CRÉDITOS

EQUIPO TÉCNICO REDACTOR:

Por encargo del Ayuntamiento de Morón de la Frontera este trabajo ha sido realizado por TERRITORIO Y CIUDAD SLP, bajo la responsabilidad del siguiente Equipo Redactor:

Dirección y adjuntos a la dirección:

Manuel A. González Fustegueras. Arquitecto y urbanista.

Sebastián Olmedo Pérez. Licenciado en Derecho.
Pedro Górgolas Martín. Arquitecto y urbanista. Doctor por la Universidad de Sevilla.
Andrés Luque Ramos. Arquitecto Técnico.

Coordinación:

Juan Antonio Lobato Becerra. Arquitecto. Grado en Sociología.
Miguel González Márquez. Licenciado en Historia y Doctor en Antropología Urbana.

Equipo Base:

Juan Carlos Puerto Andrades. Arquitecto.
Reyes Pata Vila. Arquitecta.
Irene Luque Martín. Arquitecta. Doctora por la Universidad de Sevilla.
María Gertrudis Márquez Sánchez. Licenciada en Historia del Arte y Máster en Arqueología.
Javier Lastre Benítez. Economista.
María Victoria Ruíz Pomar. Economista.
Juan de Dios Olmedo Pérez. Sistemas infográficos, maquetación y edición.
Cristóbal Muñoz García. Técnico Superior en Construcción.
Francisco Javier Pedro Jiménez. Técnico Superior en proyectos de edificación.

Colaboradores:

URBE ÓPTIMA SL. Sostenibilidad económica y financiera. Marco inversor del modelo y generación de empleo.

Referentes Municipales

Delegación de Urbanismo y Obras
S.A.C. de Morón de la Frontera
Servicios Sociales

ÍNDICE

1. ALCANCE Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO

2. MARCO LEGISLATIVO

2.1. MARCO LEGISLATIVO DE LAS COMPETENCIAS ESTATALES

2.1.1. EL PLAN ESTATAL DE FOMENTO DEL ALQUILER DE VIVIENDAS, LA REHABILITACIÓN EDIFICATORIA, Y LA REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA 2013-2016.

2.1.2. LEY 8/2013, DE 26 DE JUNIO, DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS.

2.1.3. LEY 1/2013, DE 14 DE MAYO, DE MEDIDAS PARA REFORZAR LA PROTECCIÓN A LOS DEUDORES HIPOTECARIOS, REESTRUCTURACIÓN DE DEUDA Y ALQUILER SOCIAL.

2.1.4. REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015, DE 30 DE OCTUBRE POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA.

2.2. MARCO LEGISLATIVO DE LAS COMPETENCIAS AUTONÓMICAS.

2.2.1. LEY 1/2010 DE 8 DE MARZO, REGULADORA DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN ANDALUCÍA.

2.2.2. DECRETO-LEY 6/2013, DE 9 DE ABRIL, DE MEDIDAS PARA ASEGURAR EL CUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA.

2.2.3. CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL MINISTERIO DE FOMENTO Y LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN ESTATAL DE FOMENTO DEL ALQUILER DE VIVIENDAS, LA REHABILITACIÓN EDIFICATORIA, Y LA REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS, 2013-2016.

2.2.4. PLAN INTEGRAL DE FOMENTO PARA EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y REHABILITACIÓN SOSTENIBLE EN ANDALUCÍA

2.2.5. PLAN DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA 2016-2020, APROBADO POR EL DECRETO 141/2016, DE 2 DE AGOSTO

2.2.6. BASES REGULADORAS PARA LA CONCESIÓN DE AYUDAS, EN RÉGIMEN DE CONCURRENCIA NO COMPETITIVA, PARA LA ELABORACIÓN Y REVISIÓN DE LOS PLANES MUNICIPALES DE VIVIENDA Y SUELO EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA

2.3. MARCO LEGISLATIVO DE LAS COMPETENCIAS MUNICIPALES

2.3.1. LEY DE BASES DEL RÉGIMEN LOCAL

2.3.2. LEY DE AUTONOMÍA LOCAL DE ANDALUCÍA

2.3.3. REGISTROS PÚBLICOS MUNICIPALES DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA.

2.3.4. PLANES MUNICIPALES DE VIVIENDA.

ÍNDICE

3. DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

3.1. ANÁLISIS SOCIODEMOGRÁFICO

3.1.1. EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE MORÓN.

3.1.2. PROYECCIONES DE POBLACIÓN Y DE HOGARES.

3.2 PARQUE DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE MORÓN DE LA FRONTERA.

3.2.1. VIVIENDAS POR TIPO Y SU EVOLUCIÓN

3.2.2. ANTIGÜEDAD DEL PARQUE DE VIVIENDAS

3.2.3. RÉGIMEN DE TENENCIA

3.2.4. ACCESIBILIDAD Y ESTADO DEL PARQUE DE VIVIENDAS

3.2.5. DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LAS VIVIENDAS DESOCUPADAS O VACÍAS EXISTENTES EN EL MUNICIPIO

3.3. ANÁLISIS DE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA

3.3.1. LA DEMANDA DE VIVIENDAS EN EL MUNICIPIO QUE NO CONLLEVAN MEDIDAS SOCIALES COMPLEMENTARIAS.

3.3.2. LAS NECESIDADES RELACIONADAS CON PERSONAS Y COLECTIVOS CON PROBLEMAS DE VULNERABILIDAD O DE EXCLUSIÓN RESIDENCIAL. IDENTIFICACIÓN

3.3.3. EL REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA

3.4. RECURSOS E INSTRUMENTOS AL SERVICIO DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA: PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO EN MORÓN DE LA FRONTERA.

3.4.1. RELACIÓN DE RECURSOS INTEGRANTES DEL PATRIMONIO PÚBLICO DE VIVIENDA Y SUELO

3.4.2. RELACIÓN DE TERRENOS O EDIFICACIONES INSCRITAS EN EL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS.

3.4.3. OSTROS RECURSOS AL SERVICIO DE LA POLÍTICA MUNICIPAL DE VIVIENDA: EL PATRIMONIO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO Y EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL.

3.5. REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS

3.6. ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

3.6.1. IDENTIFICACIÓN DE LOS SUELOS RESIDENCIALES.

3.6.2. CAPACIDAD RESIDENCIAL DERIVADA DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL.

ÍNDICE

4. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

4.1. LOS OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE MORÓN.

4.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

4.2.1. FACILITAR EL ACCESO DE LOS CIUDADANOS A UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA A SUS NECESIDADES, EN UNAS CONDICIONES ECONÓMICAS PROPORCIONALES A LOS INGRESOS DEL HOGAR

4.2.2. IMPLEMENTACIÓN DEL USO, LA CONSERVACIÓN, EL MANTENIMIENTO, Y LA REHABILITACIÓN Y ADECUACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL.

4.2.3. INFORMACIÓN Y ASISTENCIA A LA CIUDADANÍA

4.3. EVALUACIÓN ECONÓMICA-FINANCIERA DEL PLAN

4.4. MECANISMOS DE IMPLANTACIÓN, DESARROLLO, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL PLAN

5. SOBRE EL PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA PARA LA ELABORACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA.

PLANOS

01 DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN. DISTRITOS CENSALES

02.1 PARQUE DE VIVIENDAS. CATEGORÍA DE VIVIENDAS

02.2 PARQUE DE VIVIENDAS. EDAD DE LA EDIFICACIÓN

02.3 PARQUE DE VIVIENDAS. ESTADO-CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN

02.4 PARQUE DE VIVIENDAS. LOCALIZACIÓN DE VIVIENDAS VACÍAS

03 PATRIMONIO PÚBLICO DE VIVIENDA Y SUELO

04 CAPACIDAD RESIDENCIAL. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

05 CAPACIDAD RESIDENCIAL. PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO EN TRAMITACIÓN

1 ALCANCE Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO

El derecho a la vivienda como derecho básico para todas las personas queda consagrado tanto por la legislación internacional (Declaración Universal de Derechos Humanos), europea (Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea), española (Constitución Española) y andaluza (Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía).

Conforme a lo dispuesto en el artículo 47 de la Constitución, todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. En este sentido, 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.

Se redacta, por encargo del Ayuntamiento de Morón de la Frontera, el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Morón de la Frontera (en adelante PMVS de Morón) según lo dispuesto en el artículo 6 del Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, así como en el artículo 11 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

El objeto del Plan es identificar y cuantificar las necesidades de vivienda del municipio, articulando las medidas necesarias para atenderlas, presupuestando y programando las actuaciones correspondientes ajustadas a unos plazos establecidos y justificados.

El PMVS de Morón se incardina en los procesos de actualización del planeamiento urbanístico municipal, esto es, el Plan General de Ordenación Urbanística siendo además coherente con el Plan Andaluz de Vivienda.

El PMVS de Morón es abordado desde una triple perspectiva:

- Analítica, en la que se vierte la Información y diagnóstico de la problemática municipal en materia de vivienda y suelo.

- Estratégica, en la que se establecen objetivos y estrategias en materia de vivienda.

- Programática, en la que se define un programa de actuaciones del Ayuntamiento incluyendo: Financiación, seguimiento y evaluación del Plan.

El proceso de formulación y desarrollo del PMVS de Morón se acompaña de toda una serie de actuaciones de implementación de los procesos de comunicación y participación que posibiliten la contribución de la ciudadanía y de otros actores implicados (técnicos, servicios sociales, representantes políticos, etc.) a la propia formulación del Plan y a su desarrollo.

El contenido del PMVS de Morón se ajusta a lo dispuesto en el artículo 7 del Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 así como a lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

2 MARCO LEGISLATIVO

2.1. MARCO LEGISLATIVO DE LAS COMPETENCIAS ESTATALES

2.1.1. EL PLAN ESTATAL DE FOMENTO DEL ALQUILER DE VIVIENDAS, LA REHABILITACIÓN EDIFICATORIA, Y LA REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA 2013-2016.
2.1.2. LEY 8/2013, DE 26 DE JUNIO, DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS.
2.1.3. LEY 1/2013, DE 14 DE MAYO, DE MEDIDAS PARA REFORZAR LA PROTECCIÓN A LOS DEUDORES HIPOTECARIOS, REESTRUCTURACIÓN DE DEUDA Y ALQUILER SOCIAL.
2.1.4. REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015, DE 30 DE OCTUBRE POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA.

2.2. MARCO LEGISLATIVO DE LAS COMPETENCIAS AUTONÓMICAS.

2.2.1. LEY 1/2010 DE 8 DE MARZO, REGULADORA DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN ANDALUCÍA.
2.2.2. DECRETO-LEY 6/2013, DE 9 DE ABRIL, DE MEDIDAS PARA ASEGURAR EL CUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA.
2.2.3. CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL MINISTERIO DE FOMENTO Y LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN ESTATAL DE FOMENTO DEL ALQUILER DE VIVIENDAS, LA REHABILITACIÓN EDIFICATORIA, Y LA REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS, 2013-2016.
2.2.4. PLAN INTEGRAL DE FOMENTO PARA EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y REHABILITACIÓN SOSTENIBLE EN ANDALUCÍA
2.2.5. PLAN DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA 2016-2020, APROBADO POR EL DECRETO 141/2016, DE 2 DE AGOSTO
2.2.6. BASES REGULADORAS PARA LA CONCESIÓN DE AYUDAS, EN RÉGIMEN DE CONCURRENCIA NO COMPETITIVA, PARA LA ELABORACIÓN Y REVISIÓN DE LOS PLANES MUNICIPALES DE VIVIENDA Y SUELO EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA

2.3. MARCO LEGISLATIVO DE LAS COMPETENCIAS MUNICIPALES

2.3.1. LEY DE BASES DEL RÉGIMEN LOCAL
2.3.2. LEY DE AUTONOMÍA LOCAL DE ANDALUCÍA
2.3.3. REGISTROS PÚBLICOS MUNICIPALES DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA.
2.3.4. PLANES MUNICIPALES DE VIVIENDA

El PMVS de Morón se redacta en el marco de las competencias que la Constitución, el Estatuto de Autonomía de Andalucía y la legislación de Régimen Local establecen. Cabe destacar que la Ley de Autonomía de Andalucía, otorga a los Ayuntamientos facultades para diseñar y desarrollar políticas y actuaciones en materia de vivienda. Así como, la Ley1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, contempla los planes municipales de vivienda y suelo, como un instrumento adecuado para la definición y desarrollo de la política de vivienda del Municipio.

2.1. MARCO LEGISLATIVO DE LAS COMPETENCIAS ESTATALES

2.1.1. EL PLAN ESTATAL DE FOMENTO DEL ALQUILER DE VIVIENDAS, LA REHABILITACIÓN EDIFICATORIA, Y LA REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA 2013-2016.

El Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbana, 2013-2016 actualmente en vigor, fue aprobado por el Real-Decreto 233/2013, de 5 de abril y prorrogado por el plazo de un año conforme al Real Decreto 637/2016, de 9 de diciembre.

Cabe señalarse que las ayudas que se concedan durante la prórroga del Plan Estatal se regirán por lo dispuesto en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, en todo aquello que resulte aplicable y no se oponga a otras disposiciones de rango superior.

Hasta ahora, en los planes anteriores de vivienda, se ha fomentado la producción de un volumen creciente de nuevas viviendas, la ocupación de nuevos suelos para el crecimiento de las ciudades y se ha venido apostando por la propiedad como forma esencial del acceso a la vivienda (antiguas VPO y según la terminología de los últimos planes, viviendas protegidas en venta).

Con el Plan Estatal 2013-2016, en sintonía con la crisis económico-financiera que se ha manifestado con especial gravedad en el sector de la vivienda, se reorientan las políticas en esta materia hacia el alquiler.

La exposición de motivos del Plan Estatal recoge, en síntesis: que tras un largo periodo con volúmenes de producción de viviendas muy elevados, ésta ha decaído de forma acusada, existiendo un significativo stock de viviendas acabadas (en torno a 680.000 nuevas y sin vender y cerca de 3.000.000 usadas y vacías, según datos del último censo), que contrasta con las dificultades de la ciudadanía, especialmente de los sectores más vulnerables para acceder a una vivienda, a lo que se une la restricción de la financiación proveniente de las entidades crediticias.

El Plan Estatal 2013-2016 está orientado a la satisfacción de las necesidades prioritarias de la ciudadanía, por lo que apuesta por el fomento del alquiler, en detrimento de la compraventa protegida, para evitar el sobre endeudamiento de los hogares que puede llevar a las familias a impagos de los préstamos hipotecarios y a situaciones de tener que abandonar sus viviendas, además de las dificultades actuales de las familias para obtener crédito hipotecario para la compraventa.

Los objetivos del Plan Estatal 2013-2016, son los siguientes:

- Adaptar el sistema de ayudas a las necesidades sociales actuales y a la escasez de recursos disponibles, concentrándolas en dos ejes (fomento del alquiler y el fomento de la rehabilitación y regeneración y renovación urbanas).

- Reforzar la cooperación y coordinación interadministrativa, así como fomentar la corresponsabilidad en la financiación y en la gestión.

- Mejorar la calidad de la edificación y, en particular, de su eficiencia energética, accesibilidad universal y debida conservación.

- Contribuir a la reactivación del sector inmobiliario, desde los dos elementos motores señalados: el fomento del alquiler y el apoyo a la rehabilitación de edificios y a la regeneración urbana.

Para conseguir estos objetivos el Plan se estructura en los siguientes programas:

- Programa de fomento del alquiler de viviendas.

- Programa de vivienda protegida en alquiler.

- Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria.

- Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas. Programa de apoyo a la implantación del informe de accesibilidad, eficiencia energética y estado de conservación de los edificios.

- Programa piloto de proyectos para el fomento de ciudades sostenibles.

- Programa de apoyo a la implantación y gestión del Plan. (Desaparece de los programas del Plan Estatal la ayuda a la vivienda protegida en venta, antigua VPO).

El Plan se financiará mediante las consignaciones que se establezcan, a tal fin, anualmente en los Presupuestos Generales del Estado, sin perjuicio de las aportaciones complementarias que, en su caso, puedan realizar las CC.AA. y las corporaciones locales. De lo que se presupueste, la previsión para los distintos programas del Plan será:

- Un máximo del 50% para los programas de fomento del alquiler de viviendas y de promoción pública de vivienda protegida en alquiler.

- Un máximo del 70% para programas vinculados con la rehabilitación de edificios, la regeneración y renovación urbanas, y de apoyo a la implantación del informe de accesibilidad, eficiencia energética y estado de conservación de los edificios.

Por otra parte, y siguiendo lo establecido en anteriores Planes Estatales de Vivienda, se regula la posibilidad de cambio de calificación de la "vivienda protegida en venta" a "vivienda protegida en alquiler" para resolver el problema que supone la existencia de una vivienda protegida en venta, ya construida y calificada que, lejos de cumplir el objetivo social que debería, esté engrosando el stock de vivienda nueva sin vender y sin salida, por no existir demanda entre sus potenciales beneficiarios.

2.1.2. LEY 8/2013, DE 26 DE JUNIO, DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS.

Esta norma constituye legislación básica dictada al amparo de la competencia estatal para establecer las bases y la coordinación de la planificación general de la actividad económica, reconocida en el artículo 149.1.13ª de la Constitución, y fija, en consecuencia, un "común denominador" de "carácter nuclear" que deja suficiente margen a las Comunidades Autónomas para el ejercicio de las competencias que les son propias en materia de vivienda y urbanismo. Adicionalmente, y en los términos fijados en la disposición final decimonovena, la Ley se establece al amparo de los títulos competenciales reconocidos en el artículo 149.1.1ª, 8ª, 14ª, 16ª, 18ª, 23ª, 25ª y 30ª de la Constitución Española.

Dentro de este marco, los objetivos perseguidos por esta ley son los siguientes, según se recoge en su Preámbulo:

- En primer lugar, potenciar la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, eliminando trabas actualmente existentes y creando mecanismos específicos quela hagan viable y posible.

- En segundo lugar, ofrecer un marco normativo idóneo para permitir la reconversión y reactivación del sector de la construcción, encontrando nuevos ámbitos de actuación, en concreto, en la rehabilitación edificatoria y en la regeneración y renovación urbanas.

- En tercer lugar, fomentar la calidad, la sostenibilidad y la competitividad, tanto en la edificación, como en el suelo, acercando nuestro marco normativo al marco europeo, sobre todo en relación con los objetivos de eficiencia, ahorro energético y lucha contra la pobreza energética.

Los tres objetivos señalados en los párrafos anteriores se alinean con la Directiva 2010/31/UE, en la medida en que la Ley persigue promover la eficiencia energética y atender a los desafíos provocados por el cambio climático. Para ello, se reconoce la oportunidad que ofrece la transformación del modelo productivo hacia parámetros de sostenibilidad ambiental, social y económica, con la creación de empleos vinculados con el medio ambiente, los llamados empleos verdes, en concreto, aquellos vinculados con las energías renovables y las políticas de rehabilitación u ahorro energético.

