trasciende lo meramente educativo, ya que también ha generado empleo y multitud de servicios para una comunidad universitaria que va en aumento.

Todos estos elementos han marcado el devenir histórico de la localidad, su contexto actual y el futuro inmediato en lo que a su desarrollo urbano se refiere.

1.-ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL.

1.1.1.-ANÁLISIS DEMOGRÁFICO.

Evolución demográfica.

La población de Osuna en el año 2017, según el Instituto Nacional de Estadística (en adelante INE), es de 17.735 personas. Está distribuida por un total de 8.811 hombres y 8.924 mujeres, considerándose un municipio de tamaño medio, si bien su población no supera las 20.000 personas. Desde el año 2.001 hasta el año 2.012 la población ha sufrido un considerable aumento, viéndose disminuida en los años posteriores hasta la fecha actual, con una tendencia más estable en los dos últimos años.

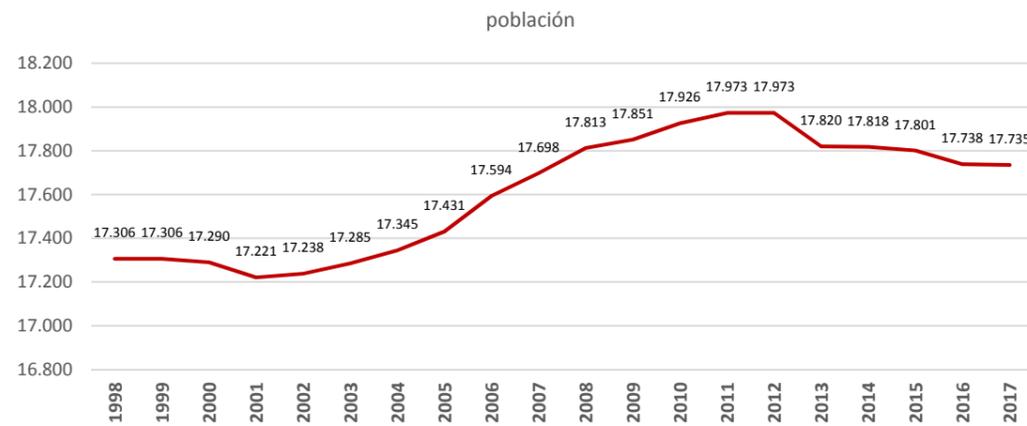


Gráfico 1. Evolución de la población en el periodo 1.998-2.017 (Fuente: INE).

Distribución generacional.

La población de Osuna se estructura según la siguiente pirámide poblacional en relación a la edad y el sexo de los habitantes.

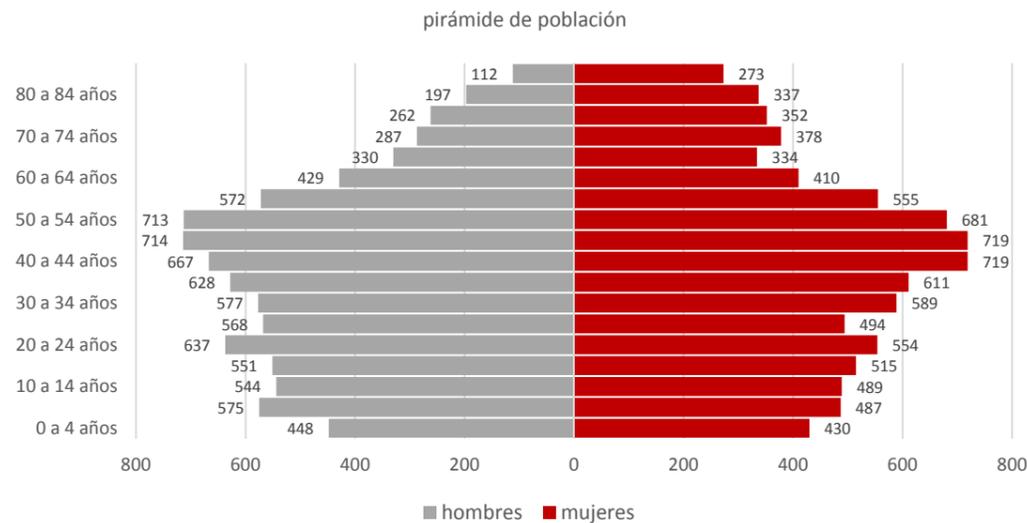


Gráfico 2. Pirámide la población año 2.011 (Fuente: INE).

El 67% de la población se encuentra entre los grupos de edad de 14 a 64 años, dividiéndose el resto entre los menores de 14 años (17%) y los mayores de 65 años (16%). A partir de los 70 años de edad existe una mayor diferencia entre hombres y mujeres, ya que éstas últimas tienen una mayor esperanza de vida.

Inmigración.

Respecto a la población extranjera residente en Osuna, encontramos a fecha del año 2016 un total de 205 personas de otras nacionalidades y empadronados en la localidad.

Toda Europa está sufriendo una crisis migratoria, en términos de inmigración legal e ilegal, con una fuerte presión desde Europa del este. Además, nuestra comunidad una de las más afectadas por su proximidad a los países de arco mediterráneo sur. Por todo ello, es razonable considerar que el aumento progresivo de este grupo de población es ya una realidad contrastada en todos los países desarrollados.

La evolución de la población extranjera tomando de partida el año 2001 y como fecha de proyección el año 2022 (vigencia del Plan) hace suponer que ésta podría ser casi duplicada en dicho periodo, pasando a ser un total de unos 400 residentes entre hombres y mujeres.

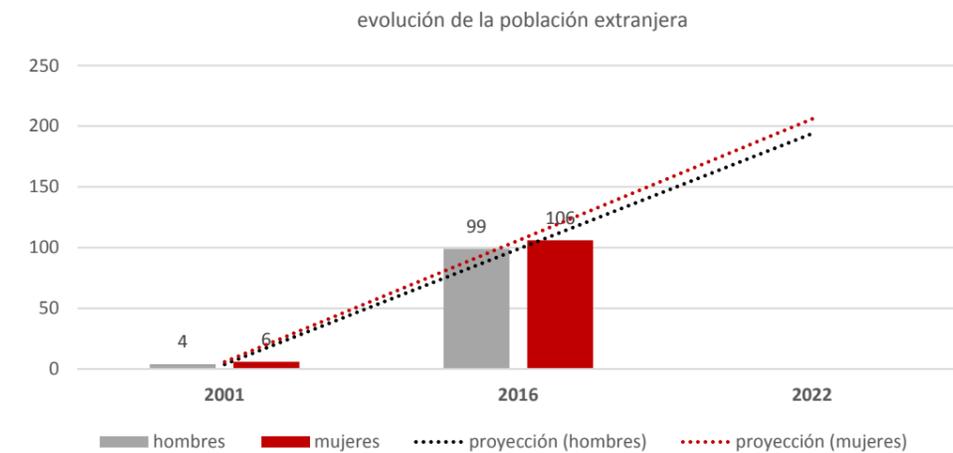


Gráfico 3. Evolución de la población extranjera en el periodo 2001-2016 (Fuente: INE).

La población extranjera censada en Osuna a fecha de 2016 puede dividirse en función del país de procedencia y el sexo, observándose un mayor número de residentes de países como Rumanía, Marruecos, Reino Unido o China.

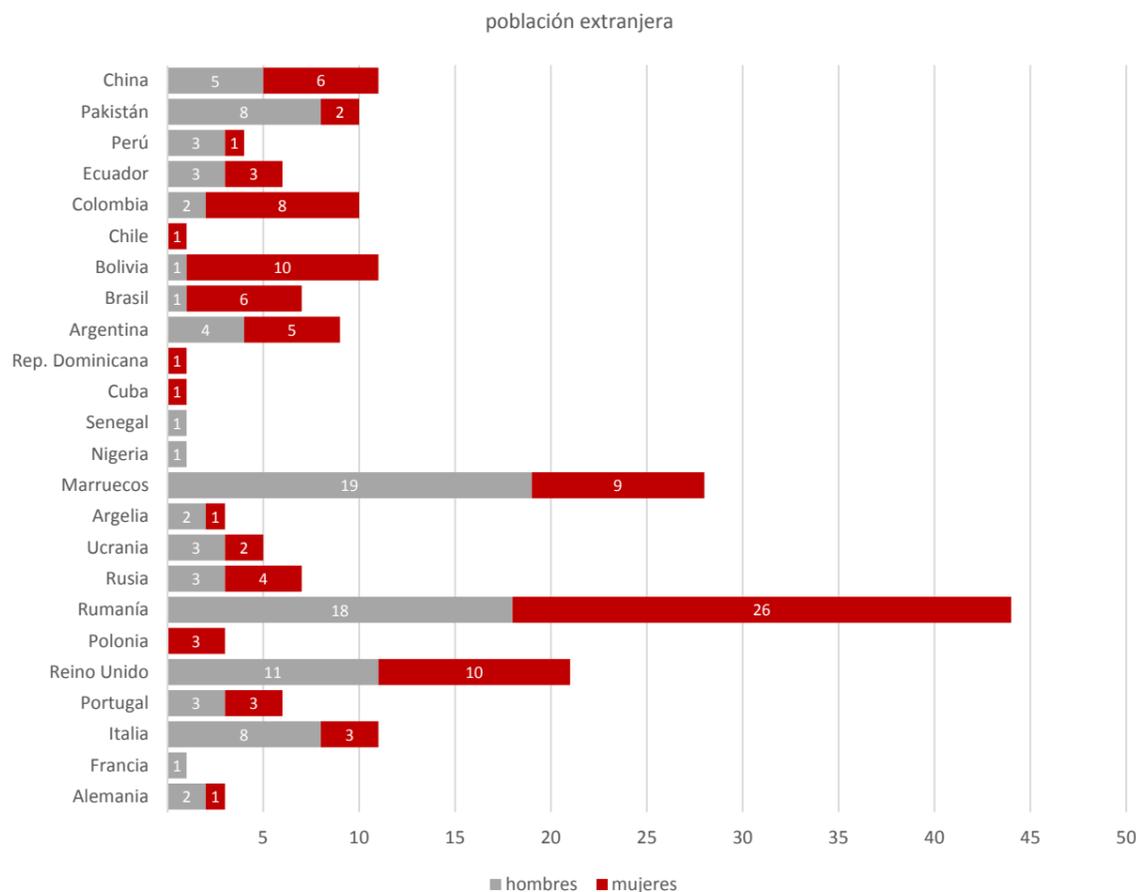


Gráfico 4. Población extranjera según el país de origen. Año 2016 (Fuente: INE).

Grupos en riesgo de exclusión social.

En la actualidad, se observa en nuestras sociedades un desarrollo de las desigualdades y de los sistemas de estratificación social entre los diferentes sectores de la población.

Como consecuencia de esto, aparece un grupo social en una situación de vulnerabilidad que los sitúa en una posición de “riesgo de exclusión social”. En esta situación encontramos principalmente los siguientes grupos:

-Personas con discapacidad y su entorno.

El número de personas valoradas en los centros de valoración y orientación de Andalucía con un grado de discapacidad igual o superior al 33% en el municipio de Osuna puede estimarse en función de tasa media provincial y regional de este grupo de personas, valor que se encuentra entre el 6% y 7% de la población local, que extrapolándolo a nuestro municipio serían aproximadamente unas 1.235 personas, siendo el porcentaje muy similar en grupos de sexo.

Por otro lado y atendiendo a los datos disponibles del Registro de Demandantes de Vivienda Pública, vemos que 7 solicitantes se engloban en el grupo de especial protección como “discapacitados”.

-Población con renta limitada.

Para poder estimar la población con renta económica más limitada se ha recurrido al RMDVP, donde el número de demandantes con menor índice de renta (rango inferior a 1,00 IPREM) donde figura un registro total de 258.

- Analfabetismo.

La educación constituye una herramienta muy eficaz para combatir la pobreza y la desigualdad, así como para mejorar los niveles de salud y bienestar social. En Osuna, según los datos de población de más de 16 años por nivel de estudios completados en el año 2011 (tal como se verán en adelante con más detalle) avisan de la existencia de un 5% de población analfabeta (827 personas) y de hasta un 35% de personas que no terminaron ni siquiera los estudio de EGB (6.197 personas).

Hogares y composición familiar.

La población local se distribuye fundamentalmente en hogares de 2 a 4 personas, estando presente en menor medida los hogares de 1 o 5 personas. A diferencia de otros municipios de la provincia de Sevilla, en Osuna y según los datos disponibles no existen hogares en los que convivan 6 o más personas. En el año 2.011, la media por hogar era de 2,95 personas.

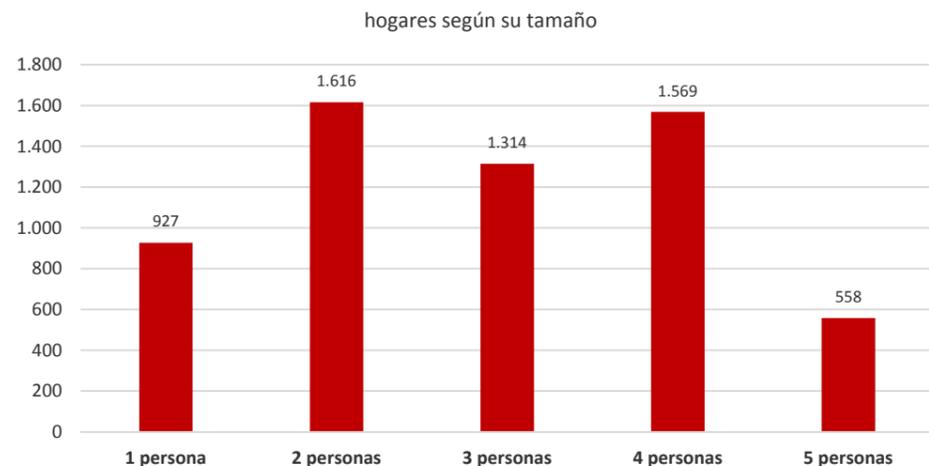


Gráfico 5. Hogares según su tamaño. Año 2.011 (Fuente: INE).

Atendiendo a los últimos datos actualizados en el Padrón de final del año 2.017 (17.735 personas censadas) en la fecha de redacción de este Plan existen en Osuna aproximadamente 6.365 hogares (6.104 en el núcleo urbano, descontando el diseminado), pudiendo obtener una media de 2,79 personas/hogar, observándose claramente que en apenas 6 años, al igual que el resto del territorio nacional, se ha producido una disminución progresiva del número de integrantes por hogar.

Este descenso en el número de integrantes del hogar y a su vez aumento del número de hogares responde a los nuevos estilos de vida y forma de familias:

- Descenso en el número de hijos en las familias, siendo en el cómputo nacional la mitad de las familias las que tienen un único hijo, reflejado en el descenso de la natalidad.
- Familias monoparentales que provienen de divorcios, separaciones, violencia de género, etc...
- Jóvenes que deciden emanciparse pero retrasan cada vez más la formación de un núcleo familiar, estableciendo hogares unipersonales.
- Personas mayores (con mayor esperanza de vida) que prefieren vivir solas.

Nivel de estudios.

Atendiendo a nivel de estudio finalizados, podemos distribuir la población residente en Osuna (según datos del año 2011) en distintos grupos atendiendo a las siguientes categorías:

- 1.-No sabe leer o escribir.
- 2.-Sabe leer y escribir pero fue menos de 5 años a la escuela.
- 3.-Fue a la escuela 5 o más años pero no llegó al último curso de ESO, EGB o Bachiller Elemental.
- 4.-Llegó al último curso de ESO, EGB o Bachiller Elemental o tiene el Certificado de Escolaridad o de Estudios Primarios.
- 5.-Bachiller (LOE, LOGSE), BUP, Bachiller Superior, COU, PREU.
- 6.-FP grado medio, FP I, Oficialía industrial o equivalente, Grado Medio de Música y Danza, Certificados de Escuelas Oficiales de Idiomas.
- 7.-FP grado superior, FP II, Maestría industrial o equivalente.
- 8.-Diplomatura universitaria, Arquitectura Técnica, Ingeniería Técnica o equivalente.
- 9.-Grado Universitario o equivalente.
- 10.-Licenciatura, Arquitectura, Ingeniería o equivalente.
- 11.-Máster oficial universitario (a partir de 2006), Especialidades Médicas o análogos.

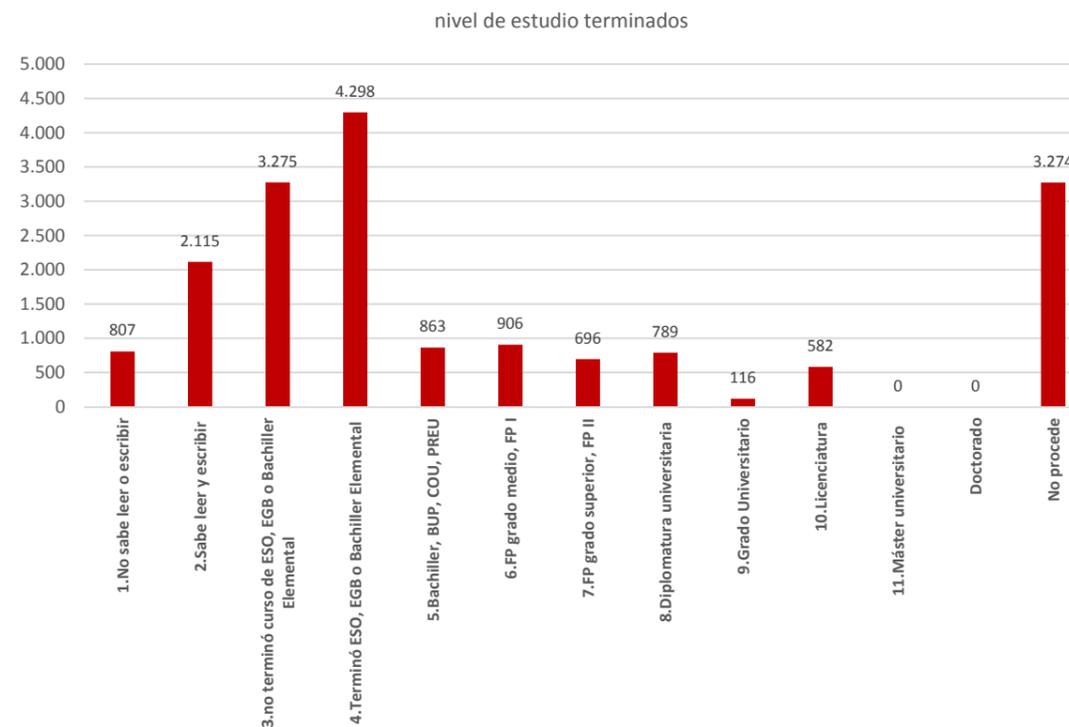


Gráfico 6. Nivel de estudios terminados en el año 2011 (Fuente: INE).



Como se señaló anteriormente, las personas pertenecientes al primer grupo (807 que no saben leer o escribir, el 5%) han sido englobadas en el grupo de riesgo de exclusión social de “analfabetos”, mientras que los pertenecientes a los grupos 2 y 3, que no ha terminado unos estudios básicos forman parte de un grupo poblacional con mayor dificultad a la hora de encontrar trabajos con una mínima cualificación.

En comparación con la media de Andalucía, los porcentajes de estos grupos se encuentran por encima de los valores promedio. No obstante, hay que señalar que los cambios generacionales, las políticas educativas y la singularidad de disponer de una Escuela Universitaria en Osuna deben permitir que la población vaya desplazándose progresivamente hasta los grupos con mayor grado de formación y especialización.

Este último aspecto, el disponer de una Escuela Universitaria, tendrá un gran calado en la evolución de los niveles de estudios de la población, ya que por un lado desde la fecha de publicación del anterior estudio la escuela ha permitido el egreso de un importante número de jóvenes de la localidad (1.223 alumnos) y por otro incluso se ha visto aumentada su oferta educativa con 4 nuevas titulaciones. En el curso 2017-2018 son 177 alumnos los procedentes de Osuna (entre todas las titulaciones) haciendo un total del 15% de la población universitaria.

La inclusión de nuevos grados y titulaciones en este nuevo curso académico, así como aquellas que están previsto implantarse nos llevan a pensar que la población de Osuna dispondrá de nuevas y mayores oportunidades para el ingreso en la Universidad, la obtención de un título (con la consiguiente mejora de los niveles de estudio en el cómputo local) y disponer de mayores oportunidades profesionales y laborales.

1.1.2.-ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO.

Como se señaló al principio del Plan, el sector “agrícola” ha sido clave históricamente en la economía de Osuna y ello se ha reflejado en el mercado de trabajo. En la última década ha supuesto aproximadamente el 50% de los contratos laborales. Sin embargo, en los últimos 5 años se ha producido un cambio en modelo productivo local con un importante descenso de la ocupación agrícola, un aumento significativo de la contratación en el sector “servicios” y algo más leve en el sector “industrial”. Por su parte, el sector de la construcción se ha mantenido estable en este último periodo, si bien ha experimentado un repunte del 1%.

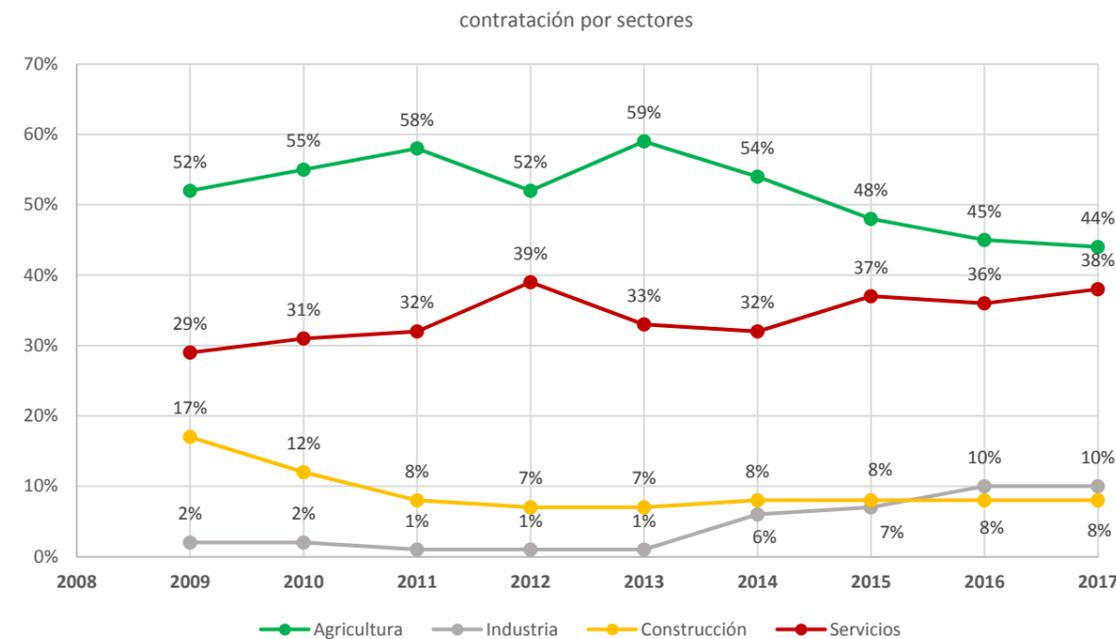


Gráfico 7. Contratos registrados por sectores periodo 2009-2017. (Fuente: INE).

La población ocupada.

El peso específico de una economía basada en el sector agrícola fundamentalmente queda plasmado en el elevado número de población ocupada en dicho sector, unas 4.012 personas de un total de 10.318 ocupados en el año 2011. A continuación la construcción ocupa a 1.329 personas y el comercio (y actividades de reparación, etc...) con 1.200 personas ocupadas.

El siguiente gráfico podemos observar de forma más pormenorizada la población ocupada por actividades económicas correspondiente al año 2001.

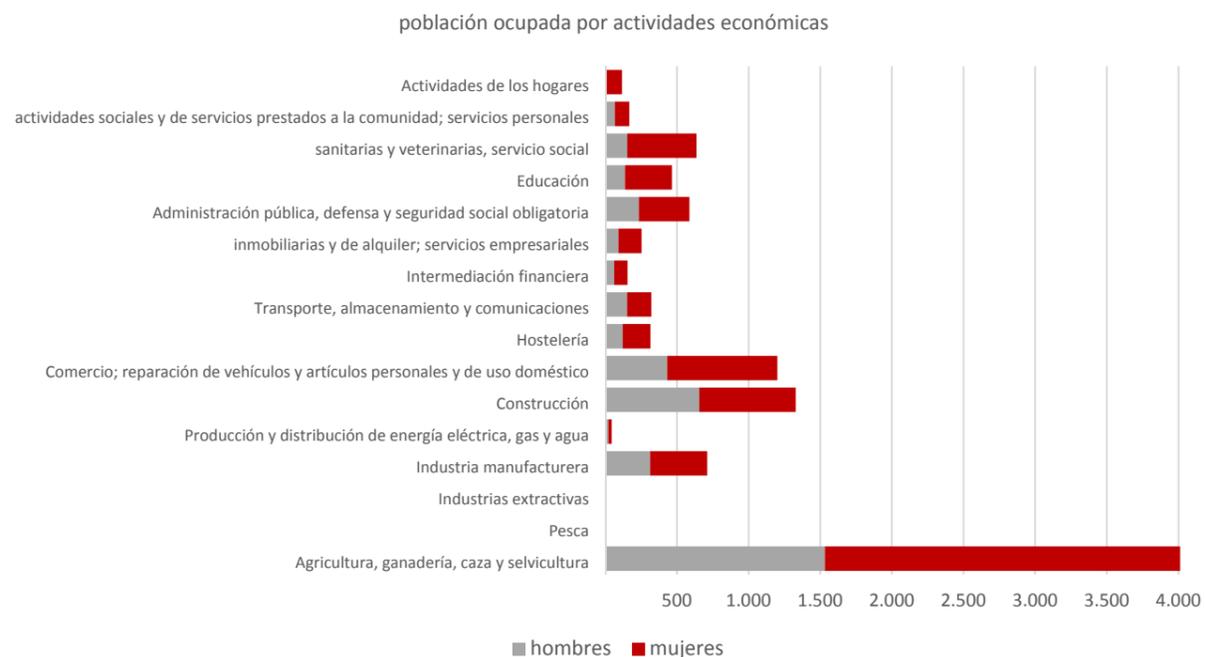


Gráfico 8. Población ocupada por actividades y sexo. Año 2001. (Fuente: INE).

Si analizamos población ocupada en función de su situación laboral, observamos más del 50% de los hombres y más del 60% de las mujeres contaban con contratos eventuales, siendo más que probable que estuvieran ligados a los sectores “agrícola” y de “servicios” como motores fundamentales de contratación.

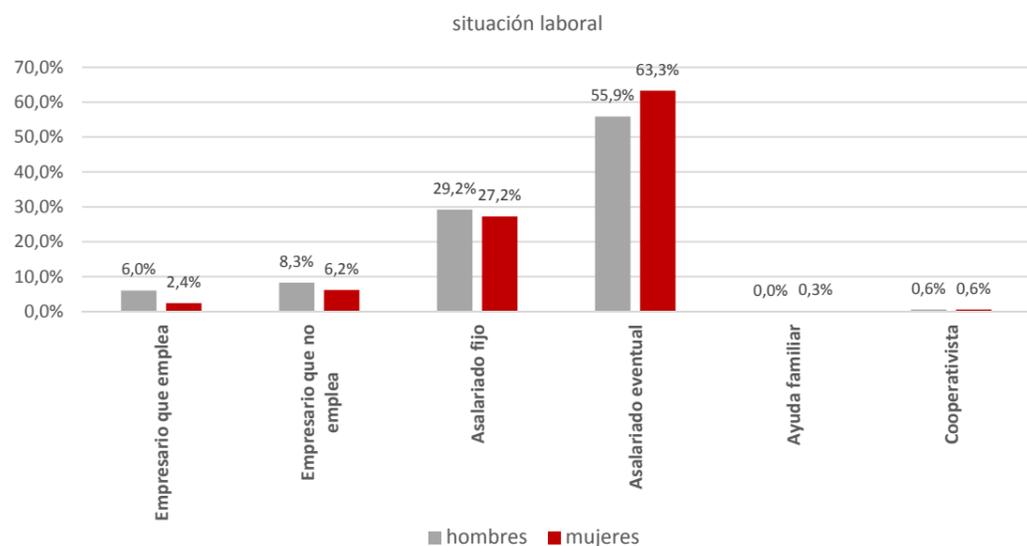


Gráfico 9. Situación laboral por tipo de contrato y sexo. Año 2001. (Fuente: INE).

Respecto a la contratación de trabajadores eventuales agrario subsidiados (TEAS), observando las estadísticas existentes en el periodo 2006-2018 vemos como el grupo de hombres se ha mantenido invariablemente en el entorno de las 250 personas, mientras que el grupo de las mujeres ha sufrido una gran pérdida de contratación (una disminución del 30%). Este valor supondrá, como veremos a continuación, un aumento de la demanda de empleo femenino en la localidad.

Si comparamos los valores totales del número de TEAS respecto al de población activa en año 2018 observaremos que supone un 9% de la misma.

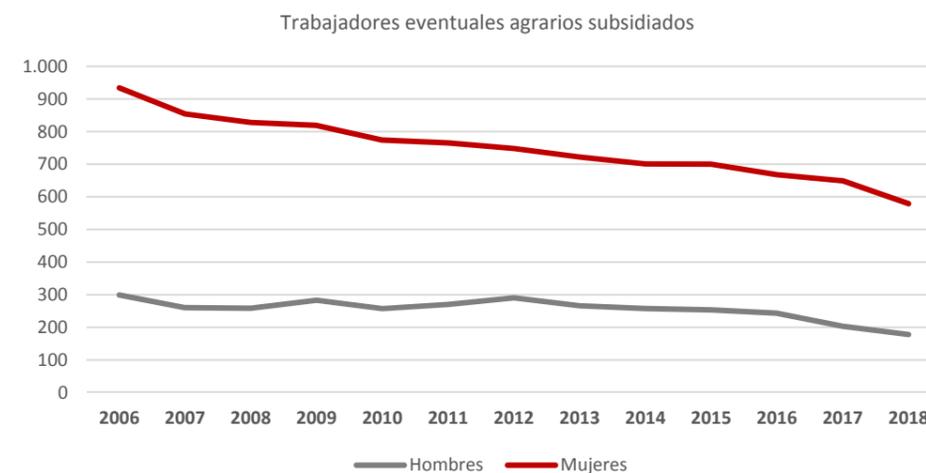


Gráfico 10. Trabajadores eventuales agrarios subsidiados. Año 2006-2018. (Fuente: INE-ARGOS).

Evolución de la demanda de empleo.

El número de demandantes de empleo en Osuna en el periodo de 2008 a 2018 ha contado con tres periodos significativos. Un primer periodo con aumento de la demanda hasta el año 2012, un segundo periodo hasta el año 2016 en el que se ha mantenido algo más estable y un último periodo hasta la actualidad en el que su número se ha reducido ligeramente.

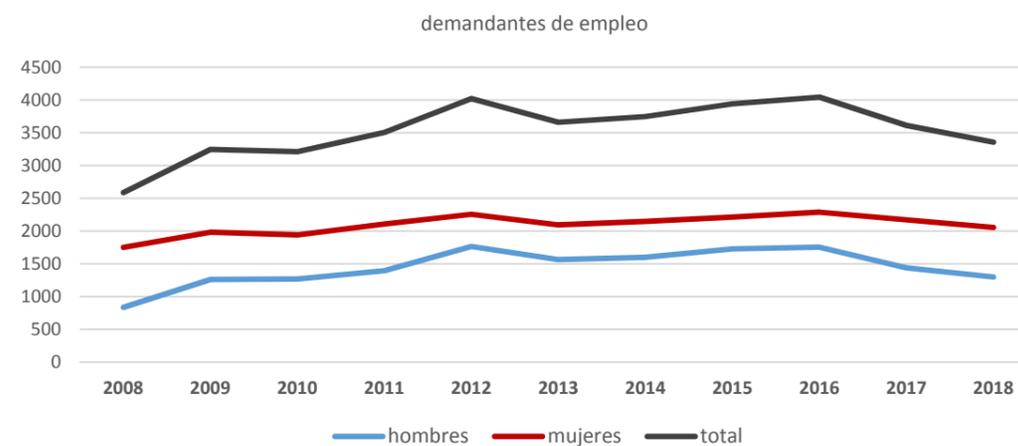


Gráfico 11. Demandantes de empleo por sexo, años 2008-2018. (Fuente: SAE-ARGOS).

Como puede observarse el número de mujeres demandantes de empleo es mayor que el de los hombres en toda la serie, si bien la tendencia de demanda del grupo de hombres ha ido paulatinamente aumentando.



Tasa municipal de desempleo.

La tasa de desempleo para el año 2017 (4º Trimestre) ha quedado fijada en el 17,45%. Esto supone un descenso respecto al año anterior, siendo la tasa de Osuna es relativamente baja en comparación con municipios de tamaño similar y con la media a nivel regional, que se sitúa en el 24,4% en la misma fecha.

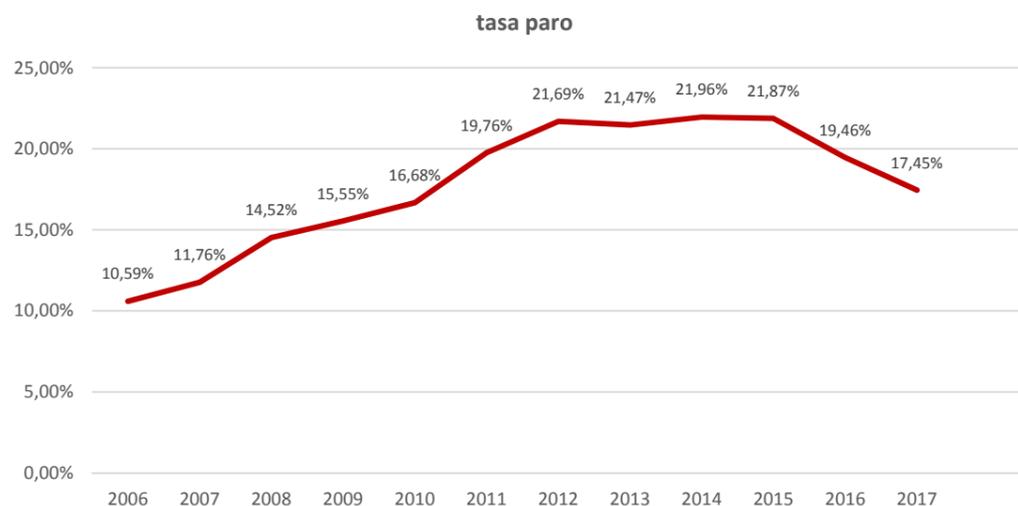


Gráfico 12. Tasa municipal de desempleo. Año 2017. (Fuente: INE).

Paro por sectores.

Los sectores que representan un mayor número de parados son la “agricultura” con carácter general, la “construcción” en el apartado de hombres y el sector “servicios” en el apartado de mujeres demandantes de empleo. Este esquema corresponde a la caracterización de demanda de empleo a nivel nacional, regional y los municipios del entorno.

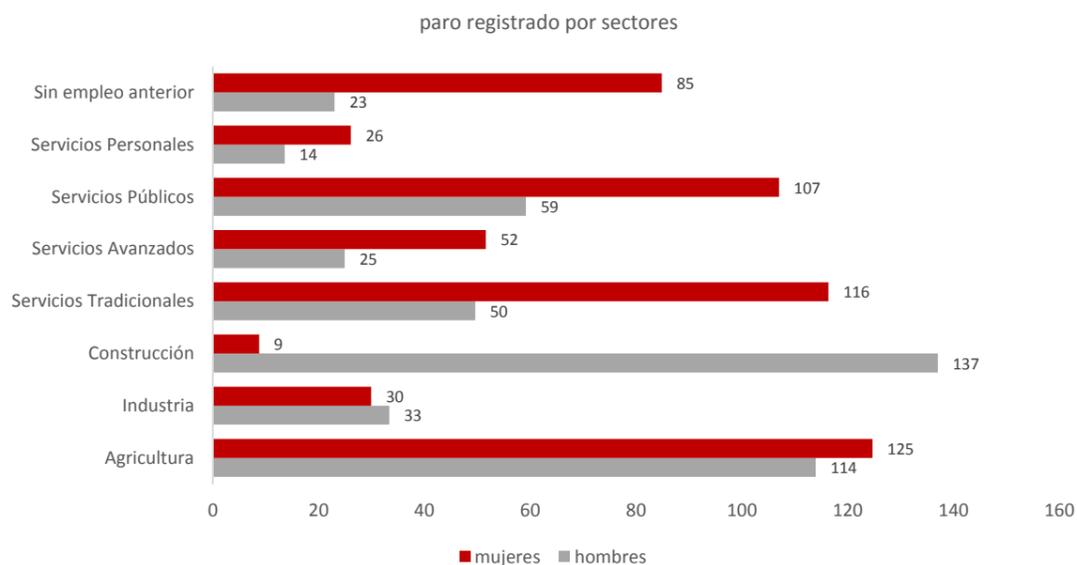


Gráfico 13. Paro por sectores de actividad y sexo. Año 2008. (Fuente: SIMA).

Osuna y Universidad.

La primigenia Universidad de Osuna, que contaba con casi 3 siglos de existencia previa (1548-1847) puso a la localidad en el panorama educativo español, equiparándola a ciudades con gran renombre y tradición universitaria como Alcalá de Henares o Salamanca. Hasta una época más reciente (1993) fue utilizado como instituto, siendo su reapertura (tras una profunda reforma del edificio) en el curso académico 1996-97 ya como Escuela Universitaria, institución pública educativa adscrita a la Universidad de Sevilla y cuya entidad titular es la *Fundación pública de Estudios Universitarios “Francisco Maldonado” de Osuna*.

Desde entonces, se han implementado las titulaciones con Grados en Relaciones Laborales y Recursos Humanos, Finanzas y Contabilidad, Doble Grado en Relaciones Laborales y Recursos Humanos y Finanzas y Contabilidad, Grado en Enfermería, Grado en Educación Primaria, Grado en Fisioterapia y Grado en Educación Infantil. De igual modo, el número de alumnos ha ido progresivamente aumentando, con previsión de incluir nuevos grados en cursos venideros (Ciencias de la Actividad Física y el Deporte).

