

Dimensión política de la vivienda

Acceso / Gestión / Participación

Historia, teoría y composición arquitectónicas 2
E.T.S. Arquitectura de Sevilla
7 de enero de 2021

Juan Francisco Fernández Rodríguez



Bloque 1

Marco general de las políticas de vivienda en España

Breve evolución de las políticas de vivienda en España hasta el periodo de boom inmobiliario

El problema de la vivienda tras el estallido de la burbuja inmobiliaria:
Gente sin casas y casas sin gente

Bloque 2

Conceptos clave sobre acceso y gestión de la vivienda desde un enfoque alternativo

Derecho a la vivienda / Derecho a la ciudad

Producción y Gestión Social del hábitat

Participación / Gestión Social de vivienda y ciudad

Fuente: El Taller Ecosocial de hábitat 4



Bloque 3

Referentes europeos en materia de gestión/planificación de vivienda al margen del lucro

Contexto general de las políticas de vivienda en Europa

Modelos de gestión de vivienda vacía y social en Europa

Empty Home Strategies. Reino Unido

Housing Associations. Países Bajos

Bloque 4

Elaboración de políticas de vivienda a escala local desde la participación/gestión social

Análisis del proceso de Investigación-Acción-Participativo de desarrollo de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo de Bormujos y Bollullos de la Mitación (Sevilla)



Bloque 1
Marco general de las políticas de vivienda en España



Bloque 1

Marco general de las políticas de vivienda en España

Situación a principios de los 50

El desarrollismo español. Años 60-70

Inicio de la etapa democrática 75-85

Entrada en la CEE y evolución a inicios de los 90

Orígenes del boom inmobiliario (1998)

Estallido de la burbuja inmobiliaria (2008)



Situación a principios de los 50

Primer plan de viviendas 1944-1954 “Casas baratas”

Programa de viviendas de **renta limitada** 1954-55

Suministro de material

Vivienda con ayuda del estado

I Plan nacional de vivienda 1956-60

Vivienda de **tipo social**

Viviendas de **renta limitada**

Viviendas **subvencionadas** (Urgencia Social)



El Pozo del tío Raimundo, Madrid. Años 50

Fuente: Flores de Luna. Documental sobre El Pozo del tío Raimundo. Juan Vicente Córdoba

El Desarrollismo Español. Años 60-70

Plan de estabilización (1959)

II Plan Nacional de vivienda 1961-75

Disminuir déficit de vivienda

Crear empleo

Dinamizar el sector de la construcción y el turismo



El Pozo del tío Raimundo, Madrid. Años 60

Fuente: <http://rastrosdearquitectura.wordpress.com>. Construyendo la identidad: El Pozo del Tío Raimundo (2012)

El Desarrollismo Español. Años 60-70

Congelación de alquileres (1964)

Fomento de la construcción de **vivienda libre** frente a la protegida

Subida del **precio del suelo** y la vivienda

Ayudas destinadas a constructores y no usuarios

PISOS desde 10 000 Pts. de **DESEMBOLSO INICIAL...**

2.000 PISOS

C. CASTILLO de SIMANCAS

Avenida HERMANOS G^o NOBLEJAS

C. CASTILLO MADRIGAL

TRANVIAS

AUTOBUSES

...en el BARRIO de SIMANCAS
Propietario : JOSE BANUS

historias-matritenses

Publicidad promoción residencial. Barrio de Simancas. Madrid. Años 60.

Fuente: historias-matritenses.blogspot.com.es

Inicio de la etapa democrática

Pactos de la Moncloa 1976-1980

Sistema de Viviendas de protección oficial (VPO)

Aumento de construcción de vivienda para sectores desfavorecidos

Ayudas a la demanda

*“Todos los españoles tienen **derecho** a disfrutar de una **vivienda digna y adecuada**. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el **interés general** para **impedir la especulación**. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.”*

Artículo 47 de la Constitución Española



Protestas ciudadanas. Nou Barris, Barcelona

Fuente: <https://eltravvia48.blogspot.com/2010/08/breve-historia-de-nou-barris-viii-los.html>

Entrada en la CEE y evolución a principios de los 90

Decreto Boyer (1985) de liberalización del
mercado del alquiler

Medidas liberalizadoras

Atracción de **inversión extranjera**

Desgravación fiscal para compra de
vivienda

Reactivación del sector de la vivienda

Subida de precios por **escasez de suelo**



Barrio de Pino Montano. Sevilla
Fuente: El Correo de Andalucía (2007)

Orígenes del boom inmobiliario (1998)

Ley del suelo de 1998

Desregularización de medidas en **favor del mercado**

Ayudas a clase media para la compra de vivienda

Eliminación de desgravación fiscal al alquiler pero no a la compra de vivienda



Urbanización del Aljarafe sevillano

Fuente: google maps

Estallido de la burbuja inmobiliaria (2008)

Crisis económica y falta de acceso al crédito(2008)

La población **no puede acceder a la vivienda** en las condiciones de mercado

Falta de un parque de vivienda social capaz de absorber la demanda existente

Demanda no resuelta,
desahucios

Proliferación de
vivienda vacía



El problema de la vivienda tras el estallido de la burbuja inmobiliaria

Modelo de **acceso a vivienda libre en propiedad**

78,9% frente al 13,5% en alquiler

Producción de vivienda vinculada al **crecimiento económico**

Producción anual de 250.000 en los 80, frente a más de 750.000 entre 2004-2007

Vivienda como **objeto de inversión**, con precios inaccesibles

Precio medio de 650-700 €/m² en 1997 frente a 2.000 €/m² en 2008

Presencia de **vivienda pública testimonial**

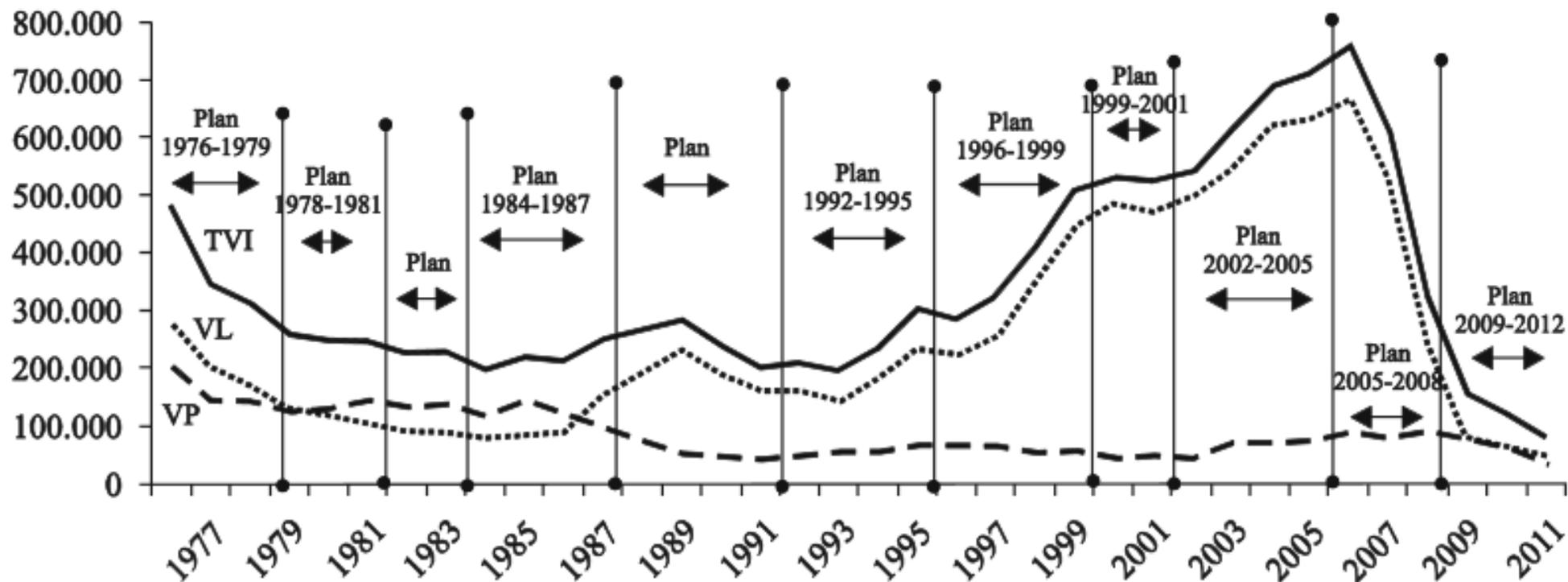
Producción de vivienda libre y protegida entre 100.000 y 150.000 en los 80 frente a 650.000 libre y menos de 100.000 protegidas en 2008

El **alquiler social** España es el **2 %** del total del parque

El **75% del gasto en vivienda** en España es **inversión indirecta** en el **sector privado**



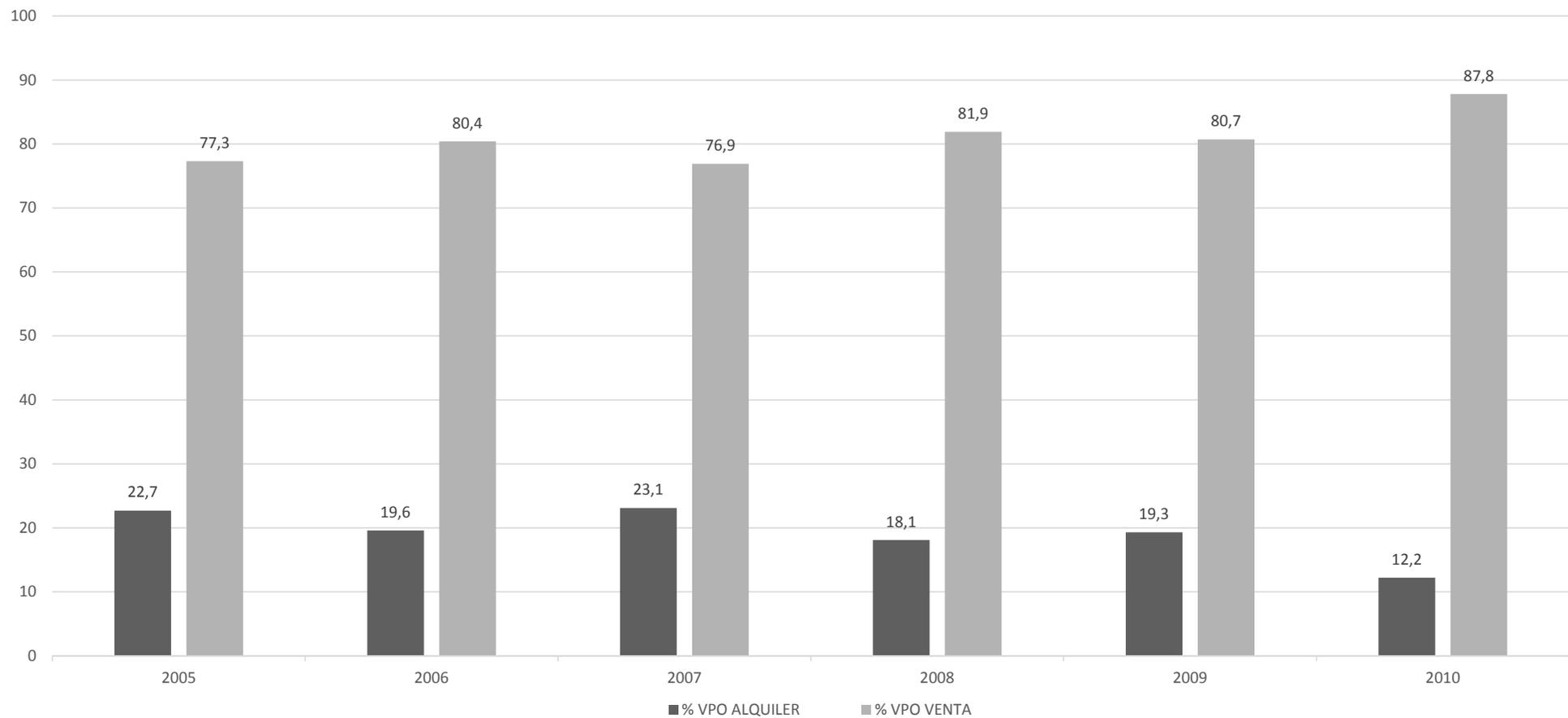
Crecimiento en tercera periferia durante los años de Boom Inmobiliario.
Mairena del Aljarafe (2012) y Bollullos de la Mitación (2018). Aljarafe (Sevilla). Fuente: *Propia*



VL: Vivienda libre, VP: Vivienda Protegida, TVI: Total vivienda iniciada

Evolución de la producción de vivienda pública y privada en España

Fuente: Pareja Eastaway, Montserrat y Sánchez Martínez, María Teresa (2012). La política de vivienda en España: lecciones aprendidas y retos de futuro. Revista Galega de Economía, 21 (2), 203-232



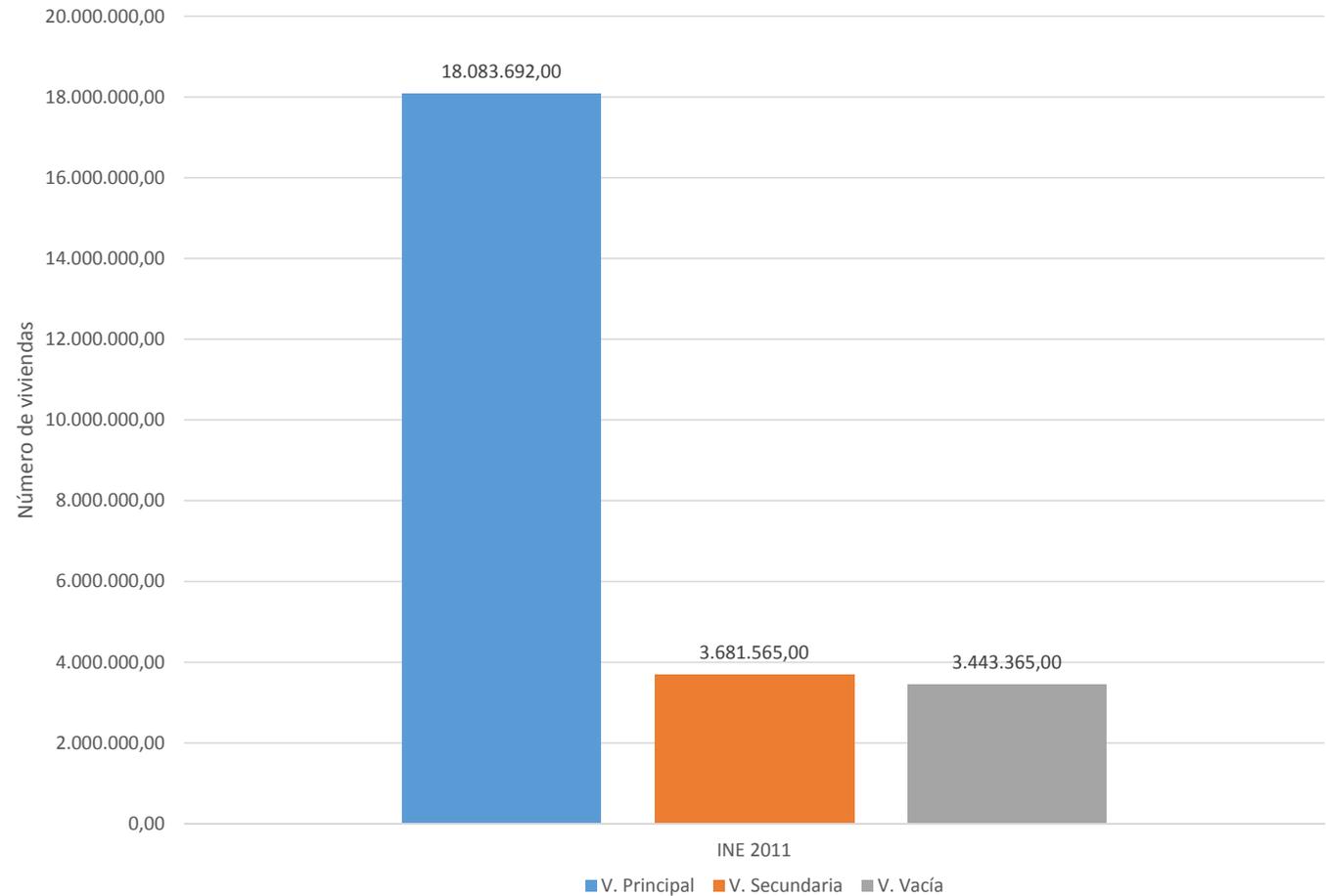
Producción de vivienda social en España. VPO ofertada en venta y alquiler.

