

6. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

En este apartado se definirán los objetivos y estrategias que establecerá el Ayuntamiento para satisfacer la demanda en base al análisis efectuado con el que se han detectado las necesidades del municipio en lo que a vivienda se refiere.

6.1. Objetivos fundamentales.

Para establecer los criterios y objetivos habrá que estar en consonancia con el marco normativo vigente con incidencia en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, así como, con los objetivos del futuro Plan Estatal (ya terminado) de Vivienda 2018-2021, del cual ya se ha presentado un borrador, y los del Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía 2016-2020.

A modo indicativo, a continuación se definen los objetivos generales que al menos deberá contemplar el presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Puente Genil.

- **Posibilitar el acceso a una vivienda digna** y de calidad a todos los pontaneses y pontanesas, en función de sus necesidades familiares y sociales y en unas condiciones económicas proporcionales a sus ingresos en el hogar.
- **Cuantificar la demanda de vivienda no satisfecha o el potencial de demanda**, clasificándola por niveles de renta, y dimensionar la capacidad que tiene el municipio de satisfacer dicha demanda.
- **Promover el alquiler** para aquellos demandantes que no pueden permitirse acceder a una vivienda en propiedad, por sus características socioeconómicas.
- Localizar las **viviendas** que se encuentran **vacías**, ya que pueden ser susceptibles de ser movilizadas por la Agencia del Fomento del Alquiler.
- Facilitar desde el ayuntamiento el **cambio o permuta de vivienda** a aquellas familias que tengan una vivienda inadecuada a sus necesidades, tanto en el ámbito personal como familiar.
- En el caso de que el municipio no pudiese cubrir la necesidad de la demanda de vivienda existente con las disponibles, habilitar que constituya una oferta para equilibrar la demanda en el marco temporal pertinente **vivienda protegida de nueva construcción en alquiler**, apoyándose en los programas que se regulen en los Planes Estatal y Autonómico de Vivienda y Suelo (vigente en cada momento) y en los que establezca el presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Puente Genil.
- Prevenir y evitar los fenómenos de discriminación, exclusión, segregación o acoso sobre los colectivos más vulnerables, así como la pérdida de su vivienda, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler, **promoviendo la cohesión social en materia de vivienda**.
- Impulsar las medidas necesarias para la **rehabilitación, conservación y adecuación funcional y de ahorro energético** de las viviendas existentes, así como la **eliminación de la infravivienda**, si fuese el caso.
- Determinar el **suelo necesario para contrarrestar la demanda residencial**, tanto cuantitativa como cualitativamente.
- Crear y **potenciar por parte del Ayuntamiento de Puente Genil todos aquellos servicios** que puedan contribuir al desarrollo del PMVS.
- **Promover y desarrollar instrumentos que permitan la gestión de intervenciones** a nivel urbano, en barrios o inmuebles, que posibiliten a los colectivos más vulnerables que viven en ellos, hacer frente a los gastos que conllevan las obras de rehabilitación y adecuación, así como fórmulas de gestión y convivencia que permitan disfrutar del barrio, compartir atención primaria de mayores y niños y realizar actividades de mantenimiento de la casa.
- **Coordinar con la administración estatal y autonómica, actuaciones que permitan llevar a cabo las determinaciones del presente PMVS.**



6.2. Estrategias para la consecución de estos objetivos.**A) ESTRATEGIAS GENERALES**

Las estrategias para la consecución de estos objetivos pueden agruparse, de forma genérica, en las siguientes:

6.2.1. Acceso a la vivienda.**a.1) Estrategias en relación con el uso adecuado (cumplimiento de la función social) de las viviendas:**

Se realizarán actuaciones que favorezcan la utilización y la ocupación del parque de viviendas existente, viviendas deshabitadas, viviendas en construcción, viviendas procedentes del SAREB y rescate de Activos Inmobiliarios, de desahucios y stock de viviendas, para su incorporación al parque público de vivienda, incluyendo la aplicación de las medidas de fomento y coercitivas que prevé la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda, los programas que establezca el Plan Estatal (ya terminado) y Autonómico y las actuaciones protegidas que puedan regularse en el propio Plan Municipal.

a.2) Estrategias relacionadas con la promoción de viviendas:

Se favorecerá la implantación de modalidades de promoción en el suelo municipal de viviendas protegidas para el alquiler y promoción de viviendas y alojamientos dotacionales de inserción o de otras viviendas destinadas a los colectivos más desfavorecidos, teniendo en cuenta las capacidades de promoción directa del ayuntamiento o las sociedades municipales y las posibles concertaciones con otros promotores sociales públicos o privados.

a.3) Estrategias en relación al patrimonio municipal de suelo y la gestión de suelo:

Vincular a las políticas de vivienda las cesiones de aprovechamiento recibidas por el Ayuntamiento dentro las actuaciones propuestas en el Plan General Vigente; utilizar y gestionar el patrimonio municipal de suelo y vivienda y el fondo económico a él vinculado, para ponerlo al servicio de las actuaciones programadas en el presente PMVS. Precisar estrategias vinculadas con la ampliación del patrimonio municipal del suelo y para la puesta a disposición de los terrenos a los agentes públicos y privados que hayan de asumir la promoción de las viviendas protegidas. Determinar las posibles áreas sujetas al derecho de tanteo y retracto y otros instrumentos de intervención en la edificación, el uso del suelo y el mercado de vivienda definidos por la legislación urbanística y de vivienda.

a.4) Estrategias relacionadas con el planeamiento y la gestión urbanística:

Adecuar a las necesidades de vivienda detectadas, la gestión y programación del planeamiento vigente y estudiar los cambios que fuesen necesarios para llevarlo a cabo.

