

# OBJETIVO ESTRATÉGICO

## 8

### GARANTIZAR EL ACCESO A LA VIVIENDA

- 8 / 1** Fomentar la existencia de un parque de vivienda adecuado a precio asequible.
- 8 / 2** Garantizar el acceso a la vivienda, especialmente de los colectivos más vulnerables.

# INTRODUCCIÓN

En los últimos 15 años los municipios de la primera corona del área metropolitana de Sevilla han sido receptores de un constante flujo migratorio proveniente de la capital. Este proceso migratorio, protagonizado en su mayor parte por población joven, ha venido provocado en parte por el desarrollo de infraestructuras de transporte que han mejorado la accesibilidad de estos municipios, por la percepción de calidad de vida asociadas a ciudades de menor tamaño y, sobre todo, por los precios más asequibles de la vivienda.

El término municipal de La Rinconada ha sido uno de los principales beneficiarios de este proceso, al haber registrado un incremento de casi 10.000 nuevos residentes desde el año 2000 (un aumento del 37% de la población). El consiguiente incremento en la demanda de viviendas que esto trajo consigo fue el detonante de la expansión urbanística de La Rinconada, al albur del apogeo del mercado inmobiliario que se vivió en dicha época y que no fue todo lo coherente y sostenible que hubiese sido deseable. De hecho, de esta misma época datan diversos desarrollos urbanísticos residenciales que a día de hoy no han sido culminados y conforman núcleos diseminados de población en suelo no urbano que representan una debilidad para la cohesión territorial del municipio.

En todo caso, el Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada aprobado definitivamente en 2007 incluía una previsión de duplicar el parque residencial local de aquella época con 10.000 nuevas viviendas en el plazo de 12 años, para dar respuesta a unas expectativas de demanda que la crisis financiera e inmobiliaria que impactó en la economía mundial en 2008 hizo imposible de cumplir y que provocó (como en la mayoría de municipios españoles) una brusca ralentización en la ejecución de las previsiones incluidas en su instrumento de planeamiento general.

Esta ralentización en la ejecución del PGOU, agravada por la sentencia judicial que anulaba su revisión de 2018 para adaptarla al POTAUUS, se ha mantenido hasta hoy en día y ha provocado un déficit de oferta que no sólo provoca las lógicas tensiones en el mercado inmobiliario, sino también problemas de índole social dado el gran volumen de población potencialmente vulnerable con necesidades perentorias de acceso a una vivienda (circunstancia que es actualmente uno de los grandes retos que debe asumir el municipio de La Rinconada) a la que no es posible dar respuesta.

En los últimos años el Ayuntamiento de La Rinconada ha llevado a cabo una intensa actividad normativa que ha cristalizado en un completo catálogo de instrumentos de planificación estratégica que buscan revertir esta situación y adaptar la oferta local de vivienda a las necesidades reales de la población, tanto en términos cuantitativos como cualitativos. El Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS) de 2018, la Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible Integrado (EDUSI) de 2016 y más recientemente el Plan para la Reactivación Económica, Social, de Empleo y Territorial (Plan RESET) están dirigidos a responder a los problemas sociales y residenciales que padece el municipio.

Todos estos planes y documentos, que son el resultado de un profundo análisis del territorio y su realidad socioeconómica y de intensos procesos de participación ciudadana, plantean un amplio abanico de estrategias y actuaciones que entroncan directamente con los objetivos específicos de la Agenda Urbana Española en el ámbito de la vivienda, como son fomentar la existencia de un parque de vivienda adecuado a precio asequible y garantizar el acceso a la vivienda, especialmente de los colectivos más vulnerables.

# INDICADORES



## Porcentaje del parque edificatorio con una antigüedad anterior al año 2000

El parque edificatorio anterior al año 2000 en el municipio de La Rinconada representa un porcentaje importante (57,73%). En este sentido, sería necesario acometer actuaciones de mejora de eficiencia energética en muchos de los edificios.

Fuente: AUE, 2021



## Densidad de vivienda por superficie de suelo urbano.

La Rinconada tiene la menor densidad de vivienda por hectárea (15,82 viv/ha) de los municipios comparados, fruto en gran medida de los desarrollos extensivos de vivienda unifamiliar y de la importancia relativa del suelo urbano no residencial.

Fuente: AUE, 2021



## Número de viviendas por cada 1.000 habitantes.

La Rinconada es uno de los municipios con menor densidad de vivienda por cada 1000 habitantes (387,36) en comparación con el resto de localidades de su corona metropolitana, este indicador viene a poner de manifiesto el desequilibrio que existe entre la demanda de vivienda de la población y la oferta existente, siendo necesario desarrollar todas las actuaciones de construcción de vivienda prevista en los diferentes planes.