Fuente: *Núria Lambea Llop. "Gestión de vivienda social: comparativa entre España y el Reino Unido"*
 En Bordenés i Brescó, Carme (Dir.). *La vivienda en la crisis: La promoción del alquiler y el alquiler social desde una perspectiva comparada*. Tarragona. España: Publicaciones URV

El problema de la vivienda tras el estallido de la burbuja inmobiliaria

3,5 millones de viviendas vacías
(INE 2011)

Incremento del 10,8% respecto
al censo de 2001



Vivienda principal, secundaria y vacía en España

Fuente: Censo de población y vivienda INE 2011

Bloque 2
Conceptos clave sobre acceso y gestión de la vivienda
desde un enfoque alternativo



Bloque 2

Conceptos clave sobre acceso y gestión de la vivienda desde un enfoque alternativo

El derecho a la ciudad de Lefebvre

Producción y gestión social del hábitat

El triángulo del hábitat social

Participación / Gestión social de vivienda y ciudad



El Derecho a la Ciudad de Lefebvre

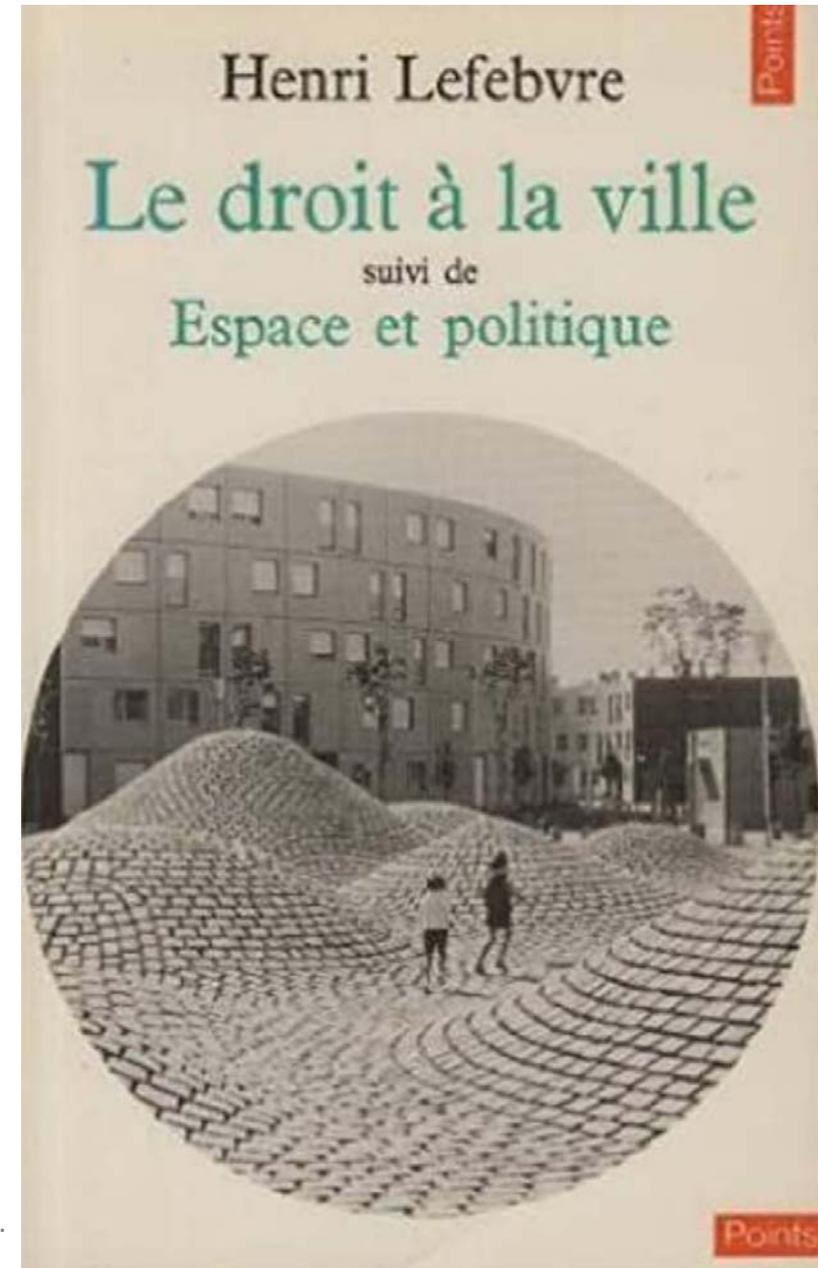
Propuesta política que reivindica al **ser humano como protagonista**

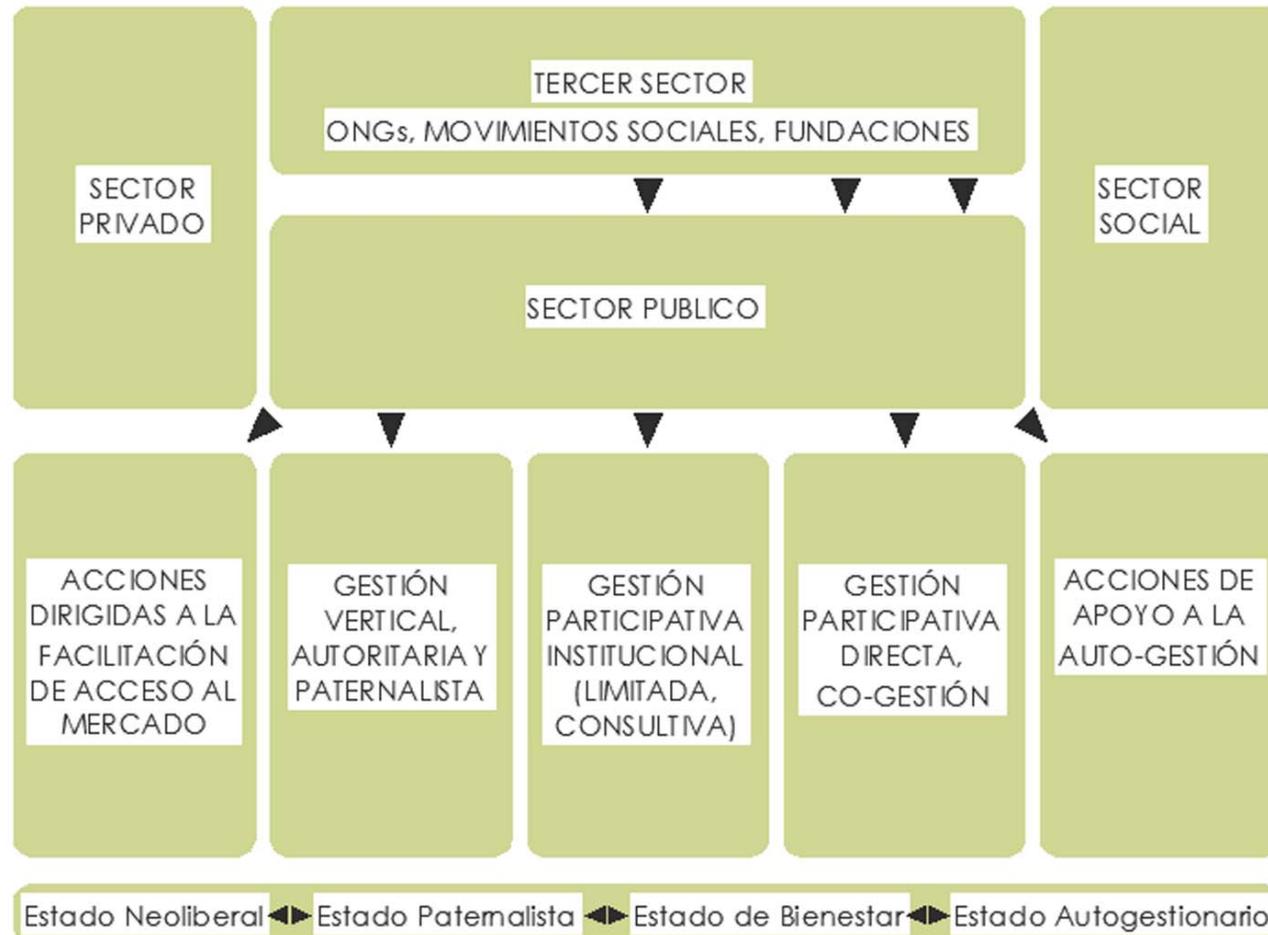
Apuesta por un **entendimiento democrático** de la construcción de la ciudad

Pugna por la ciudad como **obra de los ciudadanos** frente a una ciudad entendida como producto

Se asocia a la idea del **“buen vivir para todos”**

Lefebvre, Henri (1978).
El derecho a la ciudad





Vías de producción de vivienda con economía de mercado

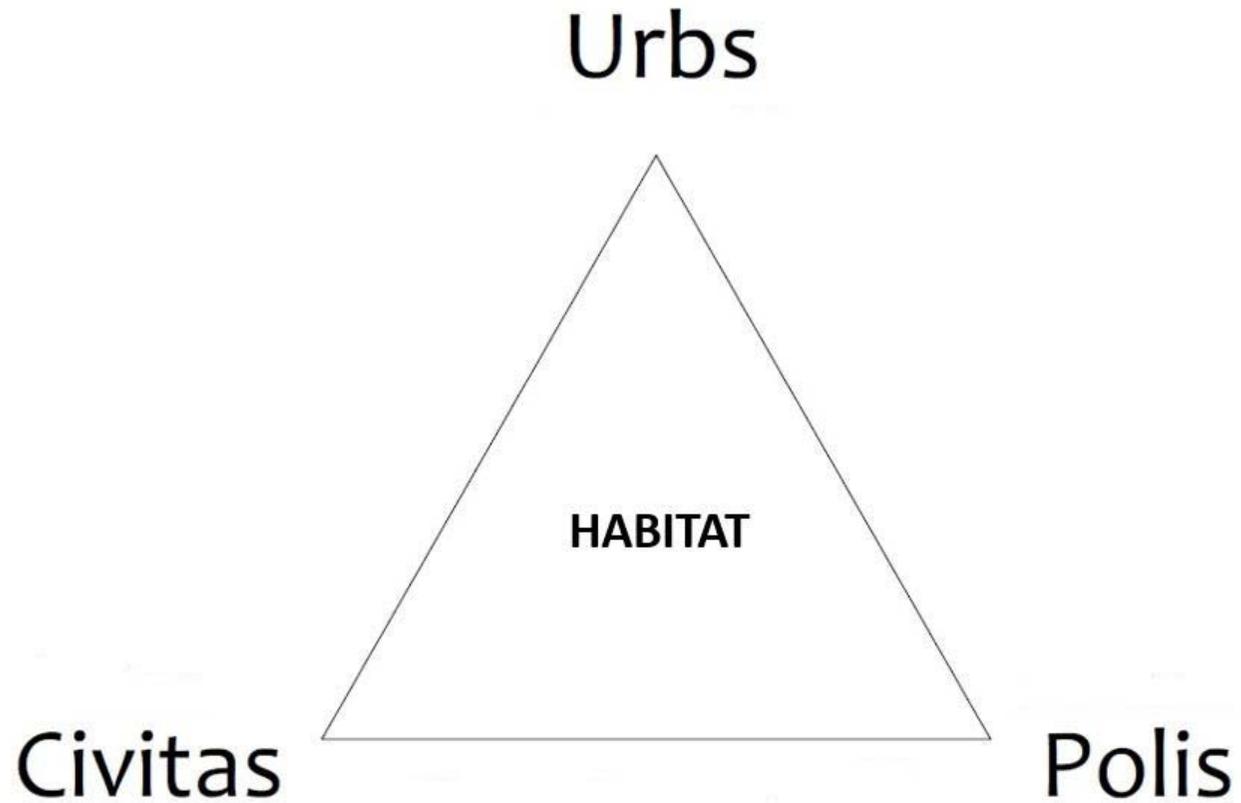
Fuente: Elaboración propia a partir de: Pelli, Víctor Saúl (2010). La gestión de la producción social del hábitat. *Hábitat y Sociedad*, (1), 39-54.; y López Medina, José María (2011). El diseño participativo en programas de rehabilitación de viviendas. Marco teórico y metodológico. Tesis doctoral. Universidad de Sevilla

Producción y Gestión Social del Hábitat

*“Por **producción social del hábitat** entendemos todos aquellos procesos generadores de espacios habitables, componentes urbanos y viviendas, que se realizan bajo el control de **autoproductores** y otros agentes sociales que operan **sin fines lucrativos**. Parte de la conceptualización de la vivienda y el **hábitat como proceso** y no como producto terminado; como **producto social y cultural** y no como mercancía; como **acto de habitar** y no como mero objeto de intercambio. Se da tanto en el ámbito rural como en el urbano e implica diferentes niveles de **participación social** en las diversas fases del proceso habitacional: planeación, construcción, distribución, uso”*

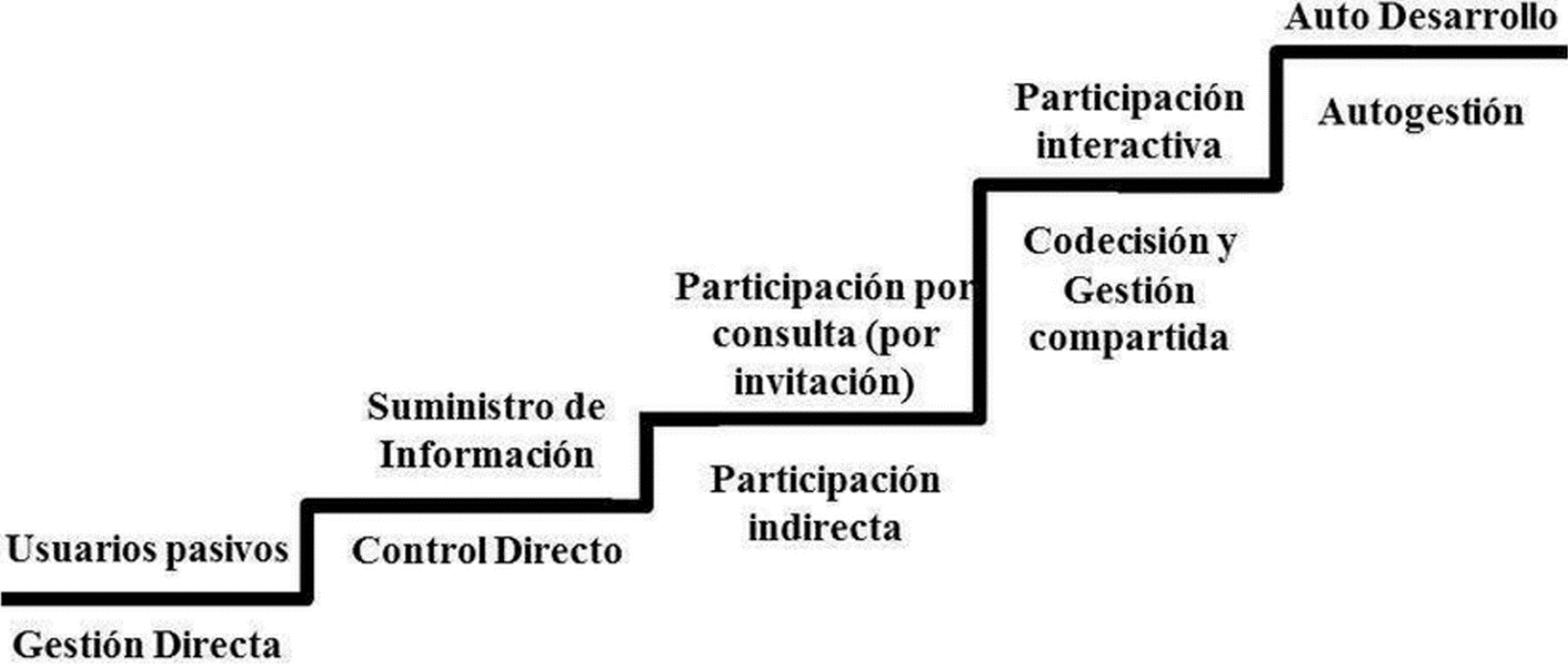
Ortiz, Enrique (2002). Con los pies en la tierra. En: Ortiz, Enrique y Zárata, M. Lorena. *Vivitos y coleando. 40 años trabajando por el hábitat popular en América Latina* (pp. 13-16). México DF. México: HIC-AL y Universidad Autónoma Metropolitana