6.2.2. Uso, conservación y mantenimiento, rehabilitación y adecuación del parque residencial.

Las estrategias en el tema de rehabilitación residencial deberán introducir actuaciones que vayan desde la escala urbana a la rehabilitación de edificios y viviendas, contemplado la mejora de su habitabilidad y de su eficiencia energética, así como de la calidad medioambiental y la sostenibilidad de la ciudad, anteponiendo, el cuidado del entorno frente al crecimiento desproporcionado. Principalmente deberá establecer los criterios que faciliten la gestión para el uso, conservación y mantenimiento del patrimonio existente, ya sea público o privado, en régimen de propiedad y en alquiler.

b.1) Estrategias relacionadas con medidas para el mejor uso, conservación y mantenimiento del parque de vivienda existente.

Desde el conocimiento de la realidad del parque de vivienda actual, ya sea público o privado, se organizará la forma de gestión que permita realizar las operaciones necesarias para llevar a cabo su mejor uso, conservación y mantenimiento, así como su forma de financiación.

b.2) Estrategias relacionadas con medidas para la eliminación de la infravivienda.

Ahondando en el estudio de la situación de la infravivienda y fortaleciendo las herramientas de colaboración entre las distintas Administraciones.

b.3) Estrategias para fomentar la rehabilitación residencial.

Introduciendo programas de actuación que hagan hincapié de un modo general en mejorar su estado de conservación y sus condiciones de accesibilidad, y particularmente en su rehabilitación energética, como estrategia para promover la reconversión del sector de la construcción y la generación de nuevos nichos de empleo.

b.4) Estrategias para la rehabilitación urbana sostenible.

Considerar nuevas acciones sobre ámbitos urbanos degradados, áreas industriales y productivas fuera de uso, nudos infraestructurales o ámbitos urbanos con potencialidades y oportunidades de intervención, cuyo restablecimiento permita una reactivación urbana, social y económica de las ciudades, dentro de parámetros ambientales sostenibles, mediante herramientas como las Áreas de Rehabilitación y de Reactivación Urbana.



6.2.3. Información y asistencia a la ciudadanía.**c.1) Estrategias en relación a la implantación de servicios de información y asistencia a la ciudadanía en materia de vivienda.**

Establecer los servicios que faciliten la información sobre la normativa, ayudas, programas y políticas del ayuntamiento, Junta de Andalucía y otras administraciones públicas en materia de vivienda, a los ciudadanos. Informar y mediar entre los propietarios y la población demandante de vivienda de cara a fomentar el alquiler social. Prevenir y asistir a personas o familias que están en riesgo de exclusión residencial y social debido a la pérdida de su domicilio habitual, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler. Informar a los ciudadanos para favorecer las labores de uso, mantenimiento y conservación del parque de viviendas del municipio.

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

Facilitar la información y el asesoramiento técnico y legal en materia de uso, conservación, mantenimiento y rehabilitación a la ciudadanía para con ello fomentar el cumplimiento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de las viviendas, que establece la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía. Mediante estas acciones de apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y la rehabilitación se proporcionará servicio personalizado, integral, público y gratuito de información y asesoramiento con la finalidad de promover la realización de acciones preventivas y de intervención en los edificios residenciales y las viviendas con el objetivo de evitar la pérdida de sus condiciones de calidad.

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

Crear una Oficina Local de Vivienda y Rehabilitación desde la que se realicen funciones de observatorio y concertación con la administración de la Junta de Andalucía. Crear asimismo un Registro de oferta de viviendas para favorecer la permuta de sus viviendas a las familias que ocupen una vivienda inadecuada a sus necesidades u otras iniciativas para proporcionar el uso más eficiente del parque de viviendas.

B) ESTRATEGIAS PARTICULARES SEGÚN LOS OBJETIVOS

Concretamente, las líneas estratégicas del Plan Municipal de Vivienda de Puente Genil han sido definidas partiendo de los objetivos generales mencionados en el punto 6.1. De este modo se definirán las estrategias y actuaciones que puedan conducir a la consecución de dichos objetivos, teniendo en cuenta los análisis realizados en lo que a oferta y demanda se refiere.

Las estrategias tendrán un nivel de definición general y estarán basadas en el largo plazo, sin perjuicio de concreción en el medio plazo de aquellas actuaciones que ya se encuentran programadas y con financiación garantizada.

Para cada objetivo definido se indicarán las actuaciones a seguir para conseguirlo.