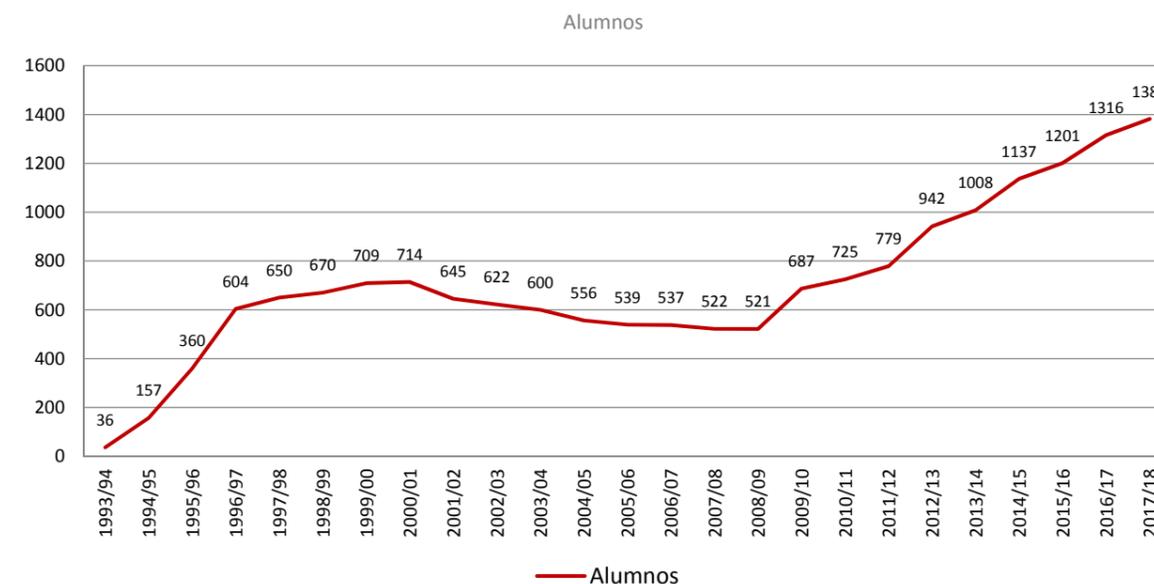


Gráfico 14. Evolución del número de alumnos en Escuela Universitaria de Osuna. (Fuente: Escuela Universitaria de Osuna).

Este crecimiento ha conllevado también la reforma de otros edificios anexos y la construcción de otros nuevos destinados a la implantación de nuevos grados, así como la instalación de una residencia universitaria y actualmente la construcción del nuevo Centro de Recursos para el aprendizaje y la investigación (CREA) en la Avenida de la Constitución con capacidad para 1.600 alumnos entre aulas, seminarios, laboratorios, salón de actos y espacios anexos.

Como es lógico, la implantación y expansión de la oferta docente de la Escuela Universitaria ha supuesto para Osuna y su entorno un importante catalizador socio-económico que la diferencia de otras poblaciones del medio rural.

A nivel social ha permitido por un lado el acceso a la Universidad de personas que antes tenían que desplazarse (cambiando su domicilio normalmente) a capitales de provincia para desarrollar su formación y por otro la localidad ha visto ampliadas y mejoradas sus posibilidades educativas, formativas y de perspectivas profesionales (mejorando las tasas locales de empleo y de inserción laboral).



Desde el punto de vista económico es posible analizar su impacto desde dos vertientes:

-Por un lado, el ahorro que supone para el ámbito familiar que alguien pueda realizar estudios superiores sin tener que trasladarse a otra ciudad, evitando o minimizando considerablemente en lo referente a gastos de desplazamiento, alquiler de vivienda, alimentación, suministros, etc...

-Por otro, el impacto económico directo y más evidente que son los ingresos derivados por la existencia de una comunidad universitaria en el municipio (entendiéndose no solo el alumnado si no también el profesorado y otros trabajadores auxiliares). Como se señalaba antes, los gastos por desplazamiento de esta comunidad son ahora una nueva liquidez que genera creación de renta, riqueza, consumo y empleo.

Osuna y el Área Sanitaria.

El Hospital comarcal “Nuestra Señora de la Merced” dependiente del Servicio Andaluz de Salud, desde su apertura en su actual ubicación en la Avenida de la Constitución (1993) ha supuesto para Osuna y su entorno un importante avance en términos sanitarios (urgencias, hospitalización, consultas externas...), obteniendo además grandes beneficios económicos así como un elevado crecimiento en relación a la creación empleo y riqueza de forma directa e indirecta.

Este impacto socio-económico durante décadas ha quedado reflejado también en el tejido residencial de Osuna, ya que en la actualidad hasta 303 trabajadores del Hospital (aproximadamente el 25% del total en el año 2014) viven de forma permanente con sus familias en la localidad, haciendo un total estimado de unos 820 residentes (un 4,7% de la población local) vinculados directamente con esta actividad.

Estos trabajadores del hospital de Osuna han ido demandando en los últimos años viviendas ubicadas principalmente en las zonas próximas al centro, de modo que la relación trabajo-vivienda sea más cómoda. De igual manera, en el mercado de alquiler y venta de vivienda se refleja una importante oferta residencial en términos relativos en dicho entorno, ya sea para trabajadores eventuales como para aquellos con contratos indefinidos.

La existencia de este importante equipamiento también ha supuesto también una polarización del tejido comercial, terciario y de servicios en su ámbito más cercano. Progresivamente se han ido construyendo en este polo de la ciudad otros edificios para albergar grandes y pequeñas superficies comerciales, oficinas y equipamientos.

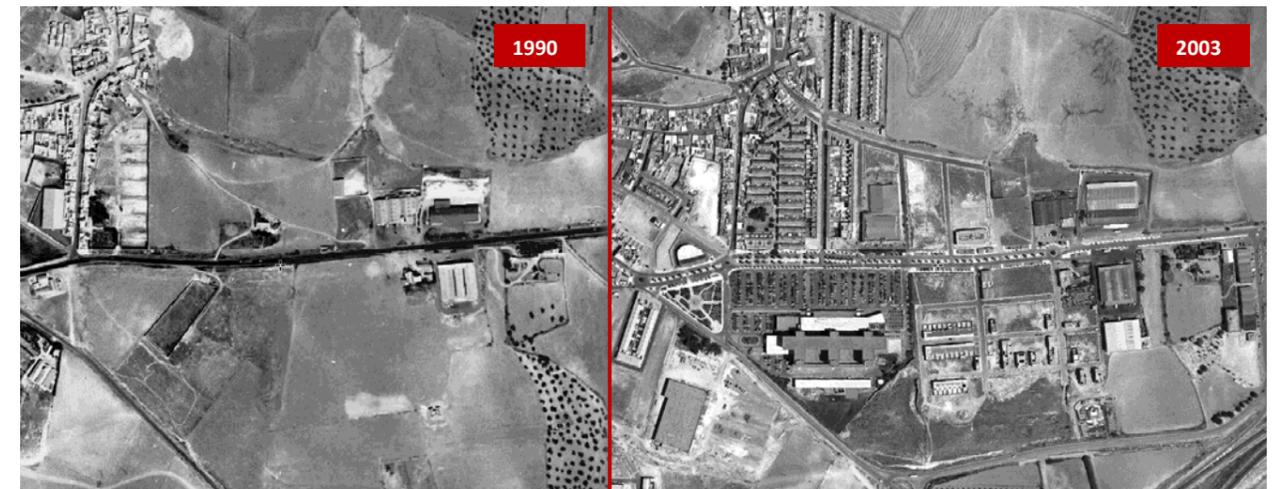


Imagen nº 1. Ortofoto del desarrollo urbanístico del entorno del Hospital entre 1990-2003 (fuente PNOA).

1.1.2.- PROYECCIONES DE POBLACIÓN-HOGARES.

Proyección de población.

Para el análisis de la proyección de la población el municipio de Osuna tomamos como referencia el estudio realizado por el Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA) para municipios de más de 10.000 habitantes en el periodo 2016-2035 (calculada en 2013 y a fecha de 1 de enero del año correspondiente). Este estudio tuvo en cuenta las tasas de crecimiento y decrecimiento natural y de saldo migratorio entre otros factores. Con carácter general la población de los municipios estudiados va decreciendo periódicamente.

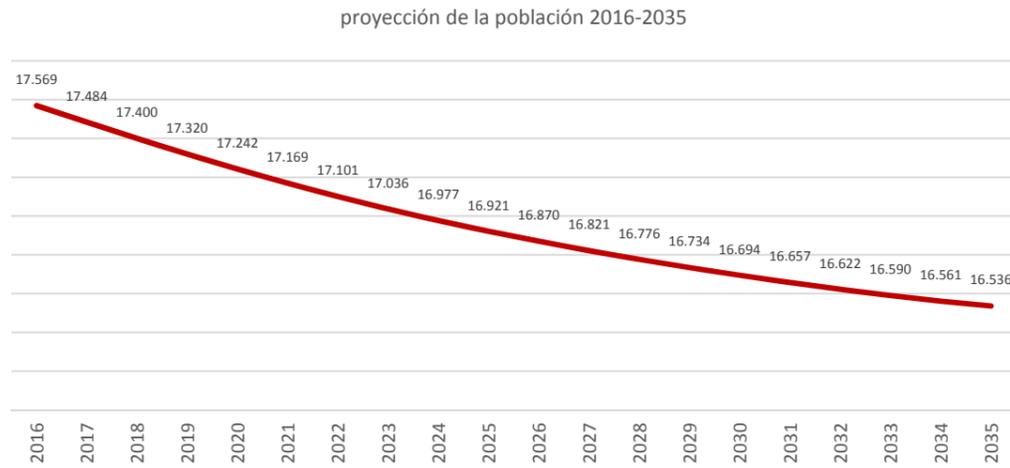


Gráfico 15. Proyección de la población de Osuna periodo 2016-2035 (Fuente: SIMA).

Desde el punto de vista de la estructura de la población y tomando como referencia la pirámide de para la provincia de Sevilla para los años 2014-2025 realizada por IECA, vemos claramente el envejecimiento paulatino de la población tanto en hombres como en mujeres.

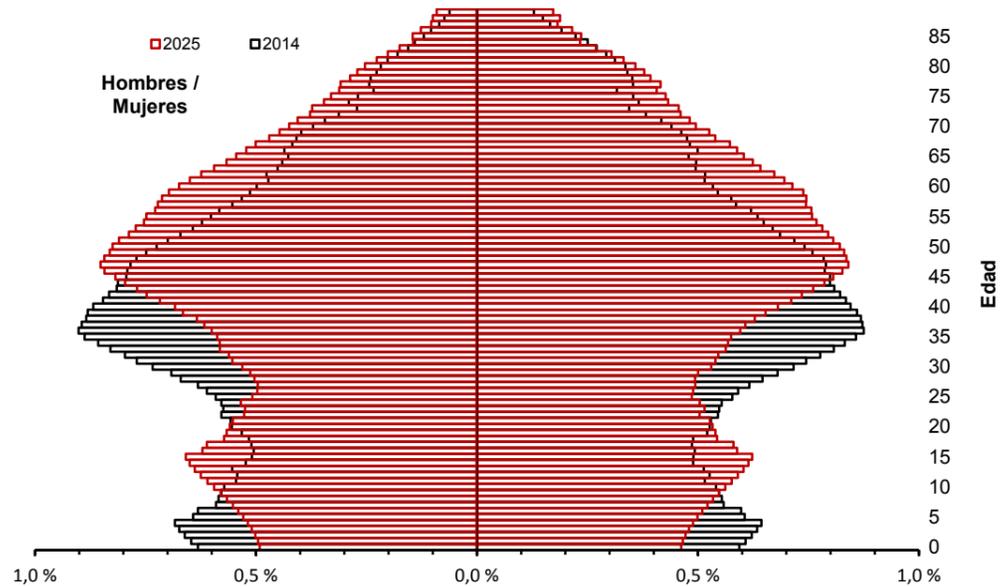


Gráfico 16. Pirámide la población de la provincia de Sevilla año 2025. (Fuente: IECA).

Si comprobamos la estimación de proyección de población del SIMA (año 2016) con los datos actuales vemos que la población no ha disminuido en la forma prevista, ya que a fecha de 2017 se preveían unas 17.484 personas y disponemos de un censo real de 17.735.

Si queremos disponer, en el periodo de vigencia del Plan, de una proyección de población más aproximada a los parámetros y tendencias actuales, es necesario realizar una nueva previsión en base a los siguientes supuestos y valores de partida:

-La población actual (a fecha de diciembre de 2017, como último dato disponible) es de 17.735 personas, contabilizándose 6.365 hogares, por lo que podemos partir de dichos censos para el año 2018 (Estos datos corresponden al censo total de población y vivienda sin distinguir entre núcleo urbano y diseminado).

-La variación interanual de población prevista por el cálculo realizado por el SIMA supone una disminución progresiva que tiende al estancamiento de la misma, con valores que pasan del -0,48 al -0,42 % interanual en el periodo estudiado.

Por tanto, en base a los datos y consideraciones realizadas, la nueva proyección de población quedaría de la siguiente manera:



Gráfico 17. Proyección de la población periodo 2018-2022. (Fuente: Elaboración propia).

Proyección del número de hogares.

Para obtener una proyección del número de hogares en Osuna durante el periodo de vigencia del Plan es necesario hacer las siguientes consideraciones y referencias:

-Según los datos de Osuna del periodo 2011-2017, el número de hogares crece a un ritmo del 0,76% interanual, mientras que el tamaño medio del hogar se reduce a un ritmo de 0,16 miembros al año (ha pasado de 2,95 al 2,79 personas/hogar). Cabe señalar que todos los estudios al respecto (IECA, INE, etc...) indican las mismas tendencias, si bien estas tasas de variación interanuales tienden a estabilizarse en proyecciones a más largo plazo.

-La Junta de Andalucía lleva años observando una tendencia descendente en la composición de los núcleos familiares, por este motivo, promulgo en su día la Orden de 29 de Septiembre de 2008 (BOJA 209/2008 de 21 de Octubre) por la que se regula el coeficiente aplicable para el cálculo de crecimiento poblacional derivado de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento urbanístico, que determinaba un tamaño medio del hogar de 2,4 personas.

En base a todos los datos y fuentes anteriores, cabe realizar dos hipótesis diferentes para estimar las proyecciones de hogares en Osuna durante la vigencia del Plan:

-Hipótesis-escenario por la reducción de tamaño medio del hogar.

Esta hipótesis parte de la actualización de la proyección de población antes realizada. En función de número de habitantes y utilizando la tasa de variación interanual del tamaño medio del hogar es posible obtener una proyección del número de hogares, como cociente entre ambos elementos.

-Hipótesis- escenario por el aumento del número de hogares.

Está hipótesis parte del número de hogares actuales y realiza la previsión de su crecimiento en función de las tendencias estudiadas en Osuna en periodos anteriores, con un aumento interanual del 0,72% (unos 45 hogares al año), parámetro que a su vez tiende a estabilizarse.

Si superponemos los resultados de ambas hipótesis (ver gráfico nº 18), vemos que las dos estimaciones generan resultados muy similares en cuanto al crecimiento del número de hogares en Osuna en el periodo de vigencia del Plan, obteniendo un total de 164 según la estimación del aumento de hogares y de 130 según la estimación por el tamaño medio del hogar.

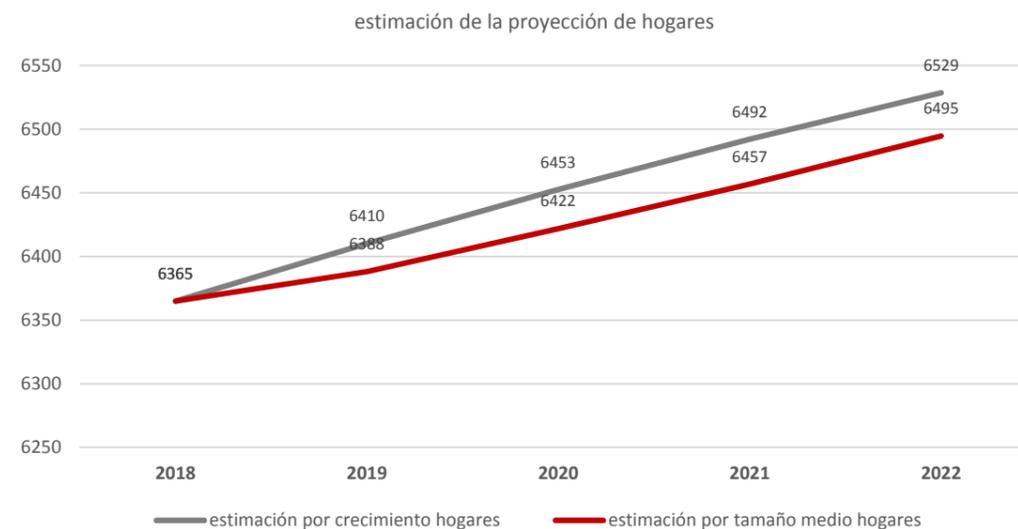


Gráfico 18. Estimaciones de la proyección del número de hogares en 2018-2022. (Fuente: Elaboración propia).

Para fijar un valor determinado en cuanto a la proyección del número de hogares por años y puesto que existe una escasa variación entre los valores obtenidos en casa caso, podemos realizar una media aritmética entre las dos hipótesis obtenidas.

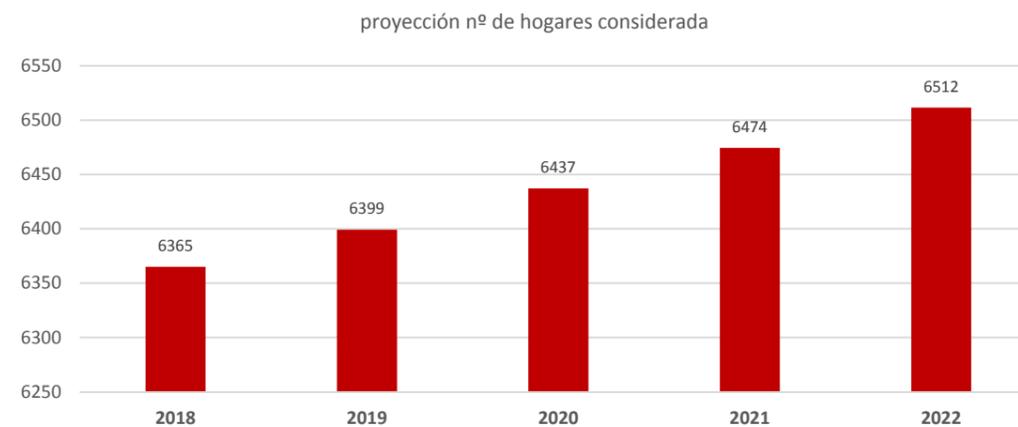


Gráfico 19. Proyección del número de hogares en 2018-2022. (Fuente: Elaboración propia).

En resumen, la proyección del número de hogares en Osuna durante el periodo de vigencia del Plan (2018-2022) es de 147 hogares, lo que supone un incremento de unos 30 hogares al año. En esta proyección solo se han tenido en cuenta fenómenos demográficos, sin atender a la casuística diferenciadora local como es la existencia del Hospital o de la Universidad.

1.1.3.- ANÁLISIS DE LAS NECESIDADES ACTUALES DE VIVIENDAS.

La determinación de las necesidades actuales de vivienda de las familias residentes en Osuna se puede analizar desde una triple perspectiva:

- Las necesidades los colectivos más vulnerables o de exclusión residencial.
- Las necesidades de viviendas obtenidas del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
- La necesidad general de vivienda asociada a los procesos de crecimiento poblacional, aumento del número de hogares, emancipación, cambios de vivienda por no adaptarse a sus necesidades (tamaño, accesibilidad, localización, adaptación, etc...), es decir, aquellos procesos naturales de la población que en sí mismos no conllevan medidas sociales complementarias.

Colectivos vulnerables.

En este grupo se incluyen aquellos colectivos con necesidades de vivienda que presentan mayores problemas de vulnerabilidad o exclusión residencial y deben ser objeto de una atención especial. Para la estimación del número de personas/familias aquí incluidas se ha seguido la clasificación establecida por FEANTSA (Federación Europea de Organizaciones Nacionales que Trabajan con "Personas sin Hogar") diferenciando las 4 categorías siguientes según su situación residencial:

Categoría	Situación Residencial	Tipologías	Nº personas
Sin techo	Personas sin alojamiento	Personas que viven en la calle y lo sumo pernoctan en un albergue nocturno.	-
Sin vivienda	Personas alojadas que no disponen de vivienda.	Centros dedicados a colectivos vulnerables: personas sin hogar; albergues para mujeres; albergues para trabajadores temporeros, residencias para mayores sin hogar, viviendas tuteladas, etc.	-
Vivienda insegura	Vivienda en situación de inseguridad jurídica.	Ocupación ilegal o sin título. Inmigrantes en situación irregular.	-
	Vivienda en situación de inseguridad económica.	En situación o en proceso legal de desahucio. Con graves problemas para hacer frente a los gastos de la vivienda.	-
Vivienda inadecuada	Personas que viven en alojamientos no convencionales.	Caravanas, chabolas, estructuras temporales, etc.	-
	Personas que viven en infravivienda o vivienda indigna.	Viviendas con problemas estructurales o constructivos graves.	-
	Hogares en situación de grave hacinamiento.	Superficie de la vivienda insuficiente para el tamaño familiar.	-
	Vivienda no adecuada a las necesidades.	Discapacitados en viviendas no adaptadas.	-

Cuadro 1. Clasificación de grupos vulnerables según FEANTSA (Fuente: Elaboración propia).

Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

Utilizando los datos del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida (en adelante RDVP), facilitados por la Oficina de la Vivienda a fecha de Diciembre de 2017, podemos obtener cual es el número de personas/familias con necesidades de vivienda protegida, así como los perfiles y situaciones de los demandantes.

Hay que señalar que los datos aquí considerados incluyen tanto las inscripciones que se encuentran "activas" como aquellas que se encuentra en "caducidad vencida", puesto que es sabido que ambos grupos mantienen la necesidad de acceder a una vivienda y que las cancelaciones por parte de los usuarios son casi nulas. Por distintos motivos (dificultad en las comunicaciones entre oficina-demandante, falta de tiempo, problemas de conciliación laboral y familiar, falta de medios, etc...) estas inscripciones no se actualizan a tiempo, pasando de manera automática de un estado a otra. Este parámetro sitúa en el entorno del 10% de los registros existentes.

Por otro lado, el formulario de inscripción en el registro permite al demandante optar a los 3 tipos de regímenes de acceso a la vez: "propiedad", "alquiler" o "alquiler con opción a compra". Esto conlleva a que los números totales en cuanto al régimen de acceso superen al número de inscripciones existentes.

Tras el análisis de los datos disponibles es posible obtener un perfil tipo de los demandantes mayoritarios: personas/familias jóvenes (con menos de 35 años), con ingresos económicos muy bajos (de 0 a 1 IPREM) y que opta preferentemente por una vivienda en "alquiler con opción a compra".

Además de esto hay que señalar que existen 53 registros en situaciones de especial protección (un 15% del total, incluyendo los distintos tipos), destacando los solicitantes "discapacitados" y los que provienen de la "pérdida de vivienda por separación/divorcio".

Si hacemos un cómputo global de los demandantes inscritos y activos, en función de las consideraciones antes realizadas, obtenemos que existe una necesidad actual total de 345 viviendas protegidas, lo que supondría el acceso a un alojamiento de aproximadamente 570 personas del municipio.



Cuadro resumen del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida		
	nº	% sobre el parcial
nº de solicitudes	383	
nº de solicitudes activas	345	
forma de acceso		
alquiler	273	40,4%
alquiler con opción a compra	331	49,0%
compra	71	10,5%
total	675	
sexo		
varón	172	45,0%
mujer	211	55,0%
total	383	
edad		
jóvenes (< 35 años)	219	57,2%
mayores	158	41,3%
> 65 años	6	1,6%
total	383	
IPREM de los inscritos		
0-1	285	74,4%
1,01-1,50	63	16,4%
1,51-2,50	28	7,3%
2,51-3,50	7	1,8%
3,51-4,50	-	-
4,51-5,50	-	-
total	383	
composición familiar		
familia monoparental	84	21,9%
familia numerosa	-	-
nº de miembros	1,65	
situación especial protección		
victimas violencia de género	5	1,31%
pérdida vivienda por separación	21	5,48%
emigrantes retornados	1	0,26%
personas dependientes	1	0,26%
personas discapacitadas	25	6,53%

Cuadro 2. Resumen datos del RMDVP (Fuente: Oficina de la Vivienda).

Necesidades poblacionales.

Con se ha dicho antes, en este grupo se incluyen las necesidades de vivienda asociadas a procesos naturales de la población y cuyo alcance se evaluó en el apartado de Proyección de Número de Hogares de este Plan. El número total (por año) que se obtuvo fue de 30 viviendas, valor que se asumen como de necesidades actuales de vivienda para este grupo, siendo difícil valorar a qué tipo de necesidad o circunstancia corresponden los distintos demandantes. Es posible asumir que el 30% de estos (reserva que establece la LOUA para los crecimientos urbanísticos de los distintos municipios) optarán por una vivienda protegida para establecer su residencia, haciendo un total de 45 demandantes de vivienda protegida en el transcurso de 5 años.

Cabe indicar que este nivel no se ha incluido la necesidad o demanda de vivienda producido por el denominado binomio "Universidad-Hospital", que si bien es cierto que cuanta con un cierto grado de estabilidad también hemos visto que se prevé un aumento progresivo en los próximos años.

Necesidades totales de vivienda protegida.

A la vista de todos los datos disponibles, de las distintas previsiones y estimaciones realizadas en este Plan es posible plantear cuáles son las necesidades de actuales de vivienda protegida en Osuna, a promover por entes públicos y privados en el horizonte de 5 años. Además es posible establecer un perfil tipo o característico de los demandantes, de su situación socio-económica y de sus necesidades de alojamiento.

Las necesidades de vivienda protegida totales corresponde a la fórmula: DEMANDANTES ACTIVOS DEL REGISTRO + DEMANDANTES POR CREACIÓN DE NUEVOS HOGARES - STOCK EXISTENTE DE VIVIENDA PROTEGIDA, cuyo valor queda reflejado en el siguiente cuadro:

Cuadro resumen necesidades actuales de vivienda protegida	
Registro de Demandantes de Vivienda Protegida	345
Necesidades poblacionales de Vivienda Protegida	45
Stock de vivienda protegida	-135
Necesidad total de vivienda protegida	255
Perfil tipo del demandante	
jóvenes (< 35 años)	57%
IPREM entre 0-1	74%
régimen "alquiler"	40%
régimen "alquiler con opción a compra"	49%
porcentaje en grupos de especial protección	14%

Cuadro 3. Resumen necesidades actuales de vivienda protegida (Fuente: Elaboración propia).



2.1.-ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS, OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDAS.

2.1.1-Evolución histórica de la estructura urbana residencial.

Origen.

La trama urbana de Osuna responde a su emplazamiento original sobre un pequeño promontorio cerca de la Sierra Sur, ocupando su vertiente oeste, más soleada y con mucha menor pendiente. El municipio ha ido extendiéndose durante el transcurso de los siglos como una “mancha de aceite” en dirección sur-oeste, diferenciándola de otros asentamientos humanos que se han ido superponiendo mediante capas sus distintas etapas o momentos históricos. Es por esto que los restos arqueológicos más antiguos de Osuna los encontramos en la parte superior de dicha colina y mientras bajamos observamos las construcciones más recientes.

La estructura original se desarrolla en torno a dos ejes principales en dirección este-oeste, por un lado el “Camino de Sevilla” (actual carretera de Écija) y por otro el denominado “Camino de Teba” que se origina de unir la Universidad, la Puerta del Agua y su continuación por la “Vereda de Teba” (actualmente Asistente Arjona). De igual modo, existen dos nodos de importante articulación urbana como son la Plaza de la Constitución y la Plaza de Santo Domingo. En torno a estos elementos se despliega el tejido urbano primigenio que empieza a ocupar el extramuros medieval.

Frutos de las etapas de mayor esplendor y desarrollo económico en los siglos XVI, XVII y XVIII encontramos los monumentos e edificaciones religiosas de mayor valor patrimonial, así como las casas señoriales o casas palacio que edificaron las familias nobles en esos años y que en gran medida perduran en nuestros días, ubicándose en calles como San Pedro, Sevilla y Carrera.

El siglo XIX, con la caída en ruina de la Casa Ducal de Osuna, artífice del desarrollo monumental local en siglos anteriores, Osuna también experimenta una crisis urbanística ya que no se producen grandes expansiones, salvo en algunas parcelas agrícolas en la zona suroeste.



Imagen nº 3. Grabado de Osuna del siglo XVI (Hoefnagel).

La zona homogénea que se genera en estos periodos engloba el núcleo antiguo, con una trama poco estructurada en la que predominan tipologías de casa unifamiliares adosadas, en manzana cerrada atendiendo a la casa tradicional en mayor medida y a las casa patio o casa palacio de forma más puntual.

Las viviendas de índole más popular o tradicional se formalizan mediante construcciones entremedianeras sobre parcelas alargadas y estrechas, con volúmenes de dos crujías (de una o dos plantas) con un patio al fondo en el que se encontraban algunas pequeñas construcciones auxiliares destinadas a cobertizo, almacén o el “escusado”.

Estas viviendas se construían con anchos muros de cargas de sillar o tapial, encalados y con pequeños huecos, estructuras horizontales con rollizos o vigas de madera y cubierta de teja curva árabe. Estos sistemas constructivos utilizaban los materiales del entorno y produjeron una continuidad tipológica y estética, fruto de la cual Osuna dispone en sus calles más céntricas de una gran calidad ambiental y escénica a proteger.



Imagen nº 4. Vista de una calle del centro de Osuna.

Siglo XX.

El siglo XX en Osuna supuso una época de gran expansión urbana debido a que son décadas de mayor desarrollismo en toda España, sobre todo una vez superada la Guerra Civil. Durante este siglo aparecen las primeras barriadas que formalizan en sí mismas áreas homogéneas en lo referente a tipologías residenciales y que son claramente reconocibles hoy en día, con un paisaje urbano muy característico de la época.

Estas barriadas, como ocurrieran en todo el territorio nacional, son promociones ejecutadas por el Ministerio de Obras Públicas, Patronatos, Diputación o algún sindicato profesional durante el franquismo y constituyen las primeras viviendas públicas de la historia reciente.

A continuación se realizará una breve descripción histórica de las barriadas y promociones ejecutadas en cada década, atendiendo fundamentalmente a aquellas de carácter social y promovidas por Organismos Públicos.

Barriadas de los años 50.

La barriada de las “casitas nuevas” (como fueron conocidas popularmente en su día) están situadas en el entorno de la plaza Reyes Católicos y el Colegio de Fátima. Fueron construidas por el Ministerio de la Vivienda, que incluyó además el centro docente para complementar los servicios del barrio.

A finales de esta década se construyeron también las 60 viviendas de la Barriada de la Veracruz, mediante una tipología de viviendas unifamiliares de 2 plantas que se agrupan en cuatro formando una cruz.

Estas primeras grandes expansiones residenciales se producen en terreno e instalaciones agrícolas en el sector sur de la ciudad.

Barriadas de los años 60.

En esta década se desarrollan mayor cantidad de viviendas en barriadas construidas tanto al oeste, como al sur e incluso en el centro de la localidad.

En la ladera sur de la Iglesia Colegial, lo que anteriormente era un higueral, se construyó la Barriada de la Rehoya (al igual que el colegio ya existente del mismo nombre), compuesta por 144 viviendas unifamiliares de dos plantas sobre una trama de calle peatonales de gran pendiente, generando un paisaje urbano similar al de la alpujarra granadina.

La Barriada de la Paz (anteriormente denominada Carrero Blanco, construidas por el Patronato Provincial de Viviendas para funcionarios de Sevilla) y la de San José de Calasanz fueron los primeros bloques de viviendas pública edificados en Osuna cuya finalidad era dar alojamiento a los funcionarios locales y que se situaron en el entorno de los nuevos equipamientos también construidos en la misma época (Colegio Rodríguez Marín, etc...). Esta operación formalizó además gran parte de la calle Alfonso XII que hasta la fecha carecía de fachada en su lado norte.

La Barriada de la Paz se inscribe en una tipología característica de bloques rectangulares de planta baja más tres que encierran un gran espacio libre. Cuenta con 97 viviendas distribuidas en 12 bloques.



Imagen nº 5. Vista de un bloque de la Barriada de la Paz.

Las 38 viviendas de San José de Calasanz, actualmente propiedad del Ayuntamiento de Osuna, se inscriben en 6 bloques de planta baja más tres, generando entre ellos espacios libres y jardines.



Imagen nº 6. Vista de un bloque de la Barriada de la San José de Calasanz.

En el lado sur de la ciudad (más al sur de la barriada de la Veracruz) se construyeron también dos nuevas barriadas, la de Santo Domingo de Guzmán y la de Blas Infante. La primera de ellas, está compuesta por 44 viviendas unifamiliares de dos plantas (con un pequeño patio interior) distribuidas en 3 manzanas cerradas con una plaza y calle peatonales. La barriada de Blas Infante está compuesta por 10 viviendas unifamiliares de dos plantas formando una hilera, mientras que las 83 restantes formalizan un núcleo más compacto de manzanas calles de tráfico rodado y pequeños espacios libres. Esta tipología de vivienda dispone también, a diferencia de las anteriores, de un jardín delantero.



Imagen nº 7. Vista de la Barriada de Blas Infante.

Hay que señalar que en este periodo (año 1967) se produce la declaración de Osuna como Conjunto Histórico Artístico, quedando delimitado con mayor exactitud ya en 2008 el área urbana con mayor valor patrimonial así como su correspondiente protección. Esto ha permitido mantener y conservar, a través de sucesivas rehabilitaciones, los edificios catalogados y una gran parte del caserío tradicional del centro de la localidad.

Barriadas de los años 70.

En esta década se produce la mayor operación de vivienda pública en Osuna hasta la época con la construcción de la **Barriada de Andalucía**, albergando 210 viviendas en 15 bloques de planta baja más tres, así como algunos locales comerciales en planta baja y zonas libres. Esta intervención completa esta área homogénea de tipologías plurifamiliares al oeste de la localidad.



Imagen nº 8. Vista de un bloque de la Barriada de la Andalucía.

A menor escala, en el centro de Osuna (calle la Huerta, acceso a N.R. "Santa Clara") se construyeron dos bloques entremedianeras de planta baja más dos con un total de 16 viviendas de protección oficial, incluyendo también locales comerciales y oficinas en planta baja y aparcamientos bajo rasante. Esta pequeña promoción puede ser un claro ejemplo de integración de vivienda de protección oficial en pleno Centro Histórico, donde se ha recuperado parte de la trama urbana con fines sociales, sin ser necesario generar ámbitos aislados en el extrarradio.



Imagen nº 9. Vista de un bloque de las VPO de calle la Huerta.

La mayor parte de las barriadas hasta ahora descritas cuentan con una densidad de entre 74 y 105 viviendas/hectáreas, muy superior a la densidad media del centro (en torno a 30 viviendas/ha). Fruto de las nuevas normas urbanísticas promulgadas en los distintos ámbitos, las nuevas barriadas y promociones que se ejecutarán en Osuna en años posteriores dispondrán de una densidad máxima de 50 viviendas/ hectáreas con tipologías generalmente unifamiliares.

Barriadas de los años 80 (hasta la entrada en vigor de las NN.SS. de Osuna).

Una vez superada la dictadura y la Transición institucional, con los nuevos gobiernos democráticos comienza una verdadera época de desarrollo económico y social, plasmado en el crecimiento urbano del municipio a través de iniciativas públicas y cada vez en mayor medida de iniciativas privadas.

En este breve periodo desde el año 1980 hasta el año 1985 en el que entran en vigor las NN.SS. de Osuna, podemos destacar dos intervenciones municipales aún de pequeño calado. Por un lado la construcción de 16 viviendas unifamiliares en Barreduela del Huertecillo, de unos 60 m² construidos distribuidos en planta baja (con un pequeño patio). Por otro, en la calle Capitán, otras 16 viviendas en galería en un edificio de dos plantas.

Viviendas desarrolladas con las NN.SS.

A partir del año 1985 entran en vigor la Normas Subsidiarias de Osuna, instrumento de ordenación urbanística que determina el régimen del suelo, regula las condiciones de la edificación y que en definitiva servirá como soporte normativo para el desarrollo y crecimiento de la trama urbana en su época de mayor auge, tanto en términos de suelo urbanizado como de construcción de nuevas viviendas.

Coetánea con la aprobación de las normas locales, se aprueba también este año la Ley de Patrimonio Histórico Español (Ley 16/1985, de 25 de junio), lo que implica la declaración de una parte de Osuna como Bien de Interés Cultural, como Conjunto Histórico Artístico (más del 40% de la superficie de Suelo Urbano), así como la catalogación de un buen número de monumentos y edificios, algunos de ellos viviendas (Casa-Palacio, Casas-patio...). Esto a vez supondrá una mayor protección de patrimonio edificado y la obligación de su mantenimiento, conservación y rehabilitación.



Imagen nº 10. Vista panorámica del BIC Colegiata-Universidad.

En relación al futuro crecimiento de Osuna, las Normas Subsidiarias establecen desde un principio 4 zonas o ámbitos de suelo urbanizable marcados por los usos y características preexistentes del suelo y las edificaciones próximas:

- Zonas de extensión residencial fuera de suelo urbano al sur de la localidad, sectores residenciales SR-1 Y SR-2.
- Dos zonas de extensión industrial, una al norte y otra al oeste (más allá de las vías del ferrocarril).
- Una zona de servicios comarcales públicos al sur-este y delimitada por la antigua carretera de Sevilla a Málaga y por la que será la futura Autovía A-92. Este suelo albergará más adelante el Hospital Comarcal y el Área de Servicio.

Estos vectores de crecimiento vincularán el desarrollo de nuevos suelos urbanizables siguiendo el patrón de uso industrial en el arco norte y uso residencial en el arco sur (aunque también al norte y este de la localidad pero en menor medida). Hay que señalar que a su vez esto viene condicionado por la compleja orografía que presenta Osuna en su vertiente este, la preexistencia del Cementerio en el extremo norte y el carácter industrial y agrícola de los ámbitos norte y este, haciendo más lógico encauzar el crecimiento residencial hacia el sur.

Si bien esta decisión es la más acertada y razonable en ese momento histórico, como se verá más adelante, la vía del ferrocarril y la Autovía A-92 configuran dos barreras físicas muy importantes al crecimiento.



Imagen nº 11. Plano de zonificación de las NN.SS. originales.