En el Título I de la Ley se contiene la regulación básica del Informe de Evaluación de los Edificios. Con este instrumento, el legislador estatal, trata de asegurar la calidad y sostenibilidad del parque edificado, así como obtener información que le permita orientar el ejercicio de sus propias políticas. Por ello, se dota de un instrumento que otorga la necesaria uniformidad a los contenidos que se entienden necesarios para asegurar el cumplimiento de dichos objetivos, sin perjuicio de las concretas medidas de intervención administrativa que deban poner en marcha las Administraciones competentes, para ir adaptando- de manera gradual en el tiempo- el parque edificado español, a unos criterios mínimos de calidad y sostenibilidad.

Según el Preámbulo de la Ley, se busca también facilitar a las Administraciones competentes un instrumento que les permita disponer de la información precisa para evaluar el cumplimiento de la condiciones básicas legalmente exigibles, tanto en materia de conservación, según la regulación en el texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, como de accesibilidad derivadas de la Ley 29/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las personas con Discapacidad, que exige la realización de los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal (con sus obras correspondientes), estableciendo incluso un plazo, que finaliza en el año 2015, momento a partir del cual pueden ser legalmente exigidos, tanto para los edificios, como para los espacios públicos urbanos existentes y, por tanto, también controlados por la Administración Pública competente.

El informe también contiene un apartado con carácter orientativo sobre la eficiencia energética y el cumplimiento de los compromisos de España con Europa en el horizonte 2020: la Certificación de la Eficiencia Energética de los Edificios, exigida por la Directiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre, relativa a la eficiencia energética, y por la Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo, de 19 de mayo de 2010, que la refunde y completa. La certificación contendrá, no sólo una calificación del edificio a tales efectos, sino también unas recomendaciones sobre las mejoras energéticas que podrían realizarse, analizadas en términos de coste/beneficio y clasificadas en función de su viabilidad técnica, económica y funcional y de su repercusión energética. Dado que la Directiva exige que esta certificación se adjunte cuando una vivienda se ponga en venta o en alquiler, en aras de una mayor transparencia del mercado, una mayor información para los propietarios y un menor coste en su

emisión, se busca la doble racionalidad y sinergia que supone incluirla en el informe de evaluación del edificio.

El Título II contiene la regulación de las actuaciones sobre el medio urbano, que van desde la rehabilitación edificatoria, hasta las que supongan una regeneración y renovación urbanas, definiendo las actuaciones sobre el medio urbano como "aquéllas que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones y de regeneración y renovación urbanas, cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos" Además se identifican los sujetos legitimados para participar en ellas y se ofrecen nuevos instrumentos que, sin duda, contribuirán a facilitar la gestión y la cooperación interadministrativa tan necesaria en estos casos. Asimismo, como se establece en el Preámbulo:

La Ley amplía las facultades reconocidas a las comunidades de vecinos, agrupaciones de propietarios y cooperativas de viviendas, para actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica para todas las operaciones, incluidas las crediticias, relacionadas con el cumplimiento del deber legal de conservación, e introduce los instrumentos de gestión y los mecanismos de cooperación interadministrativa que tienen por objeto fortalecer el marco en el que las citadas actuaciones se desenvuelven. A ello se une la búsqueda de mecanismos que pretenden conseguir que la financiación para la rehabilitación sea más accesible y se encuentre más al alcance de los interesados.

En las disposiciones finales de la Ley se modifican otras leyes para la consecución de los objetivos perseguidos, entre otras, la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, con el objeto de evitar que los actuales regímenes de mayorías establecidos impidan la realización de las actuaciones previstas en la Ley, la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, para vincular la aplicación del Código Técnico de la edificación, de manera específica, a las intervenciones que se realicen en los edificios existentes a que se refieren las letras b) y c) del art. 2.2 de dicha Ley. Todo ello con independencia de que el Código Técnico de la Edificación será de aplicación, además, a todas las intervenciones en los edificios existentes, a cuyos efectos, su cumplimiento podrá justificarse en el proyecto o en una memoria suscrita por técnico competente, junto a la solicitud de la licencia o de autorización administrativa que sea preceptiva para la realización de las obras, superando así la falta de control actual sobre dicho cumplimiento, en la mayor parte de las obras de rehabilitación. Se modifica también el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, con el objeto de resolver los problemas que plantea en relación con la rehabilitación, y que vienen siendo reclamados por los principales agentes del sector. El Real Decreto- ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos y la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, con el objeto de aportar una mejora técnica.

Por lo que respecta a las actuaciones de transformación urbanística, se introducen modificaciones tendentes a adecuar sus actuales parámetros a la realidad del medio urbano y de las actuaciones que se producen, tanto sobre el patrimonio edificado, como sobre los propios tejidos urbanos.

También se incluye una modificación en la regla básica estatal que, desde el año 2007, ha tratado de garantizar una oferta mínima de suelo para vivienda asequible, exigiendo un30% de la edificabilidad residencial prevista, en todos los suelos que fuesen objeto de actuaciones de urbanización. Esta regla se flexibiliza cuando la actuación se realiza sobre suelo en situación de urbanizado, con la idea de asegurar en la mayor medida posible la viabilidad de las operaciones de renovación urbana que impliquen una reurbanización del ámbito de actuación. Por último, se incluyen normas excepcionales para aquellos supuestos en los que la actuación se proyecta sobre zonas muy degradadas de las ciudades, o con un porcentaje de infravivienda muy elevado, en los que, tanto la inexistencia de suelos disponibles en su entorno inmediato para dotar de coherencia a los deberes de entrega de suelo, como el cumplimiento de determinadas cargas, podrían frustrar su finalidad prioritaria, que es superar tales situaciones. En tales casos, la regla excepcional se justifica por la necesidad de priorizar entre los diversos intereses públicos en presencia.

Por último, es preciso señalarse que algunos preceptos y disposiciones de esta ley han quedado derogados por la entrada en vigor del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

2.1.3. LEY 1/2013, DE 14 DE MAYO, DE MEDIDAS PARA REFORZAR LA PROTECCIÓN A LOS DEUDORES HIPOTECARIOS, REESTRUCTURACIÓN DE DEUDA Y ALQUILER SOCIAL

La motivación que se recoge en el preámbulo de la Ley, es la siguiente:

- La atención a las circunstancias excepcionales que atraviesa nuestro país, motivadas por la crisis económica y financiara, en las que numerosas personas que contrataron un préstamo hipotecario para la adquisición de su vivienda habitual se encuentran en dificultades para hacer frente a sus obligaciones, exige la adopción de medidas que, en diferentes formas, contribuyan a aliviar la situación de los deudores hipotecarios. Si bien la tasa de morosidad en nuestro país es baja, hay que tener muy presente el drama social que supone, para cada una de las personas o familias que se encuentran en dificultades para atender sus pagos, la posibilidad de que, debido a su situación, puedan ver incrementarse sus deudas o llegar a perder su vivienda habitual.

- El esfuerzo colectivo que están llevando a cabo los ciudadanos de nuestro país con el fin de superar de manera conjunta la situación de dificultad que atravesamos, requiere que, del mismo modo y desde todos los sectores, se continúen adoptando medidas para garantizar que ningún ciudadano es conducido a una situación de exclusión social. Con este fin, es necesario profundizar en las líneas que se han ido desarrollando en los últimos tiempos, para perfeccionar y reforzar el marco de protección a los deudores que, a causa de tales circunstancias excepcionales, han visto alterada su situación económica o patrimonial y se han encontrado en una situación merecedora de protección.

La Ley consta de cuatro capítulos:

- El primero regula la Suspensión de los lanzamientos sobre viviendas habituales de los colectivos especialmente vulnerables, por un plazo de dos años. Se trata de una medida con carácter temporal y excepcional cuando la vivienda habitual de las unidades familiares vulnerables se adjudique en un procedimiento de ejecución hipotecaria o venta

extrajudicial al acreedor. Los requisitos para la suspensión son de carácter subjetivo, las personas de especial vulnerabilidad establecidas en el artículo 1.2 de la Ley y objetivos, siempre concurra alguna de las causas establecidas en el apartado 3, del artículo 1 de la Ley, por especiales circunstancias económicas.

- En el Capítulo II de la Ley se introducen una serie de mejoras en el mercado hipotecario, mediante la modificación de de los siguientes Textos legales: la ley Hipotecaria, Texto Refundido según Decreto de 8 de febrero de 1946, la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria. así mismo, se establecen medidas para fortalecer la protección del deudor hipotecario en la comercialización de los préstamos hipotecarios, estableciéndose que los contratos que se suscriban con un prestatario, persona física, en los que la hipoteca recaiga sobre una vivienda o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o edificios construidos o por construir en los que concurran alguna de las circunstancias que se recogen en el artículo 6 de la Ley.

- En el capítulo III, "Mejoras en el procedimiento de Ejecución Hipotecaria", como indica el Preámbulo de dicha Ley, se recogen "diferentes modificaciones a la ley de Enjuiciamiento Civil con el fin de garantizar que la ejecución hipotecaria se realiza de manera que los derechos e intereses del deudor hipotecario sean protegidos de manera adecuada y, en su conjunto, se agilice y flexibilice el procedimiento de ejecución"

- En el capítulo IV se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

Cabe señalarse, que el nuevo ámbito de aplicación, de acuerdo con la nueva redacción del apartado segundo del artículo 1°, es el siguiente: "Las medidas previstas en este Real Decreto-ley se aplicarán a los contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria cuyo deudor se encuentre situado en el umbral de exclusión y que estén vigentes a la fecha de su entrada en vigor, con excepción de las contenidas en los artículos 13 y 13, que serán de aplicación general.

Las medidas previstas en este Real Decreto-ley se aplicarán igualmente a los avalistas hipotecarios respecto de su vivienda habitual y con las mismas condiciones que las establecidas por el deudor hipotecario"

Y, por último, se introduce un nuevo capítulo a la Ley, concretamente, el VI "Régimen sancionador", donde se establece un nuevo precepto (artículo 15) con la siguiente determinación: "Lo previsto en los apartados 4 y 9 del artículo 5, y en el artículo 6.5 tendrá la condición de normativa de ordenación y disciplina, conforme a lo previsto en la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito, y el cumplimiento de las obligaciones que derivan de los mismos se considerará infracción grave, que se sancionará de acuerdo con lo establecido en dicha Ley"

2.1.4. REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015, DE 30 DE OCTUBRE POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA.

En el texto refundido se integran, debidamente regularizadas, aclaradas y armonizadas, la Ley de Suelo, aprobada por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y los artículos 1 a 19, las disposiciones adicionales primera a cuarta, las disposiciones transitorias primera y segunda y las disposiciones finales duodécima y decimoctava; así como las disposiciones finales decimonovena y vigésima y la disposición derogatoria, de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas

Esta Ley regula para todo el territorio del Estado las condiciones básicas que garantizan:

- La igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, relacionada con el suelo.

- Un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente, del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada

2.2. MARCO LEGISLATIVO DE LAS COMPETENCIAS AUTONÓMICAS.

En consecuencia con lo establecido en el artículo 148.1.3 de la Constitución Española de1978 que dejaba abierta a las Comunidades Autónomas la posibilidad de asumir competencias en materia de vivienda, el artículo 56.1 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, reformado por Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, atribuye la competencia exclusiva en materia de vivienda a la Comunidad Autónoma, que incluye en todo caso:

- La planificación, la ordenación, la gestión, la inspección y el control de la vivienda; el establecimiento de prioridades y objetivos de la actividad de fomento de las Administraciones Públicas de Andalucía en materia de vivienda y la adopción de las medidas necesarias para su alcance; la promoción pública de viviendas; las normas técnicas , la inspección y el control sobre la calidad de la construcción; el control de condiciones de infraestructuras y de normas técnicas de habitabilidad de las viviendas; la innovación tecnológica y la sostenibilidad aplicable a las viviendas; y la normativa sobre conservación y mantenimiento de las viviendas y su aplicación.

- La regulación administrativa del comercio referido a viviendas y el establecimiento de medidas de protección y disciplinarias en este ámbito.

2.2.1. LEY 1/2010 DE 8 DE MARZO, REGULADORA DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN ANDALUCÍA

Es una ley de especial trascendencia por cuanto realiza, por primera vez, una concreción legislativa del derecho a la vivienda del citado artículo 47 de la Constitución y establece una definición, objeto, alcance y límites de este derecho. Así, se manifiesta en su artículo1, al señalar

"(…) la presente Ley regula el conjunto de facultades y deberes que integran este derecho, así como las actuaciones que para hacerlo efectivo corresponden a las Administraciones Públicas andaluzas y a las entidades públicas y privadas que actúan en el ámbito sectorial de la vivienda".

Esta norma incide en aspectos que resultarán fundamentales en el cumplimiento del objetivo de garantizar el derecho a una vivienda digna, en este sentido, establece lo siguiente:

a. Define a los titulares del derecho a una vivienda digna y adecuada, como aquellas personas con vecindad administrativa en cualquiera de los municipios de Andalucía en las condiciones establecidas en la ley, siempre que cumplan los requisitos siguientes:

    - Carecer de unos ingresos económicos que, computados conjuntamente en su caso con los de su unidad familiar, les permitan acceder a una vivienda de mercado libre en el correspondiente municipio.

    - Contar con tres años de vecindad administrativa en el municipio de la Comunidad Autónoma de Andalucía en cuyo Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida se encuentren inscritas, salvo que el ayuntamiento motivadamente, exija un periodo de empadronamiento menor .Ello, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 48.2 de la Ley 8/2006, de 24 de octubre, del Estatuto de los Andaluces en el mundo.

    - No ser titulares del pleno dominio de otra vivienda protegida o libre o estar en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio, salvo las excepciones que se establezcan reglamentariamente.

    - Acreditar que se está en situación económica de llevar una vida independiente con el suficiente grado de autonomía.

    - Estar inscritas en el Registro de Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, regulado en el artículo 16 de dicha Ley.

b. Determina el concepto de vivienda digna, al indicar para ello los siguientes criterios:

    - Que se trate de una edificación fija y habitable, constituyendo, a efectos registrales una finca independiente.

    - Que sea accesible, particularmente las destinadas a titulares con necesidades especiales.

    - Que sea una vivienda de calidad, en los términos que se recogen en el artículo 3 de la Ley.

c. Establece la aprobación por parte de los ayuntamientos, de planes municipales de vivienda y suelo, que deberán ser realizados de forma coordinada con el planeamiento urbanístico general y manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, con un periodo de vigencia de cinco años.

Establece la Ley que el Plan General de Ordenación Urbanística, de acuerdo con la normativa en materia de ordenación del territorio y urbanismo y los instrumentos de ordenación territorial, contendrá las determinaciones de ordenación, gestión y ejecución que sean precisas para cubrir las necesidades de vivienda establecidas en los planes municipales de vivienda y suelo.

Para ello, entre otras determinaciones, clasificará suelo suficiente con uso residencial para su desarrollo y ejecución a corto y medio plazo y establecerá, en relación a las reservas de suelo con destino a vivienda protegida, la edificabilidad destinada a tal fin en cada área o sector con uso residencial, las previsiones de programación y gestión de la ejecución de los correspondientes ámbitos y, en los suelos con ordenación detallada, su localización concreta, plazos de inicio y terminación de las actuaciones. Asimismo, establecerá las acciones de rehabilitación que favorezcan la revitalización de los tejidos residenciales y la recuperación del patrimonio construido, así como la eliminación de las situaciones de infravivienda existentes.

Los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo deberán definir, en los suelos de reserva para vivienda protegida, los porcentajes de vivienda de diferentes categorías establecidas en el correspondiente Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

La actividad que realicen las Administraciones Públicas andaluzas en desarrollo de la Ley del Derecho a la Vivienda en Andalucía se dirigirá a hacer efectivo el ejercicio del derecho constitucional y estatutario a una vivienda digna y adecuada, mediante:

- El ejercicio de las potestades de planeamiento urbanístico, de manera que posibiliten el acceso a la vivienda de promoción libre para aquellas personas que tengan recursos económicos suficientes.

- El ejercicio de las potestades de planeamiento urbanístico, la promoción y acceso a una vivienda protegida, en propiedad o en alquiler, a los titulares del derecho que cumplan con las condiciones establecidas en el artículo 5 de la Ley.

- El fomento del alojamiento transitorio.

- La promoción de la rehabilitación y conservación del parque de viviendas existente.

2.2.2. DECRETO-LEY 6/2013, DE 9 DE ABRIL, DE MEDIDAS PARA ASEGURAR EL CUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA.

Actualmente está suspendida la vigencia y aplicación de los preceptos impugnados de este Decreto-ley (el artículo 1, por el que se da nueva redacción a los artículos 1.3, 25 y 53.1.a) de la ley 1/ 2010 de 8 de marzo, reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía, y la disposición adicional segunda), tras la admisión a trámite por el Pleno del Tribunal Constitucional del recurso de inconstitucionalidad nº 4286-2013, publicada en el BOE de 12 de Julio de 2013.

En el Decreto-ley 6/2013, de 9 de abril, impugnado, se contemplan las modificaciones de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, de la ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria,

presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros, y de la Ley 9/2001, de 12 de julio, por la que se establece el sentido del silencio administrativo y los plazos de determinados procedimientos como garantías procedimentales para los ciudadanos.

Respecto de la ley 1/2010, de 8 de marzo, se introduce el principio de subsidiariedad como rector en el ejercicio de las distintas políticas, dentro del ámbito competencial propio de cada una de las Administraciones Públicas andaluzas. Con ello se añade un nuevo Título VI en el que se establecen los instrumentos administrativos de intervención necesarios para evitar la existencia de viviendas deshabitadas, acotando su concepto en aras de la estricta observancia de los principios de legalidad y seguridad jurídica, y creando a su vez un registro público que permita gestionar administrativamente el fenómeno de la no habitación de viviendas con el fin de garantizar el derecho al acceso a una vivienda digna.

Asimismo, se añade un nuevo Título VII en el que se regula el ejercicio de la potestad de inspección y sancionadora para el cumplimiento de los fines de la Ley, tipificando las infracciones en muy graves, graves y leves.

En cuanto a la ley 13/2005, de 11 de noviembre, se impone a las entidades financieras cualquiera que sea su domicilio social la obligación de comunicar a la Administración Autonómica la adquisición de viviendas protegidas ubicadas en Andalucía y se establece como infracción no poner la vivienda protegida a disposición de los Registros de Demandantes de Vivienda Protegida en los supuestos de adjudicación por ejecución hipotecaria o por impago de deuda en los términos del artículo 9.1.d) del reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda protegida aprobado por Decreto 1/2012, de 10 de enero.

Por lo que respecta a la ley 8/1997, de 23 de diciembre, se atribuye a la Consejería competente en materia de vivienda el ejercicio de las funciones relacionadas con las obligaciones inherentes al depósito de fianzas tras la suscripción de un contrato de arrendamiento, subrayando el elemento sustantivo de la competencia material sobre el puramente adjetivo de la actividad a desarrollar a la vez que se integra el ejercicio de dichas funciones en la actividad de policía sobre la efectiva habitación de las viviendas.

Se modifica la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas para incluir dentro del objeto de la Empresa Pública del Suelo de Andalucía la gestión, control y registro de las fianzas de los contratos de arrendamiento y de suministro correspondientes a los inmuebles sitos en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andaluza.