El triángulo del hábitat social



Fuente: De Manuel Jerez, Esteban (2010) Construyendo triángulos para la gestión social del hábitat. Hábitat y Sociedad, (1), 13-37

Participación / Gestión Social de vivienda y ciudad



Escalera de la participación

Fuente: Alguacil Gómez, Julio (2005). Los desafíos del nuevo poder local: la participación como estrategia relacional en el gobierno local. *Polis, Revista de la Universidad Bolivariana*, 4 (12)

Participación / Gestión Social

*“Una vía de **distribución equitativa del poder de decisión** en procesos de construcción colectiva y concertación entre actores”*

López Medina, José María (2011). El diseño participativo en programas de rehabilitación de viviendas. Marco teórico y metodológico. Tesis doctoral

Procesos de autogestión, que enfatizan en **la transformación de las relaciones sociales** entre los participantes, desplazando el interés de las políticas de participación a los propios procesos de vida cotidiana (...) No se trata de una herramienta de información o consulta, sino de profundización del **sistema democrático y construcción de la ciudadanía**

Rosa, Montse y Encina, Javier (2003). Haciendo metodología al andar. En: Praxis participativas desde el medio rural. Construyendo ciudadanía (pp. 89-116). Madrid. España: CIMAS

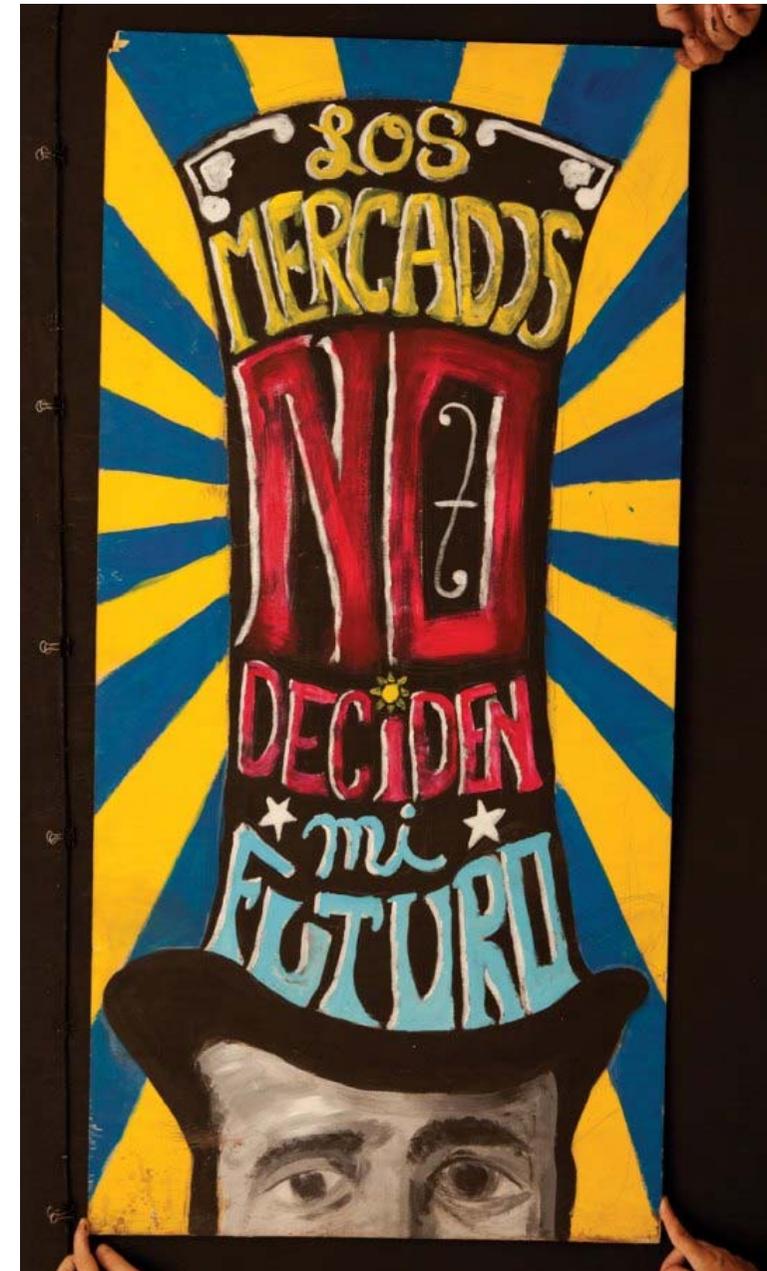
Dar el **salto de la transdisciplina a la transectorialidad**, como vía de producción de conocimiento que integre a los distintos sectores de la sociedad afectados

Pelli, Víctor Saúl (2010). La gestión de la producción social del hábitat. Hábitat y Sociedad, (1), 39-54

Intercambio entre saberes técnicos y sociales, denominada **ecología de los saberes**, como modelo de participación ecosistémica en el que cada actor participa de distinto modo para alcanzar un intercambio global equilibrado

Rodríguez-Villasante, Tomás. (1993). Aportaciones básicas de la IAP a la epistemología y metodología. Documentación social, (92), 23-42

Fuente: Serie Financial Crisis, Olmo Calvo



Bloque 3
Referentes europeos en materia de gestión de vivienda al margen del lucro



Bloque 3

Referentes europeos en materia de gestión de vivienda al margen del lucro

Contexto de las políticas de vivienda en Europa

Estructura del parque residencial europeo

Condiciones de acceso a la vivienda en Europa

Vivienda vacía en Europa

Modelo de gestión de vivienda vacía y social en Europa



Contexto de las políticas de vivienda en Europa

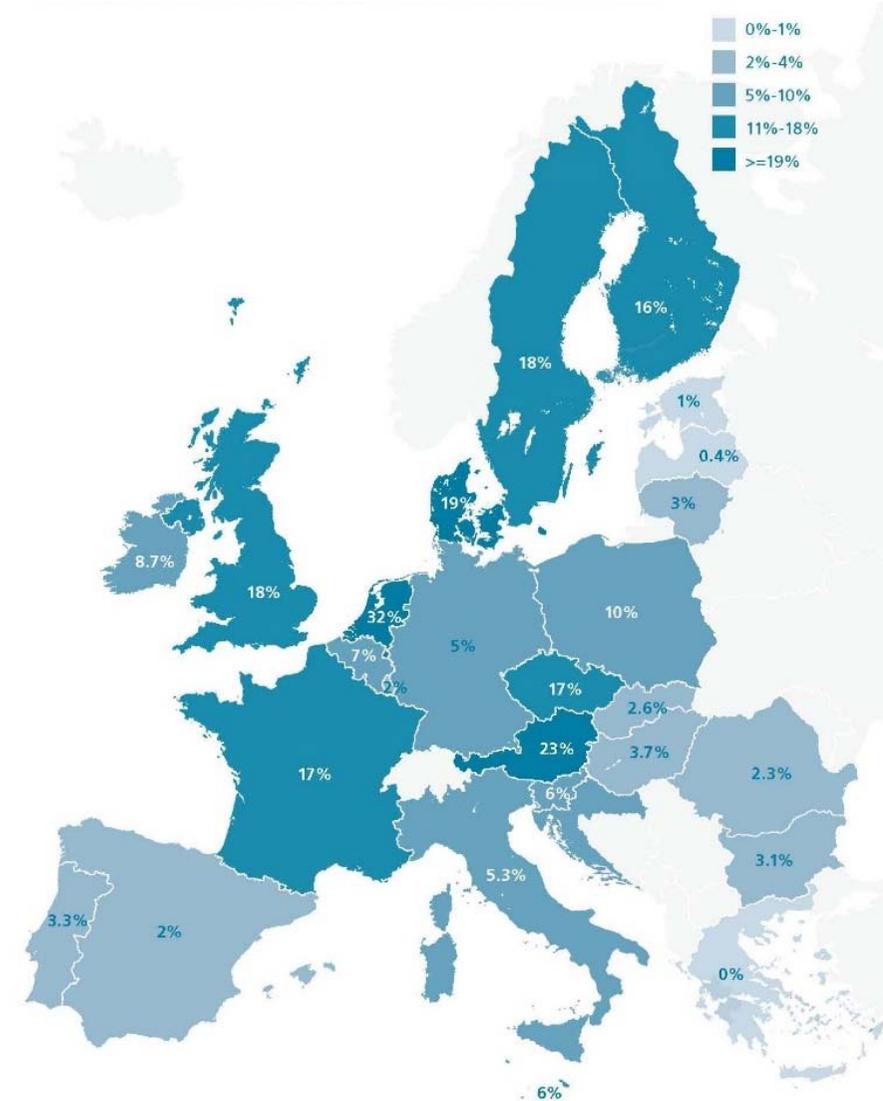
Finales del siglo XIX. Saneamiento de las ciudades tras crecimiento
sobrevenido por la **Revolución industrial**

Periodo entre años 30-70. Auge de la construcción y creación del **parque
de vivienda social europeo**

Años 60. Inicio del traspaso de competencias de gestión de vivienda social
a **entidades sin ánimo de lucro**

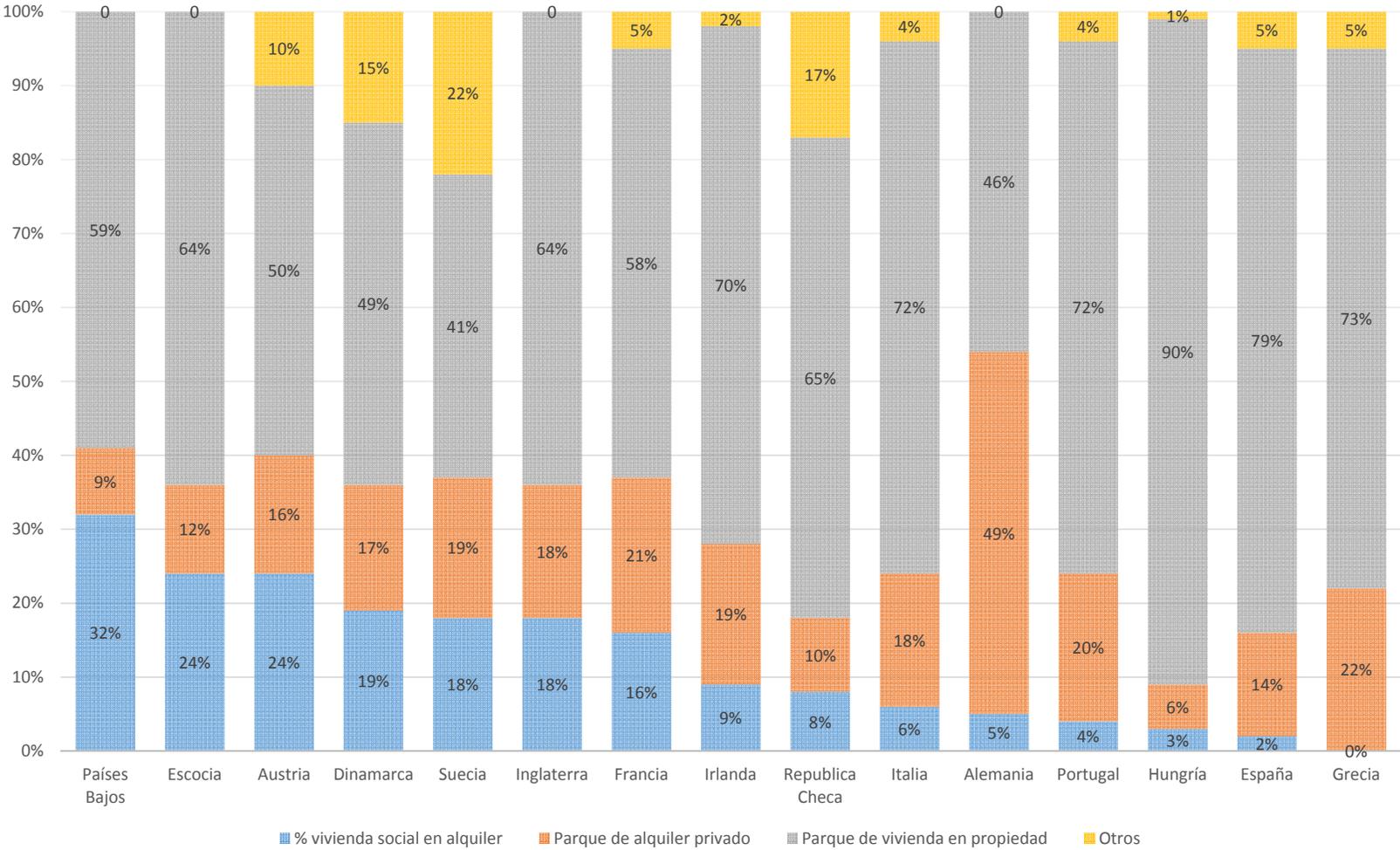
Años 80-90. Reducción de la tasa de construcción de vivienda social.
Iniciativas de **compra de vivienda social**. Right to Buy

Aparición de nuevos **operadores sociales en la gestión de vivienda social**



Distribución del porcentaje de vivienda social de alquiler en Europa
Fuente: CECODHAS. *Housing European Review* (2012)