Respecto al Suelo Urbano Consolidado y No consolidado, las NN.SS. establecerán varios ámbitos o Unidades de Actuación Residencial a desarrollar mediante Estudios de Detalle y Planes Especiales de Reforma Interior, colmatando así la trama urbana.

A menor escala, fundamentalmente en el Centro Histórico y por iniciativa privada, se desarrollarán varios Estudios de Detalle de grandes parcelas y vacíos urbanos en lo relativo a sus alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes. Esto permite la construcción de un buen número de viviendas y de alguna manera consigue revitalizar y regenerar la trama urbana histórica.

De manera puntual, al amparo de estas normas y desde una reglamentación y condiciones edificatorias más definidas se ejecutan nuevas viviendas unifamiliares en los suelos vacantes del Centro y se rehabilitan aquellos inmuebles residenciales con mayor antigüedad.

La aprobación de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (de 17 de diciembre), así como el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas implicará la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Osuna (PGOU, Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Osuna, Aprobado Definitivamente el 6 de noviembre de 2009. Dicha aprobación se publicó en el B.O.P. nº 52 de 5 de marzo de 2010).

Este documento de planeamiento dota de una nueva seguridad jurídica al suelo de Osuna y si bien no clasifica suelos, ni altera la ordenación estructural, ni el modelo de ciudad establecido en la norma vigente, sí hace un mayor hincapié en garantizar suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida del municipio y de suelo con destino a equipamientos. Estas reservas de vivienda se exigirán únicamente a aquellos sectores con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de Enero de 2007.

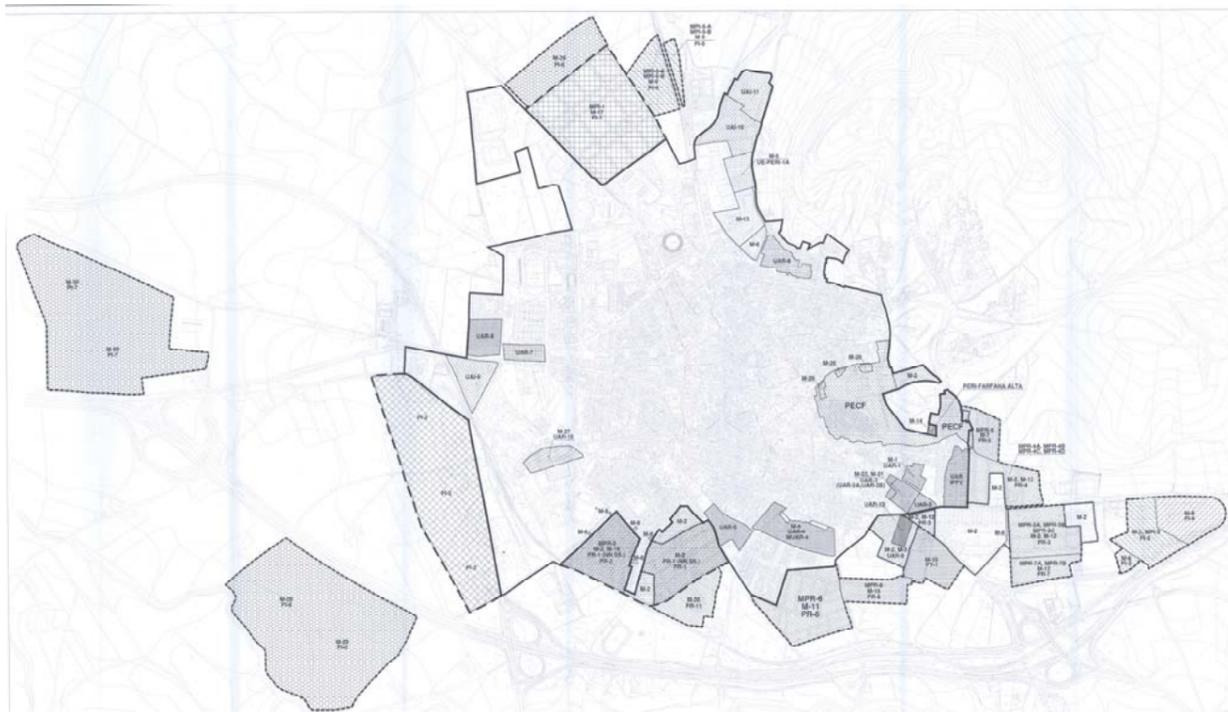


Imagen nº 12. Plano de Clasificación del Suelo y Planeamiento de Desarrollo del PGOU Adaptación parcial LOUA de las NN.SS.

La mayoría de las viviendas de este periodo fueron promovidas por entes privados, existiendo algunos casos de cooperativas como PR-11 “Huerta de los Padres” y aquellas que fueron promovidas desde el Ayuntamiento (PERI “Farfana Alta”, Plaza José Menacho o “Veracruz”) o la Junta de Andalucía (IPPV “Barriada Pablo Iglesias”, UAR-1 “Santa Ana” y Plaza Juan de Mesa).

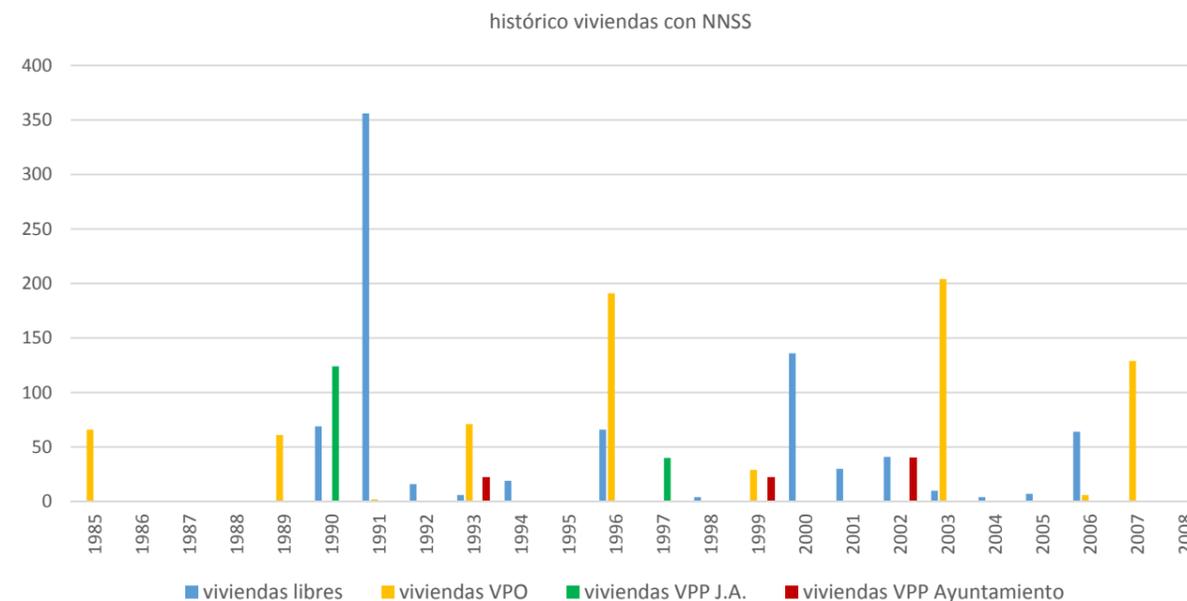


Gráfico 20. Evolución histórica de las viviendas construidas con las NN.SS. (elaboración propia).

Lamentablemente todo esto coincide históricamente con el inicio de la crisis económica (aproximadamente entre 2008 y 2009), lastrando al sector inmobiliario y de la construcción. De este modo, comienza claro un proceso de paralización en la ejecución de las nuevas promociones de viviendas en Osuna (y en todo el ámbito nacional), por lo que esta nueva regulación en cuanto a reserva de vivienda protegida (30% de la edificabilidad residencial) solo afecta a 1 unidad pendiente de su desarrollo (UAR-6, con 23 VPO) y que no llegó a aprobarse de forma definitiva.

Para observar la evolución histórica en el desarrollo de estos ámbitos y tomando como fecha de referencia la de aprobación definitiva (de la figura de planeamiento) se ha realizado una gráfica temporal con indicación del número de viviendas por año y régimen (ver gráfico 23). En ella se puede apreciar dos épocas de importante expansión interrumpidas por sendas crisis económicas. Hasta el año 1992-1993, con la crisis corta que se produjo en este periodo y en el que se construyeron casi 700 viviendas. Posteriormente y hasta el estallido de la burbuja inmobiliaria (2008-2009) se produce un crecimiento aún mayor con la construcción de 1.023 nuevas viviendas entre Suelo Urbano y Suelo Urbanizable.

A partir de este momento las promociones de viviendas que están de algún modo iniciándose quedan paralizadas ante la mala coyuntura económica, la falta de financiación y la crisis del mercado inmobiliario, ejecutándose únicamente intervenciones puntuales de vivienda libre en el Centro Histórico.

Curiosamente, estas viviendas ya se hubieran ejecutado con la entrada en vigor del Código Técnico de la Edificación (2006), lo que hubiera dotado a estos edificios de mejores niveles de unos estándares de mayor calidad en cuanto a funcionalidad, seguridad, habitabilidad, accesibilidad, ahorro de energía...

En cuanto a tipologías edificatorias, casi la totalidad corresponden a viviendas unifamiliares adosadas o en hilera de planta baja más una (incluyendo en algunos casos cochera) y de estética acorde al resto del municipio (fachadas blancas, cubierta inclinadas de teja curva, etc...). La tipología plurifamiliar, si bien está presente en algún sector (PR-6 “Camino del Saucejo”), aún no ha llegado a materializarse, quedando vacantes estas parcelas para su ejecución.

A continuación se incluye un cuadro (cuadro nº 4) del suelo urbanizable con las características de los sectores residenciales (SR) desarrollados al amparo de las NN.SS. vigentes y del Planeamiento en desarrollo posterior. Le sigue otro cuadro (cuadro nº 5) con las características de los ámbitos de Suelo Urbano (Consolidado y No Consolidado) desarrollados mediante Unidades de Actuación (UAR), Estudios de Detalle (ED), de Modificaciones puntuales aprobadas (MP) o directamente con Proyecto de Ejecución (P).

El orden de las figuras no corresponde a estricto desarrollo temporal o de ejecución de las propias obras, si no a la propia denominación del ámbito o sector.

El valor de “viviendas disponibles” hace referencia al número de viviendas que aún pueden ejecutarse en el ámbito (respecto al número máximo determinado por la densidad viviendas/Ha), incluyendo solares tanto de vivienda unifamiliar como plurifamiliar.

SUELO URBANIZABLE										
sector	NOMBRE	fecha aprobación definitiva	sup. total suelo	régimen	viviendas construidas			viviendas disponibles		
					libres	vpo	total	libres	vpo	total
PR-1	MOLINOS NUEVOS	1992	49580	libre	220	5	225	30		30
PR-2	MOHEDANA-FATIMA	1993	49225	libre	195	71	266	21		21
PR-3	SANTA ANA I FASE	1991	44272	libre	137		137	44		44
PR-4	CRUZ DEL HUMILLADERO	1991	36689	libre	111		111	3		3
PR-5	FARFANA ALTA	1993	15515	VPO		71	71			
PR-6	CAMINO DEL SAUCEJO	2003	69814	VPO		204	204		127	127
PR-7	SANTA ANA II FASE	1996	18237	libre	66		66			
PR-8	LA POLA	1996	20753	VPO		95	95		1	1
PR-11	HUERTO DE LOS PADRES	2007	26320	VPO-libre		109	109	18	4	22
TOTAL			330405		729	555	1284	116	132	248

Cuadro 4. Sectores de Suelo Urbanizable residencial desarrollados con las NN.SS. (Elaboración propia).

SUELO URBANO										
Figura	NOMBRE	fecha aprobación definitiva	sup. total suelo	régimen	viviendas construidas			viviendas disponibles		
					libres	vpo	total	libres	vpo	total
PERI	Bº NUESTRA SEÑORA DEL REFUGIO	2002	4720	VPA				40		40
IPPV	BARRIADA PABLO IGLESIAS	1990	15000	VPP				124		124
UAR1	CAPITAN SANTA ANA FASE 1	1988	5800		12		40	52		
UAR2	CAPITAN SANTA ANA FASE 2	1990	9640							
UAR4	RESIDENCIAL JARDIN DE OSUNA	2000	26227		136		136	28		28
UAR5	HUERTA CARABALLO	1991	17480		59	2	61	4		4
UAR8	GRANADILLO I FASE	1985	15000	VPO			66			66
UAR9	PINICHI-ONZA	2006	13850		3		3	68		68
UAR10	PINICHI	1999	6000	VPO			29			29
UAR15	LA HARINERA	2006	12000		54	6	60	5	3	8
ED	c/ Las Prensas 17	1986					5			5
ED	GRANADILLO II FASE	1989		VPO			61			61
ED	c/ Alfonso XII nº 67	1990		libre	14		14			
ED	c/ Farfana s/n Ctra. N-334	1990		libre	6		6			
ED	N.R. SANTA CLARA	1990		libre	17		17			
ED	c/ Alfonso XII s/n (58)	1991		libre	8		8			
ED	c/ Capitán 20	1992		libre	7		7			
ED	c/ Alfonso XII nº 3	1992		libre	9		9			
ED	c/ Santa Ana esquina Farfana	1992		libre	-		0			
ED	c/ Santa Ana esquina Farfana	2002		libre	41		41			
ED	c/ San Pedro 25	1993		libre	6		6			
ED	c/ Albarizueta 14 Bis	1994		libre	19		19			
ED	c/ Cádiz s/n	1995		libre	48		48			
ED	c/ San Pedro 21	1998		libre	4		4			
ED	c/ La huerta 3-5	1990		libre	18		18			
ED	c/ Tesorero 6	2001		libre	22		22			
ED	c/ Santa Rita 6-7	2001		libre	8		8			
ED	c/ Albarizueta 12	2003		libre	10		10			
ED	c/ Aguilar 11	2004		libre	4		4			
ED	c/ Alpechín 31	2005		libre	7		7			
ED	c/ Carmen 15-17	2006		libre	10		10			
MP	Callejón de los Lirios	1996	20480	VPO				92		92
P	Viviendas en la Veracruz	1993	3024	VPO				44		44
P	Viviendas P. Juan de Mesa	1993	3024	VPO				40		40
P	Viviendas P. José Menacho	1993	2904	VPV				30		30
TOTAL			155149		527	574	1101	105	3	108

Cuadro 5. Ámbitos de actuación en Suelo Urbano desarrollados con las NN.SS. (Elaboración propia).



A modo de resumen de este periodo, cuadro nº 6 incluye el cómputo global de viviendas construidas y disponibles desde la entrada en vigor de las NN.SS. vigentes (Originales, Adaptación Parcial e incluyendo modificaciones y desarrollo posterior, etc...).

RESUMEN	viviendas construidas			viviendas disponibles		
	libres	vpo	total	libres	vpo	total
SUELO URBANO	527	574	1101	105	3	108
SUELO URBANIZABLE	729	555	1284	116	132	248
TOTAL	1256	1129	2385	221	135	356
Porcentajes	52,7%	47,3%	87,0%	62,1%	37,9%	13,0%

Cuadro 6. Resumen de las viviendas desarrolladas con las NN.SS. (Elaboración propia).

A la vista de estos datos, hay que señalar que estos años se han construido el 32% del parque de viviendas existentes en Osuna, con un elevado número de viviendas de protección oficial (47,5%, superior a la reserva que establece la LOUA).

En términos de suelo, en este periodo con las NN.SS. vigentes, respecto a Suelo Urbanizable se ha desarrollado el 87,7% de lo ordenado, lo que supone una ampliación de superficie (en relación al Suelo Urbano existente) del 10%.

En cuanto a las intervenciones en Suelo urbano Consolidado y No Consolidado (en superficies brutas y sin incluir los Estudios de Detalle) se ha intervenido en el 10% del suelo.

El siguiente cuadro incluye en resumen de las superficies de suelo de las actuaciones llevadas a cabo hasta la fecha, considerando únicamente el uso "residencial" (neto) y sin incluir las superficies de los Estudios de Detalle en Suelo Urbano.

RESUMEN SUELO	Total (m²)	Desarrollado (m²)	Porcentaje
Suelo urbano	1544540	155149	10,0%
Suelo urbanizable	203025	177065	87,2%

Cuadro 7. Superficies de suelo residencial desarrollado con las NN.SS. (Elaboración propia).

Por último, el siguiente cuadro muestra aquellas actuaciones previstas en las NN.SS. y que aún están pendientes de su desarrollo por diferentes motivos:

ACTUACIONES NN.SS. VIGENTES Y PENDIENTES DE URBANIZAR				
	superficie total	libres	nº VPO	total viviendas
SUELO URBANIZABLE				
PR-12 "Real de la Feria"	47230	60	170	230
SUELO URBANO				
UE-PERI-1-A "Balcones de Osuna"	13710	48	20	68
TOTAL	60940	108	190	298

Cuadro 8. Sectores y ámbitos de las NN.SS. pendientes de su desarrollo (Elaboración propia).

En la actualidad el nuevo PGOU de Osuna se encuentra en tramitación como documento inicial estratégico. Su redacción original comenzó en 2014, viéndose afectado por varias modificaciones y actualizaciones en lo que respecta al modelo de ciudad y a su planeamiento urbanístico.

La planificación de vivienda y suelo de este documento estratégico se analizará en el punto 3 de este bloque "Análisis de la incidencia del planeamiento territorial y urbanístico en el sector residencial".

2.1.2- Características del parque de viviendas.

Una vez analizado el desarrollo histórico del tejido urbano residencial de Osuna, se detalla a continuación como es el estado del parque de viviendas, en relación a sus características físicas, técnicas, régimen de tenencia y uso o estado de conservación.

Número de viviendas.

Los datos estadísticos de la serie histórica 2007-2017 muestran un incremento del parque de viviendas de 1.077 (inmuebles destinados a viviendas), mientras que el número de solares ha ido descendiendo levemente en los últimos años de la crisis económica (en torno a 30 parcelas).

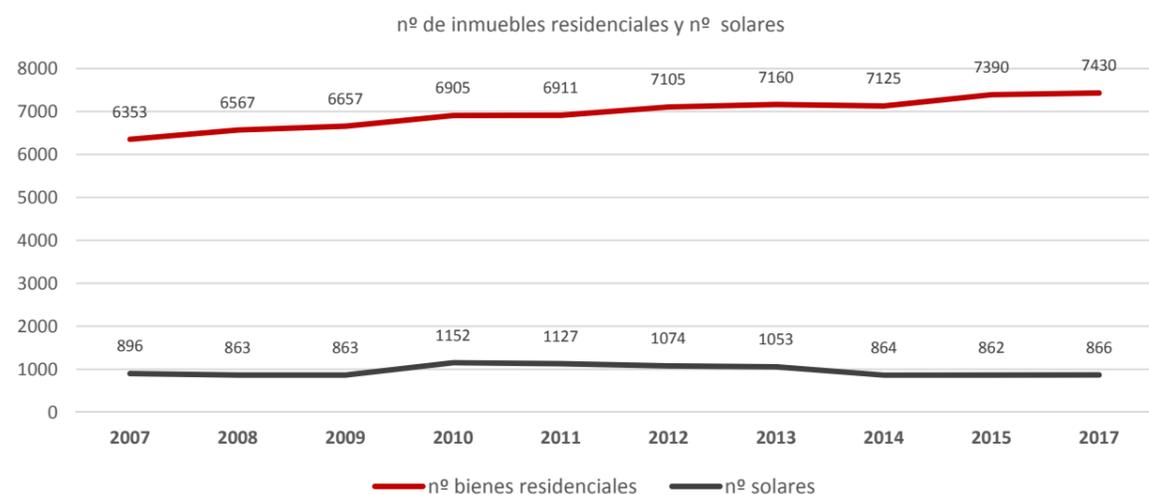


Gráfico 20. Número de inmuebles residenciales y solares. (Fuente: Dirección General del Catastro).

Atendiendo al tipo de vivienda según sean destinadas a “viviendas principales” o “no principales” (tanto de tipo secundaria como las vacías) podemos diferenciarlas según el siguiente cuadro:

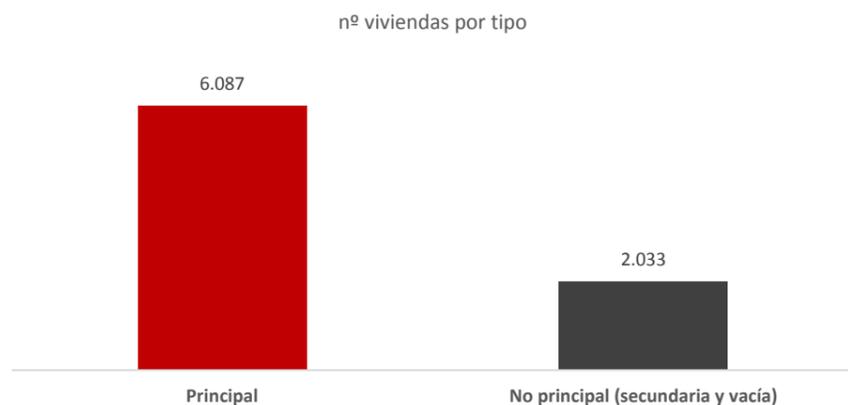


Gráfico 21. Número de viviendas por tipo. Año 2011. (Fuente: IECA).

Tipología.

Osuna cuenta en su tejido residencial con diferentes categorías de viviendas dentro de cada tipología edificatoria (viviendas aisladas, en hilera o en línea), pudiéndose distinguir entre los tres grupos siguientes:

-Vivienda Unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de distinto uso, y con acceso exclusivo desde la vía pública. Este grupo incluye desde las Casas-Palacio, las casas-patio y las propias casas unifamiliares de los distintos periodos y tipologías. (Esta categoría suma el 82% de las viviendas).

-Vivienda bifamiliar: es la situada en edificación urbana, constituida por dos viviendas agrupadas fundamentalmente en forma vertical, con acceso independiente y en parcela unitaria.

-Vivienda plurifamiliar: es la situada en edificio constituido por viviendas con acceso común, implantado en parcela unitaria.

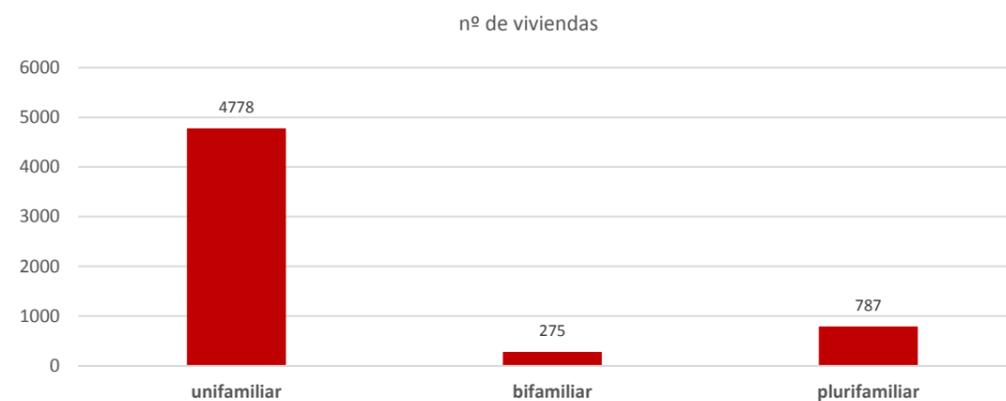


Gráfico 22. Número de viviendas según la categoría edificatoria. (Fuente: Avance PGOU Osuna).

Altura.

Las viviendas del suelo urbano de Osuna se inscriben por lo general (más del 80% de los inmuebles) en edificios de dos alturas, siendo menos usual la existencia de edificios residenciales de mayor altura.



Gráfico 23. Número de edificios residenciales según su altura. (Fuente: Avance PGOU Osuna).

Calidad constructiva.

En lo referente a la calidad constructiva del parque de viviendas podemos tomar como referencia la estadística realizada por la Dirección General de Catastro para todos los Bienes Inmuebles en el periodo 2009-2016. En ella se observa un aumento paulatino de aquellos inmuebles con una categoría media-baja mientras que los de mayor categoría se han mantenido invariables.

Cabe decir, que la categoría constructiva es asignada por el Catastro en función de la calidad de la construcción, partiendo de la categoría 4 como la correspondiente a un tipo de construcción media y distribuyendo el resto de categorías en función de su menor (hasta 9) o su mayor (hasta 1) calidad constructiva. Al respecto, el punto 3 de la norma 20 del RD 1020/1993 (por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana), identifica la tipología 1.1.2.4 con la construcción media, uso residencial en viviendas colectivas de carácter urbano en manzana cerrada.

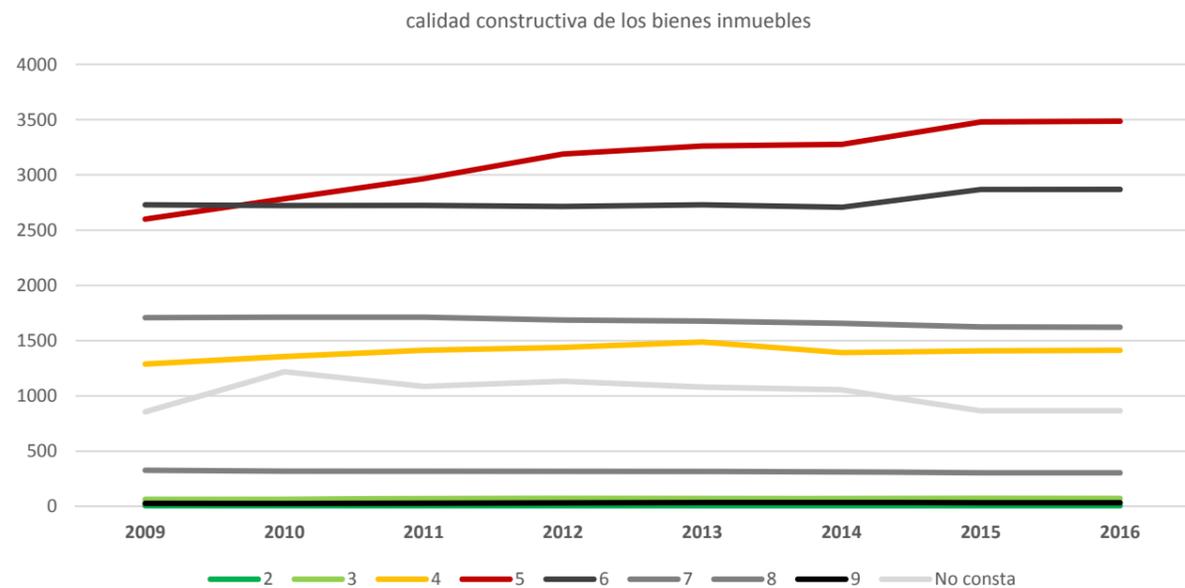


Gráfico 24. Calidad constructiva de los bienes inmuebles. Años 2009-2016 (Fuente: Dirección General del Catastro).

Si atendemos a la tipología más común en la localidad, “viviendas unifamiliares en manzana cerrada”, las categorías 5 y 6 pueden asimilarse a una calidad constructiva “buena-normal”, por lo que la tendencia tanto el parque de viviendas existentes como las de nueva construcción va encaminada a viviendas unifamiliares de calidad media, favorecido en gran medida por un nuevo marco normativo (Código Técnico de la Edificación).

Antigüedad-Estado de conservación.

El estado de conservación general del parque de viviendas de Osuna es bastante bueno (con un 90% de los edificios). Como es lógico, aquellas viviendas ejecutadas a principios y mediados del siglo XX, así como aquellas construidas con anterioridad la aprobación de las Normas Básicas de la Edificación (aproximadamente el 48% hasta el año 1977) muestran mayores deficiencias. En cuanto a la ubicación de las viviendas en cuanto a su antigüedad, el Plano de Información nº 2 “HISTÓRICO VIVIENDAS” de este documento muestra como es lógico que los inmuebles residenciales de fecha de construcción más antiguos se sitúan en el Centro Histórico y las viviendas más recientes en la periferia.

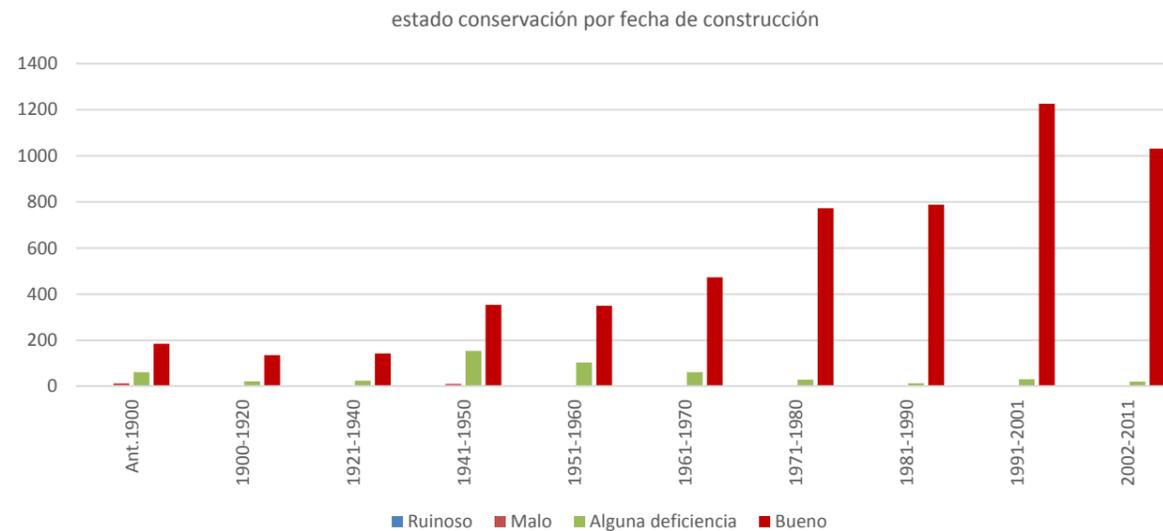


Gráfico 25. Estado de conservación de los edificios destinados a viviendas. Año 2011. (Fuente: INE).

Superficie de las viviendas.

Las viviendas del municipio, en un porcentaje del 80%, cuentan con una superficie útil de más 75 m² y casi la mitad de ellas cuenta con al menos 100 m². En su conjunto, la superficie útil media es de 113,56 m², muy por encima de otros municipios de similar tamaño y superando la media de la provincia (97,26 m²).

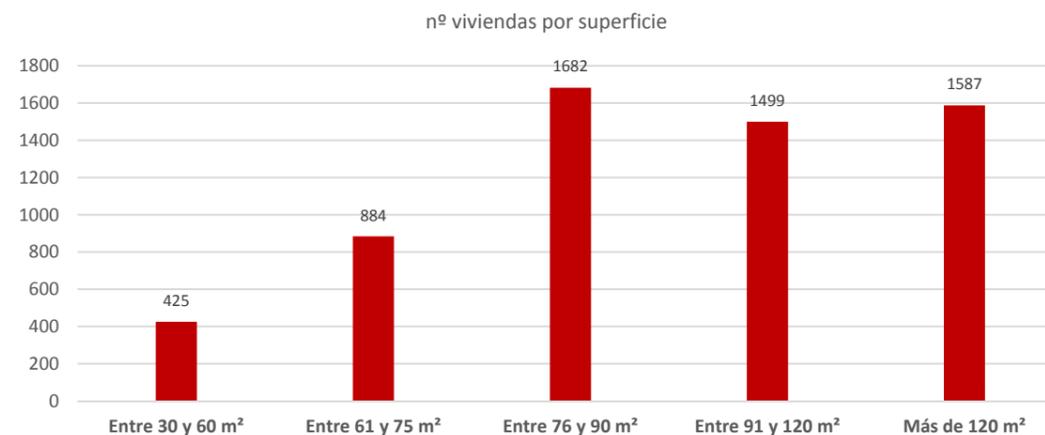


Gráfico 26. Número de viviendas por superficie útil. Año 2011 (Fuente: IECA).



Habitaciones en las viviendas.

Según los datos disponibles de IECA del censo del año 2011, el 78% de las viviendas de la localidad disponen de 4 habitaciones o más, siendo el 19% las de 3 habitaciones y solo el 3% las de dos habitaciones. La media por tanto es de 5 habitaciones (salón, baño y tres dormitorios, excluyendo estancias de cocina, según la metodología del censo).

Un dato relevante a señalar obtenido por los censos de IECA es que las viviendas principales en Andalucía son ligeramente mayores en superficie media y número de habitaciones si se comparan con las cifras nacionales. En cambio, debido al mayor tamaño medio de los hogares andaluces, la superficie media por ocupante es ligeramente inferior a la media de España.

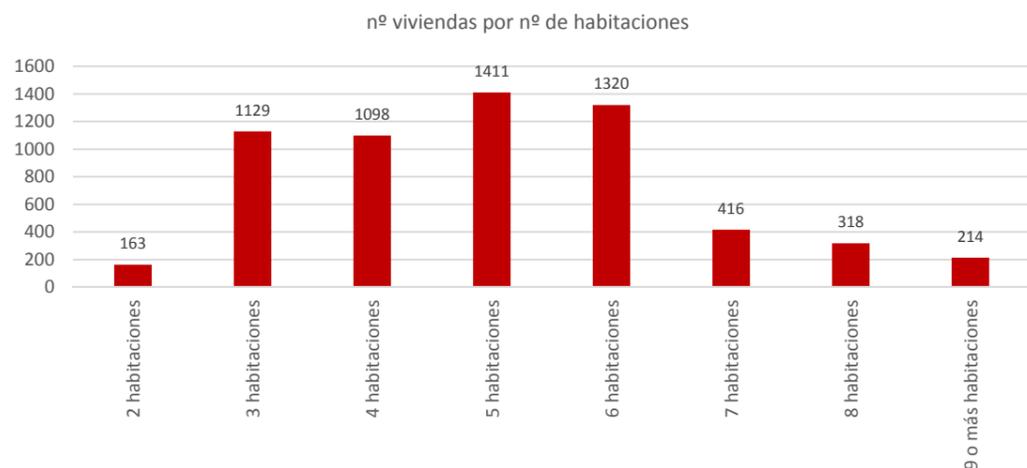


Gráfico 27. Número de viviendas por número de habitaciones. 2011. (Fuente: INE).

Instalaciones en las viviendas.

Prácticamente la totalidad de las viviendas principales de Osuna disponen de suministro de agua caliente sanitaria (A.C.S.), así como ducha o baño y conexión con el alcantarillado municipal. Es un dato significativo que en la localidad no se muestran edificios de viviendas que cuenten con calefacción central y apenas existen los que disponen de calefacción individual, siendo mayor el porcentaje de aquellas que utilizan aparatos de calefacción.

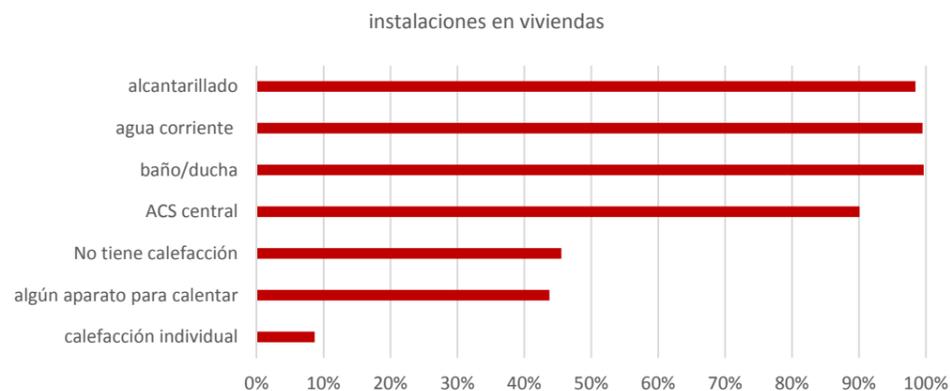


Gráfico 28. Porcentaje de viviendas por instalaciones disponibles. 2011. (Fuente: INE).

Régimen de tenencia de las viviendas.

En relación a régimen de tenencia de las viviendas principales, para el año 2011 (con un total de 6.087 viviendas estudiadas), el 81,90% de éstas se encuentran en régimen propiedad (incluyen aquellas que aún están pendientes de pago). Las familias que habitan en hogares que no son de su propiedad, en todas las formas analizadas, suman un total de 1.101 viviendas.

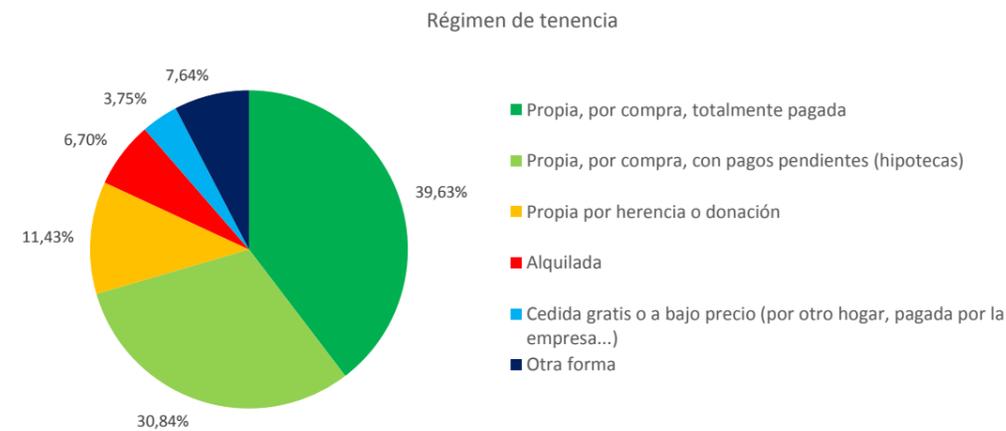


Gráfico 29. Porcentaje de Tenencia de viviendas por régimen. 2011. (Fuente: INE).

Si analizamos el régimen de tenencia por grupos de edad (a partir de los datos disponibles del INE para el año 2011 y con un total de 5.405 viviendas estudiadas, ya que de algunos de los grupos no existen datos de tenencia), solo el 21,28% de las viviendas son propiedad de jóvenes (menores de 31 años) perteneciendo el resto a grupos de edad más avanzada. Por otro lado, el grupo de menos de 31 años también engloba la totalidad de viviendas (232) en otro tipo de régimen como alquileres a bajo precio. Todas las viviendas alquiladas se encuentran los grupos de edad de menos de 45 años.