Por último, en lo referente a la ley 9/2001, de 12 de julio, por la que se establece el sentido del silencio administrativo y los plazos de determinados procedimientos como garantías procedimentales para los ciudadanos, se incorporan tres procedimientos, con plazo de resolución y notificación superior a seis meses, el Anexo I de la referida ley; el procedimiento sancionador en materia de vivienda protegida correspondiente a la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, el procedimiento contradictorio para la declaración de vivienda deshabitada y el procedimiento sancionador en materia de vivienda, contemplados estos últimos en la ley 1/2010, de 8 de marzo.

2.2.3. CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL MINISTERIO DE FOMENTO Y LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN ESTATAL DE FOMENTO DEL ALQUILER DE VIVIENDAS, LA REHABILITACIÓN EDIFICATORIA, Y LA REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS, 2013-2016.

Con el Convenio, firmado el 15 de septiembre de 2014, se establecen las pautas de colaboración y los compromisos mutuos de las partes para garantizar la ejecución del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016, en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, mediante la acción coordinada de las dos Administraciones firmantes de este acuerdo.

Según el Convenio, de las actuaciones correspondientes a los ocho programas que se recogen en el Plan Estatal de Vivienda, sólo son objeto del Convenio, y por tanto, solo obtendrán financiación con cargo al mismo, las que se recogen en los seis programas siguientes:

- Programa de ayuda al alquiler de vivienda
- Programa de fomento del parque público de vivienda en alquiler
- Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria
- Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas
- Programa de apoyo a la implantación del Informe de evaluación de los edificios
- Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas

Establece el Convenio que el desarrollo de cualquier actuación en el seno de los programas de fomento del parque público de viviendas en alquiler, de fomento de la regeneración y renovación urbana y de fomento de ciudades sostenibles y competitivas, requiere, con carácter previo, de la suscripción de un Acuerdo de Comisión Bilateral de Seguimiento a propuesta de la Comunidad Autónoma de Andalucía. En el caso concreto del programa de fomento de ciudades sostenibles y competitivas, previamente a la suscripción del Acuerdo de Comisión Bilateral y de conformidad con lo establecido en el artículo 37 del real Decreto 233/2013, de 5 de abril, la Comunidad Autónoma de Andalucía habrá de realizar una convocatoria pública que permita seleccionar las actuaciones mediante un procedimiento abierto y en régimen de concurrencia competitiva.

La financiación específica correspondiente al programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler y del programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas, así como las fórmulas concretas de gestión, seguimiento, control y evaluación, se determinarán, para cada actuación, en un acuerdo suscrito por el Ministerio de Fomento, la Comunidad Autónoma de Andalucía y el Ayuntamiento correspondiente, en el ámbito de la Comisión Bilateral de Seguimiento correspondiente.

Asimismo, la financiación específica correspondiente al programa de fomento de ciudades sostenibles y competitivas, así como las fórmulas concretas de gestión, seguimiento, control y evaluación, se determinarán, para cada actuación, en un acuerdo suscrito por el Ministerio de Fomento, la Comunidad Autónoma de Andalucía y el Ayuntamiento donde se va realizar la

actuación, en el ámbito de la Comisión Bilateral de Seguimiento correspondiente. Destacar que en el Convenio firmado entre el Ministerio de Fomento y la Comunidad Autónoma de Andalucía, se establece que los Planes Municipales de Vivienda y Suelo, de conformidad con lo establecido en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, constituyen un instrumento esencial para sustentar la política de vivienda en la Comunidad Autónoma de Andalucía y con respecto al Programa de fomento del parque público de viviendas de alquiler, partiendo de la premisa, según recoge el propio Convenio, de que la construcción de nuevas viviendas en nuestra Comunidad Autónoma será excepcional, deben ser dichos planes los que justifiquen la necesidad de plantear nuevas promociones de obra nueva, por no poderse satisfacer la necesidad de vivienda detectada en el municipio a través de la movilización de las viviendas deshabitadas, mediante las ayudas al alquiler y la rehabilitación del parque residencial existente.

De hecho, en principio, no se prevén actuaciones en este programa, según el Convenio, sin perjuicio de que puedan proponerse en el marco de las Comisiones Bilaterales de seguimiento, si se constata su necesidad.

Por su parte, el Plan Estratégico Global de la Comunidad Autónoma de Andalucía para la ejecución del Plan Estatal (Anexo II del Convenio) y en concordancia con el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, actualmente en vigor, orienta su política de vivienda hacia la consecución de los siguientes objetivos:

- Una vivienda digna para los más vulnerables. Los preceptos de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, con las importantes modificaciones introducidas por la Ley4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda y las circunstancias derivadas de la crisis económica, aconsejan considerar el parque residencial existente como el activo principal en el que soportar el derecho a una vivienda digna y adecuada en Andalucía. Que ningún ciudadano o ciudadana de nuestra Comunidad se encuentre sin vivienda mientras permanecen vacíos miles de pisos.

- Un modelo europeo de ciudad sostenible. En línea con las directrices europeas, frente a los despilfarros ambientales-pero también sociales, culturales y económicos- que ha significado la burbuja inmobiliaria, se apuesta por un territorio más sostenible, por una ciudad compacta para repoblarlos centros históricos y revitalizar socialmente las barriadas y por la rehabilitación delo construido y del espacio público en cuanto patio colectivo; por fomentar el alquiler de las viviendas existentes; promover el cumplimiento de la eficiencia energética del parque de viviendas y apoyar la rehabilitación urbana sostenible de los edificios públicos y de sectores urbanos degradados, como son las áreas industriales y productivas en desuso o los nudos infraestructurales, ocasiones de regeneración urbana en el interior de la ciudad.

- La reconversión del empleo del sector de la construcción a la rehabilitación. En las últimas décadas en España, el sector de la construcción ha sufrido innumerables operaciones de especulación, que han dejado a miles de sus trabajadores en el paro y en la desesperación. La desaparición de centenares de empresas de la construcción ha destrozado un sector empresarial, que tiene ahora el reto de reconvertirse hacia un empleo más sostenible y más pormenorizado, capaz de facilitar la creación de pequeñas y medianas empresas en el ámbito de la rehabilitación.

En consecuencia con estos objetivos, se establecen en el Convenio, los Programas y Líneas de actuación descritos, en ejecución del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.

2.2.4. PLAN INTEGRAL DE FOMENTO PARA EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y REHABILITACIÓN SOSTENIBLE EN ANDALUCÍA

Presentado por la Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo, fue aprobado por Acuerdo de Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, el 27 de Enero de 2015 y publicado en el BOJA nº 49 de 12 de marzo de 2015.

El Plan es un instrumento de planificación estratégica basado en el consenso entre la administración y los agentes económicos y sociales, dirigido a proporcionar al Gobierno Andaluz orientaciones, de cara a la transición del actual modelo de construcción hacia uno sostenible.

Parte de la siguiente situación del sector de la construcción y rehabilitación:

- La construcción representa el 8% del valor Añadido bruto, el 5,2% del empleo y registra una tasa de paro asociado cercana al 40%.

- La edificación representa el principal sector de consumo energético en la Unión Europea y uno de los principales consumidores de Andalucía (23% del consumo de energía final) La economía sumergida tiene un importante peso en la construcción, llegando a representar el 29% del PIB generado por el sector (frente al 19% del conjunto de la economía española)

- Casi dos millones de edificios residenciales en Andalucía son susceptibles de mejoras, de manera que la rehabilitación se convierte en alternativa de impulso económico para el sector y la creación de empleo.

Los principios básicos del Plan son los siguientes:

- Hacer de la construcción sostenible un motor para el crecimiento económico y la generación de empleo.

- Favorecer un marco regulatorio apropiado, acorde con los principios de construcción sostenible y desvinculado de la especulación.

- Hacer de Andalucía una referencia en innovación en el ámbito de la construcción sostenible.

- Potenciar la rehabilitación como una oportunidad para configurar ciudades más sostenibles y generar un tejido productivo especializado.

- Situar al ciudadano en el centro de la demanda, prestando especial atención a los colectivos vulnerables.

Para cumplir sus objetivos cuenta con una dotación económica de 529,2 millones de euros procedentes de Fondos FEDER y Fondo Social Europeo, a la que se unirá otra dotación de unos 220 millones de euros procedentes de la dotación económica hasta 2020.

2.2.5. PLAN DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA 2016-2020, APROBADO POR EL DECRETO 141/2016, DE 2 DE AGOSTO

El referido Decreto tiene por objeto regular el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, en cuanto documento en el que se concretan las políticas de vivienda y rehabilitación en la Comunidad Autónoma y que incorpora acciones y medidas destinadas a hacer real y efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada, base fundamental para el ejercicio del resto de derechos constitucionales y estatutariamente consagrados.

En el preámbulo del Plan de Vivienda 2016-2020, se establece que el Plan contiene unas características que lo distinguen de los anteriores y que es el primer Plan consecuencia de una obligación legal, tal como establece el artículo 12 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía que obliga a la Administración de la Junta de Andalucía a elaborar el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, que será el instrumento encargado de concretar las políticas de vivienda y suelo de la Comunidad Autónoma, establecidas en dicha ley, para el periodo de vigencia al que se refiera.

Como objetivo del Plan, se establece que "A fin de garantizar el derecho humano, constitucional y estatutario a una vivienda digna y adecuada, en respuesta a una situación dramática que afecta a la dificultad de acceso a una vivienda, pero también a la grave situación de desempleo en el ámbito de la construcción y a la necesidad de un cambio de modelo más sostenible, el Plan pone como prioridades la rehabilitación y el alquiler, como herramientas para mejorar la ciudad consolidada -para al reto europeo de la mejora energética y de la reducción de emisiones".

El contenido del Plan se orienta hacia los siguientes objetivos:

a. Una vivienda digna para los más vulnerables. Se considera el parque residencial existente como el activo principal en el que soportar el derecho a una vivienda digna y adecuada en Andalucía. Y contempla la necesidad de intervenir en el parque público e viviendas y en la infravivienda.

b. Un modelo europeo de ciudad sostenible. Se apuesta por un territorio más sostenible, por una ciudad compacta para repoblarlos centros históricos y revitalizar socialmente las barriadas y por la rehabilitación delo construido y del espacio público; fomenta el alquiler de las vivienda existentes; promueve el cumplimiento de la eficacia energética del parque de viviendas y apoya la rehabilitación urbana sostenible de los edificios públicos y de sectores urbanos degradados, como son las áreas industriales y productivas en desuso o los nudos infraestructurales.

c. La reconversión del empleo del sector de la construcción a la rehabilitación. Se pretende, según el borrador del Plan Marco, la reconversión de los empleos perdidos en la construcción hacia la rehabilitación, impulsando por lo tanto un empleo más sostenible y más duradero a escala familiar que sea capaz de promover la creación de PYMES.

Y establece como prioridades las siguientes:

- Luchar contra los desahucios.
- Impulsar un cambio hacia modelos más justos y sostenibles, que consideren la vivienda un derecho y no un producto financiero.
- Facilitar el disfrute de una vivienda digna mediante el establecimiento de modalidades de acceso que fomenten la solidaridad y la cohesión social.
- Valorar las necesidades reales de vivienda para gestionar las viviendas existentes.
- Promover e impulsar el parque público de viviendas.
- Fomentar fórmulas de alquiler más atractivas.
- Fomentar la rehabilitación del parque de viviendas existente.
- Impulsar y coordinar actuaciones públicas para la eliminación de la infravivienda.
- Priorizar la intervención integral en barrios degradados, con especial atención a aquellos con parque público de viviendas.
- Promover políticas virtuosas de rehabilitación urbana sostenible, en cascos históricos y barriadas, coordinando administraciones locales, ciudadanía y otros agentes.
- Rehabilitar el espacio público y ampliar la dotación de edificios colectivos, rehabilitando los de interés patrimonial.
- Mejorar la cohesión social de la ciudad existente.
- Impulsar técnicas de participación ciudadana en el ámbito de las decisiones en materia de vivienda y rehabilitación.

2.2.6. BASES REGULADORAS PARA LA CONCESIÓN DE AYUDAS, EN RÉGIMEN DE CONCURRENCIA NO COMPETITIVA, PARA LA ELABORACIÓN Y REVISIÓN DE LOS PLANES MUNICIPALES DE VIVIENDA Y SUELO EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA

Las bases tienen por objeto regular la concesión de ayudas para la elaboración y revisión de los planes municipales de vivienda y suelo, como instrumento de la Administración Municipal para concretar las políticas de vivienda

Se incluye dentro de este concepto de revisión de los planes como actividad subvencionada, la adaptación de los mismos al Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, aprobado por el Decreto 141/2016, de 2 de agosto.

El procedimiento de concesión de las ayudas se realizará en régimen de concurrencia no competitiva, en atención del objeto de la ayuda.

2.3. MARCO LEGISLATIVO DE LAS COMPETENCIAS MUNICIPALES

2.3.1. LEY DE BASES DEL RÉGIMEN LOCAL

La competencia municipal en esta materia viene establecida en el artículo 25.2 a) de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, según redacción del artículo primero, ocho de la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local, que en base a la reforma del artículo 135 de la Constitución española, en su nueva redacción dada en 2011, que consagra la estabilidad presupuestaria como principio rector que debe presidir las actuaciones de todas las Administraciones Públicas, modifica el anterior artículo 25 de la Ley de Bases de Régimen Local y establece que el artículo 25 quedará con el siguiente tenor literal:

"2. *El Municipio ejercerá en todo caso como competencias propias, en los términos de la legislación del estado y de las Comunidades Autónomas, en las siguientes materias:*

a. *Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación.*"

2.3.2. LEY DE AUTONOMÍA LOCAL DE ANDALUCÍA

Asimismo, la Ley 5/2010 de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía (LAULA) en el artículo 9.2 establece que los municipios andaluces tienen las siguientes competencias propias:

Planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la Vivienda protegida, que incluye:

- Promoción y gestión de viviendas.
- Elaboración y ejecución de los planes municipales de vivienda y participación en la elaboración y gestión de los planes de vivienda y suelo de carácter autonómico.
- Adjudicación de las viviendas protegidas.
- Otorgamiento de la calificación provisional y definitiva de vivienda protegida, de conformidad con lo establecido en la normativa autonómica.

2.3.3. REGISTROS PÚBLICOS MUNICIPALES DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA.

Partiendo de la regulación prevista en la ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo (BOJA núm. 227, de 21 de noviembre de 2005), la Orden de 1 de julio de 2009 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio (BOJA, núm.79 de 16 de julio) regula la selección de adjudicatarios de viviendas protegidas a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

La Ley del Derecho a la Vivienda en Andalucía atribuye a la previa inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de vivienda protegida el carácter de requisito de obligado cumplimiento para el ejercicio del derecho a acceder a una vivienda protegida, lo cual otorga a los citados registros la consideración de instrumento básico para la determinación de los solicitantes de la vivienda protegida y, por ende, de pieza fundamental de la política municipal de vivienda en el cumplimiento de los deberes de los ayuntamientos para la satisfacción del derecho.

Asimismo, se establece en la Ley la obligación de los ayuntamientos de crear los "Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida", con el objetivo de conocer las necesidades reales de vivienda protegida en Andalucía.

La existencia de estos registros y su coordinación permitirán a los ayuntamientos anticipar las previsiones de la demanda de vivienda protegida en cada municipio, y ordenarlas en los planes municipales de vivienda y suelo.

2.3.4. PLANES MUNICIPALES DE VIVIENDA

Los Planes Municipales de Vivienda se regulan por primera vez con carácter facultativo para los ayuntamientos, como instrumentos para desarrollar las determinaciones contenidas en el Plan Concertado de Vivienda y Suelo, en el artículo 7 del propio Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, aprobado por Decreto 395/2008, de 24 de Junio. Posteriormente, la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, consagra en los artículos 11 y 13 los Planes Municipales de Vivienda como instrumentos que, preceptivamente, desarrollarán las determinaciones contenidas en el Plan Concertado.

En efecto, la Ley 1/2010, de 8 de marzo estable las siguientes determinaciones sobre los Planes Municipales de Vivienda:

"Artículo 11. Planes de Vivienda y Suelo

1. *La Administración de la Junta de Andalucía y los ayuntamientos elaborarán sus correspondientes planes de vivienda y suelo, conforme a lo dispuesto en la presente Ley y disposiciones que la desarrollen.[…]*

Artículo 13. Planes Municipales de Vivienda y Suelo

1. *Los Ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes planes municipales de vivienda y suelo. La elaboración y aprobación de estos planes se realizará de*

forma coordinada con el planeamiento urbanístico general, manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

2. *El contenido de los planes municipales de vivienda y suelo, será, como mínimo el siguiente:*

   a. *La determinación de las necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio, al objeto de concretar la definición y cuantificación de actuaciones protegidas que se deban promover y las soluciones e intervenciones públicas que se deban llevar a cabo.*

   b. *Las propuestas de viviendas de promoción pública y su localización.*

   c. *Los alojamientos transitorios que se consideren necesarios y la determinación de los equipamientos que se deben reservar a tal fin.*

   d. *Las propuestas de actuaciones dirigidas a fomentar la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas y que mejoren la eficiencia de uso en dicho parque de viviendas.*

   e. *Las medidas tendentes a la progresiva eliminación de la infravivienda.*

   f. *Las propuestas de cuantificación y localización de las viviendas protegidas, en sus diferentes programas.*

   g. *El establecimiento de los procedimientos de adjudicación.*

   h. *Las medidas necesarias para el seguimiento y aplicación del Plan.*

   i. *Las restantes medidas y ayudas que se consideren necesarias para garantizar la efectividad del derecho a una vivienda digna y adecuada."*

Así mismo los Planes municipales de vivienda abordarán los aspectos relacionados con las regulaciones contenidas en los siguientes preceptos:

- Apartado 3 del artículo 10, relativa a que los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo deberán definir, en los suelos de reserva para vivienda protegida, los porcentajes de vivienda de las diferentes categorías establecidas en el correspondiente Plan Municipal de vivienda y Suelo.

- Artículo 19, relativa a la financiación, debiendo incluir programas dirigidos a fomentar la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas, así como las medidas tendentes a la progresiva eliminación de la infravivienda y el chabolismo, mediante ayudas, subvenciones o actuaciones convenidas con las personas propietarias o inquilinas, en las condiciones establecidas en los planes.

3 DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

3.1. ANÁLISIS SOCIODEMOGRÁFICO

3.1.1. EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE MORÓN.
3.1.2. PROYECCIONES DE POBLACIÓN Y DE HOGARES.

3.2 PARQUE DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE MORÓN DE LA FRONTERA.

3.2.1. VIVIENDAS POR TIPO Y SU EVOLUCIÓN
3.2.2. ANTIGÜEDAD DEL PARQUE DE VIVIENDAS
3.2.3. RÉGIMEN DE TENENCIA
3.2.4. ACCESIBILIDAD Y ESTADO DEL PARQUE DE VIVIENDAS
3.2.5. DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LAS VIVIENDAS DESOCUPADAS O VACÍAS EXISTENTES EN EL MUNICIPIO

3.3. ANÁLISIS DE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA

3.3.1. LA DEMANDA DE VIVIENDAS EN EL MUNICIPIO QUE NO CONLLEVAN MEDIDAS SOCIALES COMPLEMENTARIAS.
3.3.2. LAS NECESIDADES RELACIONADAS CON PERSONAS Y COLECTIVOS CON PROBLEMAS DE VULNERABILIDAD O DE EXCLUSIÓN RESIDENCIAL. IDENTIFICACIÓN
3.3.3. EL REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA

3.4. RECURSOS E INSTRUMENTOS AL SERVICIO DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA: PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO EN MORÓN DE LA FRONTERA.