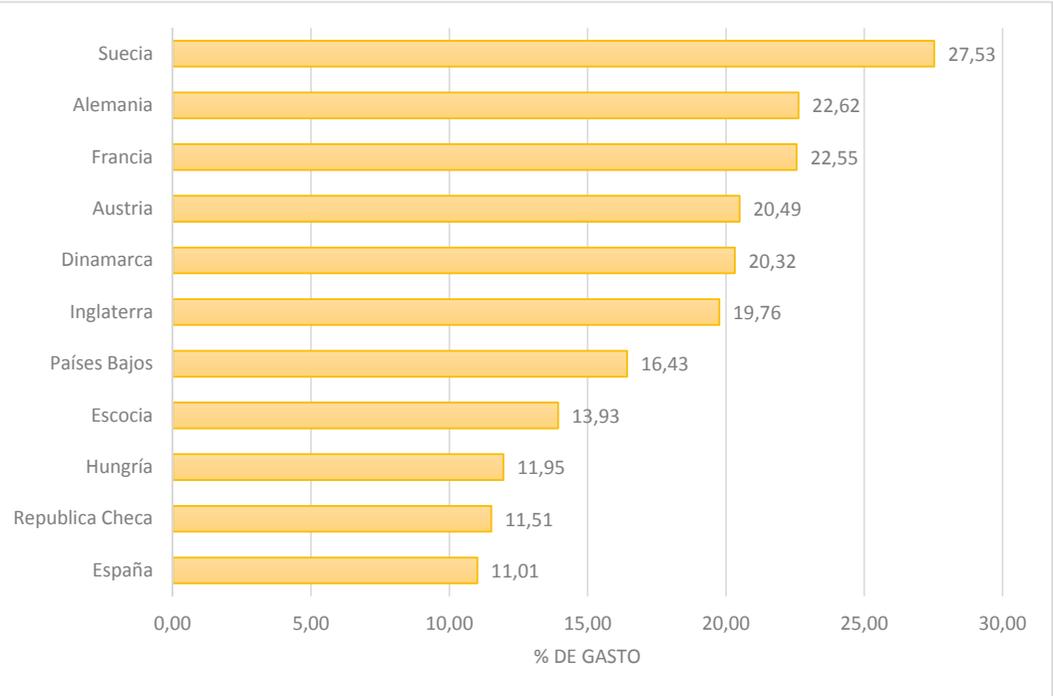
Estructura del parque residencial europeo



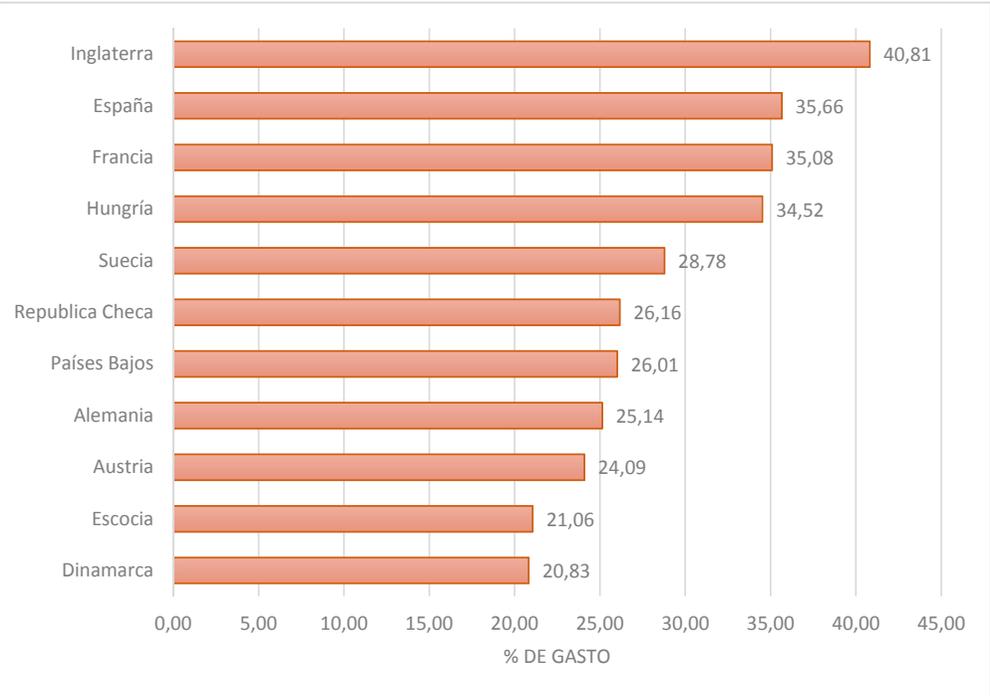
Estructura del parque de vivienda en Europa. Clasificación en función de régimen de acceso

Fuente: Elaboración propia a partir de Scanlon, Kathleen; Whitehead, Christine y Fernandez Arrigoitia, Melissa (2014). Social housing in Europe. Londres. Reino Unido: John Wiley & Sons

Condiciones de acceso a la vivienda en Europa



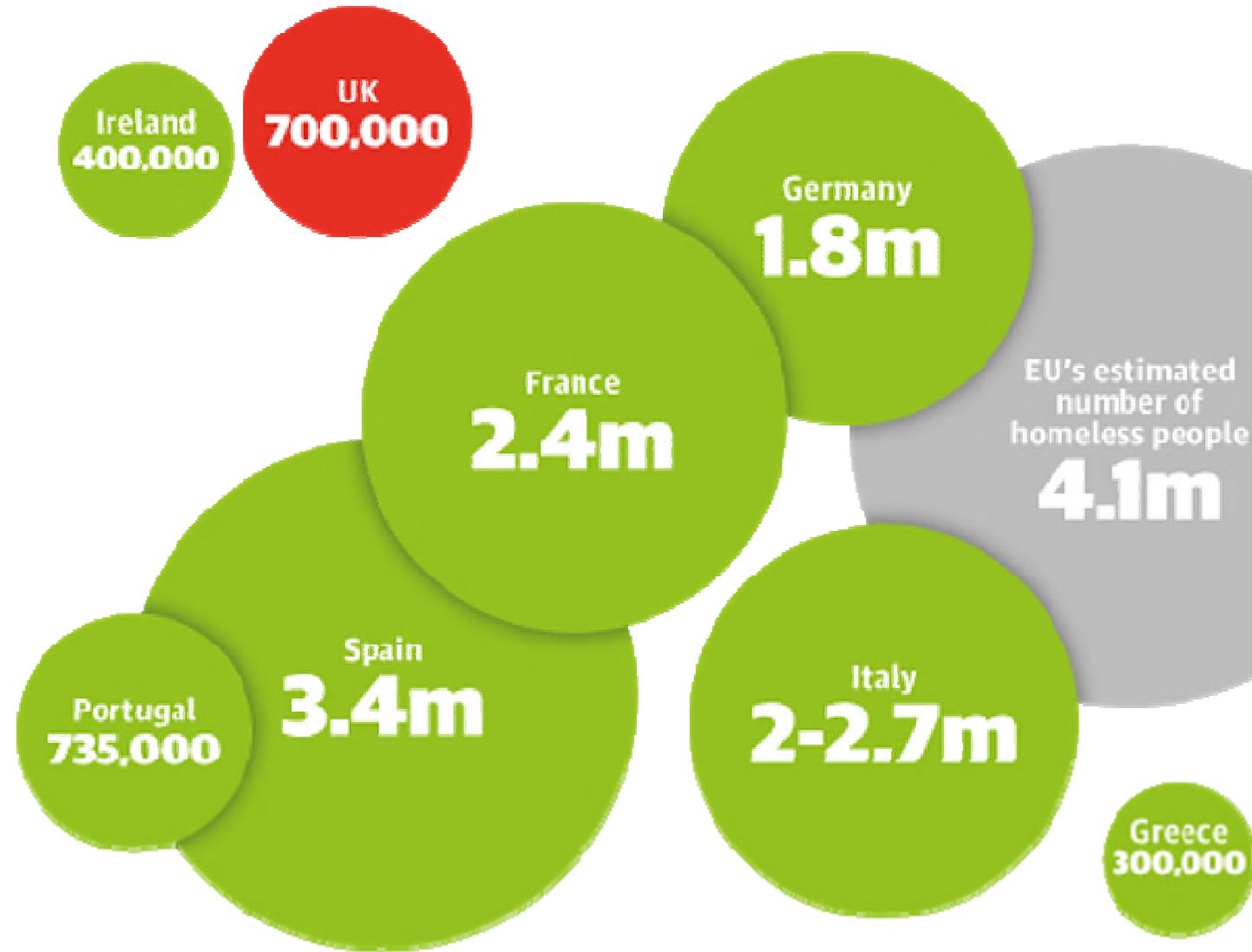
Gasto en alquiler social en relación al salario medio



Gasto en alquiler privado en relación al salario medio

Fuente: Elaboración propia a partir de Scanlon, Kathleen; Whitehead, Christine y Fernandez Arrigoitia, Melissa (2014). Social housing in Europe. Londres. Reino Unido: John Wiley & Sons

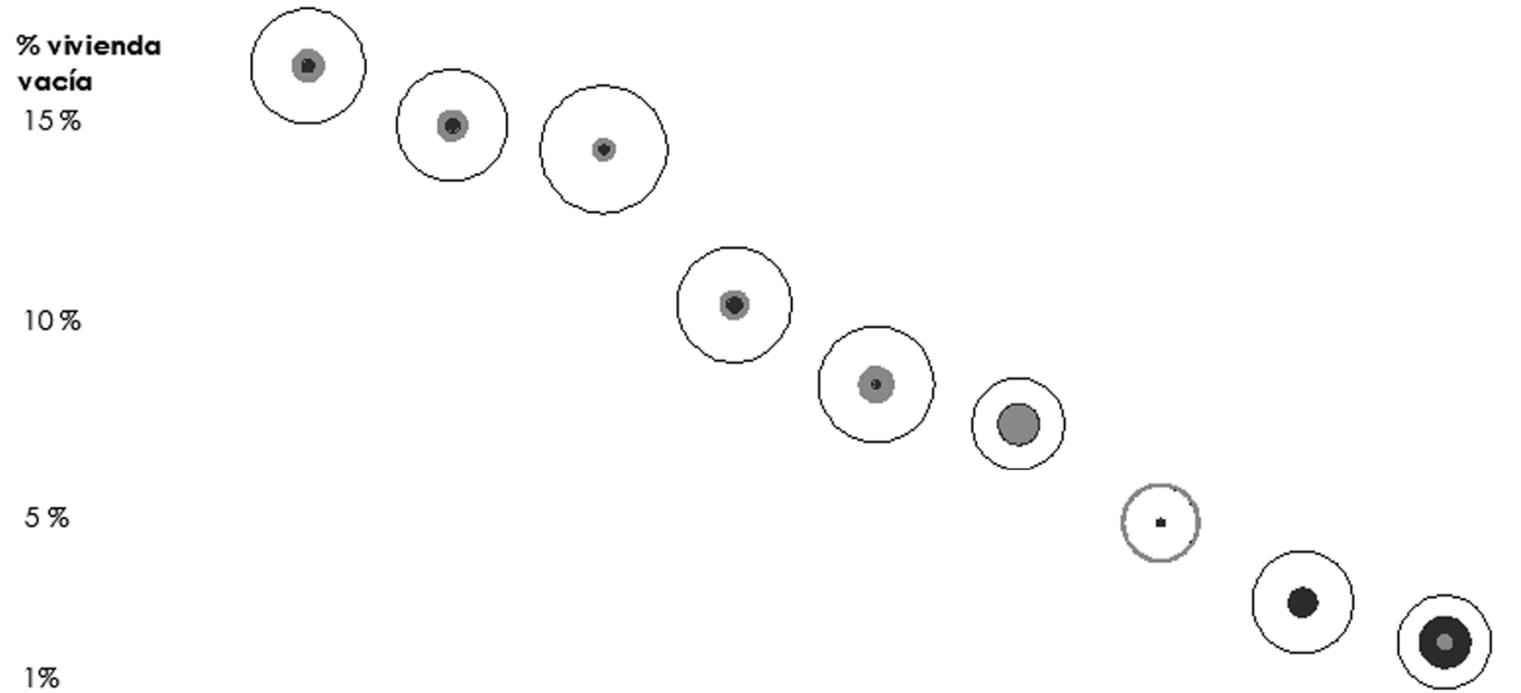
Vivienda vacía en Europa



Fuente: The Guardian. Febrero 2014

SOURCES: UK: LEAGUE CALCULATED BY THE EMPTY HOMES CAMPAIGN; SPAIN: 2011 CENSUS; FRANCE: INSEE GOVERNMENT RESEARCH BUREAU 2012; GERMANY: 2011 CENSUS; ITALY: ITALIAN STATISTIC INSTITUTE ESTIMATED 2.7M IN 2011; UNION COLLECTED IN 2012; PORTUGAL: 2011 CENSUS; IRELAND: RDS NATIONAL INSTITUTE OF RESEARCH AND SPATIAL ANALYSIS (NIRSA) 2012; GREECE: HELLENIC PROPERTY FEDERATION (OPEIM) MARCH 2012

Vivienda vacía en Europa



Porcentaje de vivienda vacía en relación a la estructura del parque residencial europeo

Fuente: Elaboración propia a partir de Scanlon, Kathleen; Whitehead, Christine y Fernandez Arrigoitia, Melissa (2014). Social housing in Europe. Londres. Reino Unido: John Wiley & Sons

	Portugal	Irlanda	España	Italia	Grecia	Francia	Alemania	RU	Países Bajos
% Stock Propiedad	72,0	70,0	79,0	72,0	73,0	58,0	46,0	64,0	59,0
Alquiler	20,0	19,0	14,0	18,00	22,0	21,0	49,0	18,0	9,00
Otros	8,00	11,0	7,00	10,00	5,00	21,0	5,00	18,0	32,00

Modelo de gestión de vivienda vacía y social en Europa

Empty Home Strategies. Reino Unido

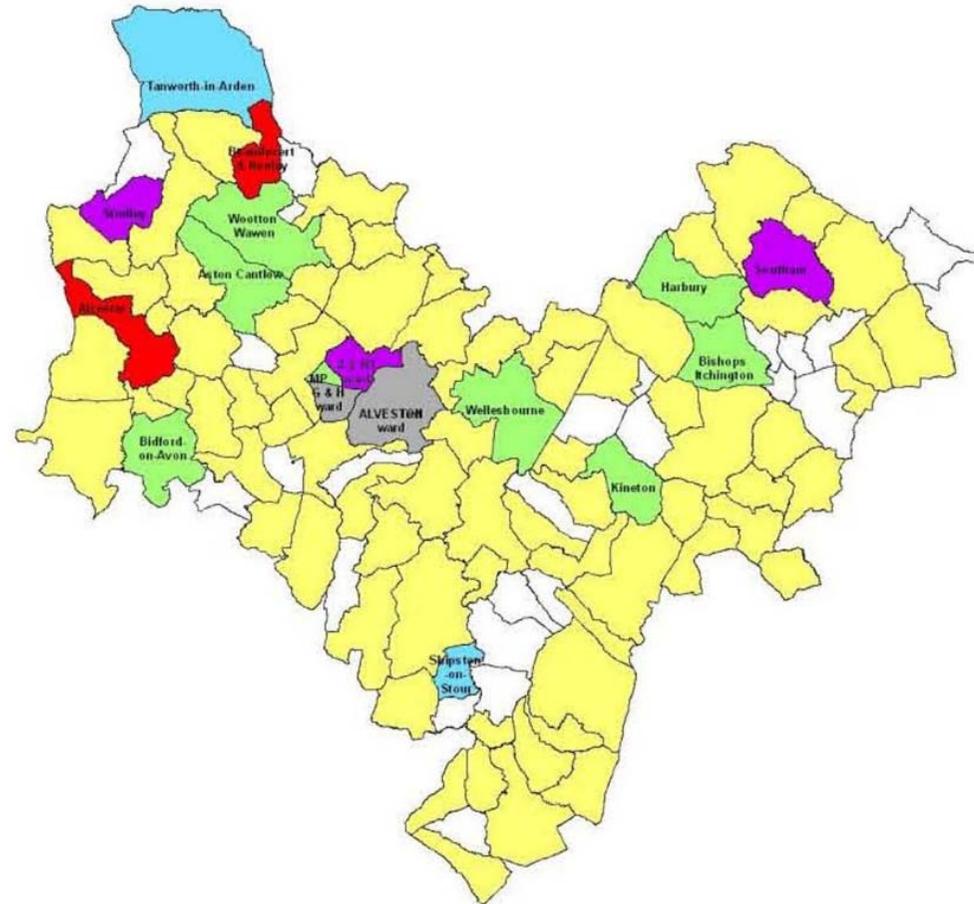
Documento de diagnóstico de la vivienda vacía a escala municipal o provincial