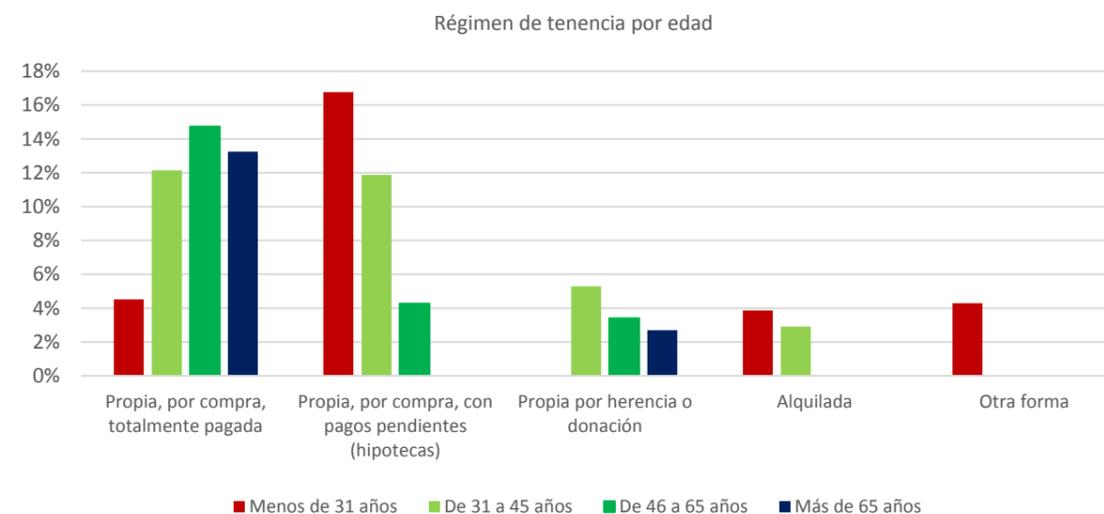


Gráfico 30. Porcentaje de Tenencia de viviendas por régimen y grupos de edad. 2011. (Fuente: INE).



2.1.2-Infraviviendas.

A los efectos de su posible inclusión en los programas destinados a su eliminación, se denomina “infravivienda” a aquella edificación existente, o parte de la misma, destinada al uso de vivienda habitual y permanente, en la que concurren las siguientes circunstancias:

a) Graves deficiencias en sus condiciones de funcionalidad, seguridad y habitabilidad respecto a los requisitos mínimos exigibles, de acuerdo a la legislación aplicable, para su consideración como vivienda digna y adecuada. En todo caso, se entenderá por graves deficiencias, las que afecten a la seguridad estructural, salubridad o estanqueidad de la edificación, así como a la dotación de instalaciones básicas. Igual consideración tendrán las deficiencias relativas a dotación, disposición y dimensiones de los espacios interiores, cuando afecten a la funcionalidad básica para su uso como vivienda.

b) Condiciones socio-económicas desfavorables de las personas o unidades familiares residentes, como son la falta de ingresos mínimos, con los límites establecidos para cada uno de los programas, para afrontar la mejora de sus condiciones de alojamiento.

En definitiva, nos referimos con “infravivienda” a un espacio vital que:

- Que sufre graves problemas estructurales o constructivos.
- No posee servicios mínimos (agua corriente, electricidad, saneamiento incorporado y cuarto de baño).
- No posee suficiente ventilación ni luz.
- Es incapaz de proteger de las inclemencias climáticas.
- Presenta dificultades de acceso.

Afortunadamente, en el caso de Osuna y llegando al término más desfavorable (chabolas, caravanas, estructuras temporales...) no encontramos personas o familias que residan de forma permanente en viviendas no convencionales.

2.1.3-Viviendas deshabitadas.

Como se ha visto en el primer punto de este apartado (Ver gráfico nº 21 “número de viviendas por tipo”), de IECA, en el año 2011, valoraba que en Osuna existían 1.597 viviendas no principales, englobando las secundarias y las vacías.

Para contrastar y actualizar el dato de viviendas vacías a la fecha de redacción de este Plan, se ha realizado una consulta a los *Servicios Públicos Municipales de Abastecimiento Domiciliario de Agua Potable, Alcantarillado y Depuración de Aguas Residuales (ACCIONA-AGUA)* en relación al “número de viviendas con consumo de agua 0 con baja en el suministro” durante el pasado año 2017, obteniendo del análisis de estos datos como resultado 891 viviendas.

El agua potable es vital para las personas y es un suministro básico en cualquier vivienda en uso. El dato obtenido se puede relacionar de forma directa con el número de viviendas deshabitadas en Osuna, que como puede observarse es muy llamativo sobre el parque residencial local.

2.1.4-Viviendas públicas.

Osuna dispone a día de hoy de un relevante Parque Municipal de Vivienda Pública compuesto por un total de 309 residencias que se distribuyen por todo el núcleo urbano en barriadas de distintos tamaños así como en algunas viviendas situadas de forma aislada. Este parque ha ido progresivamente aumentando en base a la ejecución de promociones públicas ejecutadas por el propio Ayuntamiento como por la Junta de Andalucía. Desde los primeros bloques erigidos en la zona de San José de Calasanz a mediados del siglo XX hasta las últimas viviendas construidas, se ha ido dotando al municipio de un buen número de alojamientos para poder paliar la demanda de vivienda de los colectivos más desfavorecidos.

El régimen de tenencia de estos inmuebles es por lo general en “alquiler” (con distintos precios), existiendo también un importante número de ellas en régimen de “precario”. Además, en algunos de estos alojamientos cabe la posibilidad de optar por el “alquiler con opción a compra”.

Todas estas viviendas se gestionan a través del “Registro de Demandantes de Vivienda Protegida” (RDVP) de la Oficina de la Vivienda, dependiente del “Área de Igualdad y Bienestar Social” del Ayuntamiento de Osuna.

Actualmente, en función de los distintos parámetros y datos analizados en este Plan, el Parque Municipal de Vivienda Pública supone el 3,81% del total de viviendas de Osuna y posibilita el acceso a una residencia de bajo precio a aproximadamente unos 862 habitantes.

Lamentablemente existe una muy baja rotación respecto a los ocupantes de estas viviendas públicas, lo que dificulta el acceso de nuevas familias a este tipo de alojamientos. Atendiendo a los colectivos de especial protección del propio RDVP, como se vio en el apartado 1.1.3.- “Análisis de las necesidades actuales de viviendas”, serían necesarias otras 53 viviendas públicas en el parque para dar cabida a los demandantes actuales, es decir, un 17% más.

Para un mejor funcionamiento y control del parque de viviendas municipales es conveniente llevar cabo las siguientes medidas desde el propio Ayuntamiento:

- Actualización y seguimiento de los datos de los inquilinos respecto a su situación familiar, laboral y económica, de modo que sea posible la realización de permutas entre las viviendas para adaptarse a las condiciones y necesidades de cada hogar.
- Inventariado y revisión periódica de cada vivienda en cuanto a su superficie, número de habitaciones, estado de conservación, instalaciones, etc...
- Revisión de la rentas de alquiler y del estado de cuentas en función de las características de las viviendas y las condiciones socio-económicas de las familias alojadas.
- Posibilitar el cambio del régimen de las viviendas de “alquiler” a “alquiler con opción a compra” o directamente “compra” a aquellas familias interesadas en adquirir los inmuebles en propiedad.

En el siguiente cuadro se muestran las diferentes viviendas del Parque Público agrupadas por su ubicación y con indicación de sus principales características:

Listado de Viviendas Municipales	nº viviendas	régimen	ocupación	fecha construcción	estado conservación
SAN JOSÉ DE CALASANZ	38	Precario	100%	1962	Regular
PLAZA JUAN DE MESA	40	Alquiler	100%	1997	Aceptable
BARREDUELA DEL HUERTECILLO	16	Alquiler	100%	1985	Bueno
BARRIADA SANTA ANA	40	Alquiler	100%	1994	Bueno
BARRIADA PABLO IGLESIAS	88	Alquiler	100%	1990	Bueno
C/ CAÑADA Y PLAZA JOSÉ MENACHO	30	Alquiler	100%	1989	Aceptable
TRAVESÍA SAN ROQUE	16	Alquiler	100%	1986	Bueno
FARFANA ALTA	40	Alquiler	100%	2002	Bueno
CASA EN C/ MARIA DE LA CUEVA	1	Alquiler	100%	1965	Bueno
TOTAL	309				

Cuadro 9. Parque Público de viviendas. (Fuente: Elaboración propia).

2.1.5-Oferta y Mercado de vivienda.

La crisis económica que hemos sufrido desde el año 2008 ha afectado de manera más profunda al mercado inmobiliario y fundamentalmente al sector de la construcción, el cual ha sido hasta el momento el motor y el modelo económico nacional.

Osuna, como no podía ser de otro modo, ha sufrido las más mismas consecuencias, con una importante caída en la construcción de nuevas viviendas y la venta de inmuebles residenciales. En el caso local, con el estallido de la burbuja inmobiliaria y la llegada de la crisis se paralizaron importantes actuaciones residenciales que incluían además un buen número de viviendas en régimen de protección oficial.

Las empresas locales dedicadas a la construcción (entre sociedades y autónomos de todo el sector) pasaron de ser 125 en el año 2007 a solo 85 en el año 2015 (una variación del -32%), afectando también a las tasas de ocupación y desempleo y por consiguiente a la capacidad económica de las familias, reduciendo así las posibilidades de adquirir una vivienda.

A partir del año 2012 y de forma continuada hasta 2016, el precio de la vivienda ha vuelto a subir en términos generales, ya que ha ido aumentando la demanda, se ha producido una recuperación de las rentas de los hogares y afortunadamente se ha ido facilitando el acceso al crédito bancario. En términos de transacción, durante el año 2016 hubo un gran aumento de ventas de viviendas libre, mientras que el año 2017 sufrió de nuevo un importante retroceso.

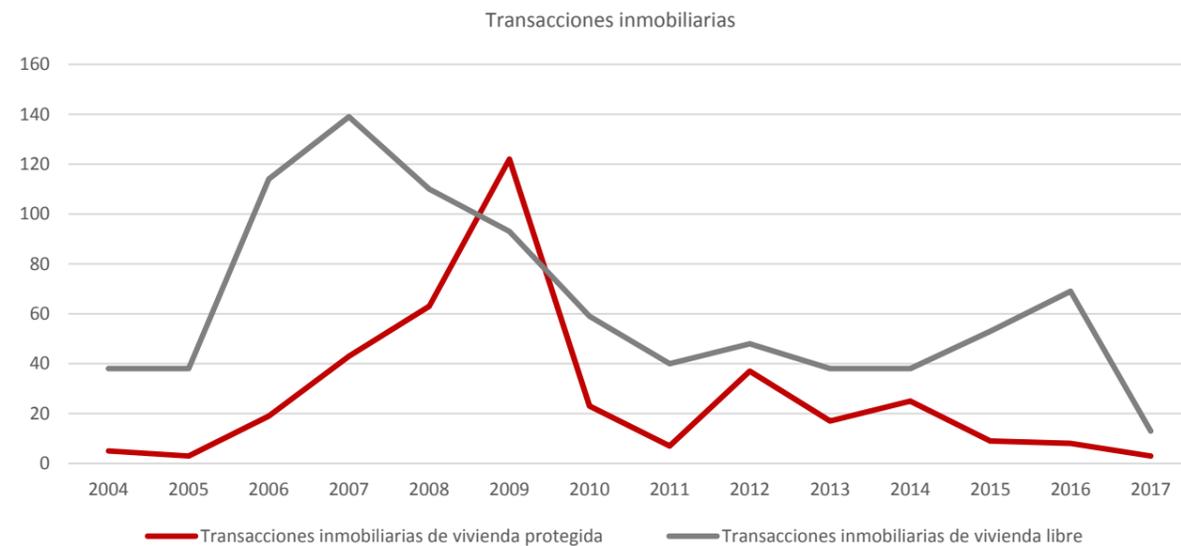


Gráfico 31. Transacciones de viviendas libres-protegidas. 2004-2017. (Fuente: IECA).

Como ha ocurrido en el resto de mercados inmobiliarios, el mayor número de transacciones se ha producido en segmento de la “vivienda de segunda mano”. No obstante, de nuevo en el pasado año 2017 se observa una importante caída de las transacciones de este tipo de viviendas, con una variación del -79%.

En el caso de Osuna más si cabe, ya que las últimas promociones residenciales ejecutadas (PR-6 y PR-11) terminaron justo al comienzo de la crisis y fueron promovidas por cooperativas, lo que supuso su ocupación inmediata sin dejar stock que vender. Las transacciones de vivienda nueva se han reducido hasta llegar a 0 en el año 2017.

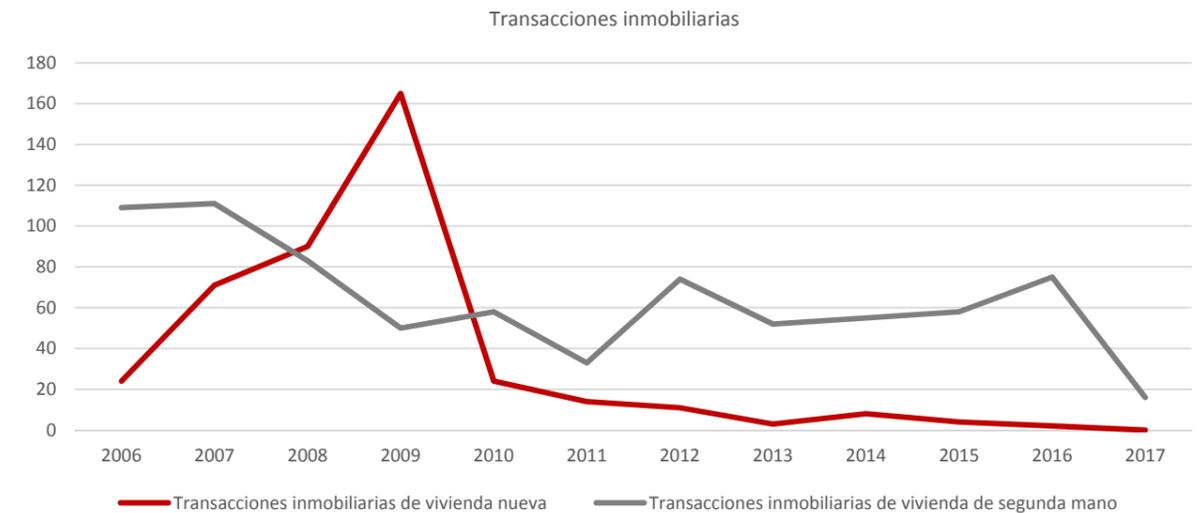


Gráfico 32. Transacciones de viviendas nueva y de segunda mano. 2006-2017. (Fuente: IECA).

Precio del suelo urbanizable.

Como se ha comentado antes, con la llegada de la crisis se interrumpieron en Osuna importantes promociones de vivienda. Uno de los casos más señalados es el PERI 1-A (denominado “Residencial Balcones de Osuna”), ubicado en el norte de la localidad y que venía a colmatar el barrio de “Los Lirios” con 88 nuevas viviendas (principalmente unifamiliares), 20 de las cuales eran de protección oficial.

Actualmente, estos terrenos que ocupan 14.700 m², están en manos de una entidad bancaria y su precio de venta ronda los 20,00 euros/m².

Precio del suelo (solares).

Tras analizar el mercado de venta de solares (parcelas aptas para edificar), encontramos 6 testigos en barrios relativamente recientes pero muy colmatados del sector sur de la ciudad (“Mohedana” y “Molinos Nuevos”). Sus dimensiones y superficies son similares, 110 m² de parcela (valor determinado por las normas urbanísticas de la figuras de planeamiento para los sectores en que se inscriben).

Los precios de venta consultados están en una horquilla de entre 330-450 euros/m², con una media aproximada de 409,60 euros/m² para estos solares.

Precio de venta la vivienda.

El mercado de venta de viviendas es mucho más heterogéneo. Respecto al “tipo de producto” encontramos viviendas unifamiliares, pisos y dúplex.

Si observamos las características de los testigos estudiados (año de construcción, estado de conservación, precio...), estos se corresponden con las zonas donde se ubican.

Los inmuebles de la zona centro (Centro Histórico, en todas las subzonas) pueden caracterizarse por ser viviendas unifamiliares de gran superficie, con mayor número de habitaciones, generalmente de mayor antigüedad y con un estado de conservación regular o malo, requiriendo en gran medida obras de rehabilitación. De los 16 testigos estudiados de estas zonas encontramos gran diferencia de precios, basados fundamentalmente en el factor “antigüedad-estado de conservación”, con precios desde los 205 a 400 euros/m² para aquellas en peor estado y de los 500 a los 650 euros/m² aquellas en mejor estado de conservación.

En las zonas de extensión residencial (*Mohedana, Los Lirios, Molinos Nuevos, La Harinera...*) encontramos 6 testigos de viviendas unifamiliares en muy buen estado de conservación, incluso dos de ellas de nueva planta, puesto que se trata de zonas de reciente ejecución. Estos productos disponen de características muy similares y con precios de venta también próximos, con una media de unos 930 euros/m².

Respecto a la venta de viviendas de tipo “dúplex” encontramos cuatro testigos, tres de ellos en una misma promoción de viviendas de obra nueva en la zona centro, de fecha de construcción en torno a 2010 y cuyo precio medio ronda los 1.000 euros/m².

El mercado de venta de pisos muestra una característica especial ya la mayoría de ellos se ubican en la zona centro-norte. Esto posiblemente sea debido a que el sector centro-sur de la localidad se encuentra más cerca del área de influencia de la Universidad y del Hospital Comarcal, que como se verá en el siguiente punto engloba el mayor número de piso/viviendas en alquiler destinadas preferentemente a los trabajadores sanitarios y a la población universitaria.

Los precios de venta de pisos en la zona de Centro-Histórico, con 5 testigos utilizados y características análogas cuentan con un precio medio de 1.200 euros/m². Los piso ubicados más al norte (6 testigos), fundamentalmente en el entorno de la calle Alfonso XII (todos ellos de menor superficie que los del Centro) tienen un precio de venta medio de 930 euros/m².

Precio del alquiler de la vivienda.

Si observamos la oferta de pisos y casas en alquiler, es llamativa la preferencia de los arrendatarios por la citada población “sanitaria-universitaria” y su localización en el entorno próximo a dichos focos. La tipología de pisos es mayoritaria en la oferta existente (12 testigos de pisos frente a 4 de viviendas unifamiliares).

La horquilla de precios de pisos de alquiler varía desde los 160 hasta los 400 euros, con un alquiler medio de 315 euros/mes, mientras que las viviendas cuentan con un abanico de precios desde 175 a 500 euros, siendo su alquiler medio de aproximadamente 380 euros.

Precio del alquiler de habitaciones (viviendas compartidas).

Motivada por la singularidad del binomio “Hospital-Universidad”, Osuna dispone en el mercado inmobiliario de una oferta de pisos compartidos o habitaciones en alquiler, a diferencia de otros municipios de tamaño similar. Por lo

general, son los propios inquilinos los que ofertan dichas habitaciones y suelen incluir los gastos por suministros y servicios (luz, agua, comunidad, internet...).

Los precios de estas habitaciones rondan los 155 euros al mes, frente a los aproximadamente 140 euros por persona de los pisos alquiler (con una media de 3 habitaciones), ya que esta renta si incluye los citados gastos de suministro.

Precio de la vivienda protegida.

Respecto a la vivienda protegida, encontramos muy pocos testigos en el mercado. Como se ha señalado antes, las promociones de viviendas de protegida han sido ocupadas en su totalidad como residencia habitual. Únicamente encontramos una vivienda en venta (a 1.075 euros/m²) y una vivienda en alquiler (350 euros), precios próximos a los valores medios de la vivienda libre de características similares.

Cuadro resumen de precios del mercado de vivienda.

A continuación se muestra un cuadro resumen con los valores medios para cada tipo de producto inmobiliario, así como su comparación con el precio medio disponible para el mismo producto en el mercado de la provincia de Sevilla (valores obtenidos en distintas fuentes, ver notas al margen).

producto inmobiliario	nº testigos	€/m ²	precio medio provincia	variación	nota
VENTA SUELO					
suelo urbanizable	1	20,00 €			
solares	6	409,60 €	163,00 €	251%	(1)
VENTA VIVIENDA					
viviendas unifamiliares (> 5 años antigüedad)	16	585,97 €	1.241,60 €	47%	(2)
viviendas unifamiliares (< 5 años antigüedad)	6	930,00 €	1.495,80 €	62%	(2)
pisos (zona centro)	5	1.252,37 €	-		
pisos (zona norte)	6	928,06 €	-		
dúplex	4	1.030,20 €	-		
ALQUILER					
viviendas unifamiliares	4	381,25 €	763,48 €	50%	(3)
pisos	12	312,50 €	-		
habitaciones	7	155,29 €	-		
VPO					
venta	1	686,17 €	1.082,10 €	63%	(4)
alquiler	1	350,00 €	-		

Notas:

- 1.valor obtenido del Ministerio de Fomento, no distingue entre solar/terreno urbanizable (año 2017)
- 2.valor obtenido de TINSA sociedad de tasación (año 2017)
- 3.valor obtenido del FOTOCASA (año 2017)
- 4.valor obtenido de TINSA sociedad de tasación (año 2017)

Cuadro 10. Resumen de Precios del mercado inmobiliario. (Fuente: Elaboración propia).



Recursos familiares y acceso a la vivienda. Alquiler vs compra.

Una vez obtenidos los valores medios de los distintos productos inmobiliarios del mercado local y con referencia al coste mínimo de acceso a una vivienda, piso de alquiler o compra, podemos relacionar este importe con los ingresos familiares (atendiendo a los indicadores de referencia de los casos económicamente más desfavorables) y evaluar el porcentaje respecto al gasto del hogar.

Con el objetivo de poder hacer una comparativa entre los costes del alquiler mensual y el de la cuota de hipoteca, procedemos en primer lugar a establecer el precio medio para la adquisición de una vivienda de similares características a la vivienda de alquiler.

Características del piso medio de alquiler:

Coste mensual: 312,50 €

Superficie media: 100 m²

Característica del piso medio en venta:

Coste medio: 1252,37 €/m²

Superficie media: 100 m²

Importe total de venta: 125.237,00 €

Simulación hipoteca media a 25 años

Cuota mensual de tipo variable: 314,14 €

Cuota hipoteca mensual de tipo fijo: 373,74 €

Como puede observarse en el siguiente cuadro nº 11, en la mayor parte de los casos estudiados, el gasto familiar medio en vivienda, sin contar suministros básicos, supone un gran esfuerzo para las rentas bajas, mientras que para las rentas media el esfuerzo económico se aproxima a la media nacional (Encuesta de Presupuesto Familiares del INE para el año 2016 que evalúa el gasto total, vivienda y suministros, en un 31,0% del presupuesto familiar).

Esto hace evidente la gran dificultad para el acceso y/o mantenimiento del hogar para aquellas familias de Osuna cuyos ingresos son inferiores a la renta media. Son estos colectivos con menos recursos los que necesitan de la vivienda social y pública a un coste que no suponga un esfuerzo tan elevado.

Por otro lado, al evaluar la cuota mensual de una hipoteca media, en las condiciones antes descritas, se observa que si bien este importe es solo algo superior (para una vivienda similar en régimen de alquiler), sigue suponiendo un gran esfuerzo para las rentas bajas.

También se observa que las rentas medias, los conocidos como “milleuristas” y las rentas más altas son las únicas capaces de conseguir un préstamo hipotecario (con los requisitos y gastos previos necesarios) y de poder mantener el pago de la cuota mensual. Por ello, este tipo de familias de rentas medias y altas son las que copan las viviendas en propiedad, o al menos pueden permitírselo en comparación con el coste del alquiler.

tipo de ingreso familiar	año	ingresos	% gasto familiar		nota
		euros/mes	alquiler	compra	
salario mínimo interprofesional (SMI)	2018	735,90 €	42,5%	42,7%	(1)
Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM)	2017	537,84 €	58,1%	58,4%	(2)
Pensión No Contributiva	2017	368,90 €	84,7%	85,2%	(3)
Renta activa de inserción (RAI) (80% IPREM)	2017	430,27 €	72,6%	73,0%	(4)
Renta media declarada Osuna	2014	1.073,84 €	29,1%	29,3%	(5)

Notas:

(1) Actualizado en Diciembre de 2017.

(2) Prorrogado a la espera de publicación de Presupuestos Generales del Estado.

(3) Pensión de Jubilación de Titular sin cónyuge al cargo.

(4) Titular sin prestación por desempleo

(5) Renta Neta total entre el número de declaraciones.

Cuadro 11. Ingresos familiares frente al gasto en vivienda. (Fuente: Elaboración propia).



Vivienda-Universidad-Hospital.

Como ha sido destacado en el apartado de Información de este Plan, el binomio “Universidad-Hospital” de Osuna ha supuesto en términos globales un gran impacto económico y social para una localidad del medio rural.

A lo largo de sus años de existencia, ambos centros han ido aportado residentes a la ciudad, ya sea por trabajadores indefinidos y eventuales o por la población universitaria durante los cursos académicos que ha demandado vivienda fundamentalmente de alquiler, algo que se ha reflejado en el mercado inmobiliario local.

Al comienzos del curso universitario 2017-2018, con motivo de la redacción de este Plan y la colaboración de la “Escuela Universitaria Francisco Maldonado”, se realizó entre el alumnado una encuesta anónima entre un porcentaje de los matriculados (242 de un total de 1.301 alumnos), algo que ha permitido conocer (al menos con un valor de muestreo de casi el 20%) cuál es la situación residencial de la población universitaria.

Esta encuesta arroja una información muy esclarecedora respecto al uso de la vivienda en el municipio por parte de este colectivo. Los datos más relevantes obtenidos se muestran en un cuadro resumen, del que cabe destacar las siguientes consideraciones y observaciones:

-Los valores estimados de alumnos para cada bloque y parámetro se han obtenido en base a los porcentajes del muestro sobre los 242 encuestados.

-Aproximadamente el 40% de los alumnos son residentes en Osuna durante el curso. Aplicando este porcentaje sobre el total de matriculados, obtenemos unos 516 alumnos residentes.

-El 85% de los alumnos residentes se alojan en viviendas de alquiler (siendo más del 50% en pisos), optando el resto por establecerse en la residencia universitaria o alojamientos similares. Destaca también el valor 0% a la pregunta si se alojan en habitaciones de alquiler, lo que sugiere que los universitarios se organizan para alquilar el inmueble y compartir los gastos, en detrimento del modelo en el que el arrendador gestiona de manera individual las habitaciones.

-La mayor parte de las viviendas se encuentran ocupadas por 3 alumnos, siendo la media de unos 2,88 alumnos/vivienda, lo que indica que generalmente alquilan viviendas de 3 dormitorios.

-Respecto a los valores obtenidos respecto al coste del alojamiento es difícil establecer un precio medio del alquiler integro, ya que la mayoría optan por compartir los gastos, que más del 5% optan por vivir solos y que aproximadamente a un 15% se aloja en la residencia universitaria (cuyo precio oscila entre los 325 y 577 euros/mes). No obstante se ha tratado de obtener una media ponderada del coste por alumno residente y en función de la ocupación media de la vivienda (2,88 alumnos), establecer un coste medio por vivienda que por lo general debe englobar tanto el alquiler como los gastos de suministro. Cabe recordar que el precio medio alquiler en Osuna antes calculado se sitúa en precios que van desde 315 a los 380 euros, que sumando gastos resultan un valor similar al aquí obtenido.

-Por último, como hipótesis de la posible demanda de vivienda en el periodo de vigencia del Plan y teniendo en cuenta la inminente ampliación de edificios, la reciente inclusión de nuevos grados y titulaciones y la tendencia de crecimiento de matriculaciones de los últimos 10 años (unas 100 más cada curso), se puede estimar que la población universitaria de Osuna alcanzaría en el año 2022 aproximadamente casi los 1.800 alumnos. Si aplicamos los mismos valores porcentuales de la encuesta a esta proyección de población universitaria vemos que la demanda de alojamiento de alquiler podría alcanzar hasta las 248 viviendas.

CUADRO RESUMEN ENCUESTA UNIVERSITARIA		
	alumnos	porcentaje
Número de alumnos matriculados	1301	
Número de alumnos encuestados	242	18,6%
Número de alumnos encuestados residentes en Osuna durante el curso	96	39,67%
Número de alumnos encuestados no residentes en Osuna durante el curso	146	60,33%
Universitarios sobre los que se realiza la estimación (39,67%)	516	

TIPO DE ALOJAMIENTO		
Vive en habitación alquilada	0	0,00%
Vive en piso de alquiler	263	51,04%
Vive en casa de alquiler	172	33,33%
Vive en residencia universitaria o similar	81	15,63%

NÚMERO DE COMPAÑEROS		
Ningún compañero	27	5,21%
1 compañero	102	19,79%
2 compañeros	220	42,71%
3 compañeros	91	17,71%
más de 3 compañeros	75	14,58%

PRECIO DE ALOJAMIENTO		
Menos de 150 €	172	33,33%
Entre 150 y 200 €	220	42,71%
> 200€	124	23,96%

ESTIMACIÓN DE VIVIENDAS ALQUILADAS		
Alumnos con viviendas alquiladas	84,37%	435
Alumnos por cada vivienda alquilada		2,88
Viviendas alquiladas		151
Precio medio por alumno		145,35 €
Precio medio del alquiler		418,60 €

PROYECCIÓN DE DEMANDA DE ALQUILER (Año 2022)		
Alumnos matriculados		1800
Alumnos residentes en Osuna		714
Demanda de vivienda de alquiler (pisos y casa)		248

Cuadro 12. Población universitaria y vivienda. (Fuente: Escuela Universitaria de Osuna).



Desde el punto de vista del Área Sanitaria de Osuna, como se señaló en el estudio socioeconómico de este Plan, estimamos que unos 303 trabajadores viven en la localidad con sus familias de forma permanente. A esto habría que sumar los trabajadores eventuales que residen en Osuna de forma eventual o temporal (conductores de ambulancias, servicios externos y auxiliares...) cuyo número exacto es más difícil de obtener.

Otro dato a tener en cuenta es que solo en el año 2017 se jubilaron de los Centros de Gestión Sanitaria de Osuna 25 trabajadores (entre médicos, enfermeros, auxiliares...), cuyas plazas de alguna manera deben ser cubiertas por nuevos empleados que en muchos casos procederán de otros municipios y decidirán residir en nuestra localidad.

Por tanto, con los datos disponibles y a diferencia de la Universidad, es complicado obtener al menos una demanda de vivienda de alquiler por parte del colectivo de trabajadores del Hospital de Osuna (considerando únicamente aquellos que residen de forma temporal). Sabiendo que casi el 25% residen habitualmente y considerando que al menos otro 25% lo hace de forma temporal aunque compartiendo alojamiento (entendiendo que el resto reside en otros municipios cercanos), vemos que la demanda puede alcanzar las 100 viviendas.

En definitiva, actualmente el mercado inmobiliario de Osuna ya refleja la demanda generada por el binomio "Universidad-Hospital" en varios factores:

- Un aumento progresivo de los precios del alquiler de los inmuebles, a la vista de la creciente demanda y mayor rentabilidad frente a los contratos de larga duración.
- La mayoría de los pisos/casas de alquiler se sitúan en el área de influencia de ambos focos, siendo también los precios más elevados que en otras zonas de la ciudad, donde la falta de demanda de alquiler ha llevado a los propietarios a optar por la venta.
- La oferta refleja una clara preferencia por inquilinos que sean trabajadores del Hospital o universitarios puesto que los arrendadores tienen una mayor seguridad en el pago de la rentas (personas con sueldo medios-altos o progenitores que pagan la residencia de los universitarios).
- A causa de lo anterior, existe una pseudo-discriminación a la hora de ofertar el alquiler de inmuebles a personas que no se incluyan en los grupos anteriores.
- Si comparamos estas estimaciones de demanda con el censo de viviendas alquiladas en Osuna (IECA, año 2011) que era de 408 viviendas se observa que la población residente de ambos centros puede ocupar más del 60% del parque de viviendas en régimen de alquiler.

Evolución del sector inmobiliario.

Si analizamos el "histórico de precios de la vivienda" en el periodo de 2003-2017 (valor medio tasado para la provincia de Sevilla según el Ministerio de Fomento, considerando la vivienda protegida como de segunda transmisión) podemos observar que el precio de la vivienda prácticamente se duplica hasta el inicio de la crisis en 2008. Posteriormente se produce una bajada progresiva hasta el año 2014, en el que se estabiliza hasta el año 2017. Ante la falta de datos más locales sobre la evolución del mercado, podemos extrapolar los datos de Osuna considerando que los precios medios son aproximadamente del 75% de valor provincial.

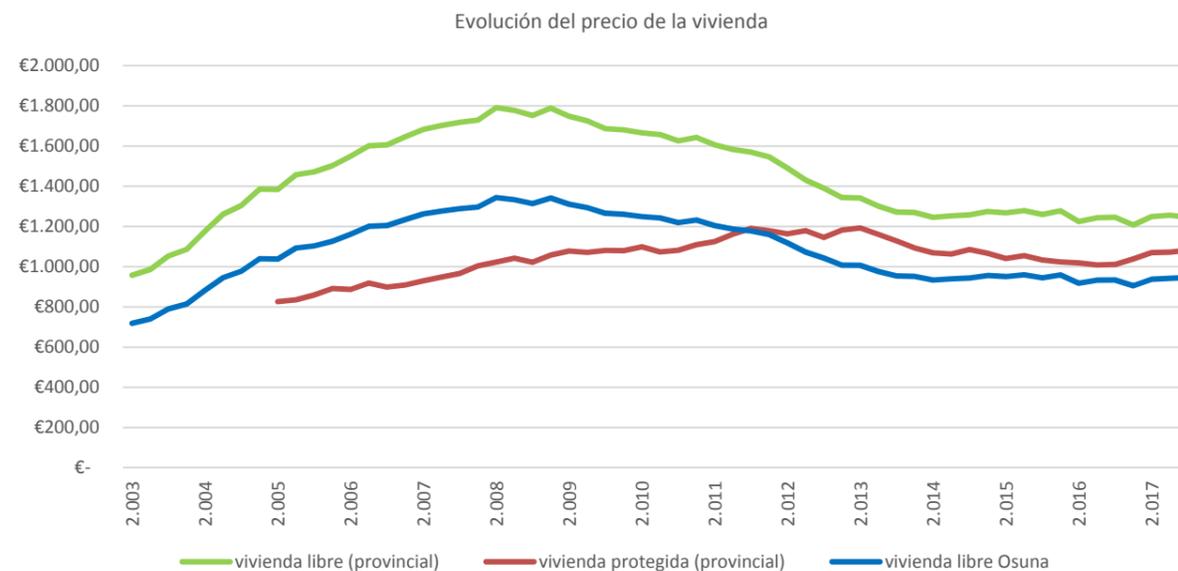


Gráfico 33. Evolución de precio medio de vivienda tasada €/m². 2003-2017. (Elaboración propia).

En 2018, muchos indicadores económicos avisan ya de una nueva burbuja inmobiliaria, sobre todo en capitales de provincia donde el precio de la vivienda ha subido hasta un 18% en el último año.

En Osuna, si se mantienen las características del mercado (falta de vivienda nueva y creciente demanda de la vivienda de alquiler) y continúa la recuperación económica, hace suponer que los precios tanto de venta como de alquiler irán progresivamente en aumento, si bien en menor medida respecto a otros municipios de mayor tamaño.

3.-Análisis de la incidencia del planeamiento territorial y urbanístico en el sector residencial.

Como se vio en el punto “2.1.1-Evolución histórica de la estructura urbana residencial” de este Plan, el planeamiento urbanístico vigente en este periodo ha permitido la construcción de un importante número de viviendas en Osuna, casi el 48% de ellas de protección oficial.

Por otro lado, algunas de estas actuaciones aún disponen de parcelas residenciales vacantes o solares aptos para la construcción de unas 356 viviendas, entre Suelo Urbano y Suelo Urbanizable.

Actuaciones desarrolladas con las NN.SS. Vigentes	viviendas disponibles		
	libres	vpo	total
SUELO URBANO	105	3	108
SUELO URBANIZABLE	116	132	248
TOTAL	221	135	356

Cuadro nº 34. Número de viviendas por ejecutar en actuaciones realizadas con las NN.SS. (Elaboración propia).

Además, han quedado también pendientes de su desarrollo dos figuras aprobadas en las Normas y que no han sido ejecutadas por distintos motivos, siendo la crisis inmobiliaria el detonante general en la paralización de estas intervenciones. De llevarse a cabo en un futuro próximo, supondría añadir unas 298 viviendas más al parque residencial, incluyendo 190 de protección oficial. Podría sumarse a este número, otras 43 viviendas por desarrollar mediante Estudios de Detalle aprobados cuyas obras también están por iniciar.

Actuaciones NN.SS. Vigentes y pendientes de urbanizar	superficie total	libres	nº VPO	total viviendas
SUELO URBANIZABLE				
PR-12 "Real de la Feria"	47230	60	170	230
SUELO URBANO				
UE-PERI-1-A "Balcones de Osuna"	13710	48	20	68
TOTAL	60940	108	190	298

Cuadro nº 35. Número de viviendas por ejecutar en actuaciones sin realizar con las NN.SS. (Elaboración propia).

En resumen, solo con la colmatación de los solares disponibles en las actuaciones desarrolladas con las NN.SS. junto con aquellas pendientes de su desarrollo permitiría al parque residencial de Osuna disponer de un total de 654 nuevas viviendas de las cuales, 325 serían de protección oficial.

A esto también habría que sumar todas las viviendas que antes hemos considerado “deshabitadas”, aproximadamente 891 viviendas, las 36 viviendas con posibilidad de mejora (en ruina o abandono) junto con unos 83 solares residenciales ubicados por todo el núcleo urbano (no incluidos en las figuras anteriores).

A continuación se incluye un cuadro resumen de la capacidad residencial de Osuna, distinguiendo la procedencia de las diferentes viviendas.

Capacidad Residencial	nº viviendas		
	libres	VPO	total
elementos existentes			
Solares vacantes en actuaciones desarrolladas	221	135	356
Viviendas deshabitadas	891		891
Viviendas en ruina por rehabilitar	36		36
Solares residenciales	83		83
total	1231	135	1366
elementos pendientes de desarrollo			
Actuaciones NN.SS. Vigentes	108	190	298
Estudios de Detalle	43		43
total	151	190	341
capacidad total viviendas	1382	325	1707

Cuadro nº 36. Resumen de la capacidad residencial actual de Osuna (Elaboración propia).