OBJETIVOS	ESTRATEGIAS
1. CUANTIFICAR LA DEMANDA DE VIVIENDA NO SATISFECHA	1.1 Cuantificación y reajuste de oferta / demanda Vivienda Protegida.
2. POSIBILITAR EL ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA	2.1 Creación de Parques de Vivienda Protegida pública y privada.
	2.2 Fomentar las Cooperativas de Vivienda Protegida.
	2.3 Fomentar las viviendas de alquiler social.
	2.4 Prever la creación de alojamientos protegidos para cubrir la necesidad de ciertos colectivos vulnerables de la población en riesgo de exclusión social.
3. PROMOVER EL ALQUILER DE VIVIENDAS	3.1 Cambiar la calificación de VP para permitir el alquiler.
	3.2 Reserva de VP de alquiler para familias afectadas por desahucios.
	3.3 Establecer fórmulas de acceso en alquiler de VP para jóvenes.
	3.4 Incentivar y fortalecer el mercado de alquiler de viviendas.
	3.5 Viviendas compartidas para jóvenes emprendedores.
	3.6 Viviendas de cooperación intergeneracional.
	3.7 Reserva de viviendas de alquiler para demandantes en riesgo de exclusión social.
4. LOCALIZAR Y MOVILIZAR LAS VIVIENDAS VACÍAS	4.1 Crear una bolsa de viviendas vacías para su uso en alquiler protegido.
	4.2 Desarrollar programas que fomenten la puesta a disposición de alquiler de viviendas de 2ª residencia.
	4.3 Reactivar el parque de viviendas vacías en manos de entidades financieras en colaboración con el Ayuntamiento.
	4.4 Movilizar el stock de viviendas de nueva construcción sin vender.
5. FACILITAR LA PERMUTA DE VIVIENDAS	4.1 Crear una bolsa de oferta de viviendas para permutas.
6. PROMOVER LA COHESIÓN SOCIAL EN MATERIA DE VIVIENDA	6.1 Dar a conocer la existencia de los programas de ayudas de emergencia.
	6.2 Proporcionar información y asesoramiento por incapacidad para hacer frente al pago de las rentas por arrendamiento de la vivienda habitual y permanente.
	6.3 Realojar a las personas que han sufrido desahucios por impago de renta en alojamientos transitorios.
	6.4 Potenciar el acceso a la vivienda desde el alquiler a quienes no puedan mantener su vivienda por una situación de mayor endeudamiento.
7. IMPULSAR MEDIDAS PARA LA REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y ADECUACIÓN FUNCIONAL Y DE AHORRO ENERGÉTICO, ASÍ COMO LA ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA.	7.1 Dar a conocer los programas de ayuda a la rehabilitación.
	7.2 Fomentar la regeneración urbana del municipio en las zonas o barrios más poblados y degradados.
	7.3 Mejorar la eficiencia energética y la accesibilidad de los edificios del municipio en su conjunto, en consonancia con las directrices europeas.
	7.4 Llevar a cabo las estrategias a través de un protocolo de actuación con intervención de los distintos agentes sociales afectados, así como a través de intervenciones transversales de las distintas áreas gestoras.
	7.5 Cooperar y colaborar con entidades públicas y privadas a través de convenios.
8. DETERMINAR Y MOVILIZAR SUELO PARA SATISFACER LA DEMANDA.	8.1 Reactivar aquellos suelos con destino a vivienda protegida
	8.2 Cooperación con el Suelo Urbano No Consolidado
9. POTENCIAR SERVICIOS.	9.1 Realizar campañas de información y difusión.
	9.2 Establecer mecanismos de comunicación y participación pública.
	9.3. Gestionar adecuadamente el patrimonio municipal de vivienda protegida.
10. PROMOVER Y DESARROLLAR INSTRUMENTOS QUE PERMITAN LA GESTIÓN DE INTERVENCIONES A NIVEL URBANO.	10.1. Inventariar los suelos destinados a Vivienda Pública que estén sin construir.
	10.2 Actualizar el Patrimonio Municipal de Suelo.
	10.3 Establecer un Protocolo de actuación para el Ayuntamiento de Puente Genil como dinamizador del PMVS.
	10.4 Crear un Pliego de Condiciones para la adjudicación de suelo.
	10.5 Habilitar Instrumentos de intervención pública en el mercado de suelo.
11. PARTICIPACIÓN Y COLABORACIÓN	11.1 Realizar convenios programas de colaboración con la Junta de Andalucía.
	11.2 Crear una comisión de seguimiento del PMVS.
	11.3 Impulsar la participación de las Juntas de Distrito en el PMVS.
	11.4 Impulsar la colaboración de las Asociaciones, Colectivos y Entidades.
12. COORDINACIÓN DE ACTUACIONES CON LA ADMON. ESTATAL Y AUTONÓMICA PARA LA EJECUCIÓN DEL PMVS	12.1 Financiación a través de los Fondos Europeos para la vivienda.
	12.2 Búsqueda de nuevas estrategias de financiación.
	12.3 Implicar a los Servicios Sociales en la gestión de alojamientos.
	12.4 Desarrollar e invertir en la mejora del diseño de las Viviendas Protegidas.



OBJETIVO 1. CUANTIFICAR LA DEMANDA DE VIVIENDA NO SATISFECHA.

Posibilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada a las familias pontanesas en función de sus necesidades familiares, sociales y económicas.

Estrategia 1.1. Cuantificación y reajuste de la Oferta/Demanda de Vivienda Protegida:

Tal y como se deriva del análisis realizado podemos cuantificar la demanda y la oferta tenemos los siguientes datos:

DEMANDA

Demanda de vivienda existente en 2018:

Registro de demandantes (RPM DVP): 78 viviendas protegidas.
 - 51 VP para alquiler o alquiler con opción a compra.
 - 27 VP para compra.

Personas en riesgo de exclusión social: 60 viviendas
 - 60 Alquiler protegido.

Demanda de vivienda para el periodo 2019-2023:

Franja de edad (16-34 años): 2728 viviendas para alquiler, alquiler con opción a compra o compra.
 - 820 Protegidas (30%)
 - 1908 libres (70%).

Franja de edad (35-65 años): 493 viviendas
 - 246 Cambio por necesidades de espacio, cambio de ubicación, etc. (50%)
 - 247 A rehabilitar (50%).

Demanda de vivienda para el periodo 2024-2028:

Franja de edad (16-34 años): 2816 viviendas para alquiler, alquiler con opción a compra o compra.
 - 844 Protegidas (30%)
 - 1972 libres (70%).

Franja de edad (35-65 años): 509 viviendas
 - 254 Cambio por necesidades de espacio, cambio de ubicación, etc. (50%)
 - 255 A rehabilitar (50%).

OFERTA

Viviendas vacías: 2267 viviendas.

Solares vacíos en suelo Urbano Consolidado

Solares para menos de 5 viviendas: 337 viviendas libres.
 Solares para más de 5 viviendas: 722 viviendas libres.
 Solares propiedad del ayuntamiento: 7 viviendas protegidas.

Desarrollo del PGOU:

Suelo Urbano No Consolidado: 2723 viviendas (2586 libres y 137 VP).
 Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio: 694 viviendas (576 libres y 118 VP).
 Suelo Urbanizable Sectorizado: 116 viviendas (77 libres y 39 VP).

Durante el desarrollo del presente PMVS habrá que realizar año a año el reajuste de la oferta y la demanda de vivienda para rectificar las actuaciones programadas.

OBJETIVO 2. POSIBILITAR EL ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA.

Posibilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada a las familias pontanesas en función de sus necesidades familiares, sociales y económicas.

Las estrategias para conseguirlo son las siguientes:

Estrategia 2.1. Creación de Parques de vivienda protegida público y privado:

Para crear Parques de vivienda protegida habrá que trabajar con los plazos establecidos en el planeamiento para su desarrollo, con arreglo a la disponibilidad financiera y tal cual se detecta en el estudio de necesidades y demanda de vivienda protegida y del análisis de programación para su promoción por parte de promotores tanto públicos como privados. Todo ello de la mano de la Comunidad Autónoma que es la competente, acompañada tanto del Ayuntamiento como de las diferentes entidades privadas.

Estrategia 2.2. Fomentar de la modalidad de Cooperativa de Viviendas Protegidas:

El interés de varias personas en resolver el problema del acceso a una vivienda de forma conjunta lleva a formalizar cooperativas que necesitan apoyo y asesoramiento para organizarse y autogestionarse.

El ayuntamiento deberá impulsar las cooperativas informando y ayudando a la gestión de las mismas con su apoyo durante todo el proceso.

Estrategia 2.3. Fomentar de la vivienda de alquiler social:

El acceso a una vivienda mediante el alquiler es una solución ideal para subsanar la necesidad de todas las personas que se encuentran en situación de escasos ingresos o en riesgo de exclusión social. Actualmente el parque público de vivienda protegida de Puente Genil se encuentra ocupado en su mayoría en alquiler. El 27,39 % de los solicitantes que optan a una vivienda en alquiler y el 47,13% de los solicitantes que optan a una vivienda en alquiler con opción a compra, poseen una renta mínima, inferior a una vez el IPREM. Por tanto la modalidad prioritaria para atender esta demanda tendría que centrarse en programas de viviendas sociales con un alquiler bajo o subvencionado, o bien, para determinados colectivos en riesgos de exclusión social la creación de Alojamientos Protegidos de Promoción Pública. Lo que debe venir encabezado por la Comunidad Autónoma que es en la reside la competencia (y por tanto la que dispone de fondos financieros) para ejercer esta obligación y cumplir con los derechos de los ciudadanos.

Estrategia 2.4. Prever la creación de alojamientos protegidos para cubrir la necesidad de ciertos colectivos vulnerables de la población en riesgo de exclusión social:

En Puente Genil existen 47 familias en situación de riesgo de exclusión social, esta situación de vulnerabilidad se podría solucionar si por parte del Ayuntamiento en colaboración con los Servicios Sociales Municipales y la Junta de Andalucía se impulsa la construcción de alojamientos equipamentales que les proporcione una salida o "alojamientos transitorios" en los que en un tiempo limitado, determinados colectivos (jóvenes, familias procedentes de desahucios, mujeres maltratadas...) encuentren una solución rápida mientras se resuelve su situación.





OBJETIVO 3. PROMOVER EL ALQUILER DE VIVIENDAS.