Definición de estrategias de puesta en uso, bajo un marco común nacional

Ayudas a la rehabilitación

Tasas a la vivienda vacía

Requisa gubernamental (EDMO)





Empty Homes within Stratford-upon-Avon District by parish

April 2012

Legend

Empty Homes by CPs
APRIL_2012

Grey	51 - 70
Purple	41 - 50
Red	31 - 40
Light Blue	21 - 30
Green	11 - 20
Yellow	1 - 10
White	0

Not to Scale
© Crown Copyright and database rights 2011 onwards
Ordnance Survey 100024287

Trabajo de mapeo de vivienda vacía localizada
Fuente: Documento Empty Home Strategies, Stratford-on-Avon

Modelo de gestión de vivienda vacía y social en Europa

Housing Associations. Países Bajos

Entidades privadas sin ánimo de lucro

Promover vivienda social y ofrecer apoyo social

Empresas sociales que operan en sector público y privado

Mezcla social en sus vecindarios

Reinversión de los beneficios del sector privado en el sector social

Fuente: Elaboración propia

Acciones	Holanda	España
Provisión	Housing Associations (sin ánimo de lucro)	Entidades públicas mayoritariamente (empresas públicas) Promotores privados con ánimo de lucro
Legislación	Legislación para el funcionamiento del sistema promovida por el Gobierno	Regulación base promovida por el Gobierno Regulación y tipificación de VPOs por parte de gobiernos autonómicos
Control/Regulación	Control público por parte del Gobierno (VROM) Mecanismos de autocontrol de las propias Housing Associations (Aedes)	No existe control público sobre los proveedores privados No existe control sobre el parque en venta, que pasado el periodo de calificación pasa al mercado privado
Negociación	Firma de acuerdos entre Housing Associations y Local Authorities	Negociación entre Ayuntamientos y Promotores privados para obtención de suelo barato, calificación de suelo...
Financiación	Financiación pública indirecta mediante sistema de garantías del Gobierno para obtener préstamos con tipo de interés bajo Financiación privada procedente de alquileres, operaciones comerciales y venta de vivienda social	Gasto público en el caso de las de promoción pública Financiación privada por parte de Entidades financieras
Participación	Presencia de residentes en el órgano de supervisión de las Housing Associations Comisiones de residentes por barrios, áreas etc...	No hay participación de los residentes en la promoción y gestión de vivienda social
Gestión	Las Housing Associations cuentan con un amplio stock de vivienda asequible en alquiler Los residentes tienen garantía de permanencia en esas viviendas	La mayor parte del parque se ofrece en venta, por lo que la inversión pública pasa a manos privadas y no existe un stock que pueda satisfacer posibles demandas Los residentes, que requieren financiación por parte de las entidades financieras, pueden perder su vivienda ya que no hay control por parte del gobierno

Modelo de gestión de vivienda vacía y social en Europa

Heesterveld Creative Community (Amsterdam)

300 viviendas sociales al suroeste de Amsterdam

Housing Association **Ymere**

Dirigido a colectivo de artistas y estudiantes

Cesión gratuita durante el primer año

Colaboración en la reactivación y gestión



Vista de Heesterveld Creative Community, Ámsterdam. Patio interior
Fuente: *Propia*

Modelo de gestión de vivienda vacía y social en Europa

ZOHO. Rotterdam

Edificios de uso comercial y oficinas

Housing Association **Havensteder**

Colaboración de Stipo, dinamizadores urbanos y sociales

Involucrar a los inquilinos en el proceso

Colaboración con autoridades locales



ZOHO. Actividad organizada por los inquilinos en el espacio colectivo

Fuente: ZOHO Rotterdam. <https://zohorotterdam.nl/>

Modelo de gestión de vivienda vacía y social en Europa

Centraal Wonen Delft

Edificio de vivienda colectiva

Housing Association **DUWO**

Experiencia de **autogestión** de los inquilinos

Desarrollo de un **proceso participativo** de diseño (1975-1979)

Superficie total de 4,700 m², con 1,300 m² de espacios comunes

Capacidad para 100 inquilinos



Vista de Centraal Wonen Delft tras su construcción.
Fuente: Philip Krabbendam. <http://www.flipkrabbendam.nl/>

Modelo de gestión de vivienda vacía y social en Europa

WBVG

Housing Association **WBVGwonen**

Especializada en promoción de vivienda social dirigida a la **participación directa de sus inquilinos**

Admitida como Housing Association en 1985

Ha desarrollado proyectos en Arnhem, Nijmegen, Deventer, Zutphen y Wageningen



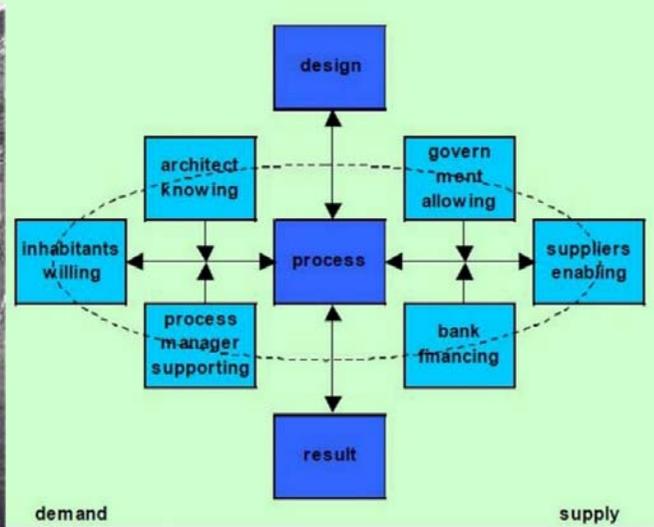
Extrapool en Nijmegen. Fuente: *WBVGwonen*



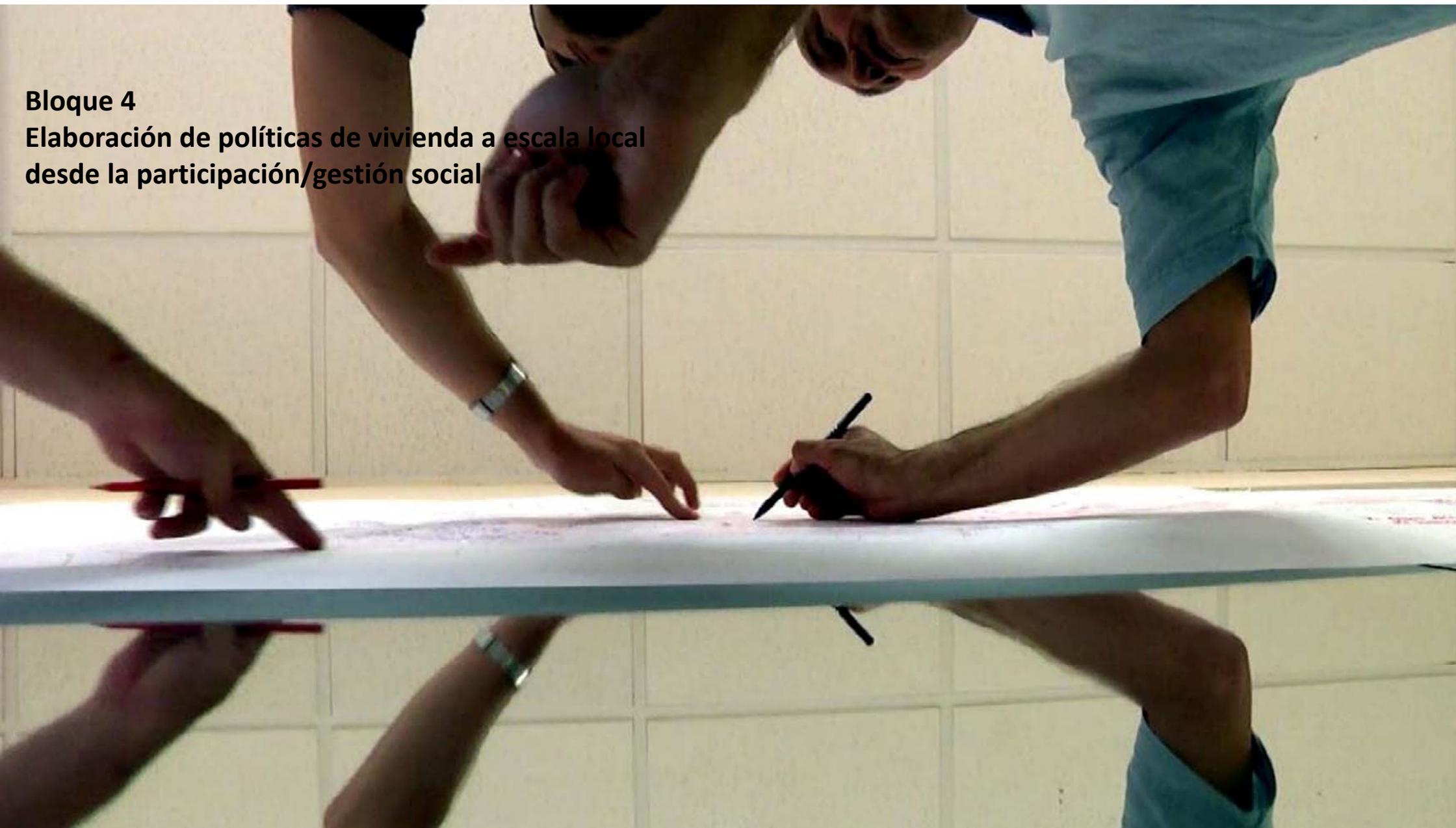
Beekhuizen en Velp. Fuente: *WBVGwonen*

Modelo de gestión de vivienda vacía y social en Europa

Proceso participativo. Wallisblok (Spagnen, Rotterdam)
Fuente: Ineke Hulshof y Empty Homes, 2011



Bloque 4
Elaboración de políticas de vivienda a escala local
desde la participación/gestión social



Bloque 4

Elaboración de políticas de vivienda a escala local desde la participación/gestión social

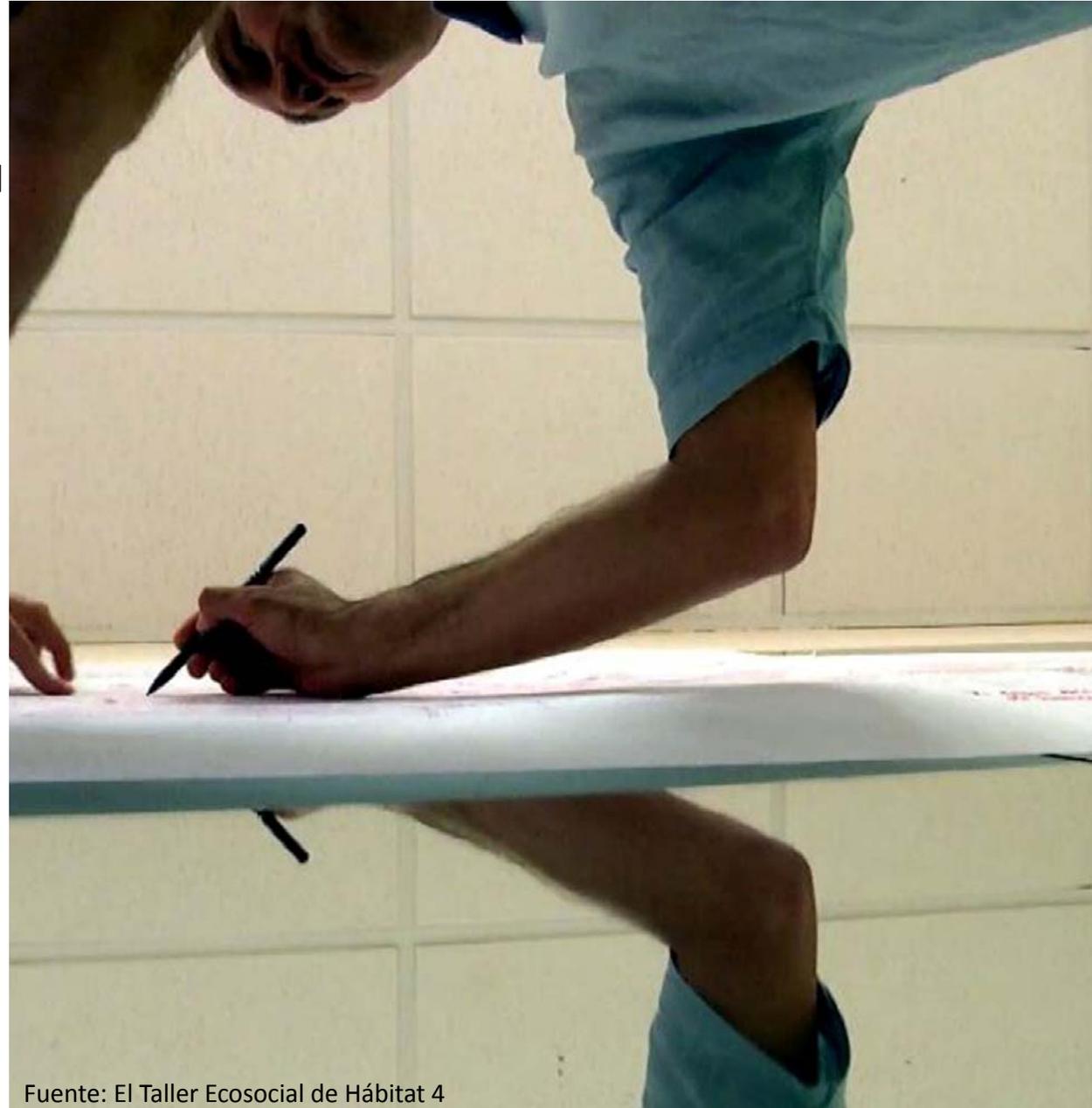
Marco legislativo andaluz de los planes municipales de vivienda

Metodología participativa de elaboración del plan

Estudio del fenómeno de la vivienda vacía

Elaboración de diagnóstico participativo

Definición de estrategias



Fuente: El Taller Ecosocial de Hábitat 4

Marco legislativo andaluz de los planes municipales de vivienda

Ley 1/2010 Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía (2010)