3.4.1. RELACIÓN DE RECURSOS INTEGRANTES DEL PATRIMONIO PÚBLICO DE VIVIENDA Y SUELO
3.4.2. RELACIÓN DE TERRENOS O EDIFICACIONES INSCRITAS EN EL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS.
3.4.3. OSTROS RECURSOS AL SERVICIO DE LA POLÍTICA MUNICIPAL DE VIVIENDA: EL PATRIMONIO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO Y EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL.

3.5. REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS

3.6. ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

3.6.1. IDENTIFICACIÓN DE LOS SUELOS RESIDENCIALES.
3.6.2. CAPACIDAD RESIDENCIAL DERIVADA DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL.

3.1. ANÁLISIS SOCIODEMOGRÁFICO

Este apartado contiene el estudio de los aspectos de mayor interés de la población de Morón, junto con algunos datos de otros territorios: concretamente los municipios Arahal, Coripe, Marchena, Montellano, Paradas y Puebla de Cazalla (pertenecientes a la comarca de Morón-Marchena) así como los totales comarcales y provinciales, que sirven de referencia para poder establecer, en una primera aproximación, la dinámica demográfica del municipio. La información aportada ayuda a entender la tendencia de crecimiento seguida en el municipio en los últimos años, el reconocimiento de algunos indicadores demográficos que pueden influir en el desarrollo urbanístico de la localidad, así como, en el futuro Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

En el análisis de la población se van a emplear principalmente dos fuentes de información "clásicas": por un lado, el Censo de Población y Vivienda, cuyos datos permiten remontarnos varias décadas, y por otro el Padrón Municipal de Habitantes, con registros hasta la actualidad, información pormenorizada, lo que posibilita el conocimiento con mayor detalle de los comportamientos recientes de la evolución demográfica.

La ciudad de Morón se encuentra situada al sur de la provincia andaluza de Sevilla, a unos 63 kilómetros de la capital. Es la cabeza de partido comarcal, no en vano, es el municipio que cuenta con mayor número de habitantes empadronados de este ámbito, posicionándose entre las diez localidades más pobladas de las ciento cinco ciudades que conforman la provincia, ocupando el noveno lugar en cuanto número de habitantes, después de La Rinconada, Los Palacios y Villafranca, Mairena del Aljarafe, Écija, Utrera, Alcalá de Guadaíra, Dos Hermanas y la capital Sevilla. Por otro lado, la localidad forma parte del conjunto de ciudades medias de Andalucía (de entre 20.000 y 100.000 habitantes), que constituyen un importante eslabón entre los centros regionales y los ámbitos netamente rurales, característica que diferencia al territorio andaluz de la mayor parte de las regiones nacionales y europeas. En este sentido, Morón, ha de ser entendido no como un elemento aislado, sino con capacidad de completar estructuras intermedias susceptibles de funcionar como redes o sistemas.

Al mismo tiempo, poniendo estos valores de población actual en relación a la superficie de su término municipal, 431 Km2, Morón alcanza una densidad de población de 65,31hab./Km2,(INE 2016) superior a la media comarcal, que se sitúa en 63,6 hab/km2,, y por debajo de Arahal que se sitúa como el municipio más denso de los de la comarca con 97,44 hab/km2 ya que Morón es el municipio con mayor extensión de los de su comarca analizados, que conforman la comarca, siendo también el que cuenta con mayor número de habitantes.

3.1.1. EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE MORÓN.

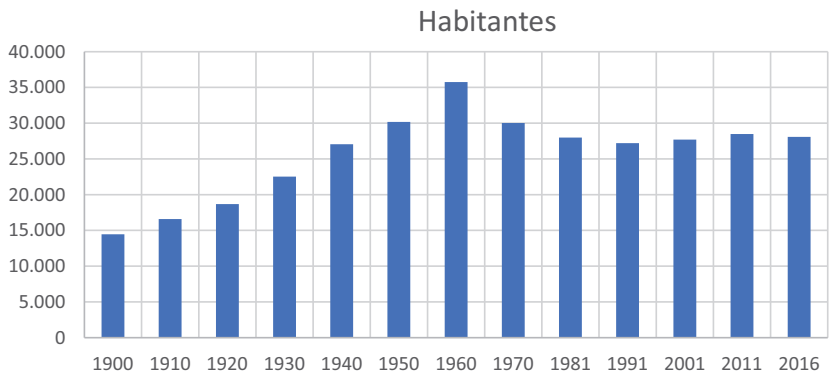
A. EL PERÍODO 1900-1998

Según el último dato oficial de población disponible, a 1 de enero de 2017 la población de Morón de la Frontera es de 27.930 habitantes. El Padrón Municipal a 1 de enero de 2016, cifra esta población en 28.073 habitantes.

Además del Padrón, otra fuente que puede ser empleada para este tipo de estudios demográficos es el Censo de Población y Vivienda, con la que resulta posible conocer las dinámicas demográficas acaecidas en Morón de la Frontera durante todo el S. XX.

La evolución demográfica de Morón de la Frontera tuvo un momento de crecimiento o evolución positiva durante la primera mitad del siglo XX, en la que pasó de 14.459 habitantes en 1900 hasta el máximo histórico de población censada, 35.754 habitantes en 1960. Posteriormente, la localidad sufre un descenso demográfico marcado, registrando en 1991 un total de 27.207 que en el último decenio parece haberse incrementado levemente hasta los 28.073 de 2016.

Años	Habitantes
1900	14.459
1910	16.591
1920	18.687
1930	22.526
1940	27.046
1950	30.168
1960	35.754
1970	30.029
1981	27.986
1991	27.207
2001	27.710
2011	28.489
2016	28.073



Analizando la evolución relativa de la población censada desde principios del presente siglo, en general se distinguen tres periodos:

- 1900-1960

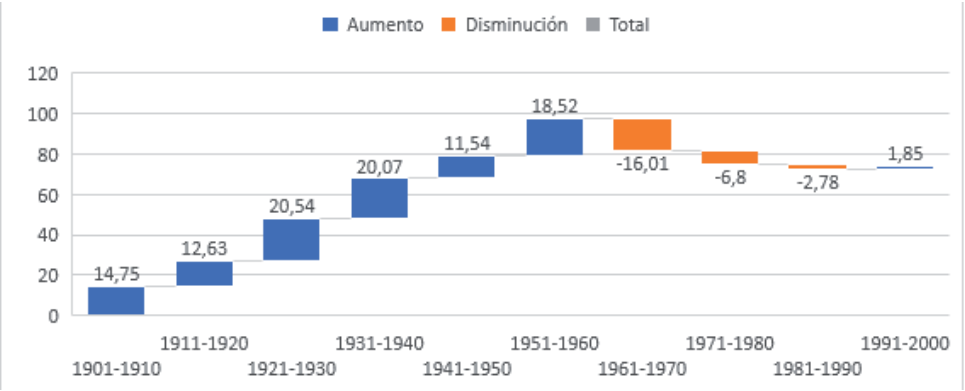
  Este período está marcado por incrementos demográficos superiores -en todas las décadas- al 10 %, motivados inicialmente por las mejoras en las condiciones de vida, de gran efecto en el descenso de la mortalidad infantil, y en un segundo momento por "el tirón" de la capitalidad comarcal ejercida por el municipio, por la importancia de la actividad agrícola, así como la implantación de nuevas actividades como la explotación minera. En este dilatado periodo destacan los fuertes incrementos en los periodos intercensales de 1920-1930, y 1930-1940 (y ello a pesar de la Guerra Civil) y con posterioridad entre 1950-1960.

- 1960-1991

  Este segundo período queda marcado por una fuerte recesión demográfica, desde 1960 a 1991, con una brusca caída de los efectivos entre 1960 y 1970, precisamente en el momento en que entra en crisis el modelo económico "tradicional", y con unas moderadas pérdidas que se prolongan hasta principio de los noventa.

- 1991-1998

  En este tercer periodo, si bien no se puede hablar de un gran dinamismo, sí que se frena la tendencia negativa anterior.



Durante el siglo XX la población de Morón casi llega a duplicarse, siendo el incremento global de todo el siglo de 91,65 %.

B. LA EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN A LO LARGO DE LAS DOS ÚLTIMAS DÉCADAS

El Padrón Municipal de Habitantes, aporta información del último dato disponible, el número de habitantes a 1 de enero 2016, así como de los registros anuales que permiten hacer un seguimiento pormenorizado de la población desde 1998 hasta el 2016

Los datos reflejan un movimiento estacionario de la población en este periodo que se sitúa en el entorno de los 28.000 habitantes con una tasa de descenso final de la misma del 0,56 %.

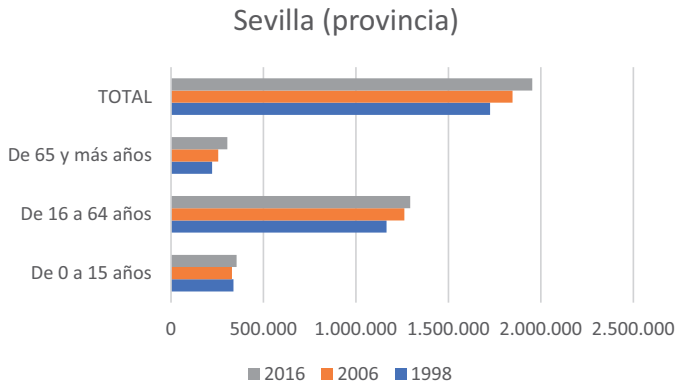
La población de Morón ha tenido una evolución estacionaria durante las dos últimas décadas, en contraste con las dinámicas provincial y comarcal que han tenido un crecimiento del 13,20 y 3,61 % respectivamente. Esas diferencias se atenúan si se atiende a lo ocurrido en la última década donde el crecimiento de la provincia y de la comarca ha sido menor que el de todo el período situándose en 5,75 y 1,47 manteniéndose la dinámica municipal en el porcentaje registrado en todo el período situándose en el 0,78 % de descenso de población.

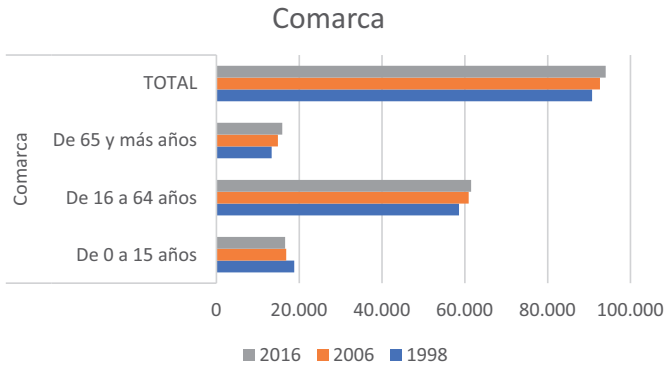
Tabla 2: Evolución de la población de Morón y del ámbito territorial de referencia 1998-2016. Valores absolutos y relativos.

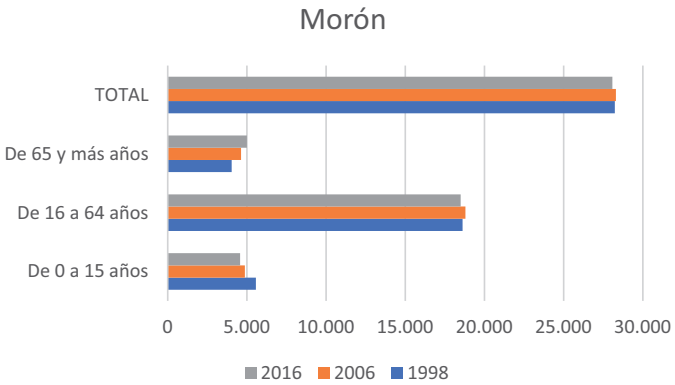
		1998	1999	2000	2001	2002
Territorio	Edad	Población	Población	Población	Población	Población
Sevilla (provincia)	De 0 a 15 años	337.800	331.186	354.590	325.113	322.509
	De 16 a 64 años	1.165.523	1.174.529	1.172.761	1.193.508	1.203.008
	De 65 y más años	222.177	230.564	218.517	239.872	244.402
	TOTAL	1.725.500	1.736.278	1.745.868	1.758.493	1.769.919
Comarca	De 0 a 15 años	18.797	18.341	19.223	17.287	16.992
	De 16 a 64 años	58.607	58.854	58.377	58.892	58.986
	De 65 y más años	13.332	13.801	13.075	14.285	14.535
	TOTAL	90.736	90.995	90.676	90.464	90.513
Arahal	De 0 a 15 años	4.149	4.096	4.320	3.923	3.780
	De 16 a 64 años	11.726	11.867	11.842	12.011	12.129
	De 65 y más años	2.377	2.468	2.339	2.510	2.564
	TOTAL	18.252	18.431	18.501	18.444	18.473
Coripe	De 0 a 15 años	270	265	285	243	239
	De 16 a 64 años	969	957	939	890	878
	De 65 y más años	321	338	317	345	354
	TOTAL	1.560	1.560	1.541	1.478	1.471
Marchena	De 0 a 15 años	3.751	3.690	3.875	3.490	3.452
	De 16 a 64 años	11.580	11.686	11.605	11.870	11.962
	De 65 y más años	2.687	2.756	2.606	2.820	2.875
	TOTAL	18.018	18.132	18.086	18.180	18.289
Montellano	De 0 a 15 años	1.531	1.510	1.562	1.416	1.381
	De 16 a 64 años	4.262	4.254	4.176	4.214	4.287
	De 65 y más años	1.150	1.179	1.091	1.203	1.203
	TOTAL	6.943	6.943	6.829	6.833	6.871
Morón de la Frontera	De 0 a 15 años	5.567	5.256	5.456	4.838	4.811
	De 16 a 64 años	18.622	18.720	18.517	18.586	18.522
	De 65 y más años	4.043	4.231	4.027	4.414	4.453
	TOTAL	28.232	28.207	28.000	27.838	27.786
Paradas	De 0 a 15 años	1.174	1.244	1.321	1.213	1.174
	De 16 a 64 años	4.531	4.504	4.529	4.548	4.542
	De 65 y más años	1.192	1.224	1.178	1.281	1.318
	TOTAL	6.897	6.972	7.028	7.042	7.034
Puebla de Cazalla (La)	De 0 a 15 años	2.355	2.280	2.404	2.164	2.155
	De 16 a 64 años	6.917	6.865	6.770	6.773	6.666
	De 65 y más años	1.562	1.605	1.517	1.712	1.768
	TOTAL	10.834	10.750	10.691	10.649	10.589

2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Población	Población	Población	Población	Población	Población	Población	Población
325.210	324.147	326.910	329.501	331.664	337.630	344.742	348.421
1.221.750	1.231.713	1.248.154	1.261.817	1.272.969	1.290.457	1.301.531	1.308.682
247.230	248.076	250.606	255.704	256.856	259.860	266.700	273.010
1.794.190	**1.803.936**	**1.825.670**	**1.847.022**	**1.861.489**	**1.887.947**	**1.912.973**	**1.930.113**
16.992	16.734	16.671	16.862	16.614	16.796	17.055	16.973
59.320	59.790	60.330	60.927	61.291	61.875	62.161	62.421
14.613	14.576	14.609	14.854	14.952	15.049	15.234	15.363
90.925	**91.100**	**91.610**	**92.643**	**92.857**	**93.720**	**94.450**	**94.757**
3.739	3.643	3.544	3.580	3.497	3.612	3.627	3.586
12.253	12.342	12.486	12.611	12.712	12.820	12.870	12.971
2.576	2.603	2.625	2.670	2.687	2.718	2.751	2.778
18.568	**18.588**	**18.655**	**18.861**	**18.896**	**19.150**	**19.248**	**19.335**
233	222	212	204	204	211	210	204
849	842	856	851	853	849	853	850
353	360	361	381	389	396	399	392
1.435	**1.424**	**1.429**	**1.436**	**1.446**	**1.456**	**1.462**	**1.446**
3.480	3.452	3.416	3.470	3.476	3.506	3.638	3.648
12.086	12.271	12.457	12.701	12.893	13.032	13.144	13.180
2.868	2.827	2.846	2.918	2.941	2.959	2.986	3.033
18.434	**18.550**	**18.719**	**19.089**	**19.310**	**19.497**	**19.768**	**19.861**
1.359	1.330	1.330	1.352	1.343	1.329	1.350	1.341
4.315	4.338	4.405	4.460	4.510	4.581	4.587	4.626
1.203	1.186	1.178	1.171	1.184	1.175	1.190	1.179
6.877	**6.854**	**6.913**	**6.983**	**7.037**	**7.085**	**7.127**	**7.146**
4.880	4.772	4.827	4.872	4.725	4.710	4.803	4.780
18.583	18.676	18.758	18.794	18.784	18.827	18.885	18.859
4.481	4.494	4.532	4.629	4.656	4.722	4.767	4.828
27.944	**27.942**	**28.117**	**28.295**	**28.165**	**28.259**	**28.455**	**28.467**
1.193	1.192	1.223	1.215	1.197	1.232	1.229	1.228
4.537	4.554	4.517	4.518	4.496	4.527	4.526	4.527
1.337	1.332	1.308	1.294	1.297	1.277	1.310	1.313
7.067	**7.078**	**7.048**	**7.027**	**6.990**	**7.036**	**7.065**	**7.068**
2.108	2.123	2.119	2.169	2.172	2.196	2.198	2.186
6.697	6.767	6.851	6.992	7.043	7.239	7.296	7.408
1.795	1.774	1.759	1.791	1.798	1.802	1.831	1.840
10.600	**10.664**	**10.729**	**10.952**	**11.013**	**11.237**	**11.325**	**11.434**

2011	2012	2013	2014	2015	2016	
Población	Población	Población	Población	Población	Población	Crecimiento relativo del periodo
351.874	353.930	356.338	356.227	355.954	354.826	5,04
1.310.502	1.313.350	1.309.743	1.302.379	1.296.889	1.293.796	11,01
279.723	284.969	289.572	296.215	302.088	304.692	37,14
1.942.099	**1.952.249**	**1.955.653**	**1.954.821**	**1.954.931**	**1.953.314**	13,20
16.965	16.900	16.810	16.763	16.638	16.585	-11,77
62.361	62.436	62.306	61.943	61.692	61.521	4,97
15.621	15.752	15.768	15.928	16.033	15.902	19,28
94.947	**95.088**	**94.884**	**94.634**	**94.363**	**94.008**	3,61
3.554	3.550	3.547	3.623	3.575	3.596	-13,33
13.021	13.097	13.108	13.034	13.007	13.044	11,24
2.807	2.866	2.881	2.928	2.968	2.954	24,27
19.382	**19.513**	**19.536**	**19.585**	**19.550**	**19.594**	7,35
191	198	192	194	196	185	-31,48
825	811	781	787	782	790	-18,47
395	389	386	380	381	362	12,77
1.411	**1.398**	**1.359**	**1.361**	**1.359**	**1.337**	-14,29
3.666	3.689	3.707	3.709	3.687	3.710	-1,09
13.133	13.168	13.120	13.059	12.992	12.856	11,02
3.092	3.127	3.132	3.172	3.199	3.207	19,35
19.891	**19.984**	**19.959**	**19.940**	**19.878**	**19.773**	9,74
1.358	1.328	1.314	1.271	1.280	1.274	-16,79
4.645	4.645	4.666	4.647	4.651	4.652	9,15
1.176	1.189	1.174	1.174	1.157	1.124	-2,26
7.179	**7.162**	**7.154**	**7.092**	**7.088**	**7.050**	1,54
4.776	4.715	4.682	4.659	4.626	4.574	-17,84
18.804	18.768	18.718	18.607	18.566	18.499	-0,66
4.909	4.907	4.934	4.975	5.031	5.000	23,67
28.489	**28.390**	**28.334**	**28.241**	**28.223**	**28.073**	-0,56
1.235	1.235	1.239	1.220	1.220	1.199	2,13
4.506	4.518	4.532	4.489	4.452	4.447	-1,85
1.324	1.332	1.323	1.354	1.352	1.345	12,84
7.065	**7.085**	**7.094**	**7.063**	**7.024**	**6.991**	1,36
2.185	2.185	2.129	2.087	2.054	2.047	-13,08
7.427	7.429	7.381	7.320	7.242	7.233	4,57
1.918	1.942	1.938	1.945	1.945	1.910	22,28
11.530	**11.556**	**11.448**	**11.352**	**11.241**	**11.190**	3,29







Por franjas de edad, si bien a nivel provincial se ha producido un incremento de la franja 0-15 años a nivel comarcal y municipal esta franja decrece durante las dos últimas décadas. La franja de edad de 16-64 años es la que singulariza a Morón ya que si bien dicha franja aumenta en efectivos tanto a nivel comarcal como provincial se estabiliza a nivel municipal.

C. DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DEL POBLACIÓN EN EL TERRITORIO.

La información de los núcleos y entidades de población está contenida en los Nomenclátores, fuente que permite conocer la distribución espacial de los habitantes de un determinado ámbito. Los datos correspondientes a los Nomenclátores de población del año 1996, 2006 y 2016, muestran como a lo largo del término municipal de Morón se localizan una serie de entidades menores de población (según el Nomenclátor de 1996-2016)

La mayor parte de los habitantes se concentran en el núcleo principal de Morón en todos los años analizados.

En efecto, en el año 1996 en el núcleo principal de Morón se concentraba el 96,25% , la mayor parte de la población, mientras que el resto de habitantes se localizaba en núcleos menores y en el propio diseminado (dos tercios de la población no localizada en el núcleo principal se sitúa diseminada por el término municipal), sólo suponían el 3,75%.

Esta distribución se mantiene prácticamente constante en las dos décadas analizadas, siendo la proporción del 96 y 95 % respectivamente.

El poblamiento en diseminado también se mantiene estabilizado, si bien sufre un ligero descenso pasando del 2,3% en 1998 al 2% en 2016. Destaca el crecimiento del núcleo de La Ramira con 86 habitantes en 1998 y 323 en 2016.

	1996	2006	2016
MORÓN DE LA FRONTERA	28.303	28.295	28.073
MORÓN DE LA FRONTERA (ciudad)	27.242	27.163	26.693
ALGARABEJO (EL)	8	5	1
CALERAS DE LA SIERRA	87	100	110
CALERAS DEL PRADO	39	39	42
GUADAIRA	112	130	145
MATA ALCOZARINA (LA)	32	60	62
RAMIRA (LA)	86	204	323
ROMERA (LA)	34	25	30
LAGARTIJA (LA)	.	5	19
MELA (LA)	.	3	7
PURIFICIA	.	11	11
PAGO REDONDO	.	4	26
DISEMINADO	663	546	604

Atendiendo a los distritos y secciones censales establecidos por el INE en el Censo de 2011, los distritos uno y dos localizados al norte del núcleo principal de población albergan más del 56% del total de habitantes a fecha de 1 de enero de 2016. Estos distritos suponen más de dos tercios del número de hogares de todo el municipio. Resultan especialmente llamativos los datos del distrito cinco, que no incluye al núcleo principal de Morón, en el que se han censado un total de 1.198 habitantes, que se distribuyen en 1.125 viviendas y forman "tan solo" 200 hogares. Estas cifras contrastan con el resto de distritos, evidenciando una clara diferenciación entre el poblamiento del diseminado y el núcleo principal. Esta cifra permite concluir que en este distrito se localizan la práctica totalidad de la vivienda secundaria del municipio, así como gran parte de la vivienda vacía que el Censo de 2011 detecta.

		0 a 4	5 a 9	10 a 14	15 a 19	20 a 24	25 a 29	30 a 34	35 a 39	40 a 44	45 a 49
Sección 001 distrito 01	4106501001	105	115	100	104	102	98	130	179	218	148
Sección 002 distrito 01	4106501002	66	62	66	73	73	80	116	111	122	103
Sección 003 distrito 01	4106501003	50	63	38	45	55	53	73	113	69	54
Sección 004 distrito 01	4106501004	61	75	84	74	83	93	90	116	141	126
Sección 005 distrito 01	4106501005	87	93	67	76	97	99	133	126	114	112
TOTAL	4106501	**369**	**408**	**355**	**372**	**410**	**423**	**542**	**645**	**664**	**543**
Sección 001 distrito 02	4106502001	30	46	46	40	48	38	58	59	77	76
Sección 002 distrito 02	4106502002	43	43	47	46	41	62	63	67	60	51
Sección 003 distrito 02	4106502003	75	75	71	71	99	95	106	126	110	123
Sección 004 distrito 02	4106502004	108	148	132	110	112	90	126	196	206	185
Sección 005 distrito 02	4106502005	74	81	89	89	68	68	71	124	117	143
Sección 006 distrito 02	4106502006	45	50	64	75	87	64	69	64	102	97
TOTAL	4106502	**375**	**443**	**449**	**431**	**455**	**417**	**493**	**636**	**672**	**675**
Sección 001 distrito 03	4106503001	109	108	98	88	75	49	133	145	160	111
Sección 002 distrito 03	4106503002	69	61	64	73	94	113	109	91	92	86
Sección 003 distrito 03	4106503003	78	84	84	81	85	88	110	129	132	140
Sección 005 distrito 03	4106503005	41	48	43	36	53	62	77	90	67	69
Sección 006 distrito 03	4106503006	57	66	79	59	80	72	102	108	97	104
TOTAL	4106503	**354**	**367**	**368**	**337**	**387**	**384**	**531**	**563**	**548**	**510**
Sección 001 distrito 04	4106504001	26	38	44	48	52	46	56	82	67	57
Sección 002 distrito 04	4106504002	67	70	111	114	124	131	108	114	114	162
Sección 003 distrito 04	4106504003	53	41	38	39	53	50	70	85	81	67
Sección 004 distrito 04	4106504004	21	45	33	31	49	54	50	62	54	66
TOTAL	4106504	**167**	**194**	**226**	**232**	**278**	**281**	**284**	**343**	**316**	**352**
Sección 001 distrito 05	4106505001	49	65	72	87	88	69	66	79	100	123

50 a 54	55 a 59	60 a 64	65 a 69	70 a 74	75 a 79	80 a 84	85 y mas	TOTAL	Hogares	Viviendas
164	129	114	106	76	65	60	41	2.054	1060	1205
118	95	89	63	72	68	60	38	1.475	600	780
81	61	48	46	34	30	18	23	954	770	960
104	98	94	92	89	71	50	29	1.570	770	860
124	89	86	65	56	71	50	28	1.573	690	965
591	**472**	**431**	**372**	**327**	**305**	**238**	**159**	**7.626**	**3.890**	**4.770**
63	54	52	48	66	51	41	32	925	340	555
77	68	51	62	59	44	50	39	973	350	570
98	128	94	94	103	80	66	81	1.695	575	925
139	136	89	84	91	74	45	42	2.113	770	1.015
109	91	61	36	32	35	20	22	1.330	785	965
120	123	68	32	30	19	17	11	1.137		
606	**600**	**415**	**356**	**381**	**303**	**239**	**227**	**8.173**	**2.820**	**4.030**
112	75	50	46	52	39	29	23	1.502	365	650
88	87	64	40	37	17	14	7	1.206	210	225
129	76	65	51	66	62	57	31	1.548	465	755
79	58	68	56	53	45	38	24	1.007	460	505
84	86	61	57	40	34	21	10	1.217	370	370
492	**382**	**308**	**250**	**248**	**197**	**159**	**95**	**6.480**	**1.870**	**2.505**
52	59	64	62	49	43	34	40	919	305	545
157	132	117	79	89	62	73	37	1.861	410	570
68	68	55	50	55	39	57	26	995	345	490
62	56	37	45	35	40	36	45	821	310	360
339	**315**	**273**	**236**	**228**	**184**	**200**	**148**	**4.596**	**1.370**	**1.965**
111	75	66	48	43	28	23	6	1.198	200	1125

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Explotación del Padrón Municipal de Habitantes del INE

D. ESTRUCTURA DEMOGRÁFICA.

El estudio de la estructura de población en el marco del PMVS de Morón está vinculado, entre otros aspectos, al establecimiento de la proyección de población y hogares, con la finalidad de conocer la demanda de suelo con destino a usos residenciales y dotacionales de carácter alojativo. Es por ello que se configura como uno de los apartados más importantes desde el punto de vista demográfico.

Así pues, comenzando por el análisis de la composición de la población en función los grandes grupos de edad de sus habitantes (entre 0 y 15, entre 16 y 64 y de 65 y más de 65 años) y el sexo; puede señalarse lo siguiente:

Territorio	Edad	Población	%
Sevilla (provincia)	De 0 a 15 años	354.826	18,17
	De 16 a 64 años	1.293.796	66,24
	De 65 y más años	304.692	15,60
	TOTAL	1.953.314	
	Tasa de dependencia	50,98	
Comarca	De 0 a 15 años	16.585	17,64
	De 16 a 64 años	61.521	65,44
	De 65 y más años	15.902	16,92
	TOTAL	94.008	
	Tasa de dependencia	52,81	
Morón de la Frontera	De 0 a 15 años	4.574	16,29
	De 16 a 64 años	18.499	65,90
	De 65 y más años	5.000	17,81
	TOTAL	28.073	
	Tasa de dependencia	51,75	

- El grupo más numeroso en Morón es el comprendido entre los 16 y los 64 años, con un 65,90% de la población total. Este mismo hecho se observa en la provincia y la comarca, con valores porcentuales de 65,44% y un 66,24% respectivamente.

- Respecto a la población de los grupos de edad más extremos, aquellos entre 0 y 15 años y 65 y más de 65 años, destaca el porcentaje algo menor de población joven, un 16,29%, respecto a la proporción de población jubilada, que supone el 17,81%. Al mismo tiempo, también, la población joven también es menor respecto a la provincial y comarcal, donde la misma supone un 18,17% y 17,64% respectivamente.

- Por otro lado, resulta significativo el mayor índice de envejecimiento de la población moronense con respecto a los demás ámbitos comparados: un 17,81% frente al 16,92% de la comarca y al 15,60% de la provincia.

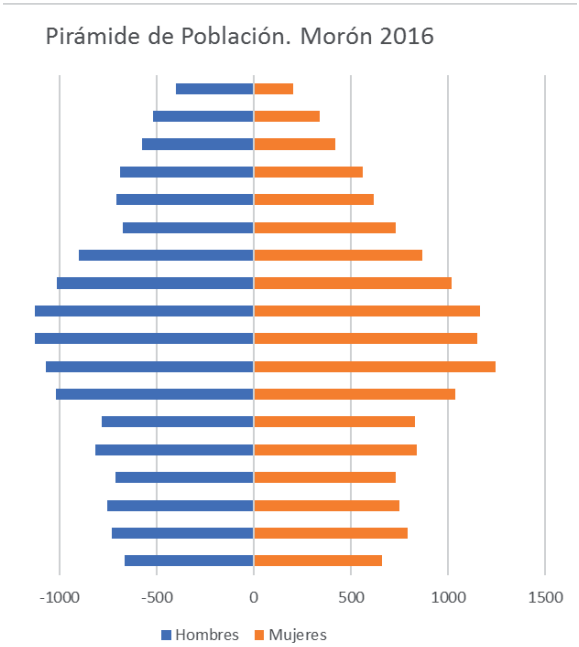
Estas proporciones condicionan la existencia de un el índice de dependencia, (resultado de dividir la población de 0 a 14 años y más de 65, es decir, la población dependiente, entre la población en edad de trabajar, de 15 a 64 años Este índice es menor respecto al conjunto de la comarca y ligeramente superior al índice provincial.

De otra parte, pasando al análisis de la estructura demográfica de 2016 con respecto al 1996 cabe destacar los siguientes aspectos:

- En ambos años los grupos de edad de población más numerosos son los correspondientes a la edad de trabajar, los comprendidos entre 16 y 64 años, tanto en Morón como en el resto de ámbitos de referencia.

Sin embargo, lo más significativo a efectos del presente análisis es el descenso de la población joven (de 0 a 14 años) que ha pasado de representar un 20 % en 1996 a un 16% en 2016, lo que ha provocado una disminución de un 4% debido al descenso que la tasa de natalidad ha experimentado en ese periodo. Al mismo tiempo, no debe obviar el aumento que ha experimentado el grupo demográfico de más de 65 y más años en ese período de tiempo, concretamente de un 2% desde el 1996 al 2016, lo que pone en evidencia que la población moronense envejece, a un ritmo similar al comarcal y menor que el provincial.

Edad	Mujeres	Hombres
0-5	666	658
6-10	729	791
11-15	755	748
15-20	713	730
20-25	816	837
25-30	782	828
30-35	1.017	1.035
35-40	1.070	1.245
40-45	1.127	1.149
45-50	1.126	1.166
50-55	1.014	1.018
55-60	900	869
60-65	674	729
65-70	706	619
70-75	689	559
75-80	575	421
80-85	519	340
85-	400	203
Total	**14.278**	**13.945**



Como ya se ha puesto de manifiesto, resulta significativa la mayor concentración de efectivos demográficos en las edades entre los 20 y los 55 años, concentración que supone un total de 14.230 personas, es decir, el 50,7 %.

Dentro de este grupo de edad, las cohortes con mayor población son los comprendidos entre los 35 y 40 años, la suma de los cuales supone 8,25% de la población total. En este grupo se encuentran los nacidos en la década de los setenta, en la época conocida como el "Baby Boom".

La población en edad de emanciparse se encuentra comprendida entre los 30-35 años y asciende a 2.052 personas y suponen un 7,31% de la población total y que van a influir en la demanda de viviendas a que el presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo deberá de dar respuesta.

Si se atiende a la cohorte entre los 45 a 49 años se aprecia el descenso paulatino de la población, destacando la cohorte que afecta a los grupos de edad comprendida entre los 70 y 75 años, que son los nacidos entre 1942 y 1946, la reducción de la población se relaciona con la emigración que se produjo en Andalucía hacia otras regiones más industrializadas de modo masivo entre 1960 y 1975, periodo en el que disminuye la población en Morón.

Después del estrechamiento de las cohortes entre 75-79, destaca la incipiente recuperación de los grupos de edad hasta los 80 años, apreciándose nuevamente a partir de ahí la ralentización de la caída de población como consecuencia del aumento de la esperanza de vida, debido a la mejora de las condiciones sanitarias, de nutrición, sociales, etc

E. ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES INDICADORES DEMOGRÁFICOS: NATALIDAD, MORTALIDAD Y MIGRACIONES.

El análisis del saldo demográfico derivado de los movimientos naturales y migratorios de la población permite completar el estudio de la evolución de los efectivos demográficos, al mismo tiempo que constituye uno de los parámetros primordiales para la proyección del comportamiento futuro de la misma.

• MOVIMIENTO NATURAL DE LA POBLACIÓN.

El crecimiento vegetativo cuantifica la diferencia entre los nacimientos y las defunciones que se producen en un determinado ámbito, lo que posibilita conocer el resultado del crecimiento natural de la población.

En la siguiente tabla se analiza el crecimiento natural de la población en el periodo comprendido entre el año 1996 y 2016. Se observa que, en el municipio de Morón, el crecimiento natural ha sido positivo entre los años 1996 y 2012, a partir del cual se torna negativo, alternando crecimientos y descensos desde esa fecha, con un saldo final para el período 2012-2016 negativo. Asimismo, desde el año 1996 hasta el año 2016 se constata que la aportación al saldo vegetativo del crecimiento de la población es cada vez menor; como consecuencia de que la tasa bruta de natalidad es cada vez menor.

Crecimiento natural (nacimientos-defunciones)

1996-2001	2001-2006	2006-2011	2011-2016
243	125	158	-53

• NATALIDAD.

La tasa bruta de Natalidad, es una medida de cuantificación de la fecundidad, que refiere a la relación que existe entre el número de nacimientos ocurridos en un cierto período y la cantidad total de efectivos en el mismo periodo. El intervalo es casi siempre un año, y se puede leer el número de nacimientos de la población por cada mil habitantes durante el referido periodo.

El municipio de Morón ha sufrido un ligero descenso de la tasa bruta de natalidad, pasando de un 9,56 por mil en el año 1998 a un 8,85 en el año2015, lo que ha supuesto un decrecimiento de un 0,71 por mil.

- MORTALIDAD

La tasa de mortalidad general es la proporción de personas que fallecen respecto al total de la población en un período de tiempo, normalmente expresado en tantos por mil, la tasa de mortalidad particular se refiere a la proporción de personas con una característica particular que mueren, respecto al total de personas que tiene esa característica. La tasa de mortalidad por edad, o la tasa de mortalidad por grupo social son ejemplos de tasas particulares.

La tasa bruta de mortalidad en el municipio de Morón, según se puede observar no ha sufrido grandes variaciones en el período considerado (1996-2015), sufriendo un ligero aumento del 1,25 por mil; si relacionamos la tasa de 1998 con la de 2015. .

- MOVIMIENTO MIGRATORIOS.

El análisis de las migraciones tiene por objeto fundamental profundizar en los efectos que los movimientos migratorios producen en las regiones emisoras y en las receptoras, tanto desde su perspectiva emigratoria (personas que abandonan un lugar para residir en otro) como inmigratoria (población que llega a un lugar normalmente inducidos por las expectativas de mejorar sus condiciones de vida).

A partir de los datos publicados por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, se obtiene la tabla sobre el movimiento migratorio en Morón.

Como se puede observar en la misma, los movimientos migratorios si bien no tienen gran repercusión debido a su magnitud sí que muestran una tendencia continuada, la de la pérdida de población por migración de forma continuada durante las dos últimas décadas, es decir, cada año se produce un saldo migratorio negativo como resultado de sumar los saldos migratorios del municipio con respecto a la región, el país y el extranjero.

La franja de población que caracteriza este fenómeno se adscribe a la de personas en edad de trabajar por lo que se trata de un fenómeno que incide de manera directa en el envejecimiento de la población.