Para aquellas personas que por su situación social o económica no sea factible la compra de una vivienda en propiedad, se debe promover desde el Ayuntamiento de Puente Genil el acceso a una vivienda de alquiler.

Las estrategias para conseguirlo son las siguientes:

Estrategia 3.1. Cambiar la Calificaciones de Vivienda Protegida para permitir el alquiler:

Actualmente en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Puente Genil, el 64,89 % demandan una vivienda en régimen de alquiler o alquiler con opción a compra, sería interesante entonces valorar la posibilidad de cambiar las calificaciones de vivienda protegida en el parque existente para que dichas viviendas puedan entrar en programas de alquiler.

Estrategia 3.2. Reserva de Viviendas Protegidas de Alquiler para familias afectadas por desahucios:

Ante el grave problema que supone para una familia verse afectado por una orden de desahucio o un desalojo por causa sobrevenida, el Ayuntamiento de Puente Genil podría reservar vivienda protegida para estas familias sin que tengan que estar previamente inscritas en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, dado su carácter excepcional. Dado que en el municipio existen unas 2745 viviendas vacías, para esta reserva de vivienda protegida se podrían adquirir viviendas vacías por parte del Ayuntamiento.

Estrategia 3.3. Establecer fórmulas de acceso en alquiler de Viviendas Protegidas para jóvenes:

En Puente Genil el 63,4 % de los demandantes de vivienda protegida son menores de 35 años, según se desprende de análisis efectuado en el apartado 5.1.2.3. del presente documento. Por tanto se trata de un tema muy importante y habría que estudiar otras fórmulas de alojamiento que pudieran ayudar a resolver esta demanda:

- Viviendas en alquiler con opción a compra.
- Viviendas compartidas para jóvenes.
- Alojamientos con fórmulas compartidas de talleres de trabajo o viveros de empresa o autónomo.
- Viviendas transitorias en alquiler con utilización de las ayudas Estatales, por un periodo de tiempo entre 2 y 4 años hasta que el joven pueda conseguir un empleo estable o mejorar sus condiciones laborales.
- Cooperativas de viviendas

Estrategia 3.4. Incentivar y fortalecer el mercado del alquiler de viviendas:

Habría que fomentar que parte de las 2267 viviendas deshabitadas que existen en Puente Genil, se incorporen a una bolsa de viviendas para su cesión en arrendamiento, bien ayudando a los propietarios o bien adquiriéndolas mediante compra por parte del Ayuntamiento y poniéndolas a disposición del mercado de alquiler.

Incentivando su arrendamiento a través de programas del Plan Estatal (ya terminado).

Si el 55,67 % de los demandantes tienen ingresos inferiores al IPREM (537,84 €/mes) y el esfuerzo máximo familiar para pagar el alquiler no debe superar el 25 %: $537,84 \times 25\% = 134,46$ euros/mes; y el alquiler medio en Puente Genil, de las viviendas que aparecen en el mercado de alquiler alcanza los 300 €/mes, el resto: $300 - 134,46 = 165,54$ €/mes, podría ser objeto de ayuda por parte de las Administraciones. El Estado, según Plan Estatal (ya terminado), puede ayudar con hasta 200 €/mes, con lo que sería factible el alquiler de viviendas para familias con ingresos muy reducidos.

De esta manera se podría ayudar al menos al conjunto de demandantes más vulnerables, las familias en riesgo de exclusión, y otros grupos de especial protección.

Será pues necesario informar y gestionar la tramitación de estas ayudas desde el Ayuntamiento.

Estrategia 3.5. Viviendas compartidas para jóvenes emprendedores:

Dentro del grupo de jóvenes que demanda vivienda, habrá quienes se encuentren en la situación de estar comenzando su trabajo y accediendo al mercado laboral; para estos jóvenes sería interesante la creación de viviendas vinculadas a talleres donde se desarrolle la actividad productiva, emprendedora o de nuevas empresas por un tiempo definido y limitado de dos a cuatro años, con un alquiler asequible.

Estrategia 3.6. Viviendas de cooperación intergeneracional:

Otra estrategia a poner en práctica sería la de vincular la adquisición de vivienda o alojamientos a la adquisición de un compromiso social por el cual ayudarían a otras personas necesitadas (personas mayores, discapacitados...)

Estrategia 3.7. Reserva de viviendas en alquiler para demandantes en riesgo de exclusión social:

Dentro de las viviendas protegidas de promoción pública, reservar algunas para destinarlas exclusivamente a personas que están en riesgo de exclusión social.

OBJETIVO 4. LOCALIZAR Y MOVILIZAR LAS VIVIENDAS VACÍAS.

Estrategia 4.1. Crear una bolsa de viviendas vacías para su uso en alquiler protegido.

Debido a la gran cantidad de viviendas vacías que tiene el municipio, habría que localizarlas creando un plano de vivienda vacía y a continuación gestionar una bolsa de viviendas deshabitadas para su cesión en arrendamiento. Esto se podría realizar mediante un programa de ayuda a los propietarios, mediante concertación de pólizas de seguros de impago de rentas y defensa jurídica o seguros multiriesgo de hogar, asistencia técnica para facilitar certificaciones energéticas, etc. Además el Ayuntamiento también podría adquirir en propiedad algunas de estas viviendas para ponerlas a disposición de alquiler.