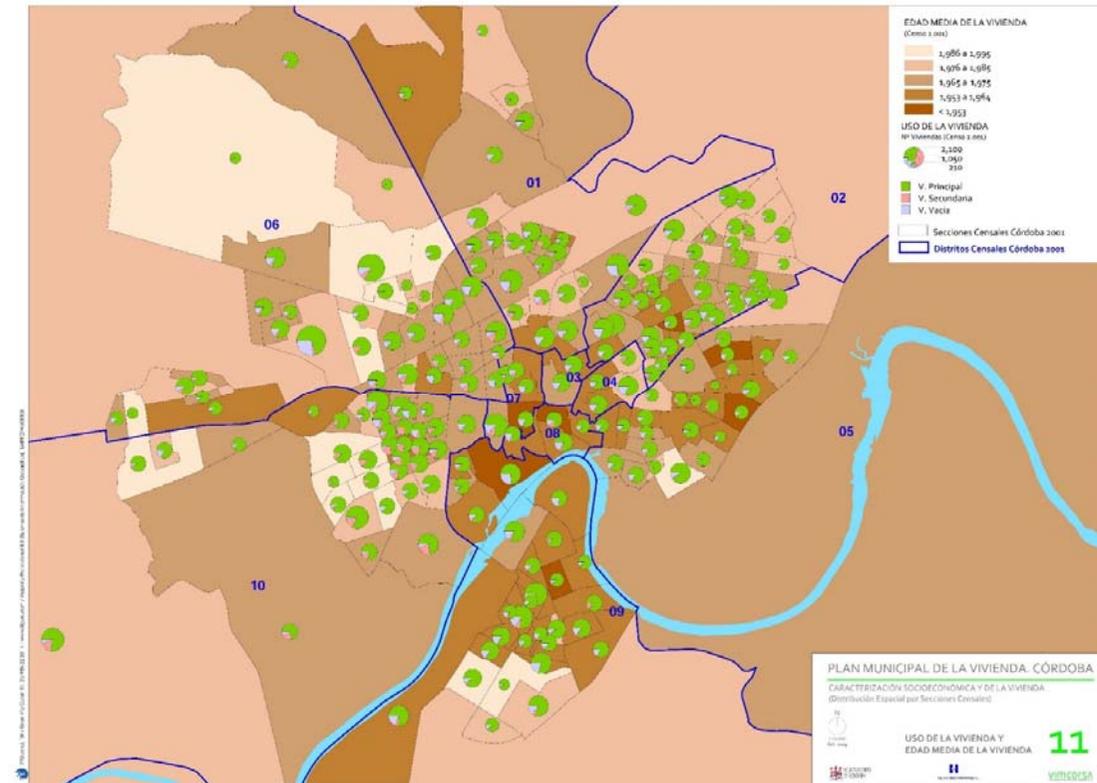
Regula el derecho a la vivienda protegida: **Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida**

Reconocimiento legal de los **Planes Municipales de Vivienda y Suelo**

Ley 4/2013, de 1 de octubre, de Medidas para Garantizar la Función Social de la Vivienda (2013)

Garantizar la permanencia en la vivienda habitual y **frenar desahucios**

Movilizar vivienda vacía para su puesta en uso (medidas de fomento y penalización)



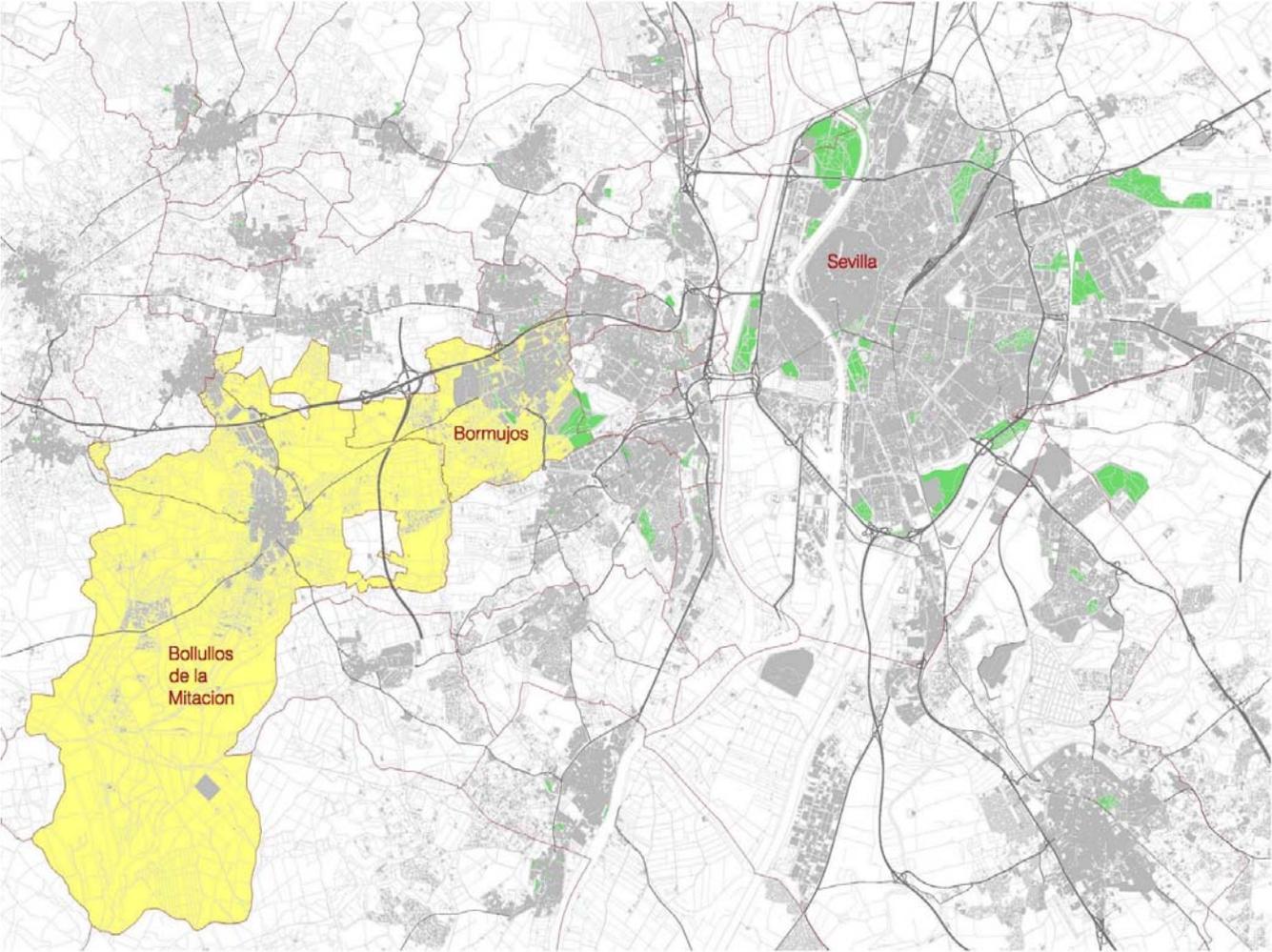
Plano de viviendas por uso (principal, secundaria y vacía) de Córdoba
Fuente: Plan Municipal de Vivienda de Córdoba (2010). Vimcorsa

Metodología participativa de elaboración del plan

Bormujos
21.476 habitantes

Bollullos de la Mitación
10.330 habitantes

Censo INE 2011	Total viviendas	Total viviendas principales	Viviendas secundarias	Viviendas vacías
Bormujos	8001	6727	70	1201
Bollullos de la Mitación	4030	3204	158	668



Elaboración propia

Metodología participativa de elaboración del plan

Estudio del fenómeno de la vivienda vacía en ámbito local

El mapa de la vivienda vacía de Bormujos y Bollullos de la Mitación
Concentración de vivienda vacía: casos singulares detectados

Definición de necesidades, recursos, objetivos y retos mediante el desarrollo de diagnóstico participativo

HITO 1. Diagnóstico social. Definición de necesidades y recursos disponible

Taller técnico-Político. Mapeo de actores
Taller ciudadano. Pre-diagnóstico

HITO 2. Autodiagnóstico. Definición de retos consensuados a afrontar

Auto-diagnóstico Técnico-Político y ciudadano
Retos consensuados y recursos potenciales
El transecto como mecanismo de contraste “in situ”

Estrategias de activación desde la participación

HITO 3. Principales líneas estratégicas definidas

Herramientas de puesta en marcha del plan
Líneas de actuación para la activación de la vivienda vacía

Estudio del fenómeno de la vivienda vacía en ámbito local

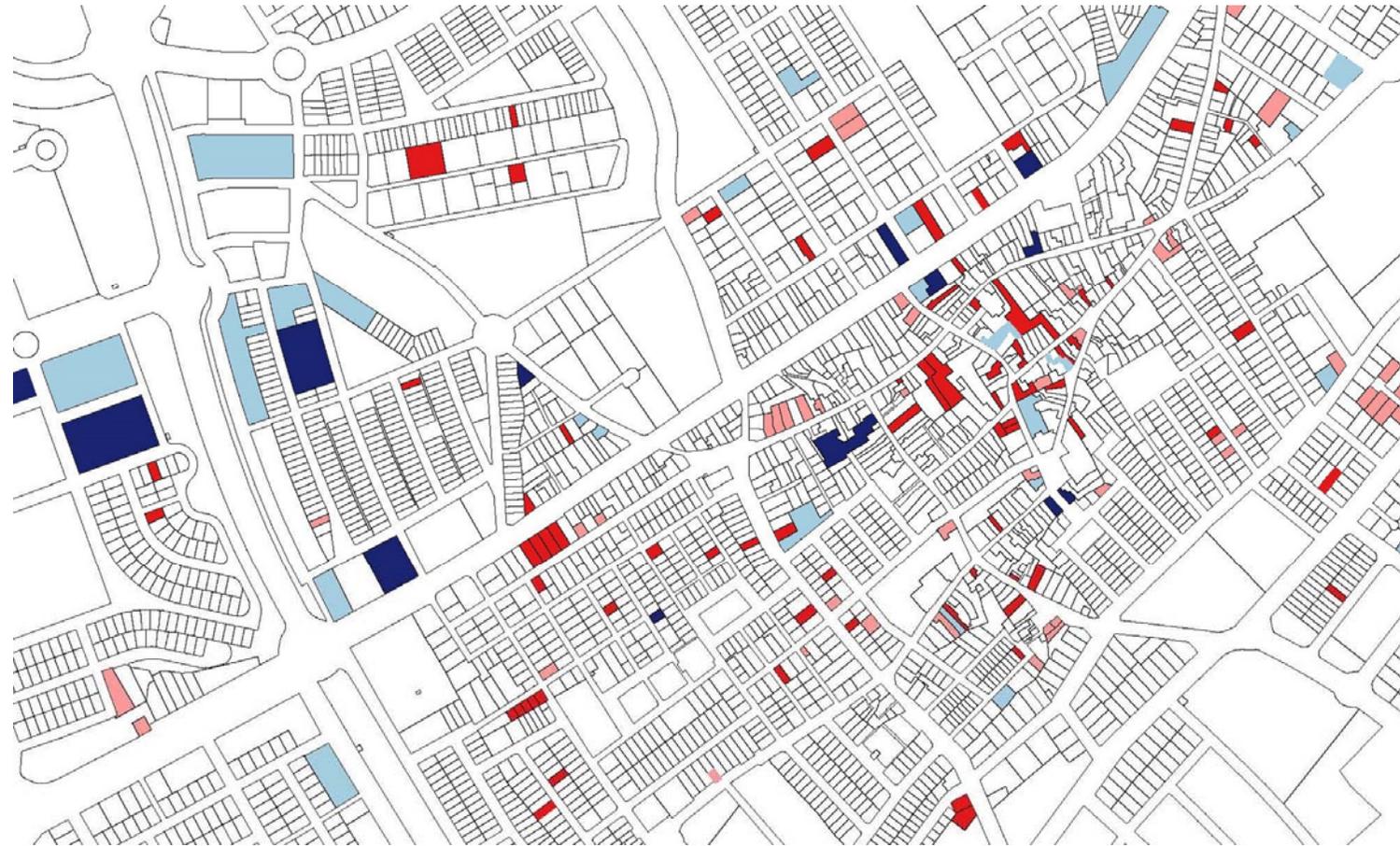
El mapa de la vivienda vacía de Bormujos

Fuente: El Taller Ecosocial de Hábitat 4

- Unifamiliar
- Consolidada
 - No consolidada
- Plurifamiliar
- Consolidada
 - No consolidada

Bolsa de vivienda vacía **561 (7% del total del parque)**
50% unifamiliar y 50% en tipología plurifamiliar, o unifamiliar en parcela colectiva

Antigüedad de la vivienda vacía El 10% de la vivienda vacía tiene más de 50 años; el 20% se sitúa entre los 30-50 años; un 30% tienen menos de 10 años, situándose el restante 40% entre los 20-30 años



Estudio del fenómeno de la vivienda vacía en ámbito local

El mapa de la vivienda vacía de Bollullos de la Mitación

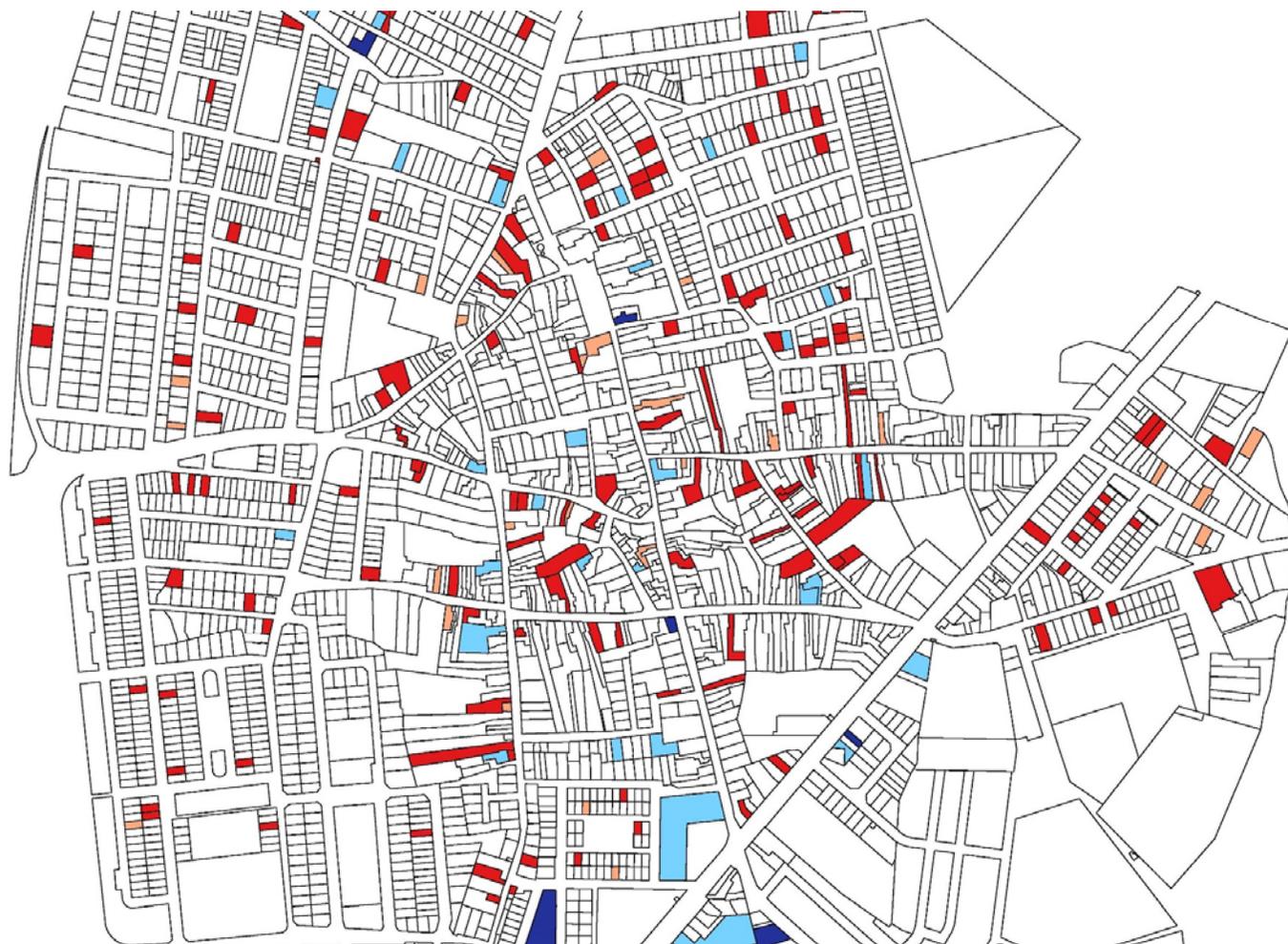
Fuente: El Taller Ecosocial de Hábitat 4

- Unifamiliar
- Consolidada
 - No consolidada
- Plurifamiliar
- Consolidada
 - No consolidada