	1996			2001			2006			2011			2012		
	N	D	CN	N	D	CN	N	D	CN	N	D	CN	N	D	CN
Sevilla	18.144	13.160	4.984	19.396	13.744	5.652	23.042	14.192	8.850	22.074	14.747	7.327	21.145	15.099	6.046
Andalucía	77.278	58.659	18.619	81.108	59.959	21.149	95.304	62.428	32.876	89.552	65.702	23.850	86.375	68.361	18.014
Morón	322	253	69	304	259	45	286	254	32	276	275	1	261	268	-7

2013			2014			2015		
N	D	CN	N	D	CN	N	D	CN
20.042	14.636	5.406	20.177	14.794	5.383	19.512	16.139	3.373
81.470	65.690	15.780	82.195	66.322	15.873	80.633	72.001	8.632
276	270	6	256	284	-28	253	277	-24

	Morón de la Frontera (dentro de Andalucía)			Morón de la Frontera (resto de España)			Morón de la Frontera (exteriores extranjeros)			
Año	Inmigraciones	Emigraciones	Saldo migratorio	Inmigraciones	Emigraciones	Saldo migratorio	Inmigraciones	Emigraciones	Saldo migratorio	Total
1996	86	145	-59	149	172	-23	5	0	5	-77
1997	123	161	-38	133	293	-160	4	0	4	-194
1998	104	200	-96	131	339	-208	11	0	11	-293
1999	145	208	-63	183	395	-212	9	0	9	-266
2000	128	231	-103	125	271	-146	26	0	26	-223
2001	143	171	-28	178	233	-55	39	0	39	-44
2002	182	268	-86	193	240	-47	39	8	31	-102
2003	172	289	-117	264	186	78	40	9	31	-8
2004	160	291	-131	274	163	111	37	2	35	15
2005	230	268	-38	254	139	115	43	8	35	112
2006	211	300	-89	223	194	29	39	0	39	-21
2007	242	298	-56	187	135	52	53	4	49	45
2008	198	229	-31	214	136	78	42	5	37	84
2009	183	266	-83	199	162	37	46	6	40	-6
2010	224	267	-43	149	158	-9	36	9	27	-25
2011	193	328	-135	157	151	6	42	15	27	-102
2012	247	262	-15	158	189	-31	35	25	10	-36
2013	236	290	-54	169	182	-13	23	26	-3	-70
2014	261	273	-12	156	172	-16	39	11	28	0
2015	235	313	-78	141	180	-39	40	13	27	-90
2016	220	289	-69	148	212	-64	59	50	9	-124

3.1.2. PROYECCIONES DE POBLACIÓN Y DE HOGARES.

A. PROYECCIONES DE POBLACIÓN.

Las proyecciones de población son una herramienta estadística con las que es posible analizar el comportamiento de la población en una escala temporal futura, tarea útil por cuanto permite establecer estrategias de planificación atendiendo a las necesidades que se generarán pasados algunos años. Ahora bien, se debe de tener en cuenta que este indicador expresa las tendencias supuestas aceptando la hipótesis de que la tasa de crecimiento del último período intercensal o interpersonal sea constante en los años para los que desea hacer la previsión. Es decir, se pretende crear escenarios probabilísticos de cara al futuro, más que una predicción certera de la población teniendo en cuenta el comportamiento específico de los distintos componentes específicos de la dinámica demográfica (natalidad, mortalidad y movimientos migratorios-por sexo y grupos de edad, la posible variación de las condiciones de atracción o el comportamiento demográfico de otros municipios semejantes que pueden servir de referencia para las tendencias futuras).

El Instituto de Estadística de la Comunidad Andaluza (IECA) tiene elaborada una proyección de población con fecha del 3 de Julio del 2015 que nos sirve como referencia para el análisis de la evolución de la población en Andalucía. Se basa en el planteamiento de tres hipotéticos escenarios: alto, medio y bajo.

A nivel provincial, en el escenario medio de proyección, la provincia que experimenta un mayor incremento, tanto en su volumen de población como en su peso relativo, es Málaga, seguida de Almería y Sevilla. Asimismo, se observa un envejecimiento de la población en todas las provincias y escenarios considerados respectivamente.

Este estudio, de donde se deduce en términos generales un proceso de envejecimiento y decrecimiento general, está pormenorizado y distingue zonas centrípetas y centrífugas. Pues bien, todos los escenarios anuncian un fuerte cambio en la estructura por edad de la población andaluza, que experimentará un creciente envejecimiento poblacional. Así, en 2035, y según el escenario medio, la proporción de mayores de 65 años llegaría a ser del 26% y la de mayores de 80 años de un 7,4% (frente al 15,6% y 4,3% actuales, respectivamente).

El estudio elaborado por el IECA ofrece información pormenorizada a nivel regional y municipal de los núcleos mayores de 10.000 habitantes. Así, en el caso del municipio de Morón, se puede extraer la siguiente tabla sobre la población prevista a medio plazo:

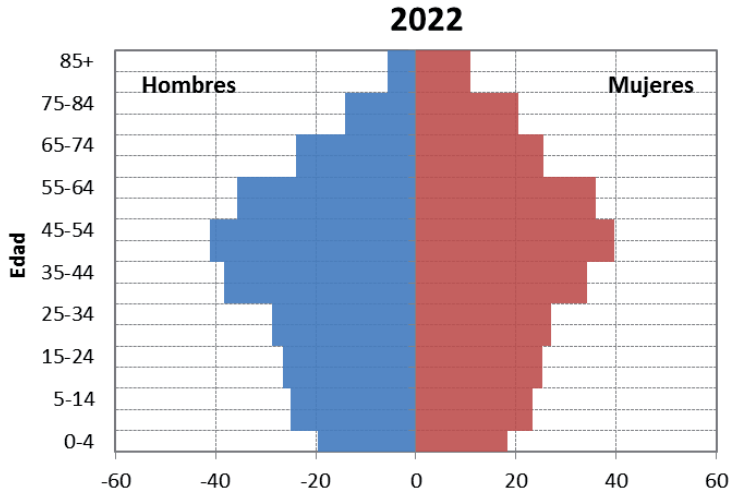
Población prevista en Morón a partir de las Proyecciones de Población a medio plazo elaboradas por el IECA.

AÑOS	0-4	5-14	15-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65-74	75-84	85+	TOTAL
2018	1.100	2.915	2.877	3.259	4.438	4.422	3.438	2.534	1.841	772	27.595
2019	1.070	2.867	2.821	3.146	4.368	4.438	3.527	2.533	1.862	816	27.447
2020	1.048	2.779	2.819	3.077	4.235	4.414	3.643	2.561	1.890	840	27.306
2021	1.033	2.693	2.818	3.038	4.061	4.378	3.800	2.581	1.903	868	27.173
2022	1.023	2.604	2.801	3.017	3.920	4.370	3.871	2.670	1.876	896	27.047
2023	1.015	2.522	2.807	2.908	3.800	4.362	3.946	2.763	1.890	913	26.927
2024	1.011	2.394	2.872	2.847	3.665	4.337	4.012	2.814	1.937	923	26.812
2025	1.007	2.307	2.880	2.834	3.494	4.351	4.036	2.887	1.977	928	26.702
2026	1.000	2.242	2.839	2.832	3.370	4.353	4.045	3.023	1.925	966	26.595
2027	992	2.163	2.809	2.794	3.290	4.287	4.144	3.088	1.951	972	26.490
2028	983	2.107	2.796	2.733	3.182	4.270	4.186	3.155	1.989	988	26.388
2029	972	2.075	2.758	2.701	3.089	4.212	4.208	3.243	2.004	1.027	26.288
2030	962	2.051	2.681	2.718	3.038	4.093	4.192	3.355	2.041	1.061	26.191
2031	954	2.031	2.606	2.733	3.017	3.935	4.165	3.501	2.069	1.088	26.099
2032	947	2.013	2.529	2.728	3.013	3.806	4.163	3.570	2.149	1.090	26.009
2033	942	1.998	2.458	2.748	2.920	3.700	4.163	3.644	2.239	1.113	25.923
2034	940	1.984	2.343	2.823	2.871	3.578	4.145	3.706	2.296	1.153	25.841
2035	940	1.970	2.266	2.845	2.869	3.420	4.164	3.732	2.369	1.186	25.761

Fuente: Población proyectada en municipios mayores de diez mil habitantes según sexo, Andalucía, 2017-2035.

La anterior tabla muestra la información sobre la evolución futura del volumen y estructura de la población por ambos sexos y edad e indicadores demográficos de dependencia y envejecimiento, en el ámbito del municipio Morón; se trata de estimaciones a medio plazo, con horizonte en el año 2035.

Fuente: Población proyectada en municipios mayores de diez mil habitantes según sexo, Andalucía, 2017-2035



En cualquier caso, esta estimación hay que considerarla con cierta cautela, puesto que no tiene en cuenta la entrada en vigor del Nuevo Plan de Ordenación Urbanística de Morón, que prevé la puesta en marcha de una serie de actuaciones e inversiones, que inexcusablemente van a contribuir a la creación de nuevos empleos y a la atracción de población externa.

B. PROYECCIONES DE HOGARES.

El método teórico para calcular la actual composición del hogar es resultado de la división de la población actual entre las viviendas principales. En base a los criterios anteriores se obtiene un resultado sobre el tamaño medio del hogar de 2,81 miembros por hogar. Este dato coincide con la media provincial y apenas resulta diferente del 2,70 de la media autonómica, según puede comprobarse en la siguiente tabla.

	2001			2011		
Territorio	Nº Hogares	Nº Personas	Tamaño medio	Nº Hogares	Nº Personas	Tamaño medio
Andalucía	2.417.179	7.357.558	3,04	3.087.223	8.371.270	2,71
Sevilla	555.605	1.758.493	3,17	699.154	1.942.099	2,78
Comarca	28.618	90.464	3,16	33.433	94.947	2,84
Morón de la Frontera	8.718	27.838	3,19	10.135	28.489	2,81

Fuente: Censos de Población y Vivienda 2001y2011. Instituto Estadística y Cartografía Andalucía. Elaboración propia.

2011-Tamaño del hogar							
Territorio	1 persona	2 personas	3 personas	4 personas	5 personas	6 o más personas	TOTAL
Andalucía	645.100	857.294	676.821	667.194	180.528	60.286	3.087.222
Sevilla	137.067	188.151	158.324	158.708	43.126	13.778	699.154
Comarca	5.971	8.389	7.971	8.497	1.978	622	33.433
Arahal	849	1.359	1.624	1.827	513	179	6.351
Coripe	198	164	129	89	20	-	605
Marchena	1.271	1.807	1.691	1.635	500	138	7.043
Montellano	636	762	583	619	90	48	2.739
Morón de la Frontera	1.697	2.730	2.596	2.476	500	136	10.135
Paradas	661	613	568	636	140	31	2.651
Puebla de Cazalla (La)	659	953	780	1.215	214	90	3.910
Andalucía	20,90	27,77	21,92	21,61	5,85	1,95	
Sevilla	19,60	26,91	22,65	22,70	6,17	1,97	
Comarca	17,86	25,09	23,84	25,42	5,92	1,86	
Arahal	13,36	21,41	25,57	28,77	8,08	2,81	
Coripe	32,79	27,10	21,29	14,77	3,38		
Marchena	18,05	25,66	24,01	23,22	7,10	1,96	
Montellano	23,22	27,83	21,30	22,60	3,29	1,76	
Morón de la Frontera	16,74	26,94	25,61	24,43	4,94	1,34	
Paradas	24,95	23,14	21,44	24,00	5,29	1,19	
Puebla de Cazalla (La)	16,84	24,37	19,95	31,07	5,47	2,29	

Año	2001		2011	
Territorio	% Monoparentales	% Unipersonales	% Monoparentales	% Unipersonales
Andalucía	1,92	18,38	16,23	20,90
Sevilla	1,80	16,96	16,83	19,60
Comarca	1,50	24,46	14,18	17,86
Arahal	0,82	11,31	14,17	13,36
Coripe	1,00	29,72	15,47	32,79
Marchena	0,97	14,70	15,24	18,05
Montellano	1,63	25,52	12,74	23,22
Morón de la Frontera	1,38	14,49	15,27	16,74
Paradas	1,72	18,18	11,11	24,95
Puebla de Cazalla (La)	2,99	57,31	15,25	16,84

En efecto, Morón cuenta con una estructura media del hogar muy similar a los existentes a nivel autonómico, provincial e incluso a uno de los municipios más significativos de la Comarca.

Analizando la estructura de los hogares de Morón en relación con la realidad provincial y autonómica podemos observar varias cuestiones. En primer lugar, las variaciones porcentuales entre los tres ámbitos no son especialmente llamativas en términos generales. Sólo se da una diferencia a tener en cuenta en el dato de hogares unifamiliares en los que se aprecia una diferencia porcentual importante entre el volumen de este tipo de hogares a nivel andaluz y municipal, confirmándose que en Morón se dan menos hogares unipersonales. Las singularidades respecto a los hogares mono parentales y unipersonales se reducen si se comparan los datos de 2001 y 2011 lo que refleja una tendencia de la población moronense hacia la asunción de patrones de formación de hogares más adaptados a las nuevas realidades sociales.

Si se traslada esa tendencia de reducción del tamaño del existente entre los censos 2011 y 2001 y se proyecta a los años 2021 y 2031 se obtendrían los siguientes datos:

	2021	2031
Andalucía	2,41	2,15
Sevilla	2,43	2,13
Comarca	2,55	2,29
Morón	2,47	2,17

Fuente: Elaboración propia.

Si esta tasa se relaciona con la proyección de población, se obtendría a -a pesar del descenso de población- un aumento del número de hogares de 11.001 hogares para 2021 (27.173 hab/2,47hab/hogar) y 12.027 para 2031 (26.099hab/2,7hab/hogar) lo que supone un aumento de unos 1.000 hogares por década.

3.2 PARQUE DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE MORÓN DE LA FRONTERA.

Para el estudio y análisis del parque de vivienda existente en el municipio de Morón se han tenido en cuenta los datos procedentes del Censo 2011 del Instituto Nacional de Estadística, así como aquellos derivados de la explotación de fuentes catastrales. Se han analizado además los datos provenientes del Departamento de I.B.I. (Catastro) del Ayuntamiento de Morón.

3.2.1. VIVIENDAS POR TIPO Y SU EVOLUCIÓN

En Morón de la Frontera en el año 2011, se contabilizaban según el Censo 14.388 viviendas, lo que supone un crecimiento con relación a los valores de 2001(12.333), del 16,66%. Este resultado de por sí relevante, cobra aun mayor significación al comprobar como en el mismo intervalo los habitantes del municipio permanecieron estables (en concreto se aprecia un ligero crecimiento de 2,3% en dicha década), lo que evidencia que el parque de viviendas presenta una evolución y comportamiento que dista de la satisfacción de las necesidades residenciales para nuevos habitantes, debiendo buscar otras causas para el aumento de su número.

En gran medida esta alza, se explica por el cambio en las pautas sociales experimentadas en las últimas décadas que ya se han puesto de manifiesto con anterioridad: la existencia de hogares monoparentales, incremento del número de separados y divorciados, parejas sin descendientes o con 1 ó 2 hijos, ancianos que viven solos, etc. También por el comportamiento de la propia actividad constructiva, en un periodo en el que la oferta ha superado a la demanda (lo que algunas han denominado como boom inmobiliario); y finalmente por la inversión de parte de las rentas o ahorros en inmuebles.

		1991	2001	2011
Habitantes	Morón	27.207	27.710	28.489
	Comarca	99.471	94.688	100.695
	Provincia	1.619.703	1.727.603	1.930.941
Viviendas principales	Morón	10.195	12.333	14.388
	Comarca	34.056	39.202	46.696
	Provincia	570.796	729.030	882.218
Habitantes/ Vivienda	Morón	2,67	2,25	1,98
	Comarca	2,92	2,42	2,15
	Provincia	2,84	2,37	2,18

Con relación a la tipología genérica de las viviendas, es conveniente recordar que el Censo de Población y Viviendas clasifica las viviendas familiares en cuatro grandes categorías:

- Vivienda principal, lugar de residencia permanente y habitual gran parte del año.

- Viviendas secundarias, aquellas habitadas de forma estacional, periódica y esporádica.

- Viviendas desocupadas, aquellas que permanecen vacías. En relación a las cuáles hay que matizar que efectivamente están vacías cuando los agentes censales realizan la toma de datos.

- Otras viviendas, resultado de la agregación para este documento, de los alojamientos y las viviendas colectivas (albergues, conventos, residencias).

Una vez realizadas estas aclaraciones, se concluye que:

- El mayor número de viviendas de Morón de la Frontera son residencias habituales o viviendas principales, que ascienden a 10.135 en el año 2011, es decir el 70,43 % del total de viviendas totales.

  Esta cifra es la menos elevada proporcionalmente de los ámbitos territoriales de referencia, ya que en la Provincia suponen un 75,84 %, y en la totalidad de la Comarca el 76,37 %.

- Con relación a las viviendas secundarias resultan poco significativas, ya que en el año 2011 representan el casi 7 % del total, o lo que es lo mismo, 992 viviendas.

  Este porcentaje es similar al registrado para la totalidad de la provincia (7,2%) y se sitúa por encima de la media comarcal, con el 5,2 % de las viviendas adscrita a esta tipología.

Estos valores en principio resultaban previsibles pues las viviendas secundarias suelen concentrarse en entornos eminentemente turísticos, pero que además responden más específicamente a un turismo residencial, lo que no es aplicable a ninguno de los ámbitos reseñados.

La categoría Otras viviendas es prácticamente anecdótica con un 0,4 % del total.

- Se ha dejado intencionadamente para el último lugar el importantísimo valor de las viviendas que permanecen vacías en Morón de la Frontera ya que representan, según el Censo de 2011, un total de 3.262, lo que supone un 22,67 %, es decir que casi de cada cuatro viviendas en Morón, una está vacía.

Con estos elevados valores, Morón de la Frontera es de los tres ámbitos analizados el que mayor porcentaje tiene de viviendas vacías, más de 6 puntos por encima que la media provincial y comarcal con el 18,4 y 16,46 % respectivamente. Conviene hacer algunas observaciones con respecta a este dato:

- Del total de viviendas vacías registradas, el propio INE señala que 770 pueden contener errores elevados de muestreo.

- Del total de viviendas vacías registradas, 410 se encuentran en el distrito 5 correspondiente al diseminado.

- Del total de viviendas vacías, un total de 470 viviendas se encuentran en mal estado.

Por tanto, de las 3.262 viviendas vacías identificadas por el Instituto Nacional de Estadística, un total de 1.650 unidades o bien contienen elevados errores de muestreo, o se encuentran localizadas en suelo no urbanizado o se encuentran en mal estado, tratándose por tanto de unidades que no pueden ser puestas en carga como oferta residencial apta para una demanda concreta.