Estrategia 4.2. Desarrollar programas que fomenten la puesta a disposición de alquiler de viviendas de 2ª residencia.

Al igual que en el punto anterior se ha propuesto con las viviendas vacías, se podría hacer con las viviendas de 2ª residencia estableciendo un programa de ayuda a los propietarios, mediante concertación de pólizas de seguros de impago de rentas y defensa jurídica o seguros multiriesgo de hogar, asistencia técnica para facilitar certificaciones energéticas, etc. De este modo los propietarios estarían más seguros a la hora de poner a disponibilidad del alquiler su 2ª residencia.

Estrategia 4.3. Reactivar el parque de viviendas vacías en manos de entidades financieras en colaboración con el Ayuntamiento.

Todas aquellas viviendas vacías que se encuentren en manos de entidades financieras, éstas, en colaboración con el Ayuntamiento deberían movilizarlas y una forma sería su cesión en arrendamiento.

Estrategia 4.4. Movilizar el stock de viviendas de nueva construcción sin vender.

Al igual que en el punto anterior, existe un stock de viviendas de nueva construcción que aún no se han vendido y que podrían ser susceptibles de ser cedidas en arrendamiento.



OBJETIVO 5. FACILITAR LA PERMUTA DE VIVIENDAS.**Estrategia 5.1. Crear una bolsa de oferta de viviendas para permutas.**

Existen personas o familias que aun teniendo una vivienda, ésta no reúne las condiciones más adecuadas para ellos, bien por tener menos habitaciones de las que necesitan, bien por su situación, etc., por ello se propone la creación y regulación de una bolsa de oferta de viviendas, donde se registrarán aquellas cuyas personas titulares necesiten permutarlas por otras más adecuadas a sus circunstancias personales o familiares.



OBJETIVO 6. PROMOVER LA COHESIÓN SOCIAL EN MATERIA DE VIVIENDA.

Estrategia 6.1. Dar a conocer la existencia de los programas de ayudas de emergencia.

Informar del programa de Emergencia Social que gestiona el Área de Servicios Sociales del Ayuntamiento de Puente Genil.

Estrategia 6.2. Proporcionar información y asesoramiento por incapacidad para hacer frente al pago de las rentas por arrendamiento de la vivienda habitual y permanente.

Asesorar e informar de las ayudas a aquellas personas que no pueden hacer frente al pago de la renta de arrendamiento de su vivienda.

Estrategia 6.3. Realojar en alojamientos transitorios a las personas que han sufrido desahucios por impago de renta.

Dar la posibilidad, a aquellas personas que han sufrido un desahucio, de tener un alojamiento transitorio mientras solucionan su situación.

Estrategia 6.4. Potenciar el acceso a la vivienda desde el alquiler a quienes no puedan mantener su vivienda por una situación de mayor endeudamiento.

Facilitar el acceso a una vivienda en alquiler a aquellas personas que no pueden pagar su vivienda por su situación económica.



OBJETIVO 7. IMPULSAR MEDIDAS PARA LA REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y ADECUACIÓN FUNCIONAL Y DE AHORRO ENERGÉTICO, ASÍ COMO LA ELIMINACIÓN DE INFRAVIVIENDA.**Estrategia 7.1. Dar a conocer programas de ayuda a la rehabilitación.**

Se mantendrá informados a los ciudadanos de los diferentes programas de ayuda a la rehabilitación, tanto de edificios, como de viviendas, así como de los programas específicos de implantación del informe de evaluación, adecuación funcional básica y de rehabilitación energética. Asimismo, se les mantendrá informados de los programas de transformación y eliminación de la infravivienda.

Estrategia 7.2. Fomentar la regeneración urbana del municipio en las zonas o barrios más poblados o degradados.

Articular subvenciones mediante la colaboración entre entidades públicas y privadas, junto con las aportaciones económicas de los propietarios, para regenerar las zonas o barrios más poblados y degradados del municipio, debido al envejecimiento de sus edificios y equipamientos.

Estrategia 7.3. Mejorar la eficiencia energética y la accesibilidad de los edificios del municipio en su conjunto, en consonancia con las directrices europeas.

Regular, impulsar y fomentar las actuaciones necesarias para mejorar condiciones básicas de accesibilidad y mejora de la eficiencia energética de los edificios de modo que se garantice un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano y su tejido.

Estrategia 7.4. Llevar a cabo las estrategias a través de un protocolo de actuación con intervención de los distintos agentes sociales afectados, así como a través de intervenciones transversales de las distintas áreas gestoras.

Se hace necesaria la participación de los agentes sociales y económicos para establecer un protocolo de acción y conseguir una buena coordinación entre las distintas áreas gestoras que intervienen. De este modo la regeneración urbana se constituirá en un medio de conseguir la satisfacción de las necesidades prioritarias de los ciudadanos, como elemento de integración y cohesión social.

Estrategia 7.5. Cooperar o colaborar con entidades públicas y privadas a través de convenios.