Por tanto, la capacidad actual del tejido urbano de Osuna para satisfacer el derecho a una vivienda, englobando todos los elementos anteriores, sería de unas 1.707 viviendas, de las cuales 325 serían de protección oficial. Esto quiere decir, en teoría, que hay disponibilidad de alojamiento para la demanda actual de vivienda tanto en términos del régimen libre como en el de protección.

No obstante, hay que indicar que el grueso de la capacidad de vivienda protegida existente debe generarse a través del desarrollo de las actuaciones pendientes (PERI-1-A “Balcones de Osuna” y PR-12 “Real de la Feria”) así como la colmatación de las parcelas de tipología plurifamiliar ubicadas en el PR-6 (“Barriada de las Autonomías”).

Por tanto, la capacidad real actual de alojamiento en la localidad se sitúa en las viviendas deshabitadas, que suponen más del 50% de la teórica total, en las viviendas a rehabilitar y en la construcción de las parcelas residenciales aún vacantes.

Nuevo PGOU.

La redacción del nuevo *Plan General de Ordenación Urbanística de Osuna* (documento Inicial Estratégico) tiene prevista su Aprobación Definitiva en el año 2019, teniendo como fecha horizonte el año 2027 (8 años). Este documento, que sustituirá a las normas vigentes, se está redactando en base a la actual legislación urbanística y de ordenación del territorio tanto nacional como autonómico. El PGOU marcará el nuevo modelo de crecimiento de la localidad, la clasificación de suelo, la delimitación de los distintos ámbitos y la ordenación pormenorizada de la trama urbana.

Como es evidente, también incluirá el soporte jurídico para el uso y aprovechamiento del suelo, los parámetros edificatorios, los Sistemas Generales, la definición de los restantes elementos o espacios que requieran especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, etc...

En lo que respecta al contenido y alcance de este Plan, el Documento Estratégico del nuevo PGOU plantea varias cuestiones a tener en cuenta y que se resumen en el siguiente cuadro:

nuevo PGOU	
Proyección de población año 2027	18196
Número de miembros por familia	2,40
Incremento de población prevista	3370
Porcentaje Incremento Población/Padrón en PGOU	0,19
Porcentaje suelo urbanizable/urbano	0,1676
Suelo para uso residencial	540546,98
Viviendas nuevas previstas (Término Municipal)	1404
Reserva VPO (30% según LOUA)	421

Cuadro nº 37. Cuadro resumen vivienda y suelo según el Documento Inicial Estratégico del PGOU (Fuente: PGOU - Elaboración propia).

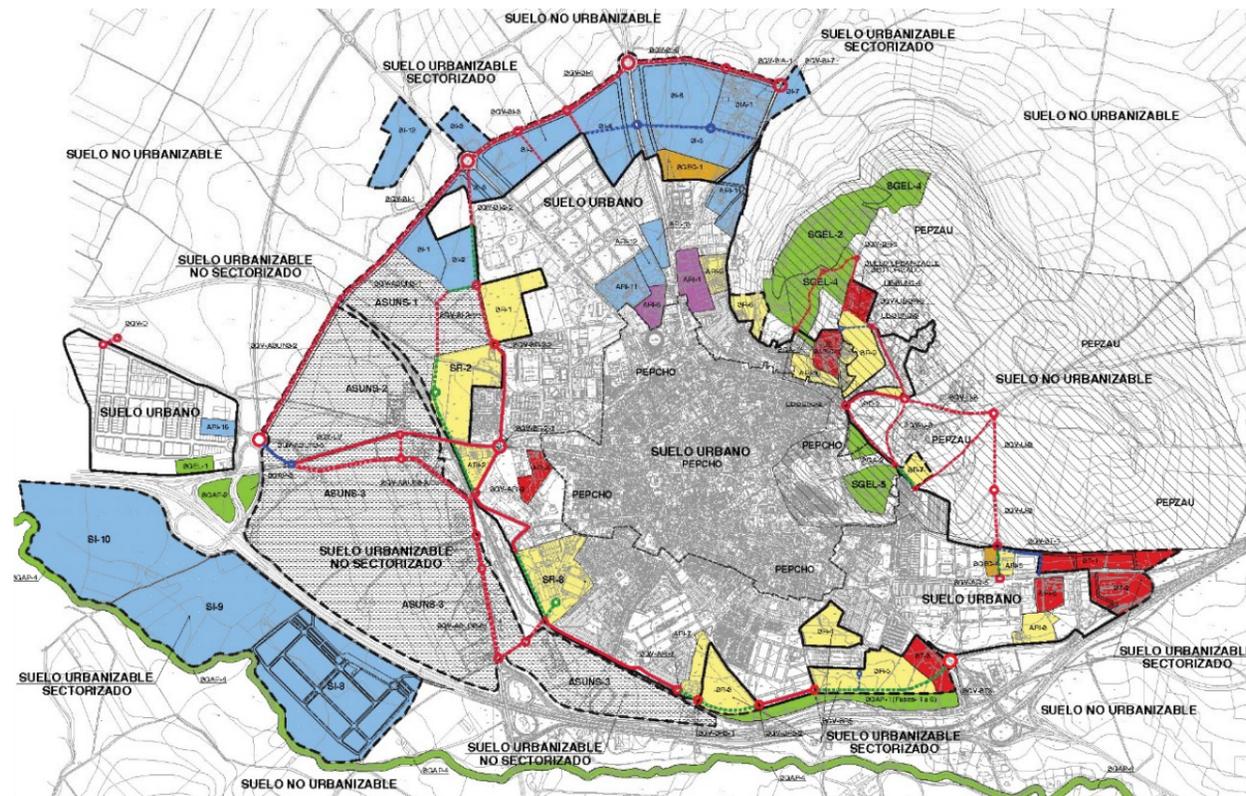


Imagen nº 13. Plano del Documento Inicial Estratégico del PGOU (Fuente: PGOU).

De manera pormenorizada se incluye a continuación un cuadro con las actuaciones previstas por el documento estratégico, con la delimitación de los sectores y ámbitos y las nuevas viviendas previstas.

Actuaciones- Avance PGOU Osuna

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	superficie total	densidad viv/Ha	nº max. viviendas
UNIDADES DE EJECUCIÓN			
UE-SUNC-2	4164,33	15	6
UE-SUNC-3	4666,05	40	18
ÁREAS DE REFORMA INTERIOR			
ARI-1	25561	40	50
ARI-2	19406,00	40	77
ARI-3	18168,00	40	72
ARI-5	6963,60	40	27
ARI-7	16254,00	40	65
ARI-8	13735,00	40	28
ARI-9	14251,00	40	71
ARI-10	13740,00	40	54
SECTORES RESIDENCIALES			
SR-8	67035,00	40	268
EL PUERTO DE LA ENCINA			
	26780,00		84
TOTAL SUELO URBANO (T.M.)	230723,98		820
SUELO URBANIZABLE	superficie total	densidad viv/Ha	nº max. viviendas
SR-1	47230,00	50	236
SR-2	72339,00	40	289
SR-3	36713,00	40	147
SR-4	26440,00	40	106
SR-5	59329,00	40	237
SR-6	17784,00	40	71
SR-7	10588,00	40	23
SR-9	39400,00	22	158
TOTAL SUELO URBANIZABLE OSUNA	309823,00		1267
EL PUERTO DE LA ENCINA			
SRP-1	59375,00	15	89
SRP-2	12075,00	40	48
TOTAL SUELO URBANIZABLE EL PUERTO DE LA ENCINA	71450,00		137
Nuevas viviendas previstas (S. Urbanizable)	540546,98		1404
Estimación de Reserva de vivienda protegida			421

Cuadro nº 38. Cuadro resumen actuaciones del Documento Inicial Estratégico del PGOU (Fuente: Avance PGOU - Elaboración propia).



4.- Descripción de los recursos e instrumentos municipales al servicio de las políticas de vivienda.

4.1-Patrimonio Municipal. Viviendas.

Las viviendas públicas existentes en Osuna, que fueron descritas en el apartado “2.1.4-Viviendas públicas” del Análisis del parque se desglosan de continuación como parte de los recursos disponibles al servicio de las políticas de viviendas.

Se incluyen aquellas que son de titularidad municipal, de la “Sociedad para la Promoción Municipal de Empresas” (SAPROME) y de la Junta de Andalucía.

Como ya se señaló anteriormente, la mayoría de estas viviendas se encuentran ocupadas y su capacidad de alojar a nuevas familias en casi nula.

Por otro lado se incluyen también otros inmuebles con capacidades residenciales pero ubicadas en el interior de un equipamiento, lo cual condiciona mucho su régimen de gestión. Además se incorpora a este listado una vivienda (calle Nuestra Señora de Fátima) que actualmente se encuentra cerrada y cuyo estado de conservación que no permite su uso.

Listado de Viviendas Públicas				
	Titular	nº viviendas	régimen	ocupación
SAN JOSÉ DE CALASANZ	Ayuntamiento de Osuna	38	Precario	100%
PLAZA JUAN DE MESA	Ayuntamiento de Osuna	40	Alquiler	100%
BARREDUELA DEL HUERTECILLO	Ayuntamiento de Osuna	16	Alquiler	100%
BARRIADA SANTA ANA	Junta de Andalucía	40	Alquiler	100%
BARRIADA PABLO IGLESIAS	Junta de Andalucía	88	Alquiler	100%
C/ CAÑADA Y PLAZA JOSÉ MENACHO	Ayuntamiento de Osuna	30	Alquiler	100%
TRAVESÍA SAN ROQUE	Ayuntamiento de Osuna	16	Alquiler	100%
FARFANA ALTA	SAPROME	40	Alquiler	100%
CASA en c/María de la Cueva	Ayuntamiento de Osuna	1	Alquiler	100%
CASA en c/Nº Sra. Fátima	Ayuntamiento de Osuna	1	-	-
PISO ESTACIÓN AUTOBUSES	Ayuntamiento de Osuna	1	Alquiler	-
PISO EN POLIDEPORTIVO	Ayuntamiento de Osuna	1	Alquiler	-
total		309		

Cuadro nº 39. Inventario de vivienda pública. (Elaboración propia).

4.2-Patrimonio Municipal. Suelo.

El Patrimonio Municipal de Suelo (disponible para uso residencial) proviene principalmente de la cesión del 10% del aprovechamiento medio del área de reparto (artículo 54.2 de la LOUA, “Régimen del Suelo Urbanizable, cesiones a favor del Municipio) de los sectores desarrollados con las NN.SS. Algunas de estas parcelas han sido enajenadas mediante concursos públicos periódicos, siendo adquiridas por los distintos demandantes para la ejecución de vivienda de protección oficial.

Listado de Suelos Municipales (VPO)			
	dirección	superficie	ZONA
1	CL HERNANDO DE ESTURMIO, 0023	63	PR-2
2	CL HERNANDO DE ESTURMIO, 0021	78	PR-2
3	CL HERNANDO DE ESTURMIO, 0017	114	PR-2
4	CL RECTOR FCO MALDONADO, 0022	126	PR-1
5	CL EULOGIO JURADO, 0029	112	PR-11
6	CL EULOGIO JURADO, 0031	112	PR-11
7	CL EULOGIO JURADO, 0033	114	PR-11
8	CL EULOGIO JURADO, 0037	116	PR-11
9	CL CRISTINA RGUEZ DE QUESADA, 0002	111	UAR-15
10	AV ESTACION, 0001	121	UAR-15
11	AV ESTACION, 0001-B	117	UAR-15
12	PARCELA Barriada de las Autonomías	1468	PR-6
total		2652	

Cuadro nº 40. Patrimonio Público de Suelo. (Elaboración propia).

4.3-Registro Municipal de Solares y Edificaciones ruinosas.

Actualmente Osuna no dispone de un “Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas”. No obstante, según datos disponibles es posible hacer un cómputo de solares y una aproximación al número edificaciones ruinosas al menos el Centro Histórico (considerando aquellas que presentan un claro abandono y lamentable estado de conservación, haciendo inviable su actual uso). El Centro, como ámbito de especial protección, contenedor del patrimonio inmobiliario y generador de la escena urbana debe ser una prioridad en cuanto a la regeneración y rehabilitación residencial, evitando en la medida de lo posible la contaminación visual que estos elementos (solares y edificaciones abandonadas) producen en el paisaje urbano.

Solares y Edificaciones ruinosas		
	número	superficie
Solares	83	33385
Edificaciones Ruinosas	36	3445
	119	36830

Cuadro nº 41. Cómputo de Solares y edificaciones ruinosas en el Centro Histórico. (Fuente: Dirección General del Catastro).

4.4-Otros recursos.

Oficina Municipal de Vivienda.

La Oficina Municipal de Vivienda se encuentra ubicada en el “Centro Municipal de los Servicios Sociales” y es un servicio municipal que ofrece información, asesoramiento, gestión y tramitación en materia de Vivienda Social.

Entre sus actuaciones están:

- Tramitación de Programas de Rehabilitación Autonómica de Edificios y viviendas.
- Tramitaciones correspondientes a los adjudicatarios de viviendas protegidas en régimen de venta y arrendamiento.
- Atención a la ciudadanía (información y asesoramiento) a favor de personas incursas en procedimientos de desahucios por ejecución hipotecaria de su vivienda habitual y permanente.
- Información y valoración de requisitos para ser destinatarios de vivienda protegida y su posterior obtención de Calificación Provisional de Vivienda Protegida.
- Tramitación del programa de ayudas al alquiler de viviendas a personas en situación de vulnerabilidad o con ingresos limitados y a personas en especiales circunstancias de emergencia social incursas en procedimientos de desahucios o de ejecución que sean privadas de la propiedad de su vivienda.
- Información y asesoramiento sobre la Cláusula Suelo de los préstamos hipotecarios.
- Información y gestión de la bonificación del consumo mínimo vital de agua y de servicio de suministros básicos.
- Gestión del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Osuna.

4.5-Órgano de Gestión del Plan.

La Junta de Gobierno local será el órgano encargado de la gestión y seguimiento del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Osuna. Para ello recabará los pertinentes informes técnicos y estadísticas de las distintas delegaciones y departamentos de modo que puedan contrastar los diferentes parámetros, la evolución de los condicionantes y perspectivas previstas en el documento para alcanzar los objetivos fijados.

5. EL PUERTO DE LA ENCINA.

5.1-Contexto.

El Puerto de la Encina es una pedanía de Osuna que se encuentra en la zona suroeste ésta, sobre unos terrenos más abruptos que el resto de la comarca. Ambos núcleos está comunicados por la carretera local SE-8204 (Osuna-El Puerto de la Encina) y separados una distancia de unos 15 km.



Imagen nº 14. Ortofoto del El Puerto de la Encina.

Como su nombre indica, se enmarca en un paisaje en el que predominan los encinares, cerca de la cual también se encuentra el embalse del río Corbones (Término municipal de La Puebla de Cazalla), dotando al entorno de gran paisajismo y valor natural, lo que supone un reclamo para el turismo rural o de interior.

Cuenta con una superficie total de suelo de aproximadamente 33.000 m², siendo 26.780 m² del núcleo consolidado. Su estructura urbana es simple y se ha organizado históricamente en torno a la carretera de acceso desde el núcleo principal (calle Osuna), posteriormente creciendo por la travesía formada por la calles Camino y La Llana. Desde estas vías salen otras de menores dimensiones, estableciendo una clara alineación a vial de las edificaciones y dejando las traseras menos definidas y cualificadas.



Imagen nº 15. Panorámica del Embalse del Río Corbones y la comarca del Villanueva de San Juan desde el Puerto de la Encina.

Este asentamiento de población permanente cuenta con unas 200 personas censadas, lo que supone aproximadamente el 1% de la población del núcleo principal. En el ámbito laboral, la mayor parte de los residentes están ocupados en labores agrícolas de las cercanas explotaciones olivar, ganaderas y en menor medida disponen de su puesto de trabajo en Osuna, careciendo de un tejido empresarial o comercial propio.

El parque residencial lo forman unas 84 viviendas unifamiliares entremedianeras, tradicionales y de sencilla construcción, de una o dos plantas y grandes patios al fondo de la parcela a modo de corralones.

Existen además varias edificaciones singulares que corresponden con equipamientos destinados a “Casa de la Cultura” y a la “Ermita de María Auxiliadora” ubicadas en torno a una plaza pública, además de un consultorio médico situado en calle La Llana (perteneciente al Área de Gestión Sanitaria de Osuna).



Imagen nº 16. Panorámica de la Plaza de María Auxiliadora con los edificios más singulares.

5.2-Proyección y crecimiento.

El avance del PGOU de Osuna define dos nuevos sectores residenciales en suelo urbanizable para la pedanía, SRP-1 y SRP-2, con capacidad prevista para 89 y 48 viviendas respectivamente.

El SRP-1 se plantea en el límite oeste, formalizando el borde la calle La Llana y dando continuidad a la vía principal.

El SRP-2 se ubicaría al este, entre las calle Osuna y calle Levante, permitiendo la comunicación entre ambas vías, colmatando y definiendo las traseras de las viviendas de calle Camino y albergando parcelas con destino a otros usos.

Estos suelos vendrán a ordenar los bordes urbanos del asentamiento, ampliarán considerablemente la capacidad residencial del mismo y permitirán aumentar la reserva de suelo municipal para la implantación de nuevos equipamientos.

El avance de PGOU también propone la futura ubicación de un E.D.A.R. (Estación depuradora de aguas residuales) al noreste del núcleo, lo que supondría una importante mejora en cuanto a infraestructuras urbanas.

El Puerto de la Encina	superficie total (m ²)	densidad viv/Ha	nº max. viviendas
SRP-1	59375,00	15	89
SRP-2	12075,00	40	48
total suelo urbanizable El Puerto de la Encina	71450,00		137

Cuadro nº 42. Cuadro resumen actuaciones del Avance de PGOU en el Puerto de la Encina (Elaboración propia).

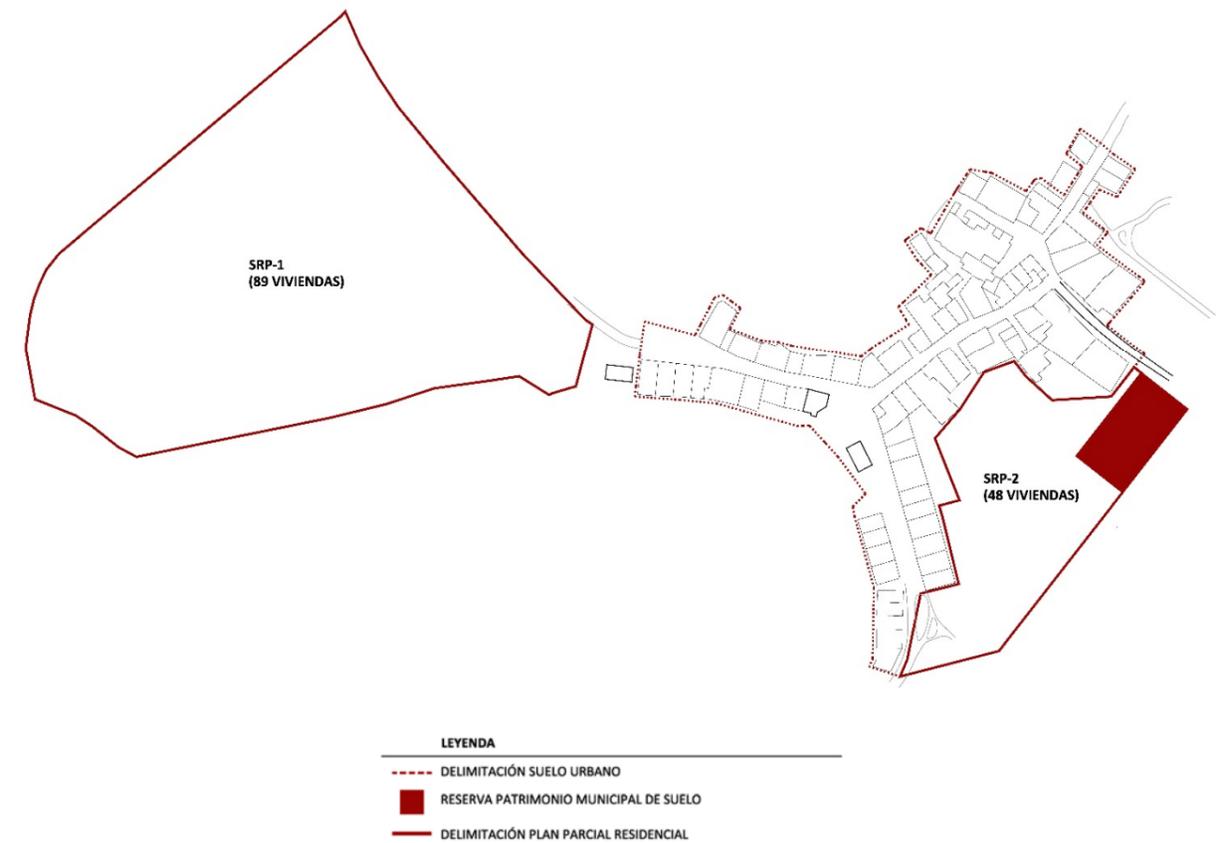


Imagen nº 17. Propuesta del Suelo urbanizables residencial del Avance de PGOU (Elaboración propia).

6.-DIAGNÓSTICO.

Una vez analizado el contexto actual del municipio desde los distintos puntos de vista, considerando también las proyecciones y tendencias evaluadas en este documento, es posible realizar un diagnóstico de la situación en relación a los ámbitos estudiados.

Socioeconómico.

-El censo de Osuna se ha estado reduciendo levemente desde 2005, con un aumento progresivo de la edad de los habitantes y con una tendencia en aumento de llegada de población extranjera.

-La familia media cuenta con unos 3 miembros, mostrando también una tendencia a reducirse con motivo de los nuevos modelos de familia y estilos de vida.

-La población cuenta con cada vez más recursos educativos para finalizar su formación, incluso hasta el egreso universitario en la propia localidad, si bien aún existe un importante número de personas analfabetas o sin formación académica específica que le permita optar a trabajos más cualificados.

-La actividad económica local predominante se centra en el sector “agrícola”, pero los últimos años ha habido un descenso en la misma motivada por el aumento de contratación en otros sectores como el de “servicios” o el “industrial”. Afortunadamente el sector de la “construcción”, después de la crisis económica ha podido mantenerse estable en cuanto al número de empresas locales.

-El paro supone uno de los mayores problemas socio-económicos de la población, ya que en gran medida imposibilita el acceso a la vivienda o el mantenimiento de la misma, también a efectos de suministros básicos.

-La existencia en Osuna del binomio “Universidad-Hospital” ha supuesto un importante impulso económico y grandes avances en cuanto a dotación educativa y sanitaria, tanto para el municipio como para toda la comarca.

-La salida de la reciente crisis económica plantea un futuro optimista en cuanto a generación de empleo, inversión pública, riqueza y crecimiento en todos los ámbitos.

Necesidades de vivienda.

-Osuna actualmente no cuenta con personas sin vivienda, sin techo o chabolismo.

-Existe una importante demanda de vivienda protegida por parte de colectivos más vulnerables y familias con ingresos muy bajos, con un registro de hasta 345 demandantes, de las cuales 53 corresponden a grupos de especial protección (víctimas de violencia de género, dependientes, discapacitados...). Estos demandantes optan mayoritariamente por el acceso a viviendas en régimen de alquiler o alquiler con opción a compra.

-La proyección del número de hogares, obtenido en base a las necesidades de vivienda asociadas a procesos naturales de la población (nuevos modelos de vida y de familia cada vez con menos miembros) supone la estimación de una demanda de otras 30 viviendas al año, siendo de ellas 9 en algún tipo de protección.

Características del parque residencial.

-El parque de viviendas de Osuna, en términos generales, cuenta con un aceptable estado de conservación, una elevada superficie media y una más que admisible dotación de instalaciones.

-Cabe destacar que no existen áreas de infraviviendas, si bien es posible constatar que puntualmente algunas viviendas de mayor antigüedad y menor calidad constructiva presentan deficiencias a efectos de aislamiento, impermeabilización o decoro, requiriendo por parte de sus propietarios obras que en gran medida suponen un desembolso inasequible sin la ayuda de fondos públicos.

-El Centro Histórico, por sus singulares características, presenta un buen número de viviendas vacías, en abandono o mal conservadas. Esta importante bolsa de viviendas requiere de obras de rehabilitación para poder incorporarlas al mercado residencial.

-Las primeras promociones de vivienda pública de Osuna presentan un aceptable estado de conservación, fruto de continuas obras de mejora y mantenimiento que deben seguir llevándose a cabo de forma periódica.

-Existen en el parque varios edificios de viviendas de más de dos plantas que carecen de ascensor (principalmente en las promociones públicas más antiguas), dificultando las condiciones de accesibilidad a los propietarios de una edad cada vez más avanzada. La problemática de estos inmuebles se agrava ya que la mayoría de los casos no han establecido un régimen de propiedad horizontal, lo que dificulta el acceso a posibles ayudas públicas para la instalación de un ascensor y el coste por la implantación y mantenimiento del mismo.

Mercado Inmobiliario.

-La crisis inmobiliaria supuso la paralización de las últimas promociones previstas de vivienda nueva, tanto libre como de protección oficial, dificultando el acceso a una residencia a las familias.

-A partir de ese momento, el mercado se basó fundamentalmente en la venta de viviendas de segunda mano, hasta que progresivamente se ha ido reduciendo hasta un número irrelevante de transacciones al año.

-Por otro lado, el mercado del alquiler si ha ido en auge, motivado principalmente por la alta demanda que genera la población universitaria y trabajadores del hospital comarcal, fenómeno de singularidad local que es muy previsible que vaya en aumento en años venideros.

-Si bien todo esto ha producido la salida al mercado de viviendas secundarias o vacías, también ha ido generando un aumento en las rentas de alquiler. Esto ha dificultado cada vez más el acceso a la vivienda de alquiler a aquellas familias con menos recursos económicos.

-La oferta de vivienda protegida de cualquier tipo es casi inexistente en el municipio, siendo sus precios similares a los de vivienda libre.

Planeamiento urbanístico.

-Las Normas Subsidiarias vigentes en Osuna han permitido el desarrollo de un gran número de viviendas en el periodo entre 1985 y 2008, con casi el 90% del Suelo urbanizable ordenado ya ejecutado y en uso.

-Las promociones y actuaciones llevadas a cabo con las NN.SS. han propiciado la construcción de 2.385 viviendas, 1.129 de ellas de protección oficial.

-Se ha comprobado que la fórmula para el desarrollo de suelos mediante la constitución de cooperativas de viviendas ha tenido un gran resultado. Las políticas autonómicas en materia de vivienda han venido impulsando este tipo de actuaciones, debiendo también favorecerse desde el ámbito local.

-Las parcelas aún disponibles de últimos planes parciales residenciales pueden aún permitir la edificación de hasta 359 viviendas más, 135 de las cuales serían en régimen de protección oficial.

-Los suelos y actuaciones con planeamiento aprobado (Planes Parciales y Estudios de Detalle) y que han quedado pendientes de desarrollarse supondría para el parque residencial otras 341 viviendas, siendo 190 de protección oficial.

-La colmatación de los suelos urbanizados y la reactivación de las actuaciones pendientes podrían dar cabida a la demanda actual de vivienda del municipio.

-Es destacable que las actuaciones no ejecutadas se concentran en el arco norte de la ciudad, lo que puede indicar que mediante la aprobación del nuevo PGOU, los promotores inmobiliarios prefieran el desarrollo de nuevos sectores ubicados al sur, vinculados a los focos "Universidad-Hospital".

-De cualquier manera, la reactivación del PGOU en cuanto al crecimiento de la ciudad y la aprobación del PEPCHO en cuanto a la revitalización y protección del Centro Histórico deben dotar al municipio de los instrumentos urbanísticos necesarios para favorecer el acceso a la vivienda, ya sea de nueva planta o por la rehabilitación de los inmuebles.

-La intervención sobre el espacio público o aquellos equipamientos en desuso también podrían regenerar el centro urbano y por consiguiente reactivar el mercado inmobiliario. Este tipo de medidas ha tenido muy buena acogida y resultado en otras ciudades (Sevilla, Málaga, etc...).

Recursos Municipales.

-Osuna dispone de un importante parque de viviendas públicas (309, entre las de propiedad municipal y autonómica). No obstante este número debe aumentarse para cubrir para la demanda actual y futura de este tipo de vivienda, ya que actualmente su ocupación y rotación no permite el acceso a otras familias de forma fluida.

-Algunas de estas viviendas públicas, sobre todo las de titularidad autonómica, han sido adquiridas paulatinamente por sus inquilinos. Si bien esto ha permitido a estas familias disponer de una vivienda en propiedad a un precio asequible, también ha ido reduciendo considerablemente el parque y las opciones de acceso a nuevas familias.

-Por otro lado, existe una enorme dificultad (en cuanto a medios humanos y materiales, tanto por la parte de la Administración local como por los propios usuarios), para controlar y gestionar el parque de viviendas, su uso, estado de conservación, estado socioeconómico de las familias. Si esta información y recursos se gestionaran de forma más eficiente sería posible realizar permutas en función de las necesidades, actualizar las rentas, priorizar las tareas de mantenimiento de los inmuebles, etc...

-A su vez, el RDVP y la ordenanza que lo regula requiere de una continua actualización para conocer la evolución socio-económica de las familias inscritas (caducidad, miembros, rentas, posibles ayudas, etc...).

BLOQUE 2. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS.

Índice:

0.-Introducción.

1.-Objetivos.

2.-Estrategias.

0.-INTRODUCCIÓN.

Tras el estudio, análisis y diagnóstico de la situación socio-económica de Osuna, del parque de viviendas y suelo, la demanda residencial, estado de conservación...llega el momento de definir en este bloque cuáles son los **objetivos reales que persigue el Plan**, estableciendo las posibles estrategias a seguir por la Administración local y finalmente en el siguiente bloque elaborar el “Programa de Actuación”.

Los planeamientos de **OBJETIVOS-ESTRATEGIAS-PROGRAMACIÓN** deben tener una correlación directa, clara y concisa, estableciendo un camino de ida y vuelta a la hora de poder gestionar y evaluar el Plan.

Esto quiere decir, que el desarrollo de las actuaciones programadas debe estar basado en las estrategias previamente definidas y que en la medida de lo posible cumplan con los objetivos previstos.

Es por esto que dicho planteamientos seguirán un mismo esquema formalizando cuatro áreas de trabajo:

A.-El acceso a la vivienda, incluyendo el acceso y uso eficiente del parque residencial existente (tanto público como privado), la creación de vivienda y la gestión del suelo.

B.-La rehabilitación, desde la eliminación de la infravivienda, hasta la conservación y mejora del parque residencial en cuanto a su adecuación funcional y el aumento de su eficiencia energética. Esto se plantea a su vez en distintas escalas y ámbitos: ciudad, espacio público, edificios públicos, edificios de vivienda y vivienda.

C.-Tributos Locales y ayudas sociales, mediante la reducción de la presión fiscal a través de la modificación de las distintas ordenanzas en lo referente al ámbito potestativo de las mismas, favoreciendo así las políticas y estrategias trazadas por el Plan.

D.-La Información y asistencia la ciudadanía, definiendo aquellos instrumentos y medios destinados al apoyo técnico, al uso, la conservación, el mantenimiento y la rehabilitación residencial, así como los servicios de información y asistencia a la ciudadanía en materia de vivienda.

1.-OBJETIVOS.

A continuación se enumeran cuáles son los objetivos primordiales de este Plan, siguiendo el esquema antes descrito.

A.-ACCESO A LA VIVIENDA.

A1.-ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE.

- Incorporación de las numerosas viviendas vacías al al mercado residencial de alquiler.
- Actualización y mejora en la gestión del Parque Público de Vivienda.
- Impulsar a la Oficina Municipal de Vivienda como observatorio de la Vivienda, dotándola de más medios, funciones y servicios.
- Actualización continuada del RMDVP y redacción de una nueva Ordenanza Municipal del RMDVP.
- Fomento de la vivienda de alquiler social.

A2.-PROMOCIÓN DE VIVIENDA.

- Aumento del Parque Público de Viviendas mediante la creación de nuevas viviendas.
- Cooperación o colaboración a través de convenios entre entidades públicas y privadas.
- Fomento de la modalidad de Cooperativa de Viviendas Protegidas.

A3.-SUELO.

- Reactivación y aprobación definitiva del PGOU durante el periodo de vigencia del Plan.
- Reactivación y aprobación definitiva del PEPCHO durante el periodo de vigencia del Plan.
- Actualización continuada del “Patrimonio Municipal de Suelo”, en lo que se refiere a las parcelas con uso residencial o para equipamientos.
- Reactivar aquellos suelos con destino a vivienda protegida.
- Establecer las reservas de Viviendas Protegidas en alquiler para demandantes en riesgo exclusión social y especial protección en las nuevas promociones a desarrollar.

B.-REHABILITACIÓN.**B1.-ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA.**

- Eliminación de la infravivienda.

B2.- REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL.

- Rehabilitación, mejora funcional, de la accesibilidad y de la eficiencia energética del parque de viviendas tanto público como privado.

- Facilitar y fomentar la rehabilitación residencial y la puesta en uso de las viviendas vacías y aquellas en abandono o ruina.

B3.- MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE.

- Rehabilitación, regeneración y renovación Integral de áreas urbanas de la ciudad consolidada, fundamentalmente en ámbitos con graves problemas habitacionales o socio-económicos.

- Regeneración del espacio público, hacia un modelo de ciudad más sostenible y accesible, fomentando la reactivación social y económica del entorno.

- Rehabilitación de edificios públicos, con la recuperación y puesta en valor de los edificios de interés general, uso público o especial incidencia social o emblemáticos para la ciudad.

C.-MEDIDAS EN TRIBUTOS LOCALES Y AYUDAS SOCIALES.**C1.-IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES (IBI).**

- Mantener las bonificaciones del IBI a las viviendas habituales de familias numerosas y las de titularidad pública destinadas al arrendamiento social.

- Mantener las bonificaciones del IBI para las nuevas viviendas de protección oficial.

- Establecer nuevas bonificaciones del IBI para las viviendas vacías que se destinen a los colectivos de especial protección.

C2.-IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS (ICIO).

- Mantener en la medida de lo posible el ICIO al 0% (mediante la deducción por el importe de la tasa de licencia) en la mayoría de las actuaciones, sobre todo en viviendas.

- Ampliar las bonificaciones del ICIO en la construcción de nuevas viviendas de protección oficial.

- Establecer un tipo reducido del ICIO para favorecer las obras de rehabilitación, mejora funcional o de la accesibilidad de las viviendas.

C3.-AYUDAS SOCIALES.

Uno de los objetivos primordiales del Ayuntamiento debe ser, en la medida de lo posible, el mantenimiento de las siguientes políticas sociales y ayudas en materia de vivienda, entendiéndose también aquellas destinadas a favorecer los suministros básicos de las mismas:

- Mantener las “Ayudas de emergencia social” para colectivos más desfavorecidos económicamente o en riesgo de exclusión.

- Mantener la bonificación del “consumo mínimo vital de agua”.

- Mantener la bonificación del suministro de aguas y alcantarillado a familias numerosas.

- Mantener la bonificación del suministro de aguas y alcantarillado a pensionistas.

D.-INFORMACIÓN Y ASISTENCIA A LA CIUDADANÍA.**D1.-INFORMACIÓN.**

- Información y difusión de los objetivos, estrategias y programas del Plan Municipal y de los Planes Estatales y Autonómicos de vivienda.

- Establecer los canales y ámbitos de encuentro y colaboración con asociaciones, colectivos y entidades para seguimiento del Plan.

D2.-ASISTENCIA.

- Impulsar las labores de información, asesoramiento, tramitación y seguimiento de las posibles ayudas económicas en materia de vivienda.

2.-ESTRATEGIAS.

A.-ACCESO A LA VIVIENDA.

A1.-ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE.

Estrategias para el acceso a la vivienda.

Ayudas a adquirentes de vivienda protegida.

El objeto de este programa incluido en “Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020” es el abono de las ayudas solicitadas para adquisición de una vivienda protegida calificada al amparo de planes autonómicos de vivienda anteriores a este, a las personas adquirentes que no dispongan de otra vivienda y que, cumpliendo los requisitos establecidos en el correspondiente Plan, no hayan recibido las ayudas autonómicas previstas en los mismos, por falta de disponibilidad presupuestaria.

Aquellos inquilinos de viviendas del Parque Municipal en régimen de alquiler que estén interesados en adquirir en propiedad en inmueble que habitan, pueden acogerse a esta ayuda sirviéndose para ello del asesoramiento y gestión de la Oficina Municipal de Vivienda.

Programa de permutas protegidas de vivienda y bolsa de oferta de viviendas.

El objeto de este Programa es facilitar la permuta de viviendas tanto protegidas como libres entre la ciudadanía, garantizando la adecuación de la vivienda a las necesidades de la unidad familiar o de convivencia que la habita, bien a título de dueña o de arrendataria. Esta permuta se considerará una actuación protegida dependiendo de determinadas circunstancias y requiere la creación de una bolsa de viviendas por parte la Junta de Andalucía donde se inscriban estas viviendas.

Estrategias para el fomento del alquiler.

Programa de ayudas a personas inquilinas.

Este Programa incluido en “Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020” tiene por objeto establecer ayudas destinadas al pago de la renta del alquiler que faciliten el acceso a la vivienda o la permanencia en la misma a familias con ingresos limitados.

A estas ayudas, cuya aportación se prevé de entre el 40 y el 100% de la renta alquiler, pueden acogerse hasta unos 376 demandantes de viviendas del RMDVP, ya que cumplen con los requisitos de IPREM o forman parte de los colectivos de especial protección.

Desde la Oficina Municipal de Vivienda de Osuna se gestionará con los demandantes las solicitudes de estas ayudas, pudiendo permitir así el acceso de estas familias a una vivienda de alquiler.

Programa de intermediación.

Este Programa tiene por objeto el mantenimiento de las medidas de fomento del alquiler, mediante la intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas y el aseguramiento de los riesgos.

a) La gestión de una bolsa de viviendas deshabitadas para su cesión en arrendamiento.

b) La concertación, a cargo de la Consejería con competencias en materia de vivienda, de pólizas de seguros de impago de renta y de defensa jurídica, así como multirriesgo de hogar; y la concesión de la asistencia técnica necesaria,

consistente en facilitar las certificaciones energéticas de las viviendas que no cuenten con la misma, todo ello referido a los contratos de arrendamiento que se concierten dentro de dicho Programa.

c) El apoyo de una red de Agentes Colaboradores de la Administración de la Junta de Andalucía en el desarrollo del Programa.

Programa de alquiler de viviendas deshabitadas.