Por otro lado, existe un elevado porcentaje de vivienda vacía con respecto a la principal en las secciones censales 4106502001, 4106502003, 4106504001, 4106503001 correspondientes en su mayor parte al centro histórico municipal con un porcentaje de vivienda vacía sobre el total de media 40 %, esto es, 1.092 viviendas vacías sobre un total de 2.675. El resto de vivienda vacía que no se sitúa en suelo rústico se localiza preferentemente en aquellos barrios que presentan un cierto nivel de degradación localizados principalmente en los ensanches orientales así como en partes del centro histórico. Esto es, un tercio de la vivienda vacía del municipio de Morón de la Frontera se localiza en centro histórico

% POR TIPO 2011			
	PRINCIPALES	SECUNDARIAS	VACIAS
ANDALUCÍA	70,91	14,44	14,63
SEVILLA PR.	75,84	6,43	14,31
COMARCA	76,37	7,17	16,46
MORÓN	70,43	6,89	22,67

2011	Principal	Secundaria	Vacía
Andalucía	3.087.222	628.703	637.221
Sevilla Pr.	699.154	56.774	126.290
Comarca	3.806.645	687.462	770.034
Morón de la Frontera	10.135	992	3.262

El análisis de la evolución experimentada entre 1991 y 2011 por cada una de las tipologías de viviendas familiares, no hace más que alertar sobre la insostenible evolución experimentada por el parque de viviendas de Morón:

- Morón de la Frontera era de los tres ámbitos comparados, el que menor número de viviendas vacías contabilizaba porcentualmente en el año 1991, con un 16,34 %, frente al 16,46 % y al 11,77 % registrado en la misma anualidad en la Comarca y la Provincia; para pasar dos décadas después a contabilizar el citado 22,67 % de viviendas desocupadas, un incremento de +6 puntos. Mientras, en las dos áreas restantes, su número (y por ello su porcentaje) aumentó a un ritmo menor en el caso de la Comarca, +3 puntos.

- Las viviendas principales por su parte son las que en mayor grado se han reducido, en concreto en 9,1 puntos, ya que en 1981 eran el 79,8 % del total y sólo el 70,7 % transcurridas dos décadas.

  En la Comarca también se redujeron pero en menor medida, mientras que la Provincia, que difiere en la evolución experimentada, se incrementaron, también ligeramente.

- Finalmente con relación a las viviendas secundarias, ninguno de los ámbitos ha vivido alteraciones destacables y han mantenido sus dinámicas.

La explotación de datos de los servicios de recaudación municipal permite conocer que de las localizadas en el núcleo principal de Morón, 8.249 son unifamiliares y 3.284 son plurifamiliares, lo que representa un 72 y 28 % respectivamente.

3.2.2. ANTIGÜEDAD DEL PARQUE DE VIVIENDAS

Atendiendo a los datos del Censo de Población y Vivienda del año 2011, en el período que va desde 1900 a 2011 se edifican en Morón un total de 14.389 viviendas, registrándose la máxima actividad en la década de los setenta.

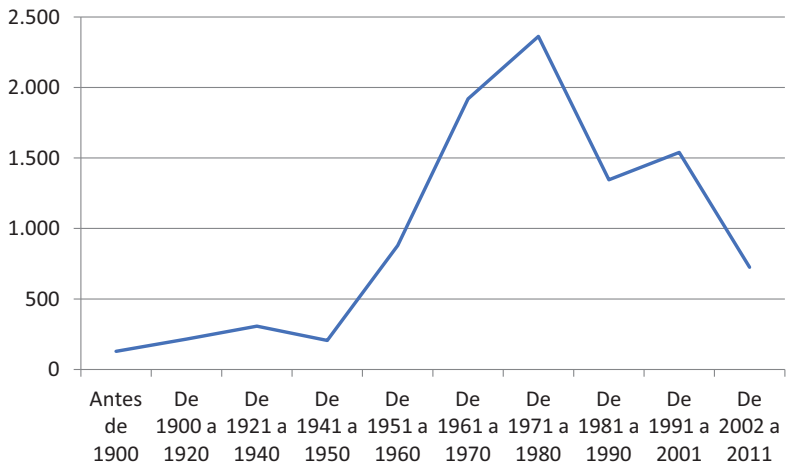
Antes de 1900	De 1900 a 1920	De 1921 a 1940	De 1941 a 1950	De 1951 a 1960	De 1961 a 1970	De 1971 a 1980	De 1981 a 1990	De 1991 a 2001	De 2002 a 2011
129	215	307	206	879	1.920	2.362	1.346	1.540	725

Esta evolución se caracteriza por varios periodos diferenciados:

- Un primera período desde 1900 hasta 1950 en las que se edificaron menos de 500 viviendas en cada intervalo (los tres primeros corresponden a periodos mayores a una década, datos referidos a viviendas que se conservan actualmente).

- Un segundo periodo que comienza en 1951 marcado por el claro incremento en el ritmo edificador que alcanza el máximo en los citados años setenta.

- Y un tercer período caracterizado por el descenso del número de viviendas edificadas entre 1981 a 2001.



Estos datos indican de un lado, que en torno al 65 % de las viviendas del municipio son edificadas en un periodo en el que no había planeamiento general urbanístico (el primero es del año 1981), y por ello tampoco un modelo de ciudad marcado y reflexionado. Este es una circunstancia que ni mucho menos es prerrogativa de Morón de la Frontera, pero que indudablemente deja un bagaje que a veces no resulta del todo favorable. Por otro lado, aproximadamente el 85 % de todas las viviendas contabilizadas en el año 2011 en Morón de la Frontera, se construyeron durante la segunda mitad del siglo XX, concretamente en las décadas de los sesenta y setenta (en cada una de ellas), se edificaron más viviendas que en toda la historia precedente de Morón, ya que desde 1961 a 1970 se construyeron el 20,65 % de todas las viviendas de la localidad, y durante los diez años posteriores el 26,66 %, mientras que, desde antes de 1900 a 1951 se edificaron el 20,32 % de las viviendas totales conservadas.

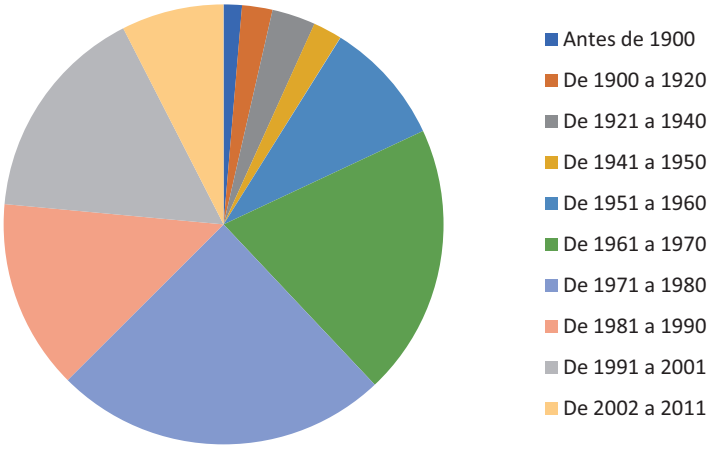
En otro orden de cosas, analizando los valores porcentuales según su año de construcción tanto del global de viviendas familiares, como desagregando las diferentes tipologías, se observa un comportamiento muy similar en todos los grupos, con la excepción de las viviendas secundarias, por lo que a continuación se intentarán resaltar los datos más relevantes y las particularidades:

- Los resultados tanto de las viviendas totales como principales son prácticamente idénticos (y por supuesto también sus gráficos representativos), lo que resultaba previsible teniendo en cuenta el volumen de las segundas sobre las primeras (ya que representan el 75,9 % del total), lo que condiciona sobremanera los resultados generales.

- Las viviendas que permanecen desocupadas actualmente son en un porcentaje muy elevado de reciente construcción al contrario de lo que podía parecer. Así sólo el 22 % de ellas se han edificado con anterioridad a 1950, registrándose el valor máximo de nuevo entre las edificadas entre 1971 a 1980 (el 26,1 %) y entre 1961 a 1970 (el 24,7 %). Es especialmente destacable el hecho de que el 15,7 % del total de las viviendas que permanecen desocupadas (por lo menos así era en 2001) fueron construidas muy recientemente, en la década de los noventa, lo que puede dar una idea del sobredimensionado volumen de la actividad edificadora con relación a las demandas reales. También es destacable el porcentaje del 10,5 % del total de viviendas vacías que se construyeron entre 1981 y 1990.

- Las viviendas secundarias son como se ha mencionado las únicas que presentan un perfil claramente diferenciado con relación al total de viviendas de Morón. Así su mayor numero es muy reciente, desde 1971, alcanzando el valor máximo en la década de los ochenta (con el 33,1 % de las totales), y en la de los noventa (el 21,5 %). Se aprecia claramente que la gran parte de las viviendas que actualmente se emplean como segundas residencias, se han edificado en las últimas tres décadas analizadas, que en concreto agrupan al 73,9 % de las viviendas secundarias totales.

Con carácter general se puede afirmar que el parque de viviendas de Morón de la Frontera es relativamente joven debido a los ligeros valores que representan las viviendas de primera mitad del siglo XX.



Otra perspectiva de la misma cuestión se obtiene al considerar como punto de partida cuál es el año de construcción y analizar entonces el uso que se le da a cada grupo de viviendas:

- En principio y como resultaba previsible en función de los datos generales, la mayor parte de las viviendas independientemente de su año de construcción se destina a viviendas principales, en porcentajes que oscilan desde el 72,8 % de las que fueron construidas entre 1971 y 1980 como valor máximo y el 65,1 % de las edificadas antes de 1900.

  Es necesario destacar el relativamente bajo porcentaje de las viviendas principales edificadas en la década de los ochenta, con un 68,4 %, de las residencias con ese uso. También, como se ha comentado, es inferior el crecimiento en la década del 2001 al 2011.

- Con relación a las viviendas secundarias en principio llama la atención dos conjuntos de viviendas que superan con creces el valor medio de viviendas secundarias en Morón (en ambos casos sobradamente duplican la media municipal, recordar el 7 % del total):

  - aquellas que se construyeron en los años ochenta, con lo que parece se pretende dar respuesta a la nueva demanda social que se generalizó en esta década, con el 15,7 % de las segundas residencias de Morón levantadas en ese periodo,

  - así como las que se conservan de antes de 1900, con el 15,4 % lo que se asocia a la tendencia a conservar viviendas que han pertenecido a generaciones pasadas, junto con el redescubrimiento de los valores tradicionales, de las tipologías populares que se hayan en los centros urbanos, en edificios y/o viviendas que atesoran varias décadas.

Sobre las viviendas vacías, los valores más elevados se corresponden a las viviendas edificadas entre 1951 y 1970 con el 27,6 % y el 26,1 % respectivamente, pero es necesario destacar el hecho de que de las viviendas edificadas en la década de los noventa, el 20,7 % de ellas permanecía sin uso (en el año 2001 de toma de datos).Todo ello confirma el estado de este tipo de vivienda por cuanto un 45,9 % del volumen de vivienda vacía se edifica con anterioridad a la década de los 70 contando pues ya esas edificaciones con casi medio siglo.

Sólo un 32,31 % del volumen de vivienda vacía actual presenta (en datos del Censo de 2011) menos de 20 años de edificación, evidenciando los datos una antigüedad muy elevada para la mayoría de este tipo de viviendas lo que dificulta sobre manera su puesta en valor y su accesibilidad a las demandas actuales de la población.

Se calcula que la vivienda vacía con capacidad de representar una oferta real es la que cuenta con menos de 20 años a fecha de 2011; es decir, el 32,31 % del volumen de vivienda vacía según dicha estadística de 2011.

3.2.3. RÉGIMEN DE TENENCIA

A continuación, se muestra una tabla con el número de Hogares, en función del régimen de tenencia, establecido en el Censo de Población y Vivienda 2011.

Total (régimen de tenencia)					
	Total (edad media del hogar)	Menos de 31 años	De 31 a 45 años	De 46 a 65 años	Más de 65 años
41065 Morón de la Frontera	10.135	3.106	2.755	2.353	1.921

Propia, por compra, totalmente pagada					
	Total	Menos de 31 años	De 31 a 45 años	De 46 a 65 años	Más de 65 años
41065 Morón de la Frontera	4.791	683	1.176	1.372	1.560

Propia, por compra, con pagos pendientes (hipotecas)					
	Total	Menos de 31 años	De 31 a 45 años	De 46 a 65 años	Más de 65 años
41065 Morón de la Frontera	3.405	1.964	1.117	274	.
Propia por herencia o donación					
	Total	Menos de 31 años	De 31 a 45 años	De 46 a 65 años	Más de 65 años
41065 Morón de la Frontera	740	.	218	360	.

Alquilada					
	Total	Menos de 31 años	De 31 a 45 años	De 46 a 65 años	Más de 65 años
41065 Morón de la Frontera	393	.	.	.	.

De la tabla y la gráfica anterior se deducen las siguientes cuestiones:

- En primer lugar, en 2011, el 47,27% de los hogares de Morón, son propiedad de sus moradores por compra y además se encuentra totalmente pagado.

- El 33,59 % de los hogares de Morón, son propiedad de sus moradores, pero con hipotecas pendientes.

En consecuencia, más del 80,86% de los hogares de Morón son viviendas en propiedad, y la cuota de hogares arrendados representa el valor porcentual más bajo de las series analizadas (3,87%), lo que pone de manifiesto la poca incidencia sobre el parque de viviendas del municipio, de la vivienda en alquiler.

3.2.4. ACCESIBILIDAD Y ESTADO DEL PARQUE DE VIVIENDAS

Si se atiende al indicador de accesibilidad, es decir, la adaptación de un edificio para que una persona en silla de ruedas pueda acceder desde la calle hasta dentro de cada una de sus viviendas sin ayuda de otra persona. Morón de la Frontera, según datos del Censo 2011, cuenta con un 84,32% (cifra similar a la media comarcal) de vivienda no accesible. La cifra es llamativa frente al 68 % provincial y el 65% autonómico.

A este dato hay que sumarle el factor de la degradación, donde el porcentaje es mayor que en la comarca, la provincia y la media autonómica.

% VIVIENDA NO ACCESIBLE, CENSO 2011	
ANDALUCÍA	65,65
SEVILLA PRO	68,31
COMARCA	85,90
MORÓN	84,32

ESTADO DEL PARQUE, CENSO 2011			
	Malo	Deficiente	Bueno
ANDALUCÍA	0,72	4,35	91,98
SEVILLA PRO	0,62	3,34	92,43
COMARCA	0,82	3,65	90,6
MORÓN	1,16	4,93	88,50

Analizando los datos de Morón de la Frontera haciendo una comparación entre los datos de los Censos del 2001 y del 2011, vemos que el parque de viviendas ha sufrido un proceso de degradación leve. Así, mientras que las viviendas categorizadas como Malas ("cuando el edificio se encuentra en una o varias de las siguientes situaciones: existen grietas acusadas o abombamientos en alguna de sus fachadas, hay hundimientos o falta de horizontalidad en techos o suelos o se aprecia que ha cedido la sustentación del edificio, por ejemplo porque los peldaños de la escalera presentan una inclinación sospechosa", según el propio glosario del INE) o Deficientes (cuando el edificio presenta alguna de las circunstancias siguientes: tiene las bajadas de lluvia o la evacuación de aguas residuales en mal estado, hay humedades en la parte baja del edificio o tiene filtraciones en los tejados o cubiertas) no llegaban al 1%, una década después cambia la realidad llegando las viviendas en estado "Malo" al 1,16% y las "Deficientes" al 4,93%

Las viviendas que no están en buen estado responden sobre todo a las más antiguas, aunque se percibe una visión patrimonialista de algunos edificios, ya que se da una proporción similar de degradación en las viviendas de la década de los 50 y en las fechadas en el Siglo XIX.

También cabe resaltar que las viviendas edificadas en la década de los ochenta presentan una degradación similar a la de dos décadas antes.

% DE VIVIENDA SEGÚN TIPO Y DÉCADA DE CONSTRUCCIÓN, CENSO 2011												
Año de construcción	Total	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	2002-2011	No consta
Viviendas	14390	2,29	1,98	2,74	2,71	9,90	18,42	22,65	12,86	15,98	6,43	4,07
Principales	10135	1,28	2,12	3,01	2,02	8,68	18,94	23,29	13,27	15,19	7,15	4,98
Secundarias	990	10,61	0,00	1,52	1,52	5,05	16,16	23,74	21,72	18,69	1,52	0,00
Vacías	3260	3,07	2,15	2,15	5,21	15,18	17,33	20,25	8,90	17,64	5,67	2,45

Más de 55 años	27,76
Mas de 45 años	45,09

ESTADO DEL EDIFICIO POR DÉCADAS, CENSO 2011						
Estado del edificio	Total	Ruinoso	Malo	Deficiente	Bueno	No consta
Total	14390	30	215	960	12595	585
Antes de 1900	330	15	20	70	230	0
1900-1920	285	0	35	80	170	0
1921-1940	395	0	0	95	300	0
1941-1950	390	0	20	40	330	0
1951-1960	1425	0	145	95	1185	0
1961-1970	2650	15	0	225	2410	0
1971-1980	3260	0	0	80	3180	0
1981-1990	1850	0	0	160	1690	0
1991-2001	2300	0	0	90	2210	0
2002-2011	925	0	0	20	900	0
No consta	585	0	0	0	0	585

Si se atiende de forma conjunta a la información que desprenden los indicadores por tipo, localización, accesibilidad y estado, podrían apuntarse tres características principales del parque de viviendas del municipio de Morón:

a. la escasa representatividad de la segunda residencia en todo el municipio

b. el alto porcentaje de vivienda no accesible

c. la alta proporción de vivienda vacía con respecto a las viviendas totales

Con respecto al primer punto y como ya se apuntara con anterioridad, la segunda residencia suele asociarse al denominado "turismo residencial" más vinculado a las localizaciones costeras, por lo que ya sólo esa circunstancia contribuye a la particularización del indicador para el caso moronense.

Más llamativo es el dato de vivienda no accesible, que si bien no difiere del resto de la comarca no deja de ser ilustrativo de un parque de viviendas con claras disfuncionalidades en cuanto a su disponibilidad y accesibilidad, deficitario y dependiente de políticas activas de rehabilitación para su implementación y mejora.

En relación al elevado porcentaje de vivienda vacía con respecto al total, debe señalarse que más de la mitad presenta problemas de cara a su implementación como vivienda a ofertar ante una posible demanda, ya sea esta por su localización, estado o consideración de la misma como vacía, un 40% del total se localiza en tan solo cuatro secciones censales del centro histórico de Morón, adscribiéndose la mayoría del resto de viviendas vacías a barrios que presentan cierto nivel de degradación, siendo además en un porcentaje superior a las tres cuartas partes del total de viviendas vacías, viviendas con una edad superior a las tres décadas, circunstancias todas ellas que implementan exponencialmente las ya de por sí dificultades habituales (régimen unifamiliar de propiedad, distribución, número de habitaciones y otros tipos de requerimientos no adaptados a la demanda actual) para la rehabilitación y puesta en valor y por tanto disponibilidad de ese volumen en stock de vivienda vacía. Todo ello confirma la necesidad de la puesta en marcha de políticas activas de regeneración y rehabilitación del parque actual de viviendas, habida cuenta de la necesidad de una gestión integrada del mismo.