El éxito de los objetivos y estrategias que se plasman en el presente documento depende en buena medida de la capacidad de las administraciones de generar confianza en los proyectos que se pretendan abordar y conseguir la participación e implicación en los mismos de agentes económicos o de las propias instituciones afectadas.



OBJETIVO 8. DETERMINAR Y MOVILIZAR SUELO PARA SATISFACER LA DEMANDA.

El PGOU de Puente Genil es un elemento sobre el que recaen muchas de las decisiones y los recursos que tiene este Plan, sobre todo de cara al futuro, por tanto su reactivación y adecuada gestión son un objetivo fundamental.

Estrategia 8.1. Reactivar aquellos suelos con destino a vivienda protegida:

El PGOU de Puente Genil realiza una reserva de terrenos equivalente, como mínimo, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial, para destinarlos a viviendas protegidas, de acuerdo con el artículo 10.1 A) b) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía. Esta reserva se realiza en cada área de reforma interior o sector con uso residencial. En conjunto entre el suelo urbano no consolidado, el urbanizable ordenado, el urbanizable ordenado transitorio y el sectorizado, el PGOU de Puente Genil reserva suelo para aproximadamente 3.533 viviendas protegidas.

Esta reserva de suelo es pues un importantísimo punto de apoyo para subsanar la demanda de vivienda de cara al futuro. Pero en cambio su desarrollo depende de que el mercado y la gestión de dichos suelos puedan reactivar con la velocidad suficiente los sectores de los que depende dicho volumen de viviendas.

Estrategia 8.2. Cooperación con el Suelo Urbano No Consolidado:

Dentro de todo el suelo reservado en el PGOU para vivienda protegida, las unidades de suelo urbano no consolidado serían las prioritarias a desarrollar ya que su tramitación es más ágil, su plazo menor y ya se encuentran incrustadas en la trama urbana. Cooperar con ellas, estudiar sus posibilidades, favorecer su desarrollo se convierten en una estrategia prioritaria.



OBJETIVO 9. POTENCIAR SERVICIOS.**Estrategia 9.1 Realizar campañas de información y difusión:**

Informar y difundir la información sobre la incidencia del Plan Municipal de Viviendas en los diferentes distritos del municipio. Es necesario además, la elaboración y puesta en práctica de auténticos programas de participación y comunicación pública que permita mantener informados a los ciudadanos y recoger sus aspiraciones y propuestas para integrarlas en la planificación, aprovechando las nuevas tecnologías y el hábito que existe hoy de utilización de las redes sociales.

Estrategia 9.2 Establecer mecanismos de comunicación y participación pública:

Establecer mecanismos que permitan de forma rápida y permanente mantener informados a los ciudadanos y recoger sus aspiraciones y propuestas para integrarlas en la planificación si éstas fuesen compatibles con el interés general.

Estrategia 9.3. Gestionar adecuadamente el patrimonio municipal de Vivienda Protegida:

Dado que en Puente Genil no existe a día de hoy patrimonio municipal de vivienda protegida y siendo necesaria su creación para satisfacer las necesidades de vivienda existentes en el municipio, habría que tener en cuenta que una vez creado habría que gestionarlo adecuadamente y para ello se debería seguir las siguientes pautas:

- Mejorar la convivencia vecinal: inspección y control del uso adecuado de la vivienda, reuniones con las comunidades, coordinación de planes de convivencia, censo y control de ocupaciones de viviendas, coordinación de conserjes, servicios de limpieza y policía.

Para llevar a efecto estos objetivos se desarrollarán con más incidencia: planes de morosos singulares, plataformas de presidentes, planes de autogestión, planes de integración social y familias conflictivas, etc.

- Mejorar el mantenimiento de los edificios: prevención y plazos de reparaciones. Para llevar a efecto estos objetivos: campañas de concienciación del uso de la vivienda y elementos comunes; agrupación de contratos y optimización del gasto.
- Simplificar y agilizar la gestión administrativa.
- Controlar las adjudicaciones, cambios y traslados.



OBJETIVO 10. PROMOVER Y DESARROLLAR INSTRUMENTOS QUE PERMITAN LA GESTIÓN DE INTERVENCIONES A NIVEL URBANO.

Las estrategias para conseguirlo son las siguientes:

Estrategia 10.1. Inventariar los suelos destinados a Viviendas Protegidas Pública que estén sin construir:

Realizar fichas individualizadas para cada suelo en las que se especifique al menos:

- Ubicación y planimetría.
- Parámetros Urbanísticos: usos pormenorizados, nº de viviendas y edificabilidad máxima ente otros.
- Disponibilidad. Grado de transformación.
- Titularidad (catastro y Registro).

Estrategia 10.2. Actualizar el patrimonio municipal de suelo.**Estrategia 10.3. Establecer un Protocolo de actuación para el Ayuntamiento de Puente Genil como dinamizador del PMVS:**

En dicho Protocolo habría de concretarse su función dinamizadora del Plan Municipal de Vivienda de Puente Genil y de sus diferentes programas. Para ello sería necesario mejorar los procesos internos que permitan dotar de mayor agilidad, transparencia y coordinación a las distintas funciones y organismos que dinamizan el Plan Municipal de la Vivienda de Puente Genil y potenciar las funciones promotoras directas del Ayuntamiento, tanto para el suelo residencial como para otros usos urbanos complementarios, mediante sistemas de actuación públicos (expropiación y cooperación) y urbanización pública del suelo.