Este programa tiene por objetivo la reducción del número de viviendas deshabitadas, mediante su puesta en el mercado del alquiler con destino prioritario a los demandantes inscritos en el RMDVP. Se plantean un grupo de medidas encaminadas a favorecer la rehabilitación y/o puesta en uso de estas viviendas según sea el caso:

Por un lado, se contempla la puesta en uso de viviendas deshabitadas que reúnan las condiciones mínimas de habitabilidad, para lo cual se plantea:

-Verificar su estado de conservación y de condiciones de habitabilidad.

-Incluir al el contrato de arrendamiento en el programa de intermediación del “Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020”.

-Establecer el proceso de selección de familias demandantes del RMDVP, priorizando los colectivos de especial protección.

-Bonificación fiscal del IBI a aquellos propietarios que destinen su vivienda a este programa.

Por otro lado, se contempla la puesta en uso de viviendas deshabitadas que no reúna las condiciones mínimas de habitabilidad, para lo cual se plantea con carácter previo a las medidas anteriores:

-Programa de ayudas a la rehabilitación de viviendas a cargo del “Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020” y de los programas municipales análogos establecidos en este Plan.

Este programa se puede complementar con los programas autonómicos de ayudas a los inquilinos y de intermediación antes descritos.

Ayudas al alquiler en marco Plan Estatal de Vivienda 2018-2020.

El borrador del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 (sin aprobar oficialmente) establece una ayuda al alquiler de la vivienda habitual y permanente de hasta el 40% de la renta mensual con máximo de 3 años. Como condición de base se establece unos ingresos económicos de la unidad de conveniencia de un máximo de 3,0 IPREM.

Programa de ayuda a los desahuciados de su vivienda habitual.

El borrador del Plan Estatal de Vivienda también establece mediante la colaboración público-privada, con la constitución, por la SAREB y las entidades financieras como propietarias de viviendas disponibles, de fondos de viviendas para alquiler social para ser puestas a disposición de quienes sean objeto de desahucio de su vivienda habitual y se encuentren en situación de vulnerabilidad.

Con aprobación definitiva del Plan Estatal y en función de los requerimientos y condiciones que establezca, la Comisión de Seguimiento del Plan Municipal debe establecer los canales de comunicación y colaboración con el SAREB y las entidades financieras para tratar de poner en uso dichas viviendas en el ámbito local.

A2.-PROMOCIÓN DE VIVIENDA.**Estrategias para la creación de vivienda pública.****Propuestas de viviendas de promoción pública y su localización.**

Ayuntamiento de Osuna debe Generar un ámbito de confianza y de trabajo de colaboración conjunto con AVRA que posibilite la redacción de “convenios-programas” para la cesión de suelo con destino a la construcción de viviendas protegidas en la Barriada de las Autonomías (PR-6, Manzana 12 de 1.467 m²), donde se prevé la construcción de un edificio de tipología plurifamiliar con capacidad para 42 viviendas en régimen general de 70 m² útiles.

Estrategias relacionadas con la promoción de viviendas.**Reactivación de suelos con destino a vivienda protegida.**

Como se ha comentado el Bloque de Información, en la actualidad existen en Osuna dos actuaciones aprobadas y pendientes de desarrollar (PERI-1-A “Balcones de Osuna” en suelo urbano, parcelas vacantes en el PR-6 y la puesta en marcha del PR-12 en suelo urbanizable). La ejecución de estas actuaciones supondría aumentar la capacidad local de vivienda protegida en hasta 275 viviendas.

Por tanto, para el Ayuntamiento es una prioridad colaborar también con los promotores privados para hacer realidad estas promociones, por lo que se compromete a generar los entornos de trabajo, diálogo, y asesoramiento necesarios para la reactivación de estos suelos.

Viviendas sobre suelos procedentes del 10 por ciento de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

A hilo con la anterior estrategia, el 50% de las viviendas sobre suelos procedentes del 10 por ciento de cesión del aprovechamiento urbanísticos al Ayuntamiento deben calificarse de régimen especial (familias con ingresos inferiores a 2,50 IPREM).

Por ello, desarrollar actuaciones aprobadas y pendientes de ejecutar supondrían la calificación en régimen especial de 4 viviendas en el PERI-1A y de 15 viviendas en el PR-12, con destinos al alquiler o a cooperativas de cesión de uso.

Ayudas a personas promotoras de viviendas para el alquiler.

El objeto de este programa incluido en “Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020” es mantener los préstamos cualificados o convenidos obtenidos para la promoción de viviendas para el alquiler y para la gestión de las viviendas para la integración social. A este programa podrían acogerse los propietarios de las parcelas con destino a vivienda protegida de los suelos a desarrollar.

Estrategias de carácter habitacional.**Programa de viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción.**

Este Programa incluido en “Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020” tiene por objeto la construcción de viviendas protegidas por sus futuras personas usuarias mediante aportación de trabajo personal, con la colaboración de la Administración local en el proceso, consiguiendo con ello una importante reducción de los costes y la participación directa en todo el proceso del destinatario final de la vivienda.

Estrategias en relación con el uso adecuado de la vivienda.**Plan de mejora y mantenimiento del parque público residencial.**

Con la finalidad de mantener en cada momento las condiciones dignas y adecuadas de las viviendas que integran el parque público residencial de titularidad de la Comunidad Autónoma, se aprobará, mediante orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda, el Plan de mejora y mantenimiento de dicho parque.

Este Plan actuará sobre las viviendas del parque público residencial y al mismo se destinará, como mínimo, una cantidad equivalente a la recaudada en concepto de renta de alquiler, correspondiendo su gestión a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.

Las ayudas irán destinadas a la eficiencia energética, la accesibilidad y la instalación de equipos de climatización en viviendas y edificios de vivienda de titularidad de la Comunidad.

Programa de ayudas a las personas inquilinas del parque público residencial de la Comunidad Autónoma.

La Consejería competente en materia de vivienda pondrá en marcha un Programa de ayudas a las personas inquilinas residentes en las viviendas del parque público residencial de la Comunidad Autónoma que, ante situaciones sobrevenidas, acrediten la imposibilidad total o parcial de pago de las rentas de arrendamiento.

Dicho Programa desarrollará medidas de carácter temporal y delimitará los requisitos necesarios que deben cumplir las personas destinatarias para poder solicitar las ayudas. Estas ayudas consistirán fundamentalmente en aplazamientos de compromisos de pago y aminoraciones de renta por causas tasadas.

Programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso.

El objeto del programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso es la captación de viviendas, procedentes tanto de entidades financieras de crédito, entidades gestoras de activos inmobiliarios u otras entidades públicas o privadas, que se encuentren deshabitadas u ocupadas de forma irregular en la Comunidad Autónoma de Andalucía, con el fin de incorporarlas al parque público de viviendas, posibilitando su ocupación preferentemente por personas que se encuentren en situación de emergencia habitacional.

La administración del parque de viviendas se realizará por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía o por otros entes públicos y promotores o gestores públicos de viviendas, quienes podrán suscribir un convenio con las entidades referidas en el apartado anterior, en el que se acordará la cesión de uso de las viviendas por un plazo limitado, así como, en su caso, la contraprestación a recibir por la entidad cedente.

Cooperación o colaboración a través de convenios entre entidades públicas y privadas.

Esta medida viene en relación a la anterior, en la cual el Ayuntamiento se debe iniciar los contactos y gestiones necesarias con de entidades financieras de crédito, entidades gestoras de activos inmobiliarios u otras entidades públicas o privadas para el fomento de la incorporación de las viviendas al parque público.

Aumentar el control sobre la vivienda privada en régimen de alquiler.

Como se ha visto en los datos y estadísticas incluidos en este Plan, existe un importante mercado de viviendas en alquiler (con destino a universitarios y trabajadores eventuales del Hospital) con un creciente carácter especulativo, discriminatorio y en cierta medida ajeno a controles habitacionales o fiscales. El Ayuntamiento en la medida de lo posible debe estar vigilante en el cumplimiento de los requisitos mínimos de habitabilidad, precio del alquiler, control de las viviendas irregulares, acceso a la vivienda en igualdad de condiciones, etc....

Aumentar el control sobre la vivienda pública en régimen de alquiler.

De igual modo que el anterior, el Ayuntamiento debe velar por el cumplimiento de las obligaciones y deberes de los inquilinos de las viviendas del parque público, en lo referente al estado de conservación, pago de las rentas y uso adecuado de las mismas.

Estrategias en relación al patrimonio municipal de suelo y la gestión de suelo.**Enajenación de parcelas residenciales municipales.**

Para facilitar el acceso a una vivienda protegida el Ayuntamiento elaborará de forma continuada los pliegos para la enajenación de parcelas municipales destinadas a la construcción de dichas viviendas. Actualmente el Patrimonio Municipal de Suelo dispone de 11 parcelas (procedentes del 10% del aprovechamiento de los suelos desarrollados) con destino a vivienda de protección oficial (en distintos regímenes).

Actualización continuada del Inventario de Suelo Municipal.

Para disponer de un control actualizado del Suelo Municipal disponible se deberá realizarse un seguimiento periódico (anual o semestral) de dicho bienes mediante la elaboración de unas fichas que contengan los datos más relevantes: titularidad, superficie, uso, características, grado de transformación de entorno, etc...

Actualización continuada del Parque de Viviendas Municipales.

De igual modo que la anterior estrategia, el Ayuntamiento debe realizar la actualización periódica (anual o semestral) del Parque de Viviendas municipal, en cuanto al régimen de uso, situación socioeconómica y familiar, estado de conservación, estado de cuentas, etc... con el fin de garantizar su adecuación, disponibilidad y gestión.

A3.-SUELO.**Estrategias relacionadas con el planeamiento y gestión urbanísticos.****Reactivación de PGOU.**

La reactivación del “Plan General de Ordenación Urbanística de Osuna”, en lo referente a su Aprobación Definitiva, dotará al municipio del instrumento que permita la programación y gestión de nuevos suelos con destino al uso residencial y en especial a la reserva de nuevas VPO, incluyendo además las distintas reformas planteadas en Suelo Urbano Consolidado.

La aprobación de dicho documento permite también dotar de una nueva seguridad jurídica que posibilite a los promotores el desarrollo de planes parciales en aquellos ámbitos con un mercado inmobiliario más atractivo.

Reactivación del PEPCHO.

La reactivación del “Plan Especial de Protección del Centro Histórico de Osuna”, como instrumento regenerador del Centro Histórico, agilizará y facilitará la rehabilitación del tejido residencial de este ámbito (edificaciones ruinosas, solares, casas palacio, etc...). Si bien esta medida no genera en si misma viviendas públicas puede solventar la demanda de vivienda libre y de alquiler, permitiendo además la recuperación, puesta en valor y uso del patrimonio edificado.

B.-REHABILITACIÓN.

Estrategias para fomentar la rehabilitación residencial.

Programa de rehabilitación autonómica de edificios de viviendas.

El Programa de Rehabilitación autonómica de edificios de viviendas (incluido en “Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020”) tiene por objeto el fomento de la rehabilitación de edificios residenciales de vivienda colectiva con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar su accesibilidad y eficiencia energética. La finalidad de estas actuaciones (con destino a Comunidades de Propietarios) es la mejora del estado de conservación de edificio (cimentación, estructura, cubiertas...) o mejorar la eficiencia energética del edificio (envolvente, instalaciones, energías renovables...).

Desde la Oficina Municipal de Vivienda de Osuna se gestionarán las solicitudes para las convocatorias de las ayudas de este programa.

Programa de rehabilitación autonómica de viviendas.

El Programa de rehabilitación autonómica de viviendas (incluido en “Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020”) tiene por objeto el fomento de la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar sus condiciones de accesibilidad y eficiencia energética. La finalidad de estas actuaciones (con destino a propietarios de residencial habitual y permanente) es la mejora del estado de conservación de edificio (cimentación, estructura, cubiertas...) o mejorar la eficiencia energética del edificio (envolvente, instalaciones, energías renovables...).

El Ayuntamiento de Osuna solicitará la “*declaración de municipio de rehabilitación autonómica*” mediante convocatoria pública, actuado como entidad colaboradora y permitiendo el acceso a las ayudas de este programa.

Programa de adecuación funcional básica de viviendas.

El Programa de adecuación funcional de viviendas (incluido en “Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020”) tiene por objeto concederá ayudas destinadas a mejorar la seguridad y adecuación funcional de las viviendas que constituyan residencia habitual y permanente de personas mayores o personas con discapacidad.

La Oficina Municipal de Vivienda de Osuna informará a los posibles destinatarios de los términos, condiciones y requisitos que se establezcan en las próximas convocatorias de este programa.

Programa de rehabilitación municipal de edificios.

Este programa municipal puede complementar o ampliar el Programa autonómico, con el mismo destino, condiciones y finalidad.

Programa de rehabilitación municipal de viviendas.

Este programa municipal puede complementar o ampliar el Programa autonómico, con el mismo destino, condiciones y finalidad.

Programa municipal de mejora de la accesibilidad de viviendas.

Programas de ayudas municipales destinadas a la mejora de la accesibilidad de edificios/viviendas (eliminación de barreras arquitectónicas, adecuación de acceso, adecuación de baños, instalación de ascensores, etc...), dando prioridad al Parque Municipal, a las viviendas de protección oficial (barriadas históricas según este Plan) y por último a los propietarios de vivienda libre.

Programa de rehabilitación energética del parque público residencial.

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

Este programa puede contemplar actuaciones en aquellas viviendas del Parque Municipal que requieran su rehabilitación con carácter preferente según la valoración de su antigüedad, estado de conservación, etc...

Programas de actuación para la rehabilitación energética de edificios.

Programas de actuación/ayudas destinadas a la rehabilitación energética de edificios/viviendas, dando prioridad al Parque Municipal, a las viviendas de protección oficial (barriadas históricas según este Plan) y por último a los propietarios de vivienda libre.

Ayudas para la rehabilitación de viviendas vacías destinadas al alquiler para los grupos de especial protección.

Programa de ayudas económicas, en consonancia con el Plan Andaluz, que permitan a los propietarios la rehabilitación de inmuebles vacíos o abandonados y destinarlos a grupos de especial protección y/o colectivos en riesgo de exclusión social.

Estrategias de rehabilitación del patrimonio para adaptarse a los modos de vida y necesidades contemporáneas.

“*La vivienda de nuestro tiempo aún no existe*”. Mies Van der Rohe.

Los cambios en los modos de vida son las circunstancias que propician esa afirmación, en el pasado una vivienda además de cubrir el aspecto funcional era un trabajo a medida, de las posibilidades, pero en efecto a medida. El sastre aconsejaba sobre el corte o la tela más adecuada para una piel (textura) a una altura (escala) o a un estilo (forma). Sin embargo, los modelos de crecimiento actuales no permiten actuar así, se construyen viviendas como unidades modulares, estandarizadas y mínimas en las que rara vez la cualificación del espacio tiene que ver si quiera con el patrón vital de que quien la habita.

La rehabilitación parece un campo de actuación idóneo y de cosido con los actuales estilos de vida, planteando rehabilitaciones que respeten la tipología histórica con el diafanado de espacios, la recuperación de estrategias pasivas de acondicionamiento climático (patios), evitando materiales industrializados o seriados que en la mayoría de los casos tienen fecha de caducidad.

Estas estrategias para incentivar la rehabilitación precisan de la implicación y motivación de los agentes intervinientes en el proceso constructivo (promotores, técnicos, constructores y administraciones) de cara a posibilitar la recuperación y puesta en valor del patrimonio edificado.

Estrategias para la rehabilitación urbana sostenible.

Programas de Regeneración del espacio público.

El programa de Regeneración del espacio público urbano (incluido en el Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020) tiene por objeto el desarrollo de actuaciones que persigan la regeneración de la ciudad consolidada mediante la reconversión o adecuación urbana del espacio público hacia un modelo de ciudad más sostenible y accesible, fomentando la reactivación social y económica del tejido conectivo de la ciudad consolidada, entendido como equipamiento al aire libre y como patio colectivo.

C.-MEDIDAS EN TRIBUTOS LOCALES Y AYUDAS SOCIALES.

C1.-IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES (IBI).

Modificación de la Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto de Bienes Inmuebles en base a las siguientes bonificaciones potestativas:

Bonificaciones en VPO.

Mantener las Bonificaciones del IBI a aquellos propietarios de nuevas VPO.

Bonificaciones en viviendas vacías destinadas al alquiler de jóvenes.

Nuevas bonificaciones del IBI a aquellos propietarios que destinen su vivienda (entiéndase como segunda vivienda o vivienda vacía) para su alquiler a los jóvenes inscritos en el RMDVP.

Bonificaciones en viviendas vacías destinadas al alquiler de mayores.

Nuevas bonificaciones del IBI a aquellos propietarios que destinen su vivienda (entiéndase como segunda vivienda o vivienda vacía) para su alquiler a las personas mayores inscritas en el RMDVP.

Bonificaciones en viviendas vacías destinadas al alquiler de discapacitados.

Nuevas bonificaciones del IBI a aquellos propietarios que destinen su vivienda (entiéndase como segunda vivienda o vivienda vacía) para su alquiler a discapacitados inscritos en el RMDVP.

Bonificaciones en viviendas vacías destinadas al alquiler de familias numerosas.

Nuevas bonificaciones del IBI a aquellos propietarios que destinen su vivienda (entiéndase como segunda vivienda o vivienda vacía) para su alquiler a familias numerosas inscritos en el RMDVP.

C2.-IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS (ICIO).

Modificación de la Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras en base a las siguientes bonificaciones potestativas:

Bonificaciones ICIO para rehabilitación de edificios (Plan Andaluz).

Mantener la bonificación del ICIO en obras de rehabilitación de edificios.

Bonificaciones ICIO para adecuación funcional básica de viviendas (Plan Andaluz).

Mantener la bonificación del ICIO en obras de adecuación funcional básica de viviendas.

Bonificaciones ICIO Programa de Rehabilitación Autonómica (Plan Andaluz).

Mantener la bonificación del ICIO en obras de rehabilitación autonómica de viviendas.

Ampliar Bonificaciones del ICIO en accesibilidad.

Ampliar la bonificación del ICIO en obras de mejora de la accesibilidad hasta en un 95%.

C3.-AYUDAS SOCIALES.

Ayudas de emergencia social.

Mantener las ayudas de emergencia social a colectivos vulnerables para el pago de la vivienda.

Bonificación del consumo mínimo vital de agua.

Mantener la bonificación del consumo vital de agua de 9m³/trimestre para familias en riesgo.

Bonificación del suministro de aguas y alcantarillado a familias numerosas.

Mantener la bonificación de la tarifa de agua para familias con 5 o más miembros.

Bonificación del suministro de aguas y alcantarillado a pensionistas.

Mantener la bonificación de la tarifa de agua para pensionistas con ingresos inferiores al SMI.

D. INFORMACIÓN Y ASISTENCIA A LA CIUDADANÍA.

D1.-INFORMACIÓN.

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

Portal o sección web de información del Plan, RMDVP, Ayudas...

Creación de la una página web o sección en la web municipal para la puesta en conocimiento y divulgación del Plan (incluyendo la descarga de documentos, buzón de sugerencias y alegaciones, acceso a las ayudas que se programen, seguimiento, etc...).

De igual modo, crear una web o sección en la web municipal para el propio RMDVP que permita la inscripción, actualización de datos, cancelaciones y aportación de documentos de forma telemática, lo que en la medida de lo posible puede agilizar el trabajo de la Oficina de Vivienda.

Impulsar las campañas de información y difusión de Plan.

Crear campañas de publicidad institucional (prensa, radio, TV, webs municipales) para la difusión de Plan, de su contenido y objetivos, de modo que sea visible para todo el público.

Impulsar las campañas de información y difusión de la venta de parcelas municipales.

Crear campañas de publicidad institucional (prensa, radio, TV, webs municipales) para la difusión de los pliegos de enajenación de parcelas municipales con destino a VPO.

D2.-ASISTENCIA.

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

Impulsión de la Oficina de Municipal de Vivienda.

Esta estrategia tiene como objetivo dotar de más medios humanos a la Oficina de Municipal de Vivienda para poder realizar mejores y nuevas tareas respecto a la gestión del Parque Público de Viviendas, destacando las siguientes:

- Actualización continuada del Inventario del Parque Público de Viviendas respecto a su ocupación, estado de conservación, situación socio-económica de los inquilinos, rentas, etc...
- Actualización continuada del RMDVP, la ordenanza reguladora de la misma y la situación socio-económica de las unidades familiares inscritas.
- Realizar labores de información ,asesoramiento, tramitación y seguimiento de las posibles ayudas a los inquilinos o solicitantes de vivienda pública así como de los promotores o propietarios que se acojan a los programas municipales, autonómicos o estatales de vivienda (alquiler, rehabilitación, etc...).
- Establecer los canales transversales de comunicación entre las distintas Delegaciones y áreas del Ayuntamiento, el Órgano de Seguimiento del Plan y los inquilinos o demandantes de vivienda.
- Colaborar y asesorar en la redacción de los documentos, solicitudes u ordenanzas que se establezcan los programas municipales descritos.

Redacción de la nueva Ordenanza de RMDVP.

Redacción de una nueva Ordenanza del RMDVP que regule su funcionamiento, requisitos, plazos, que establezca los criterios y procedimientos de adjudicación, un protocolo de actuación para casos de emergencia, etc...adaptada la nueva normativa vigente.

Actualización del RMDVP.

Realizar la actualización periódica del RMDVP mediante un mayor seguimiento de los inscritos y con mayor énfasis con los colectivos más vulnerables, permitiendo conocer el estado socioeconómico de los demandantes.

Estrategias en relación a recursos, organización y conocimiento.

Seguimiento y evaluación del Plan Municipal de Vivienda.

La Junta de Gobierno local será el órgano encargado de la gestión y seguimiento del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Osuna. Para ello recabará los pertinentes informes técnicos y estadísticas de las distintas delegaciones y departamentos de modo que puedan contrastar los diferentes parámetros, la evolución de los condicionantes y perspectivas previstas en el documento para alcanzar los objetivos fijados.

Elaboración de estadísticas para el seguimiento del Plan Municipal de la Vivienda.

Elaborar las estadísticas de seguimiento del Plan en cuanto a la ejecución de los programas, alcance, balance de objetivos y evaluación de indicadores (número de viviendas creadas, viviendas rehabilitadas, ayudas concedidas...) de forma semestral o anual.

BLOQUE 3. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

Índice:

0.-Introducción.

1.-Programas.

2.-Cuadro resumen de programas.

3.-Cuadros estadísticos de programación.

0.-Introducción.

Los programas a llevar a cabo durante la vigencia de este Plan, contemplan no solo aquellas estrategias o medidas que pretende ejecutar el Ayuntamiento desde su ámbito de actuación en materia de vivienda y capacidad económica, sino que también incluye la aplicación de programas contenidos en el Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020 vigente, el Plan Nacional de Vivienda (aún pendiente de aprobación) y otros programas de financiación municipal.

De este modo, la inversión y la programación temporal de las actuaciones planteadas están supeditados en cierta medida a la disponibilidad presupuestaria de las distintas administraciones que puedan intervenir en ella, a la firma de los convenios requeridos o a la definición pormenorizada de las ayudas y/o condiciones definidas en ellas.

Además, los valores de las actuaciones con implicación de promotores privados o con solicitud previa de los interesados (como es el caso de las licencias, bonificaciones o ayudas) están estimadas en función a los parámetros y datos municipales disponibles de años anteriores y con la proyección de vigencia del Plan.

1.-Programas.

A continuación se enumeran los distintos programas y actuaciones que se pretenden ejecutar para alcanzar los objetivos previstos en el Plan.

Cada programa o actuación cuenta con una ficha que incluye los siguientes parámetros:

Programa	Nombre del programa o actuación.
Tipo de actuación	Grupo al que pertenece (objetivos-estrategias) y finalidad.
Descripción	Descripción pormenorizada del programa o de la actuación.
Promotor	Promotor o actores encargados de llevar a cabo la actuación, con indicación del porcentaje de aportación.
Situación	Ubicación en el contexto urbano de la actuación.
Nº de elementos	Número estimado de elementos a genera o intervenir con el programa (viviendas, rehabilitaciones de edificios, familias a ayudar, empleos a generar, etc...)
Inversión unitaria	Inversión económica unitaria (por elemento o actuación del programa)
Inversión	Inversión total del programa, incluyendo la aportación de todas las Administraciones actuantes.
Programación temporal	Años de vigencia del programa en función de la disponibilidad presupuestaria o de su dependencia de Planes Autonómicos o Estatales de Vivienda.
Indicador de Gestión	Indicador que evaluará el nivel de cumplimiento temporal previsto.
Indicador de impacto	Indicador que evaluará el impacto u objetivos cumplidos según los elementos previstos.

A. VIVIENDA

A1.-ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE.

programa	Programa de Impulso Oficina Municipal de Vivienda
tipo de actuación	Acceso a la vivienda, rehabilitación, información y asistencia. Dotación de mayores medios humanos, técnicos y funciones a la Oficina Municipal de la Vivienda para:
descripción	Actualización del registro del Parque Público de Vivienda. Actualización del Inventario de Suelo Municipal. Información ,asesoramiento, tramitación y seguimiento de ayudas a los inquilinos/o propietarios Seguimiento del PMVS
promotor	Ayuntamiento
situación	-
inversión	18.000,00 €
programación temporal	2018-2022
Indicador gestión	
Indicador impacto	Ordenanzas modificadas y/o redactadas Solicitantes atendidos Inventarios actualizados Demandantes con acceso a vivienda Ayudas concedidas parcelas disponibles
programa	Programa para la creación de un Registro de Oferta de Viviendas para Permutas
tipo de actuación	Gestión de la vivienda pública
descripción	Creación de una bolsa de permuta entre viviendas públicas
promotor	Ayuntamiento
situación	-
inversión	5.000,00 €
programación temporal	2018-2022
Indicador gestión	Viviendas disponibles
Indicador impacto	Viviendas permutadas Solicitantes atendidos
programa	Programa de actualización de la Ordenanza Registro Municipal Demandantes Vivienda Protegida
tipo de actuación	Gestión de la vivienda pública
descripción	Actualización de la Ordenanza y del registro de demandantes de vivienda pública.
promotor	Ayuntamiento-Sevilla Activa
situación	-
inversión	10.000,00 €
programación temporal	2018-2022

Indicador gestión	Ordenanza actualizada
Indicador impacto	Inscripciones actualizadas Nuevas inscripciones

A2.-PROMOCIÓN DE VIVIENDA.

programa	Promoción pública de 42 viviendas
tipo de actuación	Creación de Vivienda
descripción	Construcción de 42 viviendas públicas de 70 m ² en régimen general para alquiler social.
promotor	Ayuntamiento-AVRA
situación	"Barriada de las Autonomías" (PR-6)
nº viviendas (VPO)	42
inversión	según disponibilidad presupuestaria
programación temporal	2018-2022
Indicador gestión	
Indicador impacto	nº de viviendas públicas construidas
programa	Programa de Reactivación de parcelas con destino a vivienda protegida.
tipo de actuación	Promoción de Vivienda
descripción	Ámbitos de encuentro para la ejecución de viviendas en parcelas residenciales vacantes.
promotor	Privado
situación	"Barriada de las Autonomías" (PR-6)
nº viviendas (VPO)	85
inversión	-
programación temporal	2018-2022
Indicador gestión	
Indicador impacto	nº de viviendas protegidas construidas

A3.-SUELOS

programa	Reactivación del PGOU
tipo de actuación	Planeamiento y gestión Urbanística
descripción	Reactivación y aprobación definitiva del PGOU como instrumento generador de vivienda.
promotor	Ayuntamiento
situación	
inversión	50.000,00 €
programación temporal	2018-2022
Indicador gestión	
Indicador impacto	planeamiento aprobado



programa	Reactivación del PEPCHO
tipo de actuación	Planeamiento y gestión Urbanística
descripción	Reactivación y aprobación definitiva del PEPCHO como instrumento generador de vivienda.
promotor	Ayuntamiento
situación	
inversión	70.000,00 €
programación temporal	2018-2022
Indicador gestión	
Indicador impacto	planeamiento aprobado

programa	Enajenación de parcelas residenciales municipales.
tipo de actuación	Gestión de suelo y acceso a la vivienda.
descripción	Elaboración de pliegos para la venta de parcelas municipales con destino VPO.
promotor	Ayuntamiento
situación	varios
nº viviendas	17
ingreso unitario	255.000,00 €
beneficio estimado	2018-2022
programación temporal	
Indicador gestión	
Indicador impacto	parcelas enajenadas ingresos generados nº de viviendas protegidas construidas

programa	Reactivación de suelos con destino a vivienda protegida
tipo de actuación	Promoción de Vivienda
descripción	Ámbitos de encuentro para el desarrollo de nuevos suelos residenciales. Gestión de la cesión del 10% del aprovechamiento del sector.
promotor	Privado
situación	Varios
nº viviendas (libres)	420
nº viviendas protegidas	120
nº viviendas protegidas públicas	50
inversión	
programación temporal	2018-2022
Indicador gestión	
Indicador impacto	Suelo urbanizado con destino a vivienda. nº de viviendas construidas nº de viviendas protegidas construidas nº de viviendas protegidas públicas construidas

B.REHABILITACIÓN

B1.- REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL.

programa	Programa de rehabilitación Autonómica de Edificios de Viviendas
tipo de actuación	Rehabilitación residencial
descripción	Ayudas autonómicas para la rehabilitación de edificios de viviendas.
promotor	Junta de Andalucía
nº actuaciones (edificios)	5
inversión	90.000,00 €
programación temporal	2018-2020 (vigencia del Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación)
Indicador gestión	número de solicitudes atendidas
Indicador impacto	edificios rehabilitados

programa	Programa de rehabilitación Municipal de Edificios de Viviendas
tipo de actuación	Rehabilitación residencial
descripción	Ayudas municipales para la rehabilitación de edificios de viviendas.
promotor	Ayuntamiento
nº actuaciones (edificios)	20
inversión	20.000,00 €
programación temporal	2018-2022
Indicador gestión	número de solicitudes atendidas
Indicador impacto	edificios rehabilitados

programa	Programa de rehabilitación Autonómica de Viviendas
tipo de actuación	Rehabilitación residencial
descripción	Ayudas autonómicas para la rehabilitación de viviendas.
promotor	Junta de Andalucía
nº actuaciones (viviendas)	30
inversión	216.000,00 €
programación temporal	2018-2020 (vigencia del Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación)
Indicador gestión	número de solicitudes atendidas
Indicador impacto	viviendas rehabilitadas

programa	Programa de rehabilitación Municipal de Viviendas
tipo de actuación	Rehabilitación residencial
descripción	Ayudas municipales para la rehabilitación de viviendas.
promotor	Ayuntamiento
nº actuaciones (viviendas)	40
inversión	120.000,00 €
programación temporal	2018-2022
Indicador gestión	número de solicitudes atendidas
Indicador impacto	viviendas rehabilitadas

programa	Programa de adecuación funcional de Viviendas
tipo de actuación	Rehabilitación residencial
descripción	Ayudas autonómicas para la adecuación funcional (accesibilidad) de viviendas.
promotor	Junta de Andalucía
nº actuaciones (viviendas)	100
inversión	140.000,00 €
programación temporal	2018-2020 (vigencia del Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación)
Indicador gestión	número de solicitudes atendidas
Indicador impacto	viviendas adecuadas

programa	Programa municipal de mejora de la accesibilidad de viviendas.
tipo de actuación	Rehabilitación residencial
descripción	Ayudas municipales para la adecuación funcional (accesibilidad) de viviendas.
promotor	Ayuntamiento
nº actuaciones (viviendas)	40
inversión	40.000,00 €
programación temporal	2018-2022
Indicador gestión	número de solicitudes atendidas
Indicador impacto	viviendas adecuadas

programa	Programa de rehabilitación energética del parque público residencial
tipo de actuación	Rehabilitación residencial
descripción	ayudas autonómicas para la rehabilitación energética del PPV
promotor	Junta de Andalucía (fondos FEDER)
nº actuaciones (viviendas)	30
inversión	300.000,00 €
programación temporal	2018-2020 (vigencia del Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación)
Indicador gestión	número de solicitudes atendidas
Indicador impacto	viviendas rehabilitadas

programa	Reforma y mejoras en viviendas municipales (PFEA 2018).
tipo de actuación	Rehabilitación residencial
descripción	Obras de adecentamiento y mejora del parque municipal de viviendas
promotor	Ayuntamiento y varias Administraciones
nº actuaciones (viviendas)	300
inversión total	450.000,00 €
inversión municipal	36.000,00 €
programación temporal	2018-2022
Indicador gestión	
Indicador impacto	viviendas adecentadas

B2.- MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE.

programa	Programas de Regeneración del espacio público.
tipo de actuación	Regeneración del espacio público.
descripción	Adecuación del espacio público del centro urbano
promotor	Ayuntamiento y varias Administraciones
situación	Varios
inversión	según disponibilidad presupuestaria
programación temporal	2018-2022
Indicador gestión	año de inicio de obras año de finalización de obras

Indicador impacto	Espacio público intervenido y regeneración del entorno.
-------------------	---

programa	Programas de Regeneración de Espacios públicos en barriadas
tipo de actuación	Regeneración del espacio público en barriadas de viviendas públicas
descripción	Adecuación y mejora de los espacios públicos.
promotor	Ayuntamiento y varias Administraciones
situación	Varios
inversión total	220.000,00 €
inversión municipal	60.500,00 €
programación temporal	2018-2022
Indicador gestión	
Indicador impacto	Espacio público intervenido y regeneración del entorno.

programa	Programas de Infraestructuras y equipamientos en Barriadas
tipo de actuación	Regeneración del espacio público en barriadas de viviendas públicas
descripción	Adecuación y mejora de instalaciones urbanas y equipamiento urbano.
promotor	Ayuntamiento y varias Administraciones
situación	Varios
inversión total	150.000,00 €
inversión municipal	41.250,00 €
programación temporal	2018-2022
Indicador gestión	
Indicador impacto	Espacio público intervenido y regeneración del entorno.

programa	Programa de mejora de la accesibilidad Barriada de la Rehoya.
tipo de actuación	Regeneración del espacio público en barriadas de viviendas
descripción	Adecuación para la mejora de la accesibilidad del acerado y espacios públicos.
promotor	Ayuntamiento y varias Administraciones
situación	Barriada de la Rehoya
inversión total	41.000,00 €
inversión municipal	11.275,00 €
programación temporal	2018-2022
Indicador gestión	
Indicador impacto	Espacio público intervenido y regeneración del entorno. Mejora de la accesibilidad del espacio público.

inversión	15.229,42 €
programación temporal	2018-2022
Indicador gestión	
Indicador impacto	número de familias beneficiadas importe bonificado

actuación	Programa de bonificaciones en viviendas vacías destinadas al alquiler de jóvenes.
tipo de actuación	Medidas en tributos locales.
descripción	Bonificaciones del IBI en viviendas vacías para alquiler a jóvenes inscritos en el RMDVP.
promotor	Ayuntamiento
nº viviendas	5
inversión	4.539,45 €
programación temporal	2018-2022
Indicador gestión	nº de solicitudes
Indicador impacto	número de familias beneficiadas importe bonificado

C.-MEDIDAS EN TRIBUTOS LOCALES Y AYUDAS SOCIALES.