Fuente: AUE, 2021

# INSTRUMENTOS

- Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS)
- Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de La Rinconada
- Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS) del Término Municipal de La Rinconada
- Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible Integrado (EDUSI) de La Rinconada
- Plan de Reactivación Económica, Social de Empleo y Territorial (Plan RESET) de La Rinconada

# PRINCIPALES RETOS DE LA CIUDAD

- ① **Revisar el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) y actualizar el Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS) de La Rinconada**, para adaptar las determinaciones en materia de vivienda y suelo al actual contexto socioeconómico y normativo.
- ② **Mejorar la accesibilidad y la eficiencia energética de los bloques de viviendas (públicos y privados)** construidos en la segunda mitad del siglo pasado, para mejorar las condiciones de vida de la población, promover el ahorro energético y reducir la huella de carbono del área urbana.
- ③ **Universalizar el derecho a disponer de una vivienda digna a toda la población de La Rinconada**, ampliando la oferta (pública y privada) de inmuebles en alquiler, configurando dicha oferta para que responda a las demandas y posibilidades de todos los grupos sociales, en particular a la población más vulnerable y que tiene mayores dificultades para encontrar alojamiento acorde a sus necesidades.
- ④ **Redefinir los usos y calificaciones de la vivienda en los nuevos desarrollos del Pago de Enmedio**, para asegurar su viabilidad económica y financiera. Las actuales ratio de vivienda protegida (en torno al 70 %) hipotecan estos posibles desarrollos por los estrechos márgenes económicos y las necesidades financieras que comportan, por lo que se hace necesario un ajuste.
- ⑤ **Mejorar la calidad edificatoria**. El Parque edificatorio de La Rinconada no es excesivamente antiguo, pero presenta algunas lagunas en cuanto a accesibilidad y eficiencia energética. Por ello es necesario acometer acciones para reducir los efectos nocivos sobre el clima que produce el actual nivel de consumo energético y hacer los edificios más habitables.
- ⑥ **Estudiar la morfología de vivienda unifamiliar existente en la ciudad consolidada** y analizar su posible cambio de uso como plurifamiliar.
- ⑦ **Estudiar las posibilidades que ofrece el cambio de uso de ciertos equipamientos** para favorecer su adaptación a nuevas soluciones habitacionales.

## DEBILIDADES

### D01

Presencia de núcleos de viviendas fuera de suelo urbano consolidado, que no pueden disponer de todos los servicios urbanísticos y son potenciales focos de vulnerabilidad residencial.

### D02

Elevado número de hogares con bajos ingresos, demandantes de vivienda protegida. Muchos de ellos tendrían dificultades para acceder incluso a una vivienda de protección oficial.

### D03

Importante volumen de población vulnerable o en riesgo de vulnerabilidad, que además está muy concentrada en determinados barrios (principalmente promociones públicas).

### D04

Existencia de un considerable número de viviendas con problemas de accesibilidad y poca o nula eficiencia energética.

### D05

Escasa difusión de los proyectos de vivienda de protección oficial en régimen de cooperativa.

## AMENAZAS

### A01

Retraso en el desarrollo del planeamiento urbanístico que puede provocar tensiones en el mercado de vivienda.

### A02

Ralentización del ritmo de crecimiento de la población por un cambio de tendencia en la dinámica demográfica del área metropolitana, que afecte al mercado residencial local.

### A03

Contracción de la actividad económica y aumento del desempleo por la crisis del Covid-19, que reduzca la demanda y desincentive la ejecución de desarrollos urbanísticos residenciales.

### A04

Aumento de la población vulnerable derivado de las consecuencias en la economía y el empleo de la actual crisis económica.

### A05

Escasez de alternativas de financiación para proyectos de vivienda de protección oficial.

## FORTALEZAS

### F01

Disponibilidad de una completa estructura de directrices estratégicas y disposiciones normativas que articulan la política de vivienda local. El POTAUS, el PGOU y el PMVS conforman una sólida red de apoyo al mercado residencial.

### F02

Dimensión del parque público de viviendas. La Rinconada cuenta con una disponibilidad de vivienda de titularidad pública (municipal y autonómica), que le permite intervenir en el mercado y atender gran parte de las necesidades de la población.

### F03

Presencia de una agencia municipal para la intervención en el mercado de vivienda. La entidad mercantil municipal SODERIN VEINTIUNO, S.A.U. cuenta con los medios y la solvencia técnica necesaria para poder dar respuesta a las necesidades del mercado local residencial.

### F04

Papel de La Rinconada como destino de gran parte de los flujos migratorios dentro del área metropolitana, lo que contribuye a fortalecer la demanda residencial.

## OPORTUNIDADES

### 001

Existencia de planes y programas específicamente destinados a apoyar el parque residencial. La EDUSI y el Plan RESET contemplan medidas para la financiación de actuaciones en rehabilitación, mejora de la accesibilidad y eficiencia energética de las viviendas de La Rinconada.

### 002

Previsión de suelos para el desarrollo residencial a medio y largo plazo. Tanto el POTAUS como el PGOU incluyen una reserva de suelos debidamente dimensionados a la evolución de la demanda de viviendas.

### 003

Implantación de nuevos modelos laborales y educativos. La generalización del teletrabajo y la educación a distancia derivado de la crisis del Covid-19 puede provocar un incremento en los flujos de llegada de población desde la capital.

### 004

Los fondos para la reconstrucción post Covid-19 y los programas nacionales de ayudas a la recuperación pueden contribuir a la financiación de proyectos de vivienda protegida.