Bolsa de vivienda vacía **361 (8% del total del parque)**

90% de tipología unifamiliar

Antigüedad de la vivienda vacía El 30% de la vivienda vacía tiene más de 50 años; el 20% se sitúa entre los 30-50 años; un 20% tienen menos de 10 años, y el restante 30% entre los 20-30 años



Estudio del fenómeno de la vivienda vacía en ámbito local

Concentración de vivienda vacía: casos singulares detectados

Problemas de localización

Inadecuación de la tipología

Inaccesibilidad en cuanto al precio o régimen de acceso

Necesidad de reforma, rehabilitación o finalización

Fines especulativos o expectativas de revalorización

Inseguridad de puesta en alquiler

Bormujos



Conjunto de 10 viviendas unifamiliares adosadas en la zona de las Tinajuelas de superficie construida media 145 m²

Bollullos de la Mitación



Conjunto de 10 viviendas unifamiliares vandalizadas en calle Calvario con superficie construida media de 156 m²



Edificio en bloque de 7 viviendas en esta misma zona, también completamente vacío, de media 110 m²



Promoción fallida que se encuentra en esqueleto estructural, destinado a albergar 63 viviendas unifamiliares en el nuevo sector PP-R2



Conjunto de 18 viviendas unifamiliares en la zona de La Florida de media 250 m²



Promoción fallida que se encuentra en esqueleto estructural, destinado a albergar 63 viviendas unifamiliares en el nuevo sector PP-R2

Definición de necesidades, recursos, objetivos y retos

HITO 1. Diagnóstico social. Definición de necesidades y recursos disponibles

Taller Técnico-Político. Mapeo de actores

Bollullos de la Mitación



Bormujos



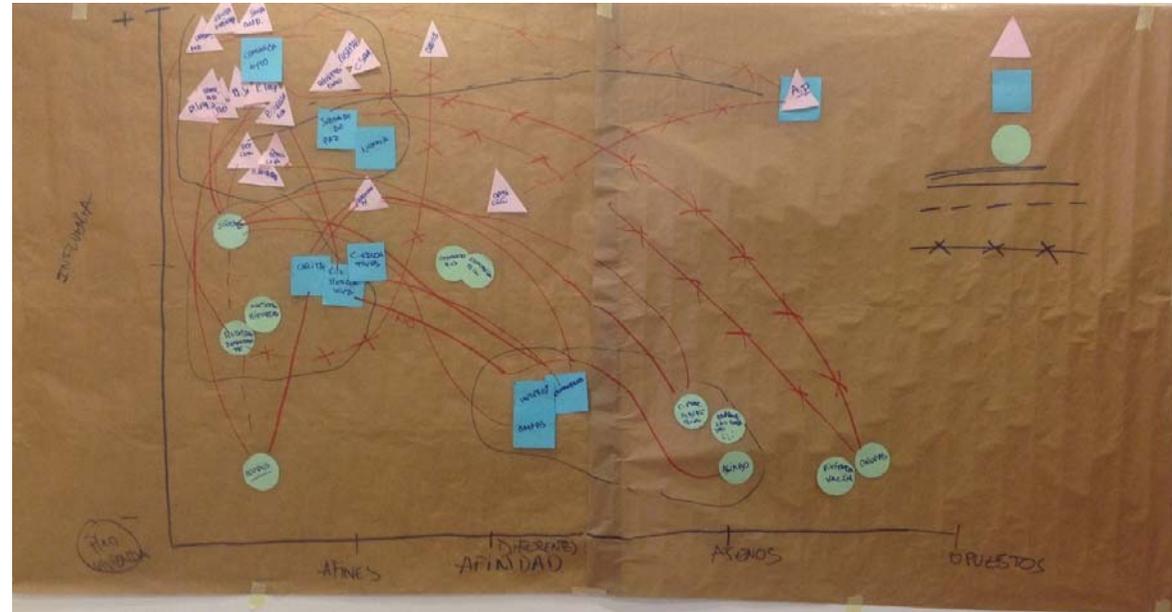
Fuente: El Taller Ecosocial de Hábitat 4



Definición de necesidades, recursos, objetivos y retos

HITO 1. Diagnóstico social. Definición de necesidades y recursos disponibles

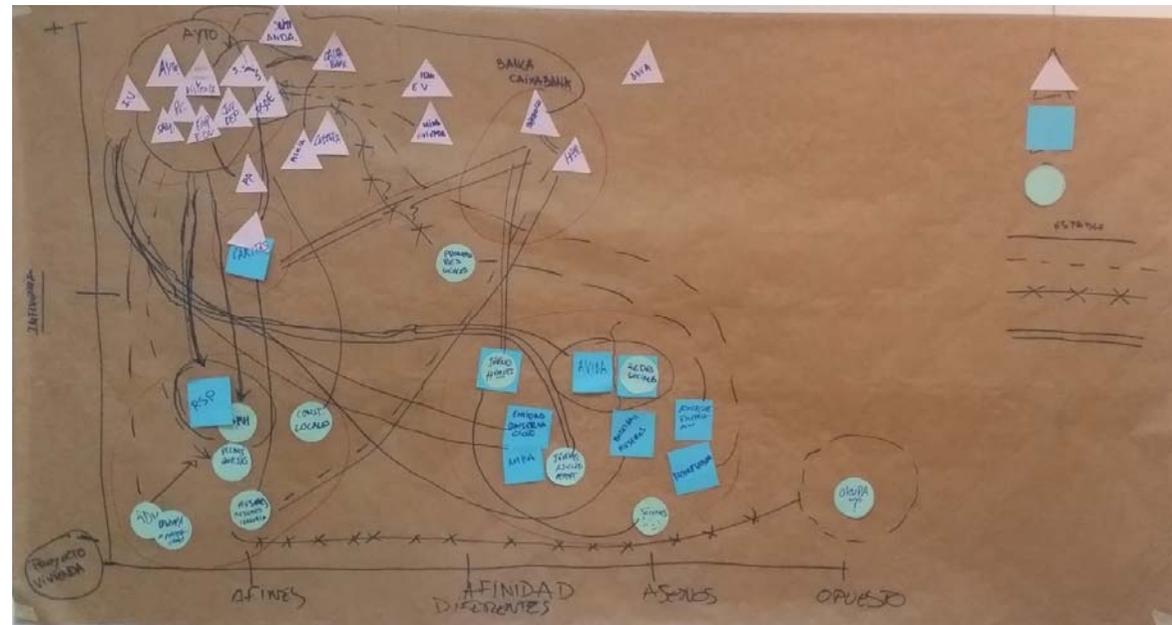
Bormujos



Taller técnico-Político. Mapeo de actores
Sociograma

Fuente: El Taller Ecosocial de Hábitat 4

Bollullos de la Mitación



Definición de necesidades, recursos, objetivos y retos

HITO 1. Diagnóstico social. Definición de necesidades y recursos disponibles



Taller técnico-Político. Mapeo de actores Sociograma

Fuente: El Taller Ecosocial de Hábitat 4

Definición de necesidades, recursos, objetivos y retos

HITO 1. Diagnóstico social. Definición de necesidades y recursos disponibles

Taller ciudadano. Pre-diagnóstico

Bollullos de la Mitación



Bormujos



Fuente: El Taller Ecosocial de Hábitat 4



Definición de necesidades, recursos, objetivos y retos

HITO 1. Diagnóstico social. Definición de necesidades y recursos disponibles

Fuente: El Taller Ecosocial de Hábitat 4



Taller ciudadano. Pre-diagnóstico

Bormujos

Definición de necesidades, recursos, objetivos y retos

HITO 1. Diagnóstico social. Definición de necesidades y recursos disponibles

Fuente: El Taller Ecosocial de Hábitat 4



Taller ciudadano. Pre-diagnóstico

Bollullos de la Mitación

Definición de necesidades, recursos, objetivos y retos

HITO 2. Autodiagnóstico. Definición de retos consensuados a afrontar

Fuente: El Taller Ecosocial de Hábitat 4

Auto-diagnóstico Técnico-
Político. Bormujos y Bollullos
de la Mitación

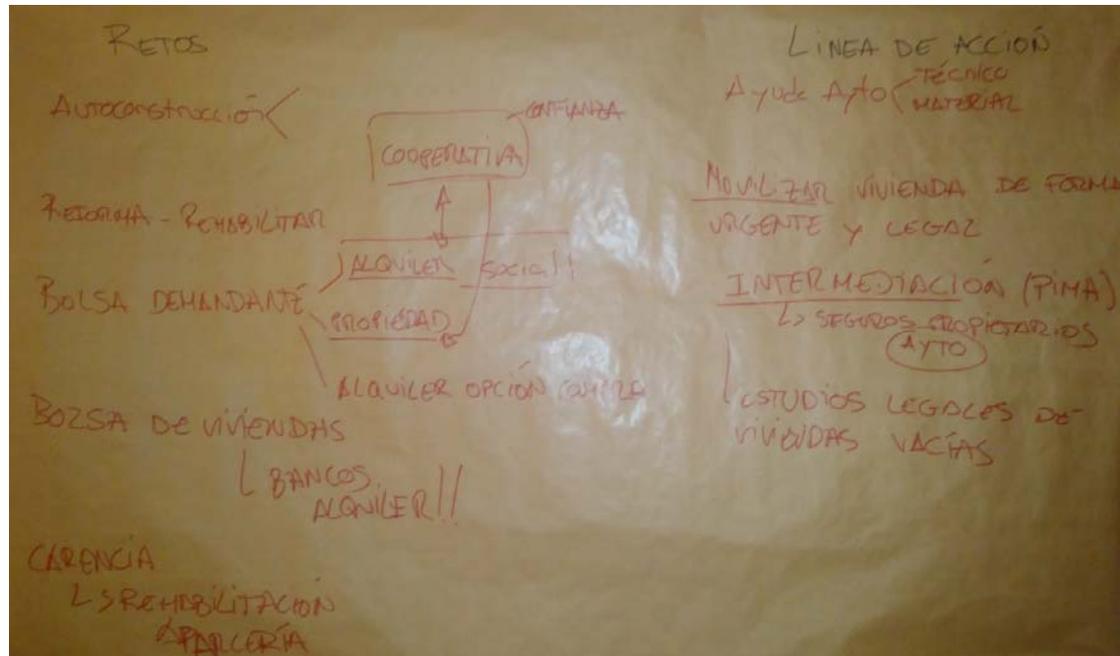
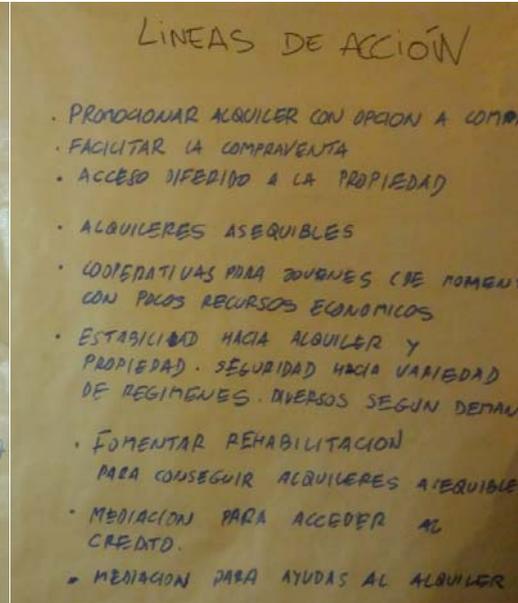
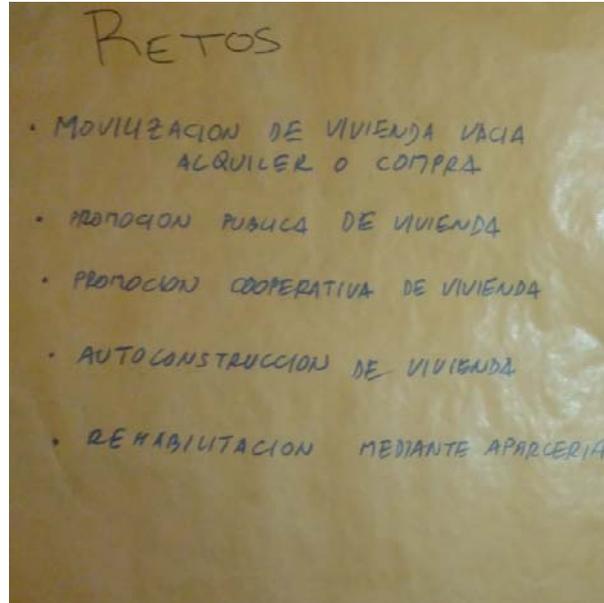


Auto-diagnóstico ciudadano
Bormujos



Definición de necesidades, recursos, objetivos y retos

HITO 2. Autodiagnóstico. Definición de retos consensuados a afrontar



Papelógrafos de trabajo

Fuente: El Taller Ecosocial de Hábitat 4

Definición de necesidades, recursos, objetivos y retos

HITO 2. Autodiagnóstico. Definición de retos consensuados a afrontar

	NECESIDADES	RETOS	RECURSOS
		<ul style="list-style-type: none"> - Dotación de Equipamientos para situaciones de emergencia - Programas de rehabilitación con pago en especie - Programas de autoconstrucción - Creación de parque público de vivienda social 	<ul style="list-style-type: none"> - Viviendas vacías nuevas o en mal estado - Promociones fallidas - Suelos urbanizados sin edificar - Parque público de viviendas
	Altas tasas de paro, vulnerabilidad y elevado porcentaje de gasto en vivienda	<ul style="list-style-type: none"> - Activar mecanismos de puesta en uso de la vivienda vacía - Apuesta por el alquiler o alquiler con opción a compra como fórmula de acceso diferido a la propiedad 	
		<ul style="list-style-type: none"> - Activar mecanismos de intervención ante la ocupación irregular - Programas sociales de inserción laboral 	<ul style="list-style-type: none"> - Viviendas ocupadas ilegalmente
	Escasez de recursos para mantenimiento y mejora de las viviendas	<ul style="list-style-type: none"> - Ayudas a la rehabilitación 	<ul style="list-style-type: none"> - Parque de viviendas habitadas ineficiente energéticamente y con problemas de accesibilidad
		<ul style="list-style-type: none"> - Crear oferta de alquiler asequible mediante programa de intermediación - Promociones de vivienda en alquiler con opción a compra - Promoción de viviendas cooperativas ligadas a la autoconstrucción - Programas de ayudas al alquiler para jóvenes - Adaptación de vivienda de gran dimensión 	<ul style="list-style-type: none"> - Viviendas vacías nuevas o en mal estado - Promociones fallidas - Suelos urbanizados sin edificar - Parque público de viviendas
	Demanda de vivienda de emancipación frente a mercado de alquiler insuficiente y a precios inasequibles		