C1.-IBI

programa	Bonificación del IBI en viviendas habituales de familias numerosas.
tipo de actuación	Medidas en tributos locales.
descripción	Mantener la bonificación del IBI en viviendas habituales de familias numerosas
promotor	Ayuntamiento
nº de familias beneficiadas	117
inversión	42.500,00 €
programación temporal	2018-2022
Indicador gestión	
Indicador impacto	número de familias beneficiadas importe bonificado

actuación	Programa de bonificaciones en viviendas vacías destinadas al alquiler de mayores.
tipo de actuación	Medidas en tributos locales.
descripción	Bonificaciones del IBI en viviendas vacías para alquiler a mayores inscritos en el RMDVP.
promotor	Ayuntamiento
nº viviendas	5
inversión	4.539,45 €
programación temporal	2018-2022
Indicador gestión	nº de solicitudes
Indicador impacto	número de familias beneficiadas importe bonificado

programa	Bonificación del IBI en viviendas públicas
tipo de actuación	Medidas en tributos locales.
descripción	Mantener la Bonificación del 95% del IBI en viviendas de titularidad pública en arrendamiento social.
promotor	Ayuntamiento
nº de familias beneficiadas	80
inversión	75.000,00 €
programación temporal	2018-2022
Indicador gestión	
Indicador impacto	número de familias beneficiadas importe bonificado

actuación	Programa de bonificaciones en viviendas vacías destinadas al alquiler para discapacitados.
tipo de actuación	Medidas en tributos locales.
descripción	Bonificaciones del IBI en viviendas vacías para alquiler a discapacitados inscritos en el RMDVP.
promotor	Ayuntamiento
nº viviendas	5
inversión	4.539,45 €
programación temporal	2018-2022
Indicador gestión	nº de solicitudes
Indicador impacto	número de familias beneficiadas importe bonificado

programa	Bonificación del IBI en nuevas viviendas públicas de protección oficial
tipo de actuación	Medidas en tributos locales.
descripción	Bonificación del 50% del IBI durante 3 años en VPO, más otros 3 años.
promotor	Ayuntamiento
nº de familias beneficiadas	17

actuación	Programa de bonificaciones en viviendas vacías destinadas al alquiler de familias numerosas.
tipo de actuación	Medidas en tributos locales.
descripción	Bonificaciones del IBI en viviendas vacías para alquiler a familias numerosas inscritas en el RMDVP.
promotor	Ayuntamiento
nº viviendas	5

inversión 4.539,45 €
 programación temporal 2018-2022
 Indicador gestión nº de solicitudes
 Indicador impacto número de familias beneficiadas
 importe bonificado

programa Bonificaciones ICIO para rehabilitación de edificios (Plan Andaluz).
 tipo de actuación Medidas en tributos locales.
 descripción Mantener la bonificación del ICIO en obras de rehabilitación de edificios.
 promotor Ayuntamiento
 nº de familias beneficiadas 5
 inversión
 programación temporal 2018-2022
 Indicador gestión
 Indicador impacto número de familias beneficiadas
 importe bonificado

programa Bonificaciones ICIO para adecuación funcional básica de viviendas (Plan Andaluz).
 tipo de actuación Medidas en tributos locales.
 descripción Mantener la bonificación del ICIO en obras de adecuación funcional básica de viviendas.
 promotor Ayuntamiento
 nº de familias beneficiadas 100
 inversión
 programación temporal 2018-2022
 Indicador gestión
 Indicador impacto número de familias beneficiadas
 importe bonificado

programa Bonificaciones ICIO Programa de Rehabilitación Autonómica (Plan Andaluz).
 tipo de actuación Medidas en tributos locales.
 descripción Mantener la bonificación del ICIO en obras de rehabilitación autonómica de viviendas.
 promotor Ayuntamiento
 nº de familias beneficiadas 30
 inversión
 programación temporal 2018-2022
 Indicador gestión
 Indicador impacto número de familias beneficiadas
 importe bonificado

programa Ampliar Bonificaciones del ICIO en accesibilidad.
 tipo de actuación Medidas en tributos locales.
 descripción Ampliar la bonificación del ICIO en obras de mejora de la accesibilidad hasta en un 95%.
 promotor Ayuntamiento
 nº de familias beneficiadas 40
 inversión
 programación temporal 2018-2022
 Indicador gestión
 Indicador impacto número de familias beneficiadas
 importe bonificado

programa Ayudas de emergencia social.
 tipo de actuación Ayudas sociales.
 descripción Mantener las ayudas de emergencia social a colectivos vulnerables para el pago de la vivienda.
 promotor Ayuntamiento
 nº de familias beneficiadas 50
 inversión 100.000,00 €
 programación temporal 2018-2022
 Indicador gestión número de solicitudes de ayuda
 Indicador impacto número de familias beneficiadas
 importe de las ayudas

programa Bonificación del consumo mínimo vital de agua.
 tipo de actuación Ayudas sociales.
 descripción Mantener la bonificación del consumo vital de agua de 9m³/trimestre para familias en riesgo.
 promotor Ayuntamiento
 nº de familias beneficiadas 50
 inversión 11.962,70 €
 programación temporal 2018-2022
 Indicador gestión número de solicitudes de ayuda
 Indicador impacto número de familias beneficiadas
 importe de las ayudas

programa Bonificación del suministro de aguas y alcantarillado a familias numerosas.
 tipo de actuación Ayudas sociales.
 descripción Mantener la bonificación de la tarifa de agua para familias con 5 o más miembros.
 promotor Ayuntamiento
 nº de familias beneficiadas 117
 inversión 143.114,20 €
 programación temporal 2018-2022
 Indicador gestión número de solicitudes de ayuda
 Indicador impacto número de familias beneficiadas
 importe de las ayudas

programa	Bonificación del suministro de aguas y alcantarillado a pensionistas.
tipo de actuación	Ayudas sociales.
descripción	Mantener la bonificación de la tarifa de agua para pensionistas con ingresos < SMI.
promotor	Ayuntamiento
nº de familias beneficiadas	10
inversión	714,20 €
programación temporal	2018-2022
Indicador gestión	número de solicitudes de ayuda
Indicador impacto	número de familias beneficiadas importe de las ayudas

actuación	Programa de difusión, información y asistencia en materia de vivienda.
tipo de actuación	Información y Asistencia a la Ciudadanía
descripción	Campaña de información y difusión de Plan. Campaña de información y difusión de la venta de parcelas municipales. Diseño web de información del PMVS, RMDVP, Ayudas...
promotor	Ayuntamiento
inversión	2.500,00 €
programación temporal	2018-2022
Indicador gestión	
Indicador impacto	campañas creadas impacto mediático visitas recibidas consultas realizadas

2.-CUADRO RESUMEN PROGRAMACIÓN		viviendas					ayudas	ingresos	inversiones				programación	
		libres	protegida	protegida pública	intervención	alquiler	familias		Ayuntamiento	Junta Andalucía	Diputación	Estatal		TOTAL
promotor				pública	viviendas	social	ayudadas	total	total	total	total	total		
A.-Vivienda														
A1.-Acceso y uso eficiente del parque residencial existente														
	Programa de Impulso de la Oficina Municipal de Vivienda	Ayuntamiento							18.000,00 €				18.000,00 €	2018-2022
	Programa para la creación de un Registro de Oferta de Viviendas para Permutas	Ayuntamiento							5.000,00 €				5.000,00 €	2018-2022
	Programa de actualización de la Ordenanza Registro Municipal Demandantes Vivienda Protegida	Ayuntamiento-Sevilla Activa							5.000,00 €		5.000,00 €		10.000,00 €	2018-2022
A2.-Promoción de Vivienda														
	Promoción pública 42 viviendas (Barriada de las Autonomías)	Ayuntamiento-AVRA		42										2018-2022
	Programa de Reactivación de parcelas con destino a vivienda protegida (Barriada de las Autonomías)	Ayuntamiento-Privado	85											2018-2022
A3.-Suelo.														
	Programa de reactivación del PGOU	Ayuntamiento							50.000,00 €				50.000,00 €	2018-2022
	Programa de reactivación del PEPCHO	Ayuntamiento							70.000,00 €				70.000,00 €	2018-2022
	Programa de Enajenación de parcelas residenciales municipales.	Ayuntamiento		17				255.000 €						2018-2022
	Programa de Reactivación de suelos con destino a v. protegida (Otros polígonos residenciales y art. 52.2.B LOUA)	Ayuntamiento-Privado	420	120	50									2018-2022
B.-Rehabilitación.														
B1.- Rehabilitación, conservación y mejora del parque residencial.														
	Programa de rehabilitación autonómica de edificios.	Junta Andalucía			5					90.000,00 €			90.000,00 €	2018-2020
	Programa de rehabilitación municipal de edificios.	Ayuntamiento			20				20.000,00 €				20.000,00 €	2018-2022
	Programa de rehabilitación autonómica de viviendas.	Junta Andalucía			30					216.000,00 €			216.000,00 €	2018-2020
	Programa de rehabilitación municipal de viviendas.	Ayuntamiento			40				120.000,00 €				120.000,00 €	2018-2022
	Programa de adecuación funcional básica de viviendas (mayores o discapacitados)	Junta Andalucía			100					140.000,00 €			140.000,00 €	2018-2020
	Programa municipal de mejora de la accesibilidad de viviendas.	Ayuntamiento			40				40.000,00 €				40.000,00 €	2018-2022
	Programa de rehabilitación energética del parque público residencial	Junta Andalucía			30					300.000,00 €			300.000,00 €	2018-2020
	Reforma y mejoras en viviendas municipales (PFEA 2018)	Varios			300				36.000,00 €	90.000,00 €	54.000,00 €	270.000,00 €	450.000,00 €	2019
B2.- Mejora de la ciudad existente														
Programas de Regeneración del espacio público.														
	Programas de Regeneración del espacio público	Varios							30.000,00 €	30.000,00 €			60.000,00 €	2018-2020
Mejoras en infraestructuras urbanas (PFEA 2018)														
	Regeneración de Espacios públicos en barriadas	Varios							60.500,00 €	36.960,00 €		122.540,00 €	220.000,00 €	2018-2022
	Infreestructuras y equipamientos en Barriadas	Varios							41.250,00 €	25.200,00 €		83.550,00 €	150.000,00 €	2018-2022
	Programa de mejora de la accesibilidad Barriada de la Rehoya	Varios							11.275,00 €	6.888,00 €		22.837,00 €	41.000,00 €	2018-2022
C.-Medidas en Tributos Locales y Ayudas Sociales														
C1.-IBI														
	Bonificación del IBI en viviendas habituales de familias numerosas.	Ayuntamiento					117		42.500,00 €				42.500,00 €	2018-2022
	Bonificación del 95% IBI VPP (titularidad pública en arrendamiento social)	Ayuntamiento					80		75.000,00 €				75.000,00 €	2018-2022
	Bonificación del 50% del IBI durante 3 años en VPO, más otros 3 años.	Ayuntamiento					17		15.229,42 €				15.229,42 €	2019-2022
	Programa de Bonificaciones en viviendas vacías destinadas al alquiler de jóvenes.	Ayuntamiento					5		4.539,45 €				4.539,45 €	2019-2022
	Programa de Bonificaciones en viviendas vacías destinadas al alquiler de mayores.	Ayuntamiento					5		4.539,45 €				4.539,45 €	2019-2022
	Programa de Bonificaciones en viviendas vacías destinadas al alquiler de discapacitados.	Ayuntamiento					5		4.539,45 €				4.539,45 €	2019-2022
	Programa de Bonificaciones en viviendas vacías destinadas al alquiler de familias numerosas	Ayuntamiento					5		4.539,45 €				4.539,45 €	2019-2022
C2.-ICIO														
	Bonificaciones ICIO para rehabilitación de edificios (Plan Andaluz)	Ayuntamiento					5							2018-2022
	Bonificaciones ICIO para adecuación funcional básica de viviendas (Plan Andaluz).	Ayuntamiento					100							2018-2022
	Bonificaciones ICIO Programa de Rehabilitación Autonómica (Plan Andaluz).	Ayuntamiento					30							2018-2022
	Ampliar Bonificaciones del ICIO en accesibilidad (95%).	Ayuntamiento					40							2018-2022
C3.-AYUDAS SOCIALES.														
	Ayudas de emergencia social	Ayuntamiento					50		100.000,00 €				100.000,00 €	2018-2022
	Bonificación del consumo mínimo vital de agua	Ayuntamiento					50		11.962,70 €				11.962,70 €	2018-2022
	Bonificación del suministro de aguas y alcantarillado a familias numerosas	Ayuntamiento					117		143.114,20 €				143.114,20 €	2018-2022
	Bonificación del suministro de aguas y alcantarillado a pensionistas	Ayuntamiento					10		714,20 €				714,20 €	2018-2022
D.-Información y Asistencia.														
	Programa de difusión, información y asistencia en materia de vivienda.	Ayuntamiento							5.000 €				5.000,00 €	2018-2022
TOTAL			420	222	92	565	42	636	255.000 €	918.703,32 €	935.048,00 €	59.000,00 €	498.927,00 €	2.411.678,32 €

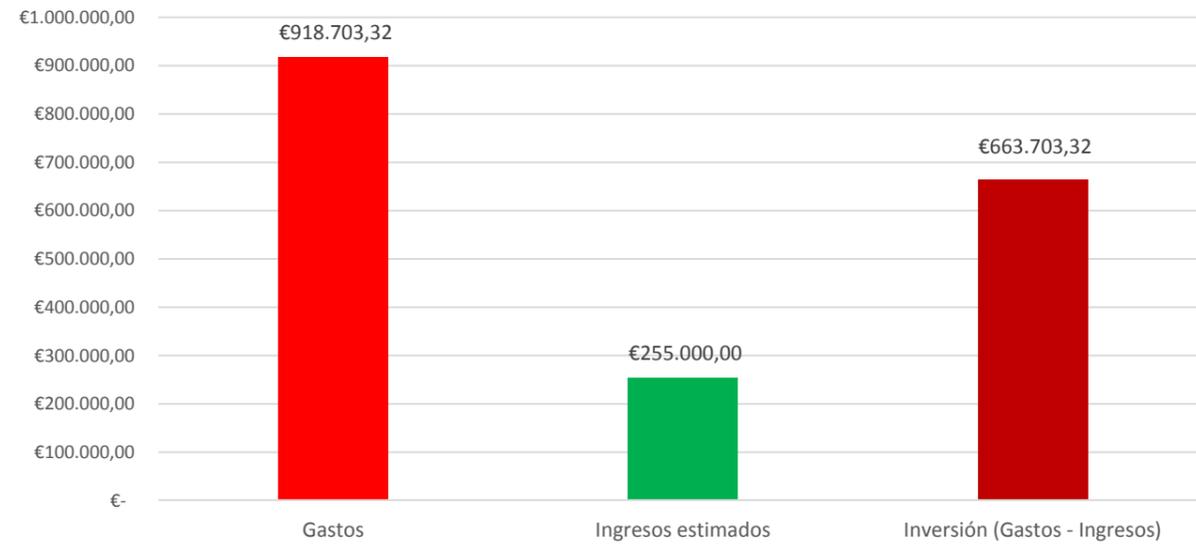
Leyenda

	Intervenciones sin gasto municipal		Intervenciones con gasto municipal		medida en vigor (a mantener)		nueva medida
	Intervenciones con beneficio municipal		Intervenciones con inversión Provincial, Autonómica o Estatal		medida a ampliar		

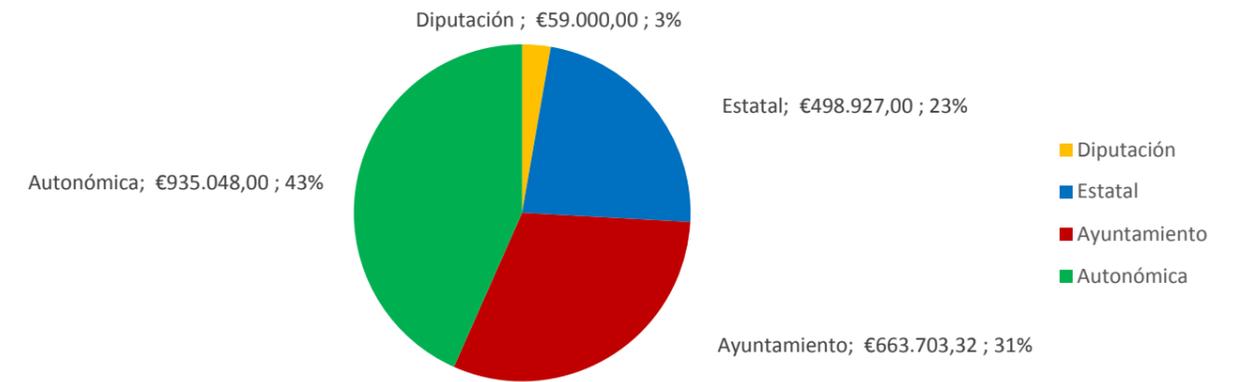


RESUMEN ESTADÍSTICO DE PROGRAMACIÓN.

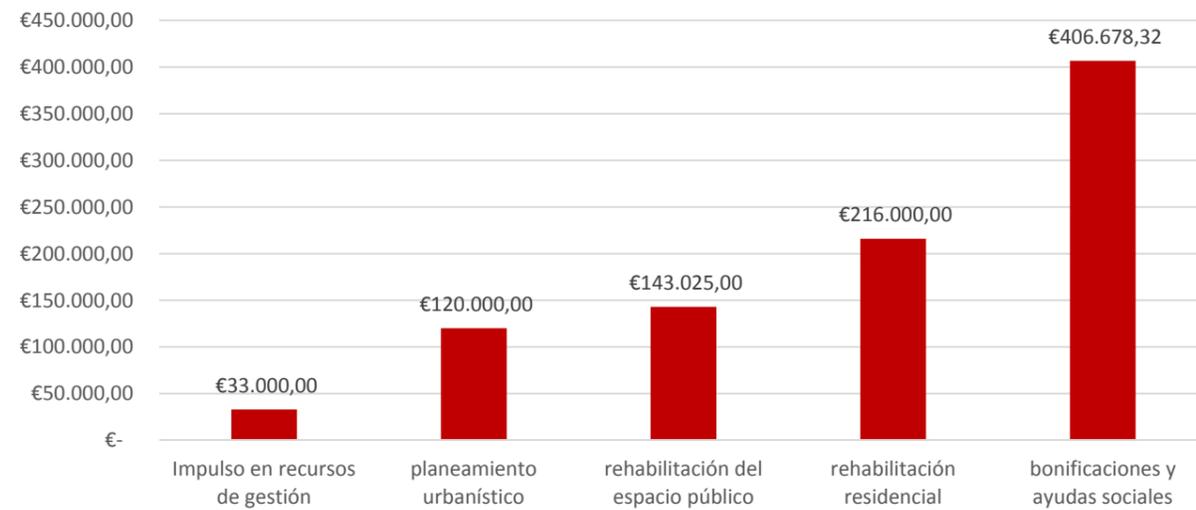
Balance económico-financiero municipal del Plan



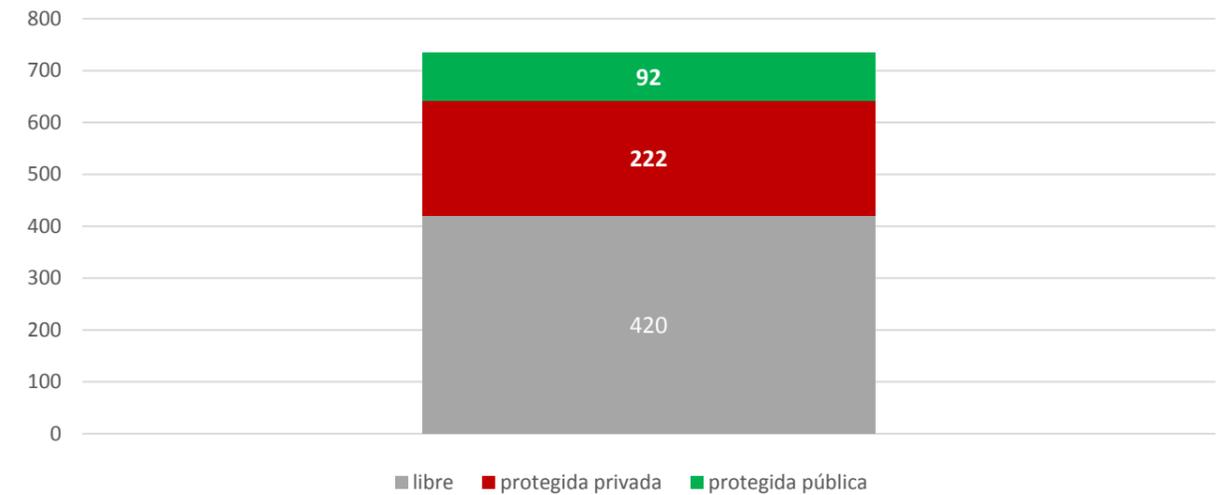
Inversiones totales previstas Plan Municipal de Vivienda y Suelo 2018-2022



Desglose del gasto municipal 2018-2022



previsión de vivienda nueva 2018-2022



4.-NORMATIVA, BIBLIOGRAFÍA Y FUENTES DE INFORMACIÓN.

Normativa.

ESTATAL.

-REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

-LEY 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

-DECRETO 2114/1968, de 24 julio por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre viviendas de protección oficial.

-REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

-REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

AUTONÓMICA.

-LEY 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

-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.

-DECRETO 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

-ORDEN de 26 de enero de 2010, de desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de vivienda y suelo del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.

- DECRETO 149/2003, de 10 de junio, por el que se aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, y se regulan las actuaciones contempladas en el mismo.

MUNICIPAL.

-NN.SS. Originales del municipio de Osuna (Sevilla) de 1.985.

-P.G.O.U. Adaptación parcial de las Normas Subsidiarias de planeamiento del municipio de Osuna (Sevilla) (06/11/2019).

-Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Osuna (Sevilla), documento de Avance. Marzo 2.017.

ORDENANZAS.

-Ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre bienes inmuebles.

-Impuesto sobre construcciones instalaciones y obras.

-Ordenanza reguladora de la tasa por licencias urbanísticas.

-Ordenanza fiscal reguladora de la tasa por prestación de servicios urbanísticos al amparo de la Ley del Suelo.

Libros y publicaciones.

- “Guía-Modelo para la elaboración de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo”. Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía.
- “El impacto socioeconómico de las iniciativas públicas en el medio rural. Área de gestión sanitaria y Escuela universitaria de Osuna en la Sierra sur sevillana”. (2017) | Autores varios
- “Inmigración Extranjera en Andalucía 1991-2001” (2002) | Instituto de Estadística de Andalucía
- “Discapacidad y dependencia en Andalucía Con base en la Encuesta sobre Discapacidad, Autonomía personal y situaciones de Dependencia (EDAD)”. (2008) | Instituto de Estadística de Andalucía | ISBN: 978-84-96659-96-4
- Nota de prensa “Proyección de hogares 2014-2029” (28 de Octubre de 2014) | Instituto Nacional de Estadística.
- “Informe de posición sobre vivienda 2016” (2016) | Comité de Vivienda de EAPN-ES.
- “Informe: Estado de la pobreza en Andalucía en 2017” (2016) Red Andaluza de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social (EAPN-A).
- “Paisajes: Campiña de Osuna y Lantejuela” | Centro de Estudios Paisaje y Territorio. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Universidades Públicas de Andalucía.
- “El Plan concertado 2008-2012” | (2011) José Rodríguez Galadí. Jefe del Servicio de Rehabilitación Vivienda DGRA.
- “Estadísticas de precios de suelo- Metodología” | (2012) Subdirección general de Estadísticas. Ministerio de Fomento.
- Nota divulgativa “Proyección de los hogares en Andalucía 2014-2035” | (2015) IECA.
- “Informe sobre las bonificaciones en Tributos locales” (2017) | Departamento de Hacienda Municipal.

Páginas webs y recursos.

- INE. Instituto Nacional de Estadística**
www.ine.es/
- IECA. Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía**
www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/
- Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA)**
<https://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/sima/index2.htm>
- Ministerio de Fomento (Estadísticas)**
http://www.fomento.es/MFOM/LANG_CASTELLANO/ATENCION_CIUDADANO/INFORMACION_ESTADISTICA/
- Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía**
www.juntadeandalucia.es/avra/
- Plan Nacional de ortofotografía aérea.**
www.pnoa.ign.es/
- Cartografía catastral parcelaria de Osuna en formato shapefile (GIS)**
<http://www.juntadeandalucia.es/organismos/fomentoyvivienda/areas/vivienda-rehabilitacion/planes-instrumentos/paginas/resumen-estadistico-datoscatastrales.html>
- Federación Provincial de Asociaciones de Personas con Discapacidad Física y Orgánica de Sevilla (FAMS-COCEMFE Sevilla)**
<https://www.cocemfesevilla.es/>
- Red Andaluza de lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social**
<http://eapn-andalucia.org/>
- Idealista**
<https://www.idealista.com/>
- Fotocasa**
<https://www.fotocasa.es/es/>

5.-ANEXOS

Índice.

Cuadro resumen de datos poblacionales.

Cuadro resumen del parque de viviendas.

Cuadro resumen de datos poblacionales.

Padrón municipal y encuesta población activa (INE)			
censo (año 2018)			17735
edad y sexo (año 2011)	hombre	mujer	total
< 18 años	2118	1921	4039
< 35 años	1782	1637	3419
< 50 años	2009	2049	4058
< 65 años	1714	1646	3360
> 65 años	1188	1674	2862
actividad (año 2017)	hombre	mujer	total
paro			1631
industria			1333
agricultura			6105
construcción			1104
servicios, comercio y hostelería			5281
composición núcleos familiares (año 2011)	habitantes	núcleos	
1 miembro	927	927	
2 miembros	3232	1616	
3 miembros	3942	1314	
4 miembros	6276	1569	
5 miembros	2790	558	
6 miembros			
Análisis demográfico			
Proyección de población y hogares	población	hogares	
año 2018	17735	6365	
proyección año 2019	17650	6399	
proyección año 2020	17569	6437	
proyección año 2021	17490	6474	
proyección año 2022	17415	6512	
Análisis de las necesidades de vivienda protegida			
			viviendas
Necesidades generales según dinámica poblacional			45
Núcleos Registro de demandantes de vivienda protegida			245
stock de vivienda protegida			-135
necesidad total de vivienda protegida			155
Grupos de especial protección			
victimas violencia de género			5
pérdida vivienda por separación			21
emigrantes retornados			1
discapacitados			25
dependientes			1
total			53

Cuadro resumen del parque de viviendas.

Análisis de parque de viviendas

Antigüedad y estado conservación (año 2011)	viviendas
nº de viviendas totales	7430
nº de viviendas con más de 50 años	2015
nº de viviendas anteriores a 1.981	2291
superficie	viviendas
Entre 30 y 60 m ²	425
Entre 61 y 75 m ²	884
Entre 76 y 90 m ²	1682
Entre 91 y 120 m ²	1499
Más de 120 m ²	1587
programa	viviendas
1 dormitorio	163
2 dormitorios	1129
3 dormitorios	1098
4 dormitorios	1411
> 4 dormitorios	2268
accesibilidad	viviendas
viviendas unifamiliares	4778
viviendas en plurifamiliares	1062
viviendas unifamiliares no accesibles	-
viviendas sin ascensor de 3 o más plantas (B+2)	97

régimen de tenencia, titularidad y uso

régimen de tenencia titularidad y uso	viviendas
en propiedad (o pendiente de pago)	4289
en alquiler	408
principales	6087
no principales	2033
deshabitadas	891
parque público vivienda	309

oferta y mercado	nº testigos	precio	precio/m²
vivienda unifamiliar en venta	22	152.381,82 €	1.492,80 €
piso en venta	11	123.181,82 €	1.075,47 €
vivienda unifamiliar en alquiler	4	381,25 €	2,31 €
piso en alquiler	12	312,50 €	3,78 €

patrimonio municipal de suelo	número	capacidad viviendas
parcelas	12	53

capacidad residencial actual total

	vivienda libre	vivienda protegida
solares	304	135
actuaciones pendientes de desarrollar	151	190
viviendas deshabitadas	891	
edificaciones ruinosas	36	
total	1382	325

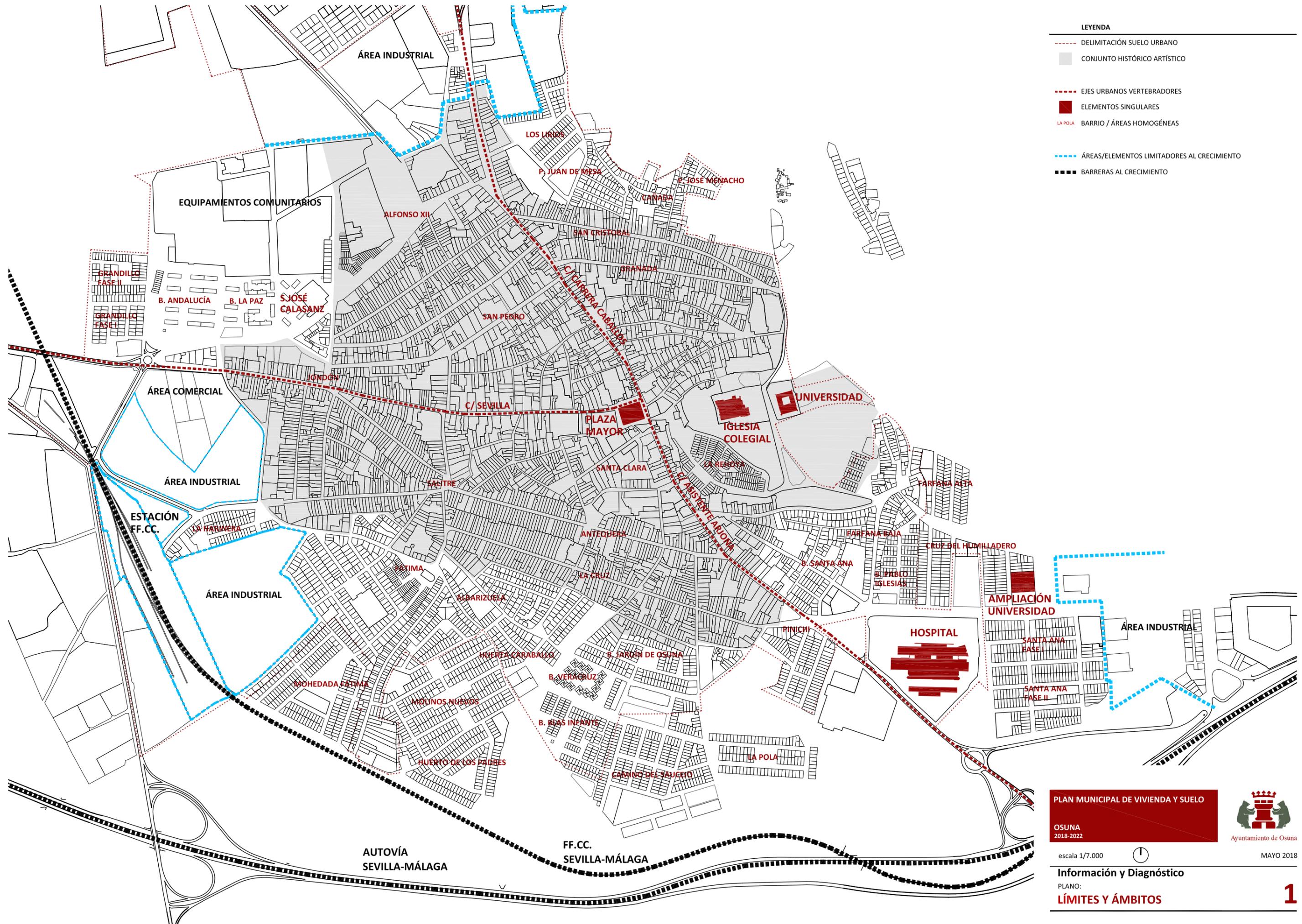
Datos resumen previsión del Plan (2018-2022)

	año 2018	previsión año 2022
	número	número
número de habitantes	17735	17415
número de hogares	6365	6512
necesidades de vivienda protegida	255	
nuevas viviendas libres		420
nuevas viviendas protegidas		222
nuevas viviendas protegidas públicas		42
nuevas reservas de viviendas protegidas públicas		50
parque público de viviendas	309	401
viviendas totales	7430	8164



PLANOS

ÍNDICE DE PLANOS.	Nº
PLANOS DE INFORMACIÓN	
LIMITES Y ÁMBITOS	1
HISTÓRICO VIVIENDA	2
HISTÓRICO DE VIVIENDA PUBLICA	3
PLANEAMIENTO VIGENTE	4
VIVIENDAS PROTEGIDAS	5
VIVIENDAS PUBLICAS	6
SOLARES DE TITULARIDAD PÚBLICA	7
SOLARES DE TITULARIDAD PRIVADA	8
EL PUERTO DE LA ENCINA	9
PGOU	10
EL PUERTO DE LA ENCINA EN EL PGOU	11
PLANOS DE ACTUACIONES	
ACTUACIONES PMVS	12



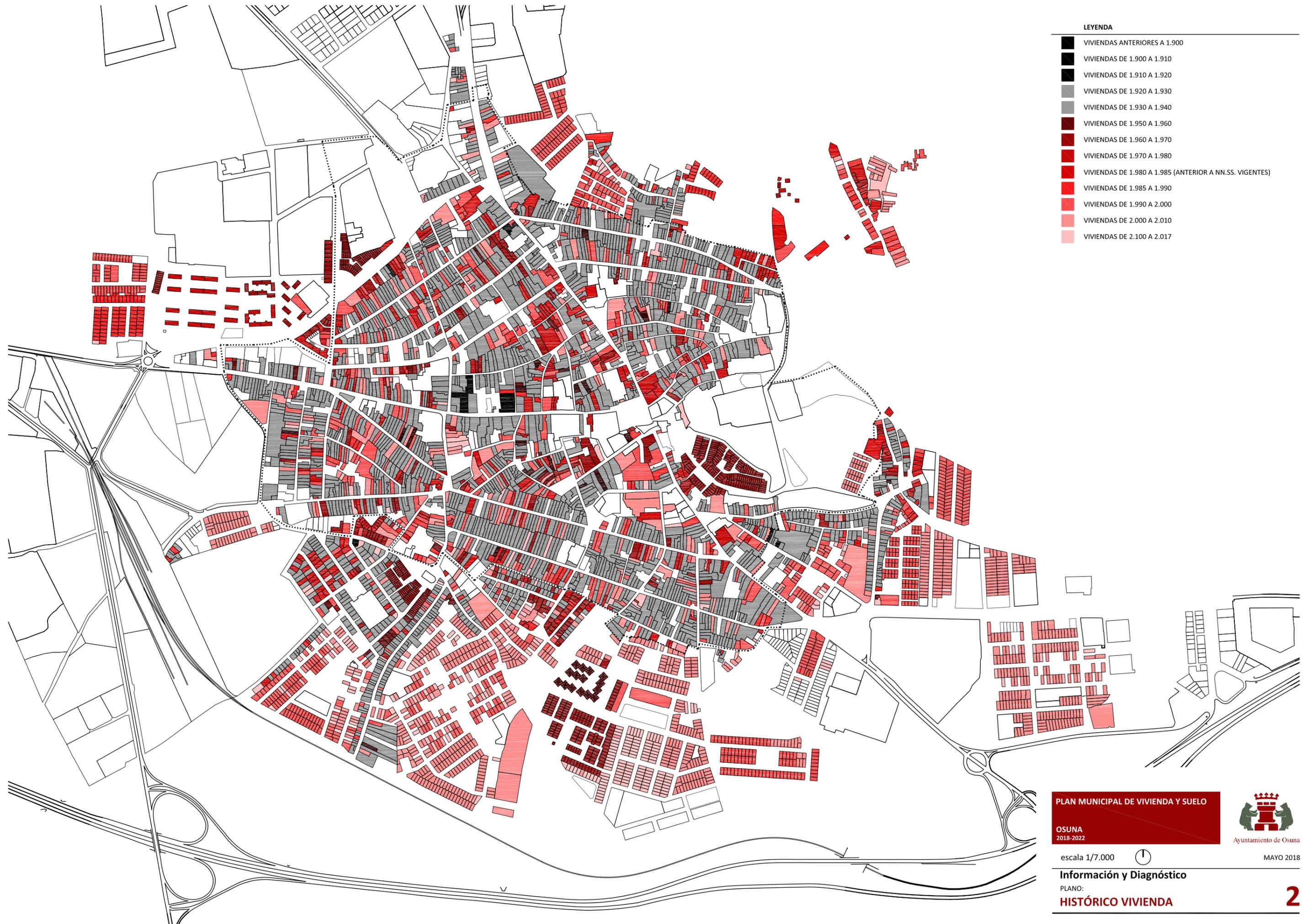
- LEYENDA**
- DELIMITACIÓN SUELO URBANO
 - CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO
 - EJES URBANOS VERTEBRADORES
 - ELEMENTOS SINGULARES
 - LA POLA BARRIO / ÁREAS HOMOGÉNEAS
 - ÁREAS/ELEMENTOS LIMITADORES AL CRECIMIENTO
 - BARRERAS AL CRECIMIENTO

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
OSUNA
 2018-2022



escala 1/7.000  MAYO 2018

Información y Diagnóstico
 PLANO:
LÍMITES Y ÁMBITOS



- LEYENDA**
- VIVIENDAS ANTERIORES A 1.900
 - VIVIENDAS DE 1.900 A 1.910
 - VIVIENDAS DE 1.910 A 1.920
 - VIVIENDAS DE 1.920 A 1.930
 - VIVIENDAS DE 1.930 A 1.940
 - VIVIENDAS DE 1.950 A 1.960
 - VIVIENDAS DE 1.960 A 1.970
 - VIVIENDAS DE 1.970 A 1.980
 - VIVIENDAS DE 1.980 A 1.985 (ANTERIOR A NN.SS. VIGENTES)
 - VIVIENDAS DE 1.985 A 1.990
 - VIVIENDAS DE 1.990 A 2.000
 - VIVIENDAS DE 2.000 A 2.010
 - VIVIENDAS DE 2.100 A 2.017

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
 OSUNA
 2018-2022

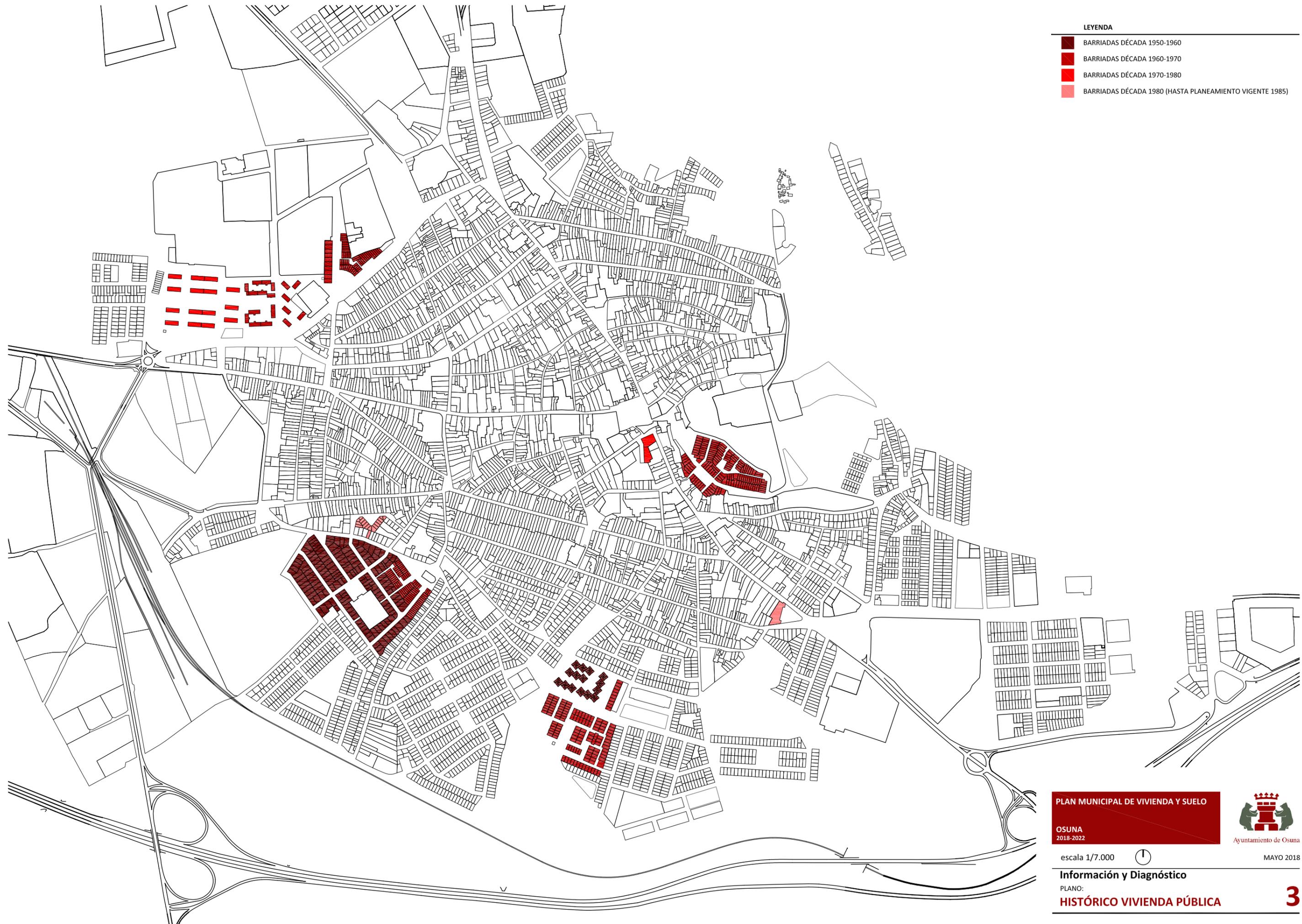


escala 1/7.000



MAYO 2018

Información y Diagnóstico
 PLANO:
HISTÓRICO VIVIENDA



- LEYENDA**
- BARRIADAS DÉCADA 1950-1960
 - BARRIADAS DÉCADA 1960-1970
 - BARRIADAS DÉCADA 1970-1980
 - BARRIADAS DÉCADA 1980 (HASTA PLANEAMIENTO VIGENTE 1985)