Estrategia 10.4. Crear un Pliego de Condiciones para la adjudicación de suelo urbanizado:

Con este Pliego de Condiciones se pretende incentivar la iniciativa privada en el desarrollo del suelo urbanizado. Se podrían establecer en él, medidas como el aplazamiento del pago del suelo hasta el momento de la obtención de la calificación provisional de las viviendas y cláusula de resolución de la adjudicación de suelo en caso de no ser viable la financiación para comercializar la promoción; poner en el mercado parcelas con proyecto, licencia y calificación; promover suelos para cooperativas, ceder suelo para la promoción de viviendas en alquiler social a entidades sin ánimo de lucro, etc.

Estrategia 10.5. Habilitar instrumentos de intervención pública en el mercado del suelo:

Existen instrumentos que legislación prevé y que se podrían habilitar (registro municipal de solares, registro de edificación ruinosas y solares vacantes, ejecución subsidiaria y/o descalificación de suelo por incumplimiento de plazos de urbanización y/o edificación, expropiación, etc.)



OBJETIVO 11. PARTICIPACIÓN Y COLABORACIÓN.

Es necesario que para intentar llevar a cabo las actuaciones que propone el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Puente Genil, exista una coordinación entre la administración estatal (Ministerio de Fomento) y autonómica (Consejería de Fomento y Vivienda), con las entidades financieras para hacer efectivas las determinaciones del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Puente Genil; así como con las distintas entidades que colaboran en un Plan de estas características: Asociaciones y Colectivos relacionados con la vivienda.

Estrategia 11.1. Realizar convenios programa de colaboración con la Junta de Andalucía:

Necesariamente, el desarrollo del presente Plan y su eficacia estará ligado a que tanto el Ayuntamiento como la Junta de Andalucía trabajen conjuntamente a través de la aprobación de convenios programa que ayuden a realizar las distintas actuaciones que se plantean.

Estrategia 11.2. Conformar una Comisión de Seguimiento del Plan Municipal de Vivienda:

Será necesario conformar una Comisión de Seguimiento del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Puente Genil con representación municipal, provincial, autonómica y de diferentes entidades sociales (Asociaciones y Colectivos), que permita supervisar en cada momento el grado de ejecución de dicho plan, así como de los "convenios programas" que se hubieren redactado e igualmente examinar y plantear soluciones ante las posibles dificultades que vayan apareciendo.

Estrategia 11.3. Impulsar la participación de las juntas de distrito en el Plan Municipal de la Vivienda:

Es necesaria la colaboración ciudadana, de tal modo que las asociaciones y colectivos sean órganos activos de participación y colaboración del Plan de la Vivienda.

Estrategia 11.4. Impulsar la colaboración de Asociaciones, Colectivos y Entidades.

Igualmente es necesario dar a conocer el plan y potenciar la participación de todas aquellas Asociaciones, Colectivos y Entidades relacionadas con la Vivienda.



OBJETIVO 12. COORDINACIÓN DE ACTUACIONES CON LA ADMON. ESTATAL Y AUTONÓMICA PARA LA EJECUCIÓN DEL PMVS.**Estrategia 12.1. Financiación a través de los Fondos Europeos para la vivienda.**

Para ampliar las posibilidades de financiación, otra vía son los Fondos Europeos. Sería necesario coordinar las necesidades en materia de vivienda como modo de cohesión social con las líneas de trabajo europeas para poder acceder a esta fuente de financiación provocando una visualización social de la vivienda como sujeto activo en la conformación de la ciudad y el bienestar de los ciudadanos para que de esta forma, ésta sea una línea de subvención en los Fondos Europeos.

En este sentido, entendemos prioritario que además de otras fuentes de financiación, se usen Fondos Europeos para la erradicación de la infravivienda en Puente Genil, toda vez que existen líneas permitidas por el reglamento de los mismos, para destinarlos a esta solución.

Estrategia 12.2. Búsqueda de nuevas estrategias de financiación.

Para buscar nuevas estrategias de financiación, se trataría de colaborar con las entidades implicadas, y que sean ellas, la Administración Pública (Central, Autonómica o Europea) o las Entidades Financieras, las que ayuden a encontrarlas.

Estrategia 12.3. Implicar a los Servicios Sociales en la gestión de los alojamientos.

Deben ser los Servicios Sociales los que aporten soluciones en la gestión de los alojamientos para que éstos tengan la mayor eficacia social posible.

Estrategia 12.4. Desarrollar e invertir en la mejora del diseño de la vivienda protegida.

Se necesita además incorporar a la vivienda una innovación y diseño adecuados para hacer frente a la excesiva complejidad que presenta la sociedad actual debido tanto a la diversidad de situaciones sociales que se pueden presentar como a la dificultad económica de su financiación, todo esto hace necesario la búsqueda de soluciones que deben abordarse desde un trabajo de investigación interdisciplinar y complejo.