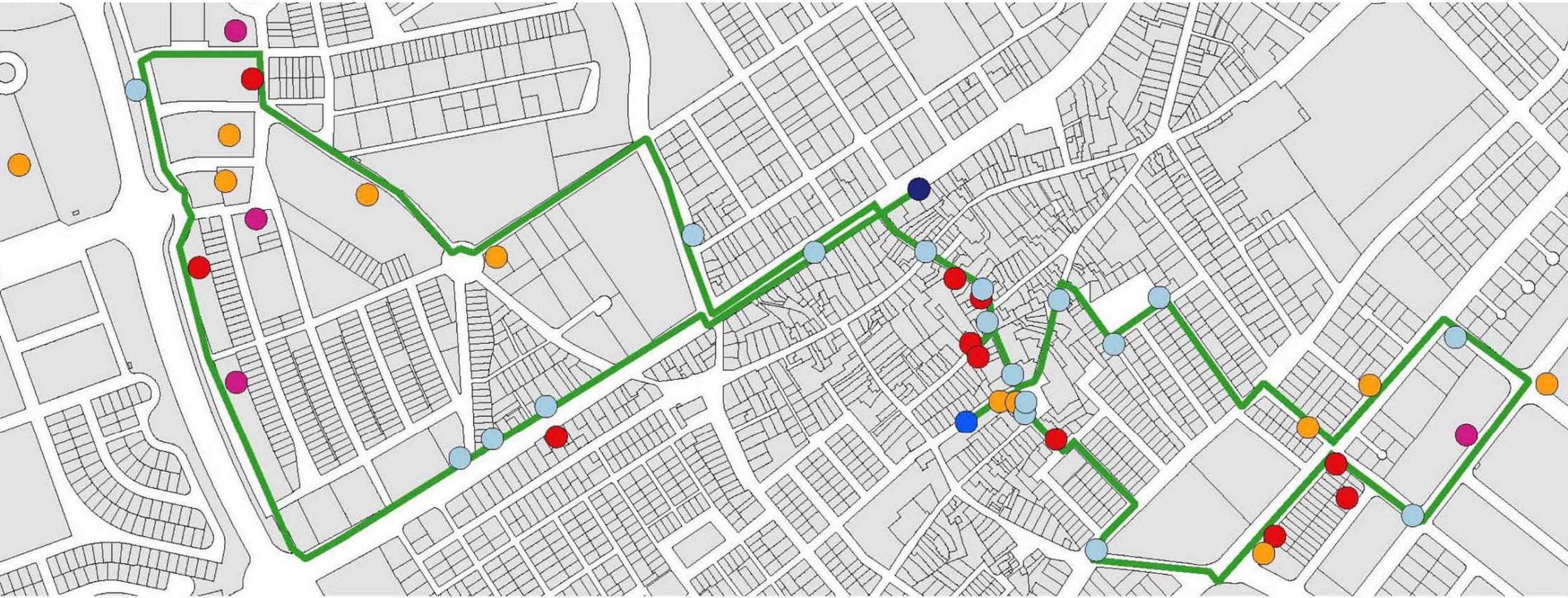
Retos consensuados y recursos potenciales

Definición de necesidades, recursos, objetivos y retos

HITO 2. Autodiagnóstico. Definición de retos consensuados a afrontar

El transecto como mecanismo de contraste "in situ"

Fuente: El Taller Ecosocial de Hábitat 4



● Inicio recorrido ● Vivienda vacía dispersa ● Promociones fallidas ● Solares/casas sin terminar ● Otros puntos singulares ● Fin recorrido

Definición de necesidades, recursos, objetivos y retos

HITO 2. Autodiagnóstico. Definición de retos consensuados a afrontar

El transecto como mecanismo de contraste "in situ"

SITUACIONES	OBSERVACIONES Y COMENTARIOS	PROPUESTAS
<p>Casco antiguo. Rehabilitación de viviendas en mal estado o ruina</p> 	<p>Se encuentran viviendas vacías dispersas en mal estado a lo largo del recorrido por el centro del municipio, algunas con reformas iniciadas sin terminar.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Identificar y contactar con los propietarios para su reactivación - Algunas son propiedad municipal, lo que supone que son objetivo prioritario de intervención <ul style="list-style-type: none"> - Posibilidad de llegar a cambio para rehabilitarlas a cambio de mensualidades de alquiler
<p>Suelos urbanizables sin desarrollar o solares en mitad del pueblo</p> 	<p>"Aquí podrían ir viviendas colectivas con locales comerciales en los bajos, que aquí no hay tiendas, en todo el entorno y hay muchas casas"</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Adecentar para evitar situaciones de abandono e inseguridad
<p>Viviendas vacías dispersas</p> 	<p>La imagen ilustra un conjunto de casas vacías de VPO de promoción privada</p> <p>Se detectan otras que los participantes señalan como propiedad de entidades financieras</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Identificar y contactar con los propietarios y proponerles que las alquilen a precios asequibles o alquiler social

Definición de necesidades, recursos, objetivos y retos

HITO 2. Autodiagnóstico. Definición de retos consensuados a afrontar

El transecto como mecanismo de contraste “in situ”

SITUACIONES	OBSERVACIONES Y COMENTARIOS	PROPUESTAS
<p>Viviendas habitadas irregularmente</p> 	<p>Promoción propiedad del Banco de Sabadell. Tiene guardia de seguridad. Los vecinos se quejan del estado de abandono y denuncian ocupaciones</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Alcanzar acuerdos para regularizar la situación de familias que ocupan vivienda vacía - Evitar nuevas ocupaciones
<p>Promociones fallidas</p> 	<p>Edificio plurifamiliar vacío con locales comerciales en su bajo.</p> <p>Oportunidad para una cooperativa de autoconstrucción</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Intermediación con los propietarios - Finalizar mediante autorehabilitación/aparcería urbana (iniciativa social)
<p>Promociones fallidas en esqueleto</p> 	<p>Solar de propiedad municipal. Con losa de cimentación ejecutada</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Finalizar mediante autoconstrucción (iniciativa social) - Intermediación con los propietarios

Estrategias de activación desde la participación

HITO 3: Principales líneas estratégicas definidas

Bormujos




DEFINICIÓN CASO DE ESTUDIO_ CASO 1 VIVIENDAS VACIAS EN EDIFICIO PLURIFAMILIAR	
Ubicación	C/ Alameda Nº 6
Superficie de la parcela	880 m ²
Año de construcción	2009
Uso residencial	7 viviendas plurifamiliares
Ubicación de las viviendas	Planta primera
Superficie construida viviendas	
Viviendas 2,3,4,5,6	305 m ²
Vivienda 1	305 m ²
Vivienda 7	115 m ²
Uso comercial	12 locales
Ubicación de los locales	Planta baja
Superficie construida locales	
Locales 10,11,12	43 m ²
Locales 4,5,6	88 m ²
Locales 1,2,3,9	60-70 m ²
Locales 7,8	120-130 m ²
Uso apartamiento	23 plazas de aparcamiento
Ubicación de aparcamiento	plaza exterior
Superficie plazas	27 m ²
ESTRATEGIA	
LINEA DE ACCIÓN	

Plan Municipal de Vivienda y Suelo. Bormujos




DEFINICIÓN CASO DE ESTUDIO_ CASO 4 VIVIENDA EN CONSTRUCCIÓN	
Ubicación	C/ Puerta del Arsenal, Nº 3
Superficie de la parcela	1631 m ²
Suelo municipal	En construcción
Uso previsto	Vivienda protegida VPO
Número de viviendas previstas	25
Estado de la edificación	En construcción
Partidas por ejecutar	Estructura Cimentación Tabiquería Cubierta Fontanería Saneamiento Electricidad Carpintería Acabados Pintura
ESTRATEGIA	
LINEA DE ACCIÓN	

Plan Municipal de Vivienda y Suelo. Bormujos




DEFINICIÓN CASO DE ESTUDIO_ CASO 5 VIVIENDAS VACIAS DISPERSAS	
Ubicación	CASCO ANTIGUO
Vivienda vacía unifamiliar	
Más de 50 años de edad	45
Más de 30 años de edad	75
Menos de 30 años de edad	24
Vivienda vacía plurifamiliar	
Más de 50 años de edad	3
Más de 30 años de edad	30
Menos de 30 años de edad	18
TOTAL VIVIENDA VACÍA	186
Ubicación	NUEVOS CRECIMIENTOS
Vivienda vacía unifamiliar	
Menos de 20 años de edad	64
Menos de 10 años de edad	33
Vivienda vacía plurifamiliar	
Menos de 20 años de edad	74
Menos de 10 años de edad	118
TOTAL VIVIENDA VACÍA	289
ESTRATEGIA	
LINEA DE ACCIÓN	

Plan Municipal de Vivienda y Suelo. Bormujos

Bollullos de la Mitación




DEFINICIÓN CASO DE ESTUDIO_ CASO 1 CONJUNTO DE VIVIENDAS VINCULADAS	
Ubicación	C/ Camino 53-111
Superficie de la parcela	10 parcelas de 156 m ²
Número de viviendas	10
Superficie construida por vivienda	156 m ²
Año de construcción	2008
Tipología	Vivienda unifamiliar adosada
Configuración	Planta baja + Planta alta
Estado de la edificación	Terminada
Partidas por revisar	Fontanería Saneamiento Electricidad Carpintería Acabados Pintura
ESTRATEGIA	
LINEA DE ACCIÓN	

Plan Municipal de Vivienda y Suelo. Bollullos




DEFINICIÓN CASO DE ESTUDIO_ CASO 2 VIVIENDA EN CONSTRUCCIÓN ESQUELETOS	
Ubicación	PR-102
Superficie de la parcela 1	4818 m ²
Número de viviendas previstas	32
Superficie construida por vivienda	180 m ²
Superficie de la parcela 2	730 m ²
Número de viviendas previstas	6
Superficie construida por vivienda	120 m ²
Estado de la edificación parcela 1	Esqueleto estructural
Estado de la edificación parcela 2	Cimentación en ejecución
Partidas por ejecutar	Cimentación Tabiquería Cubierta Fontanería Saneamiento Electricidad Carpintería Acabados Pintura
ESTRATEGIA	
LINEA DE ACCIÓN	

Plan Municipal de Vivienda y Suelo. Bollullos




DEFINICIÓN CASO DE ESTUDIO_ CASO 3 VIVIENDAS VACIAS DISPERSAS	
Ubicación	CASCO ANTIGUO
Vivienda vacía unifamiliar	
Más de 50 años de edad	98
Más de 30 años de edad	139
Vivienda vacía plurifamiliar	
Más de 50 años de edad	14
Más de 30 años de edad	16
Menos de 30 años de edad	287
TOTAL CASCO ANTIGUO	287
Ubicación	NUEVOS CRECIMIENTOS
Vivienda vacía unifamiliar	
Menos de 20 años de edad	95
Menos de 10 años de edad	155
Vivienda vacía plurifamiliar	
Menos de 20 años de edad	18
Menos de 10 años de edad	43
TOTAL NUEVOS CRECIMIENTOS	309
ESTRATEGIA	
LINEA DE ACCIÓN	

Plan Municipal de Vivienda y Suelo. Bollullos

Fuente: El Taller Ecosocial de Hábitat 4

Estrategias de activación desde la participación

HITO 3: Principales líneas estratégicas definidas

Fuente: El Taller Ecosocial de Hábitat 4

Bormujos



Bollullos de la Mitación



Estrategias de activación desde la participación

HITO 3: Principales líneas estratégicas definidas

LÍNEAS DE ACCIÓN

	CASUÍSTICAS DETECTADAS		
	Promoción fallida. Conjunto viviendas vacías	Promoción de viviendas inacabadas	Viviendas vacías dispersas
ESTRATEGIA 1. FACILITAR EL ACCESO A LA VIVIENDA			
Reactivar el registro de demandantes	X	X	X
Crear una bolsa de alquiler asequible, poniendo en uso las viviendas vacías mediante un programa de intermediación entre propietarios e inquilinos			X
Promoción de iniciativas de cooperativas en régimen de cesión de uso o alquiler	X		
Programa de adaptación de viviendas demasiado grandes en relación con las necesidades demandadas	X		X
ESTRATEGIA 2. MEJORAR LA CONSERVACIÓN Y HABITABILIDAD			
Activación del Registro Municipal de Solares y Ruinas	X		X
Programa de rehabilitación concertada en conjunto histórico para alquiler de viviendas a precio asequible			X
Programa de rehabilitación, finalización y conservación mediante aparcería urbana, (pago en especies mediante trabajos de reparación) de viviendas vacías en mal estado o sin terminar	X		X
Promoción de iniciativas de autoconstrucción asistida (obra nueva, rehabilitación o terminación de promociones fallidas)	X	X	
ESTRATEGIA 3. ACOMPAÑAMIENTO A LA POBLACIÓN EN EL ACCESO A LA VIVIENDA Y EN LA MEJORA DE SUS CONDICIONES DE HABITABILIDAD			
Asesoramiento jurídico y acompañamiento a personas en situación vulnerable	X		X
Puesta en marcha del Programa de Intermediación en el Mercado del Alquiler de vivienda asequible			X
Apoyo técnico en programa de rehabilitación y autoconstrucción asistida	X	X	X
Asesoría técnica en promoción de iniciativas de cooperativas de viviendas para jóvenes (alquiler o cesión de uso)	X	X	
RESUMEN			
ESTRATEGIA 1	3	1	3
ESTRATEGIA 2	3	1	3
ESTRATEGIA 3	3	2	3

Estrategias de activación desde la participación

Líneas estratégicas transversales

Facilitar el **acceso al parque** de vivienda
Mejorar su **estado de conservación**
Acompañar a la **población vulnerable**

Principales líneas de acción

Activación de la vivienda vacía mediante la puesta en marcha de una bolsa de gestión municipal

Activación de promociones fallidas a través de su puesta en uso mediante la iniciativa social, implicada en su finalización mediante trabajos de autoconstrucción para su posterior gestión cooperativa en alquiler o cesión de uso

Fuente: El Correo de Andalucía web

HITO 3: Principales líneas estratégicas definidas

sábado, 01 julio 2017 17:58, última actualización

TEMAS DE PORTADA SEVILLA PROVINCIA ANDALUCÍA CULTURA ECONOMÍA MÁS PASIÓN SEVILLA FC BETIS

Bormujos prepara un plan de salida a las viviendas vacías

Entre las fases de esta iniciativa se encuentra una consulta a los vecinos para detectar las necesidades reales. Se culminará con una oficina municipal

HELENA PEÑA / BORMUJOS / 25 JUN 2017 / 07:19 H - ACTUALIZADO: 25 JUN 2017 / 07:19 H.



Construcción de viviendas a principios de la década de los 2000, cuando Bormujos vivió su 'boom' inmobiliario. / El Correo

Estrategias de activación desde la participación

Herramientas de puesta en práctica del plan

A. Oficina Municipal de la Vivienda

LÍNEAS DE ACCIÓN

**Activación del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda
(E1)**

**Gestión del Registro de Solares y Ruinas
(E2)**

Gestión del parque de vivienda vacía (E1/E3)

**Asesoramiento jurídico y acompañamiento a personas en situación vulnerable
(E3)**

**Apoyo técnico en programa de rehabilitación y autoconstrucción asistida
(E3/E2)**



Fuente: El Taller Ecosocial de Hábitat 4

Estrategias de activación desde la participación

B. Comisión de Seguimiento

Retos a afrontar

Involucrar a **agentes económicos y sociales** ajenos hasta el momento al plan

Consolidar el **grupo motor ciudadano**, y afianzar su rol participativo

Herramientas de puesta en práctica del plan



A modo de conclusión

Políticas de vivienda orientadas hacia la satisfacción de las **demandas ciudadanas** y el **acceso asequible** al margen de condiciones de mercado

Colaboración entre todos los actores involucrados en el proceso residencial, desde la fase de **planificación y elaboración de políticas públicas** hasta su **gestión**. Los poderes públicos velarán por otorgar **protagonismo a la ciudadanía**

Negociación para alcanzar soluciones alternativas, flexibles, ligadas a nuevas fórmulas de **gestión compartida** y de **corresponsabilidad entre actores**, que favorezcan el fortalecimiento del **sector social**

A medio y largo plazo, conformar un **parque de vivienda en alquiler social** adecuado, bajo formulas de **co-gestión “público-privado-social”**, que equilibre la oferta de mercado y facilite el acceso asequible a la vivienda bajo un **sistema no especulativo** estable en el tiempo



Dimensión política de la vivienda

Acceso / Gestión / Participación

Juan Francisco Fernández Rodríguez
jfernandez52@us.es