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
OSUNA
2018-2022

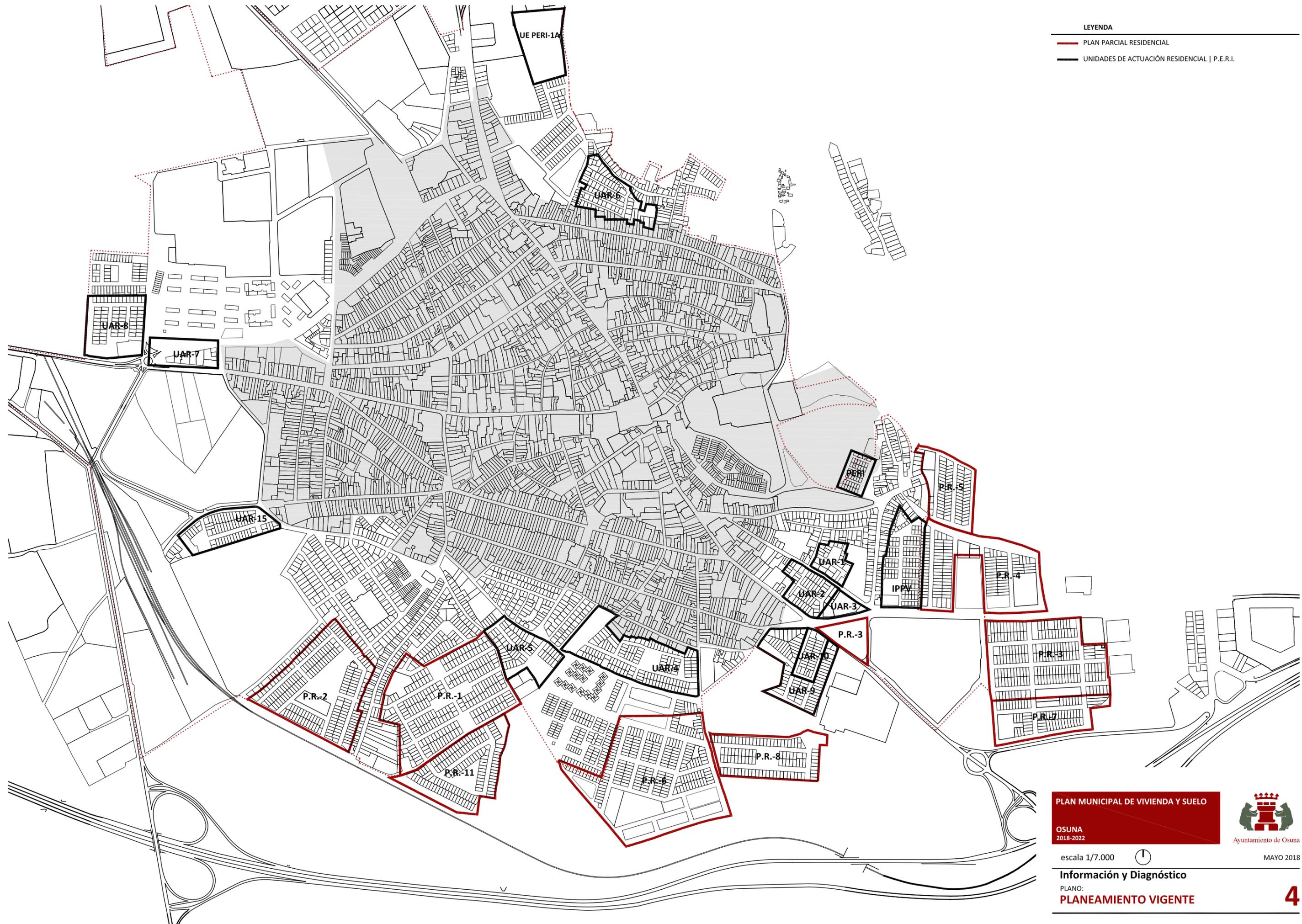


escala 1/7.000



MAYO 2018

Información y Diagnóstico
PLANO:
HISTÓRICO VIVIENDA PÚBLICA



LEYENDA
 — PLAN PARCIAL RESIDENCIAL
 — UNIDADES DE ACTUACIÓN RESIDENCIAL | P.E.R.I.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
 OSUNA
 2018-2022

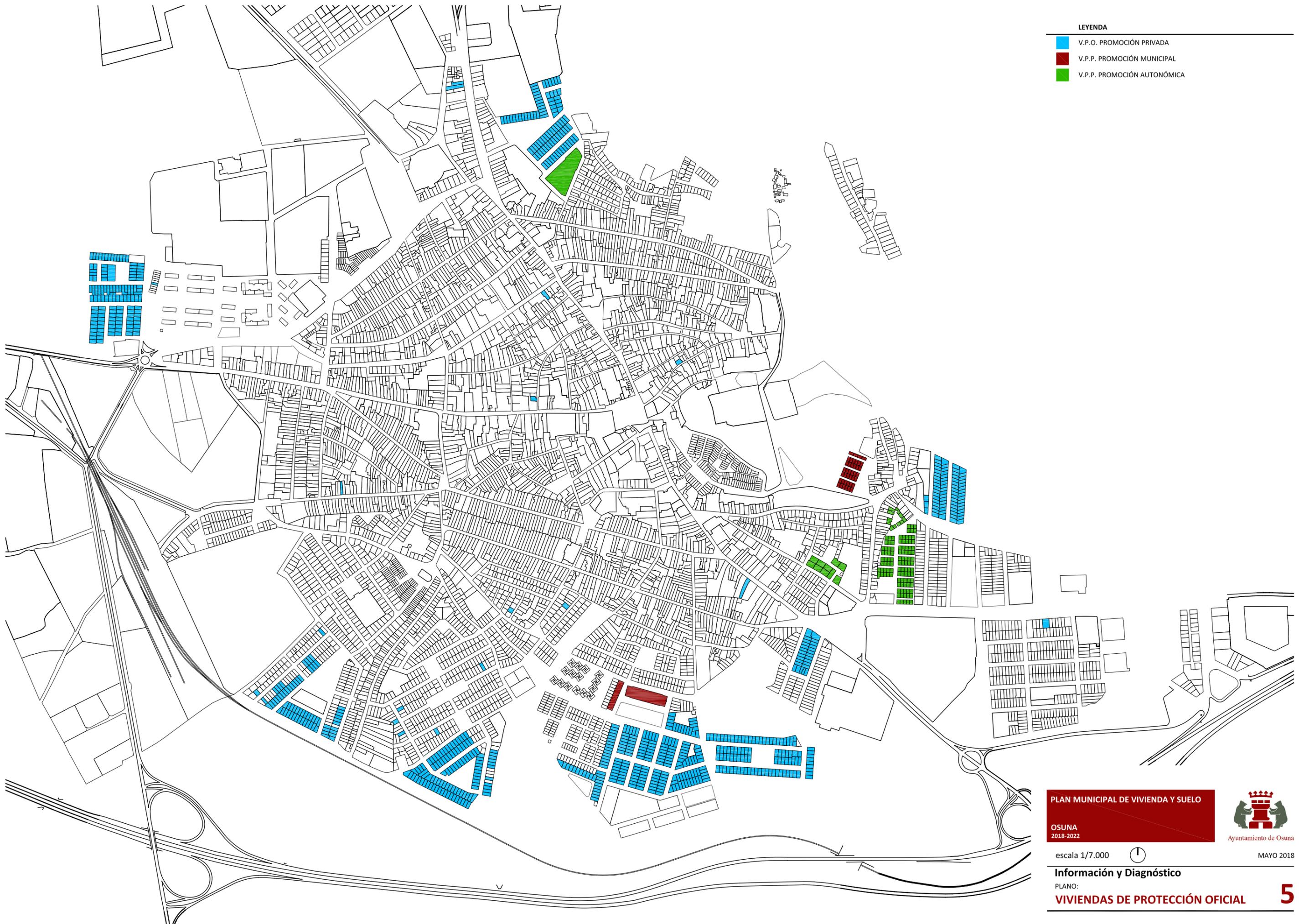


escala 1/7.000  MAYO 2018

Información y Diagnóstico
 PLANO:
 PLANEAMIENTO VIGENTE

LEYENDA

- V.P.O. PROMOCIÓN PRIVADA
- V.P.P. PROMOCIÓN MUNICIPAL
- V.P.P. PROMOCIÓN AUTONÓMICA



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
OSUNA
2018-2022



escala 1/7.000



MAYO 2018

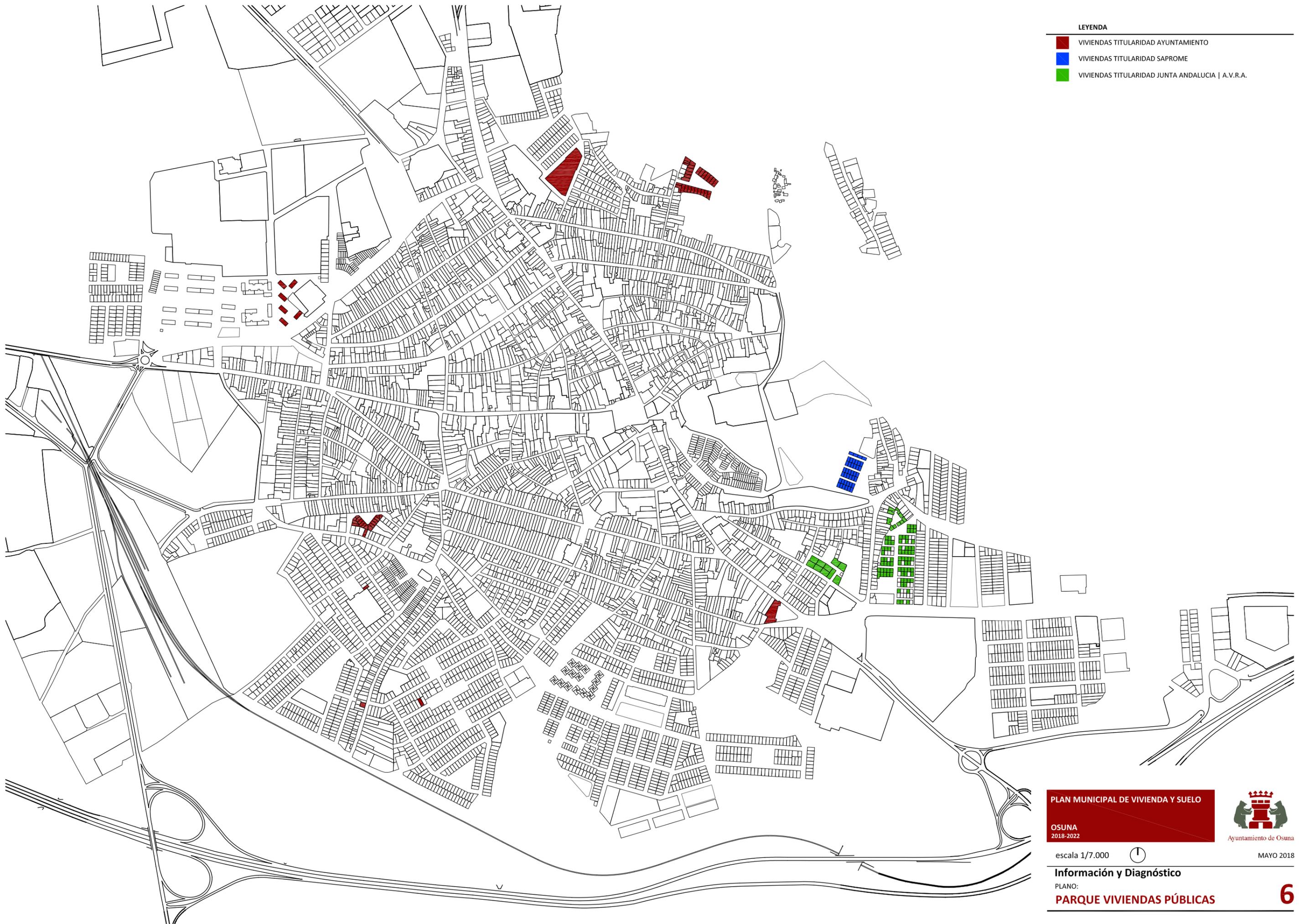
Información y Diagnóstico

PLANO:

VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

LEYENDA

- VIVIENDAS TITULARIDAD AYUNTAMIENTO
- VIVIENDAS TITULARIDAD SAPROME
- VIVIENDAS TITULARIDAD JUNTA ANDALUCIA | A.V.R.A.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
OSUNA
2018-2022



escala 1/7.000



MAYO 2018

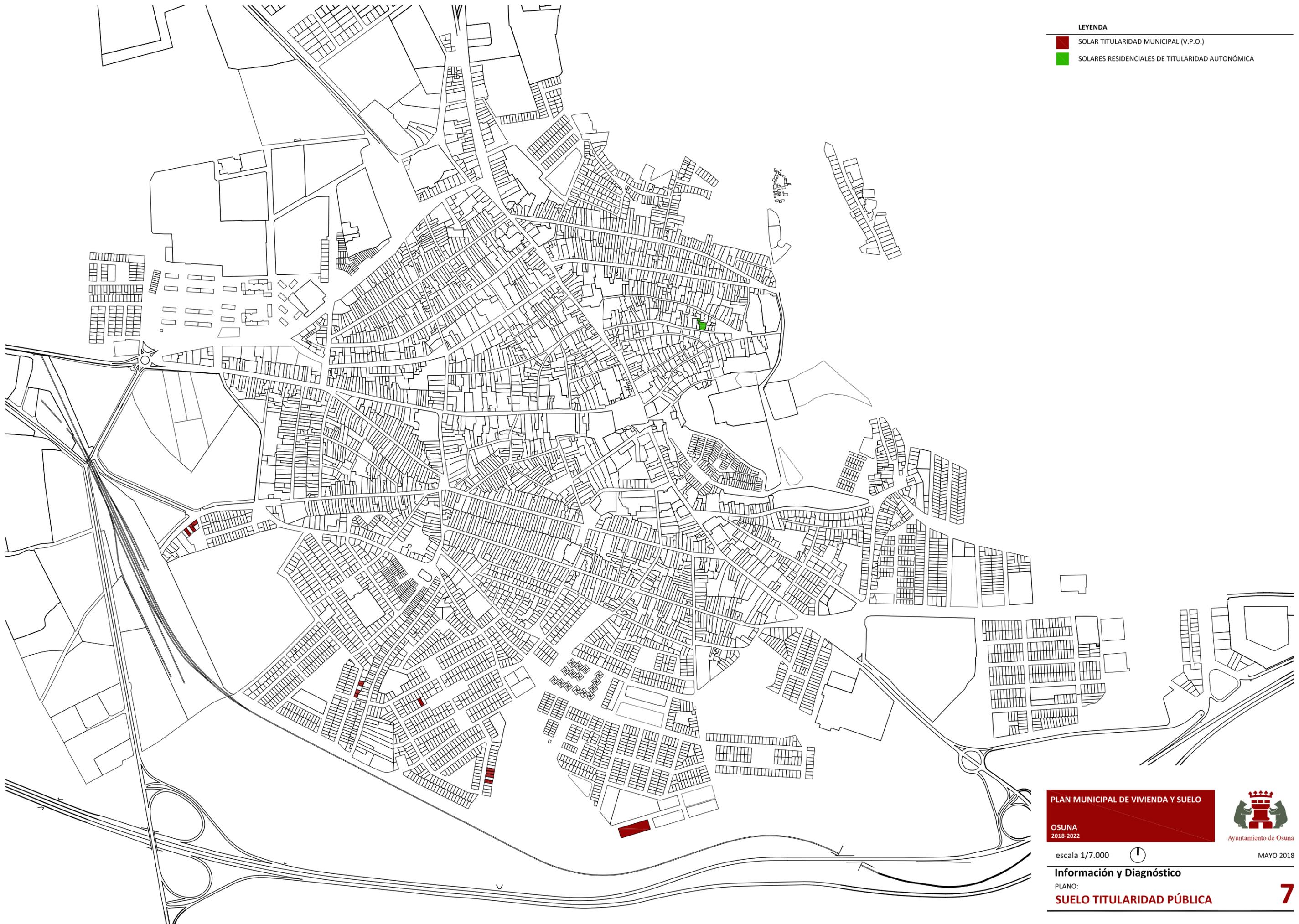
Información y Diagnóstico

PLANO:

PARQUE VIVIENDAS PÚBLICAS

LEYENDA

-  SOLAR TITULARIDAD MUNICIPAL (V.P.O.)
-  SOLARES RESIDENCIALES DE TITULARIDAD AUTONÓMICA



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
OSUNA
2018-2022



escala 1/7.000

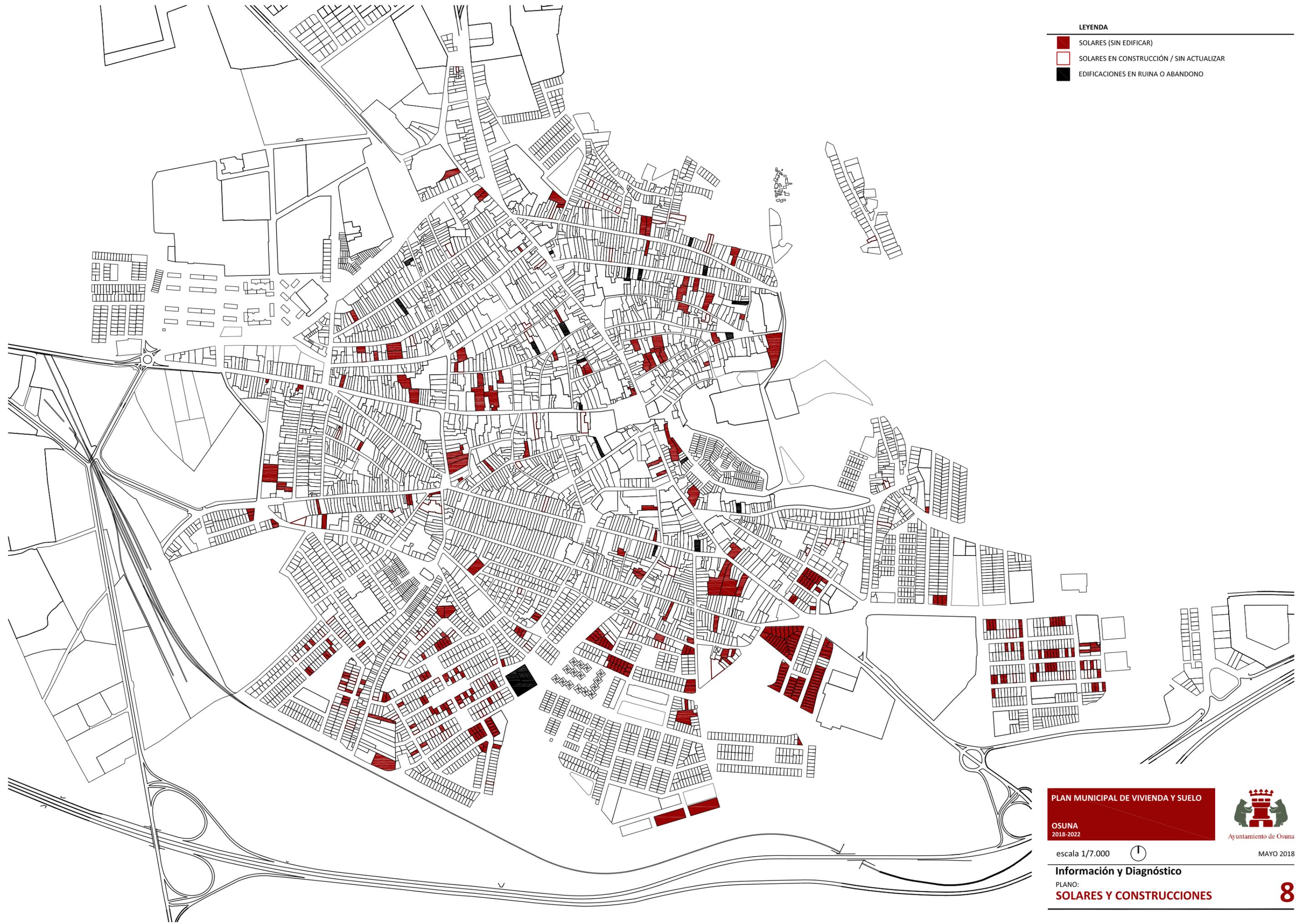


MAYO 2018

Información y Diagnóstico

PLANO:

SUELO TITULARIDAD PÚBLICA



LEYENDA

- SOLARES (SIN EDIFICAR)
- SOLARES EN CONSTRUCCIÓN / SIN ACTUALIZAR
- EDIFICACIONES EN RUINA O ABANDONO

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
OSUNA
2018-2022



escala 1/7.000

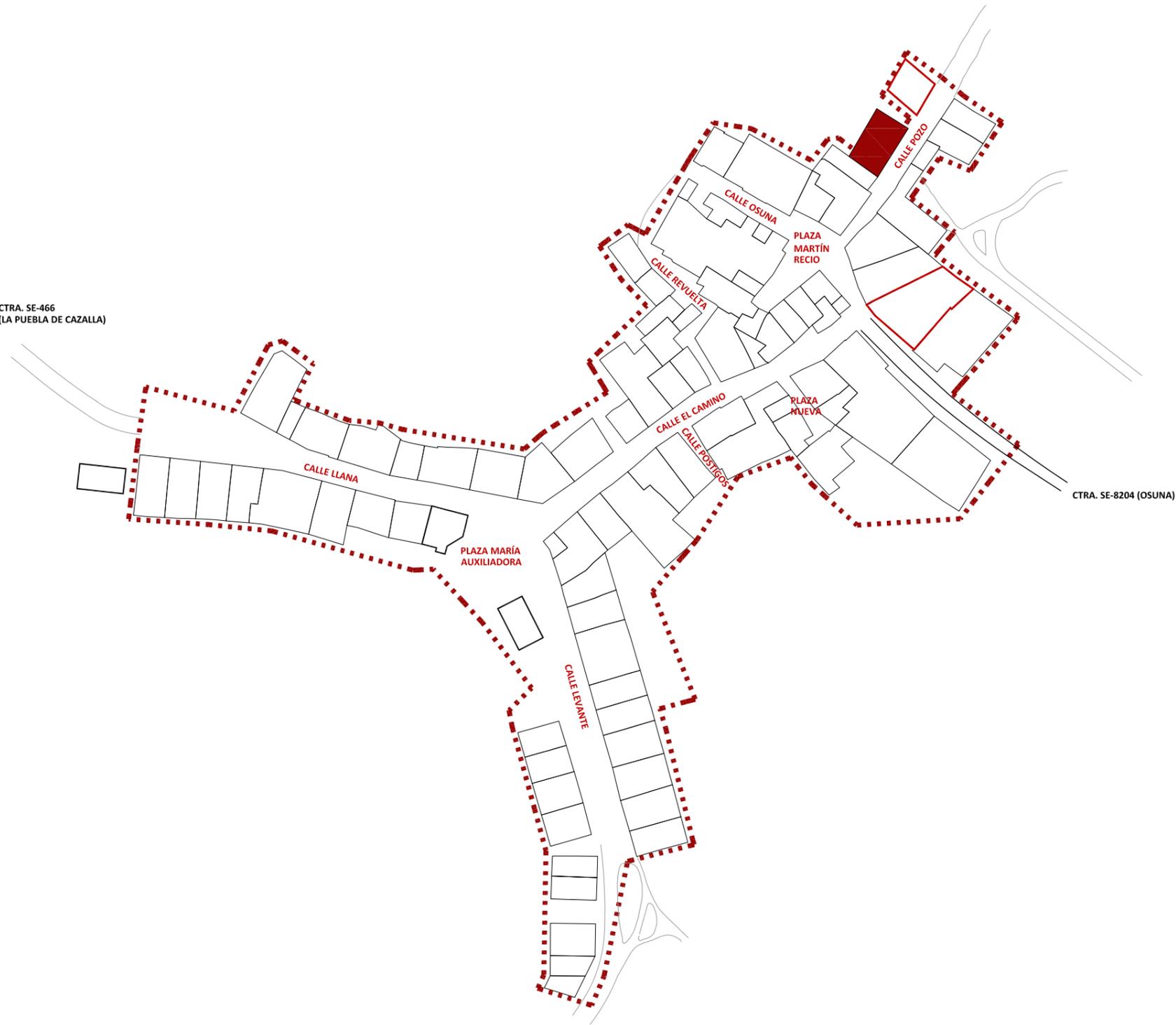


MAYO 2018

Información y Diagnóstico

PLANO:
SOLARES Y CONSTRUCCIONES

CTRA. SE-466
(LA PUEBLA DE CAZALLA)



CTRA. SE-8204 (OSUNA)

LEYENDA

- DELIMITACIÓN SUELO URBANO
- SOLARES (SIN EDIFICAR)
- SOLARES EN CONSTRUCCIÓN / SIN ACTUALIZAR



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
OSUNA
2018-2022

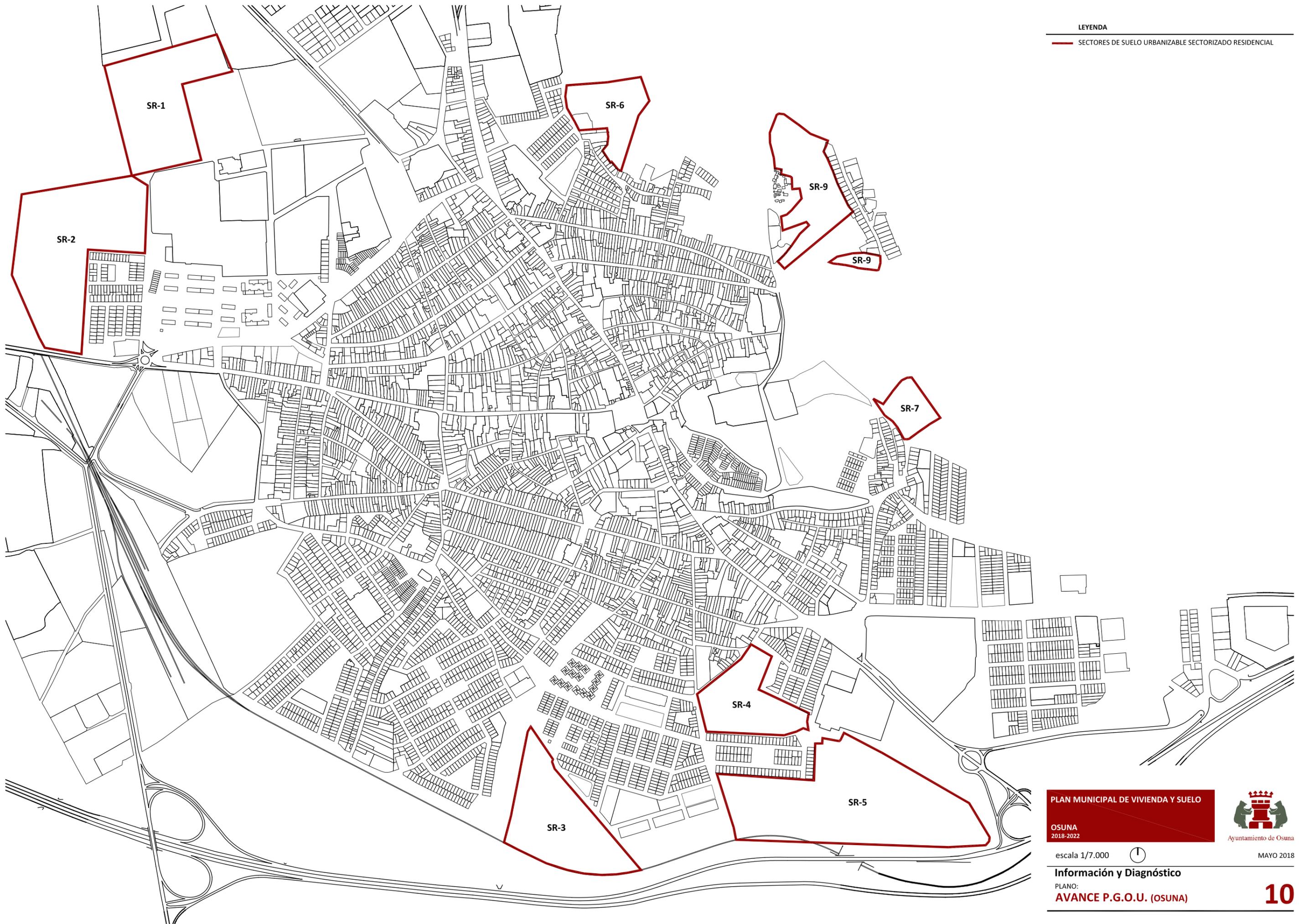


escala 1/1.500



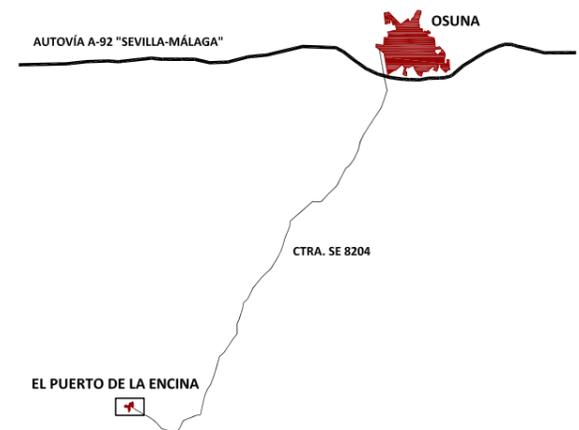
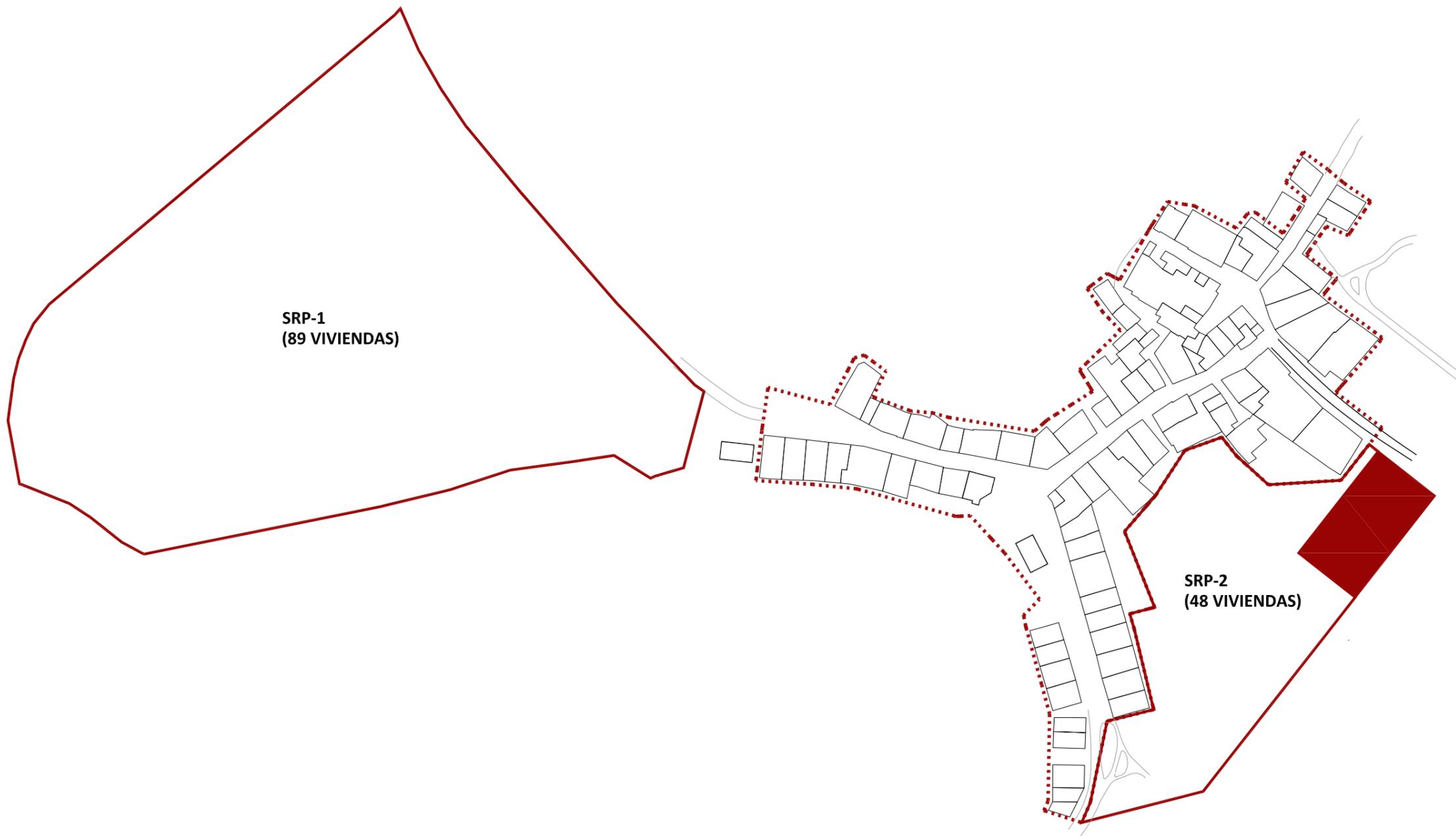
MAYO 2018

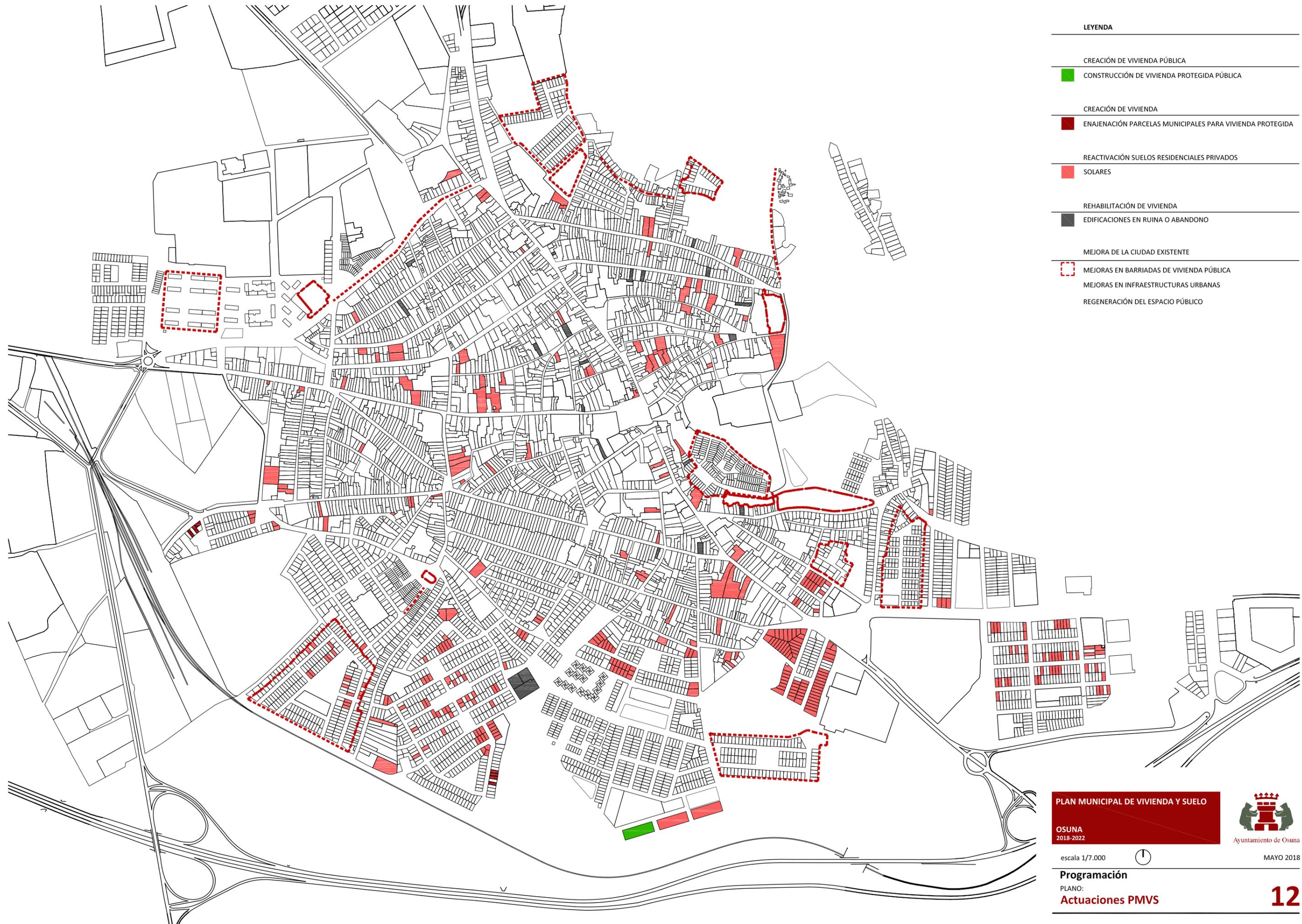
Información y Diagnóstico
PLANO:
EL PUERTO DE LA ENCINA



LEYENDA

- DELIMITACIÓN SUELO URBANO
- RESERVA PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO
- DELIMITACIÓN PLAN PARCIAL RESIDENCIAL





LEYENDA

- CREACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA
- CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA PÚBLICA

- CREACIÓN DE VIVIENDA
- ENAJENACIÓN PARCELAS MUNICIPALES PARA VIVIENDA PROTEGIDA

- REACTIVACIÓN SUELOS RESIDENCIALES PRIVADOS
- SOLARES

- REHABILITACIÓN DE VIVIENDA
- EDIFICACIONES EN RUINA O ABANDONO

- MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE
- MEJORAS EN BARRIADAS DE VIVIENDA PÚBLICA
- MEJORAS EN INFRAESTRUCTURAS URBANAS
- REGENERACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
 OSUNA
 2018-2022



escala 1/7.000



MAYO 2018

Programación
 PLANO:
 Actuaciones PMVS