3.2.5. DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LAS VIVIENDAS DESOCUPADAS O VACÍAS EXISTENTES EN EL MUNICIPIO

Si se atiende a los datos censales de 2011, el conjunto de viviendas vacías asciende a un total de 3.262 viviendas. Ahora bien, como ya se ha puesto de manifiesto, el propio Instituto Nacional de Estadística advierte de elevados errores de muestreo en 770 unidades, debiendo además señalarse que 410 viviendas vacías se localizan en suelo no urbanizable y que 470 se encuentran en mal estado. Esto cifra según datos censales la vivienda vacía que podría ser considerada apta para su oferta en 1.612.

Ahora bien, teniendo en cuenta la propia indeterminación del concepto estadístico de vivienda vacía (véase al respecto la publicación "El fenómeno de la vivienda desocupada" de Julio Vinuesa) se evidencia una clara disfuncionalidad de esta referencia vinculada a su propia concepción muestral o estadística, por lo que en el presente PMVS de Morón se tendrá en cuenta

para la consideración de una vivienda como desocupada lo dispuesto en el Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, en la que se considera vivienda desocupada aquella, que en defecto de información más precisa, tiene un consumo anual de agua inferior a 2.47 m3 así como un consumo energético inferior a 291 kilovatios hora por vivienda y año. Atendiendo a esta metodología, y gracias a los datos suministrados por las compañías suministradoras se ha podido cuantificar un total de 667 viviendas con un consumo menor a 2.47 m3/año de las que **621 viviendas se localizan en el núcleo principal de Morón.**

Si se distribuyen dichas viviendas por zonas o barrios del municipio se obtendrían los siguientes datos:

BARRIO	Nº PARCELAS CON VIVIENDA VACÍA	VIVIENDAS VACÍAS
CENTRO	255	289
EL PANTANO	109	112
SANTA MARÍA	49	49
LA ASUNCIÓN	36	45
LA MILAGROSA	39	39
EL RANCHO	19	31
LA ALAMEDA	27	29
LOS REMEDIOS	13	13
EL LLANETE	11	12
ZONA INDUSTRIAL	2	2
NUEVOS DESARROLLOS	0	0
TOTAL	560	621

Como puede comprobarse (hecho que también evidencian los datos censales) la mayor concentración de vivienda vacía se localiza en el centro del municipio, con un total de 289 viviendas, lo que supone un 46 % del número total de viviendas. Le sigue el barrio de El Pantano donde se localizan un total de 112 viviendas, un 18 % del total. Sólo en estos dos barrios del núcleo principal de Morón se localizan casi dos tercios del total de las viviendas vacías identificadas en el núcleo principal de Morón.

3.3. ANÁLISIS DE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA

El análisis de la necesidad actual de vivienda se debe realizar a partir del análisis demográfico del municipio, de los datos contenidos en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida y de la información obtenida de los servicios sociales municipales.

La determinación de las necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio se abordará considerando dos componentes fundamentales, de un lado la necesidad general de vivienda asociada a procesos de emancipación, cambio de vivienda por nuevas exigencias (necesidades que no conllevan medidas sociales complementarias) y de otro lado por la necesidad relacionada con aquellos colectivos que presentan mayores problemas de vulnerabilidad o exclusión residencial y deben ser objeto de una atención especial.

En cuanto a la necesidad de vivienda que no conlleva medidas sociales complementarias, deben establecerse algunos conceptos que aclaren su composición. Y es que esta necesidad de vivienda solo incluye aquellas viviendas destinadas a la residencia habitual y permanente de núcleos familiares que no tienen vivienda, no debiéndose incluir en este cálculo las demandas de vivienda con destino a residencia no permanente (segunda residencia), demanda de tipo inversor o especulativo.

Efectivamente, no deben ser equiparados los conceptos de necesidad y demanda de vivienda, el primero define el hecho físico, vivencial, mientras que el segundo supone un concepto vinculado a la existencia de un mercado.

Hay que distinguir de un lado el concepto de necesidad, en el que se incluyen todas las viviendas que sería necesario habilitar para atender a todas las necesidades expresadas y/o constatadas de una población residente, y el concepto de demanda, por otro, en el cual intervienen factores que relacionan tipo de vivienda con capacidad económica de acceso a la misma.

Todo ello conduce a una especial atención al concepto de hogar para el cálculo de las necesidades de vivienda que no conllevan medidas sociales complementarias y ello porque las necesidades de vivienda, no dependen del crecimiento del número de habitantes (residentes), sino de la evolución de los hogares, por tanto, la variable demográfica considerada en el análisis demográfico debe ser el hogar.

3.3.1. LA DEMANDA DE VIVIENDAS EN EL MUNICIPIO QUE NO CONLLEVAN MEDIDAS SOCIALES COMPLEMENTARIAS.

El análisis de la necesidad actual de vivienda sin medidas sociales complementarias se aborda en este apartado a través de un método de interrelación de tres aspectos: la estructura de la población, la composición de los hogares y el parque residencial actual. Las fuentes para abordar estadísticamente esta cuestión son el Padrón Municipal y el Censo de Población y Vivienda.

La demanda actual no satisfecha para la emancipación, se calcula, en función, de la estructura de la población actual. Para ello, se han teniendo en cuenta las dinámicas generales de demanda y la edad de emancipación, observando la estructura de la pirámide de población. Y se procede así porque el Plan de Vivienda tiene como objetivo solventar los problemas de acceso a la vivienda, que fundamentalmente se dan por la necesidad de emancipación o por cambio hacia condiciones de habitabilidad más adecuadas. Por ello, se construye el análisis partiendo del eje básico de la resolución.

La edad media de emancipación en España, según el Observatorio de Emancipación del Consejo de Juventud de España (organismo dependiente de la Unión Europea), se da en los 28 años en el año 2015. Aunque como el mismo organismo expone, es preciso tener en cuenta numerosas variables del ciclo económico y variables de tipo cultural que pueden alterarse, tomamos este dato como referencia.

Se deberá relacionar este dato (28 años de edad media de emancipación) con la edad de corte establecida en la categoría de "juventud", grupo de especial protección tipificado en el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida, en el que se establece un corte en 36 años.

Se considerarán por tanto potenciales demandantes de vivienda en la actualidad a los habitantes que se encuentran entre los 28 y los 36 años, es decir, los nacidos entre 1981 y 1989: que suponen en el municipio de Morón de la Frontera un total de 3.662 personas. Este corte es, asimismo, una aproximación teórica estadística al que se han incorporado los menores de 28 años hasta los 25 años, que también demandan una vivienda adecuada, pudiéndose incluso en el caso de Morón incorporar los mayores de 35 si se atiende a la edad media de demanda del registro de demandantes de vivienda protegida, si bien no se ha establecido este último matiz para establecer un dato conservador en cuanto al número de viviendas necesitadas.

El hecho de que el saldo migratorio sea negativo en el municipio hace que desestimemos la inclusión de un contingente de población que no figura en la actual pirámide de población

Pues bien, la cifra de demandantes no satisfechos actualmente debe dividirse entre la media de personas por hogar, con la finalidad de obtener el número de viviendas necesarias. Se recuerda que en capítulo de análisis demográfico ya se justificó la ratio de habitantes por vivienda en el municipio de Morón (Habitantes/ viviendas principales). En consecuencia, el número de demandantes de viviendas no satisfechas en el municipio de Morón, resulta de la aplicación de la siguiente fórmula:

3.662 personas potencialmente demandantes / 2,57* habitantes por hogar= 1.424 viviendas

(*) Se ha obtenido la tasa de habitantes por hogar en 2017 por extrapolación de la tendencia observada en el período 2011-2011.

El Observatorio de la Juventud de España (INJUVE), por su parte, aporta un dato que puede servir como referencia para contrastar el dato obtenido sobre vivienda no satisfecha: "solo el 17,4% de los jóvenes (población entre 16 y 29 años) había salido del hogar familiar en el 2016 en Andalucía, por lo que el 83,6%, no ha logrado solventar la cuestión de la emancipación". Atendiendo a la pirámide de población del municipio de Morón, se observa que los jóvenes entre 16 y 29 años suman un total de 4.706, de los cuales el 83,4% de no emancipados suponen 3.058.

3.934 jóvenes no emancipados / 2,63 habitantes por hogar = 1.530 viviendas.

Como podemos comprobar, ambos cálculos (el de la franja de los 28 a los 36 años y el del 83,6% de los jóvenes no emancipados entre 16 y 29) ofrecen resultados muy similares.

Si establecemos una media aritmética, concluimos que el número de personas potencialmente demandantes de viviendas es de aproximadamente 3.798 personas, que dividido entre la media de habitantes por hogar (2,57) suponen un total de 1.477 viviendas demandadas actualmente.

Atendiendo al número de hogares, como ya se ha puesto de manifiesto con anterioridad, necesidad y demanda de vivienda deben ser disgregados. El concepto de necesidad incluye todas las viviendas que sería necesario habilitar para atender a todas las necesidades expresadas y/o constatadas de una población residente, mientras que el concepto de demanda, atiende a factores que relacionan tipo de vivienda con capacidad de acceso a la misma.

Se debe establecer por tanto una relación entre hogares y viviendas, en la que el número de hogares es igual al número de viviendas principales (ya sean estas en propiedad o en alquiler), y añadir un tercer elemento a dicha relación: el núcleo familiar.

Las necesidades de vivienda, responderán a núcleos familiares que comparten una vivienda, o personas con intención de emanciparse y formar parte de una nueva unidad familiar además de personas que, no teniendo parentesco familiar, y que por tanto no constituyen núcleo familiar, conviven en una misma vivienda por cuestiones económicas o de otra índole. La voluntariedad o no de esa convivencia es la que determina la necesidad de vivienda. A estas necesidades habría que sumar las procedentes de las actuales viviendas no habitables o en mal estado.

Si se atienden a los datos del Censo de 2011 para Morón de la Frontera, se obtendrían los siguientes indicadores:

Habitantes	28489
Hogares (Viv. Principal)	10135
Núcleos familiares	8480
Hogares con un núcleo	7995
Hogares con dos núcleos	245
Hogares unipersonales	1697
Núcleos sin hogar propio	240
Hogares sin núcleo familiar	1895
Viviendas en mal estado	1160
Viviendas principales en mal estado	690
Viviendas vacías en mal estado	470

Se puede establecer una necesidad básica de viviendas atendiendo a la suma del número de núcleos sin hogar propio (calculado como diferencia entre el número de núcleos familiares y los hogares con un núcleo o más) junto con el número de viviendas en mal estado (que no se encuentren vacías), **lo que supone una necesidad de 930 viviendas** según datos de 2011 (la estabilización del volumen de población junto con la paralización de la promoción inmobiliaria permiten extrapolar con un escasísimo margen de error dichos datos a la actualidad).

A esta necesidad básica habría que sumar la de las personas -que no constituyendo núcleo familiar-pretenden emanciparse o desdoblar su hogar y no lo consiguen, cifrada con anterioridad en un total de 1.477 viviendas, lo que sitúa **la necesidad estricta de vivienda en Morón de la Frontera** en un total de 2.407 viviendas.

A este número de viviendas se debería añadir como necesidad actual estricta de viviendas el número de solicitudes del Registro Municipal de Vivienda Protegida de aquellas personas que superan la edad de emancipación y que tienen inscritas la solicitud de demanda siendo este

número de un total de 177 unidades. De esta manera la necesidad estricta actual de vivienda en Morón de la Frontera que no conlleva medidas sociales complementarias se situaría en un total de 2.584 unidades.

Como se ha expuesto con anterioridad además de la necesidad estricta de vivienda, se producirá en el municipio una demanda de este uso debido a circunstancias como la adquisición de segunda residencia, personas que conviven en una misma vivienda por cuestiones económica o de otra índole así como núcleos familiares que ya sea por inadecuación a necesidades o por número de habitantes quieren acceder a otra vivienda.

La vivienda secundaria se cifra en Morón en un 7% por lo que si aplicamos ese coeficiente al número de viviendas necesitadas se elevaría el mismo a un total de 2.765 unidades. En relación a los otros tipos de demanda y en ausencia de datos fiables, se estima un porcentaje del 10 % de demanda lo que cifra las necesidades de vivienda en Morón en un total de 3.041 viviendas.

3.3.2. LAS NECESIDADES RELACIONADAS CON PERSONAS Y COLECTIVOS CON PROBLEMAS DE VULNERABILIDAD O DE EXCLUSIÓN RESIDENCIAL. IDENTIFICACIÓN

Para calcular las necesidades no resueltas de viviendas del municipio, además de contar con las estimaciones por procesos de emancipación o cambio, es necesario tener en cuenta los problemas habitacionales de los sectores más vulnerables en coordinación con los Servicios Sociales municipales.

Para abordar este análisis se articularán los datos en torno a la clasificación establecida por FEANTSA (Federación Europea de Organizaciones Nacionales que Trabajan con "Personas sin Hogar"), que diferencia 4 categorías según el tipo situación residencial: personas sin techo, personas sin vivienda y personas con vivienda insegura.

Estas categorías no son abordadas como tales por los servicios sociales, pero existe información derivada de programas llevados a cabo por los servicios sociales municipales que aportan información significativa al respecto:

1. Sobre las personas sin techo: se tiene constancia de hay cinco personas sin alojamiento que viven en la calle o pernoctan puntualmente en algún albergue nocturno.

2. Sobre las personas sin vivienda: no hay constancia de personas mayores de 55 años alojados con carácter de urgencia en centros residenciales para la tercera edad.

3. Sobre personas con vivienda insegura: hace referencia a tres tipos de inseguridad, la jurídica (ocupación ilegal, sin título o inmigrantes en situación irregular), la económica (por la incapacidad de hacer frente a los gastos de la vivienda) y la derivada de situaciones de maltrato en el ámbito familiar.

    - Los casos de inseguridad jurídica: constan tres viviendas ocupadas ilegalmente, deconociéndose el número de componentes de la unidad familiar.

- Los casos de inseguridad económica por incapacidad de hacer frente a los gastos de la vivienda que se registran provienen de información extraída por la mediación o atención de los servicios sociales, cabe destacar once familias con vivienda insegura en préstamo familiar o sin contrato de arrendamiento. Desde servicios sociales se atiende a un total de 12 personas que no tienen posibilidad de afrontar el pagar la renta prestándoseles ayuda.

- Los casos de inseguridad habitacional derivados de situaciones de violencia en el ámbito familiar y/o situación de maltrato, según información procedente del Centro Municipal de Información de la Mujer asciende a un total de 11 mujeres.

- Situaciones de Tratamiento a familias con menores en exclusión residencial según tipología europea (FEANTSA): 7 familias.

4. Sobre la vivienda inadecuada: se analizan varias situaciones.

- Viviendas en mal estado según registro de OMIC y Delegación de Obras: 15 familias.

- Personas que viven en infravivienda o vivienda indigna, con problemas estructurales o deficiencias constructivas (sin agua a corriente electricidad, saneamiento incorporado y cuarto de baño, sin ventilación y/o luz, así como incapaz de proteger de adversidades climáticas o dificultades de acceso, materializadas en cocheras de alquiler habilitadas para residencia, un total de ocho personas.

- Hogares con situación de hacinamiento: tres familias.

- Viviendas no adaptada a necesidades de discapacidad: no se tiene constancia de personoas que solicitaran ayudas para la eliminación de barreras.

3.3.3. EL REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA

En relación con el Registro de Demandantes de Viviendas, se pueden obtener datos mensuales sobre el estado de las tramitaciones a través del servicio habilitado por la Junta de Andalucía en el portal electrónico de Vivienda (http://www.juntadeandalucia.es/fomentoyvivienda/portal-web/web/areas/vivienda/texto/88c649a7-25ec-11df-99ab-555105b916a8). La actualización de septiembre del 2017 arroja los siguientes resultados:

a. **Los valores absolutos y relativos de las solicitudes (las peticiones de acceso) y las inscripciones** (las peticiones aceptadas) **y las personas a las que buscan aquí acceso a la vivienda.**

El municipio de Morón de la Frontera, en septiembre de 2017, cuenta con 325 solicitudes de acceso, de las que el 90,15% han pasado a ser inscritas por cumplir con los requerimientos necesarios. Estas inscripciones pretenden proporcionar un acceso a la vivienda protegida a 719 personas agrupadas en distintos tipos de hogares. Si se establece una relación con el marco provincial y autonómico se puede comprobar que el grado de aceptación de las solicitudes es superior a las medias provincial y autonómica (dista más de diez puntos porcentuales), según puede comprobarse en la siguiente tabla:

Ámbito	Nº de solicitudes	Nº de inscripciones	Nº de miembros	Inscripciones activas	Inscripciones canceladas por adjudicación	Inscripciones caducadas y otros
Morón de la Frontera	325	293	719	153	40	100
Provincia	57.334	46.033	78.823	18.793	1.036	26.204
Andalucía	198.954	155.039	305.963	67.963	7.579	79.497

b. Las características de las demandas en cuanto al régimen de acceso:

La mayor parte de las demandas de viviendas protegidas se dan en régimen de alquiler con opción a compra, ya que suponen un 58,46 % sobre el total de inscripciones, frente a un 22,3% de demandas en régimen de alquiler y un 19,24% para compra respectivamente. Haciendo un análisis comparativo, se deduce que, aunque al igual que a nivel provincial y autonómico es más relevante la opción del alquiler con opción a compra, el porcentaje es mucho más relevante en el caso de Morón (58,46% frente a un 43,21% y 43,56 respectivamente).

La vivienda protegida en régimen de alquiler tiene en Morón un peso bastante menor que a nivel autonómico y provincial (22,3% frente al 31,92% y 29,11%). Debe señalarse que, observando datos del 2014 (que es el primer año ofertado por el portal del Registro de Demandantes), no se han dado transformaciones en el tipo de régimen de acceso, pese a haberse producido un aumento significativo en el número de solicitudes, lo que confiere a este régimen cierto grado de estabilidad en el municipio.

Ámbito	Régimen de Alquiler	Régimen de Alquiler con Opción de Compra	Régimen de Compra
Morón de la Frontera	87	228	75
Provincia de Sevilla	23.369	34.970	21.930
Andalucía	83.189	112.627	64.835

- Las características de los demandantes en cuanto a sexo y edad.

En el caso de Morón, un 57% de los demandantes son hombres y un 43 % son mujeres sobre el total de las inscripciones. La dinámica difiere del ámbito provincial y autonómico donde se demanda más viviendas por mujeres que por hombres.

Ámbito	Mujer	Hombre	Nº de inscripciones
Morón de la Frontera	126	167	293
Provincia de Sevilla	23.209	22.824	46.033
Andalucía	77.980	77.059	155.039

Atendiendo a la edad de los demandantes vemos que predominan los solicitantes menores de 50, invirtiendo la tendencia provincial y autonómica en la que predominan las solicitudes de personas menores a 35 años. Esto viene a confirmar un "déficit histórico" municipal en materia de vivienda protegida ya que cohortes que superan los 35 años no sólo siguen demandando vivienda, sino que lo hacen en mayoría, singularizando la demanda de vivienda en el municipio frente a la tendencia provincial y autonómica donde se reduce la cantidad de demandantes a medida que avanza la edad.

Ámbito	menor de 35 años	menor de 50 años	menor de 65 años	mayor o igual a 65 años	n.º inscripciones
Morón de la Frontera	116	128	35	14	293
Provincia de Sevilla	20.036	19.290	4.981	1.726	46.033
Andalucía	65.447	62.348	19.885	7.359	155.039

- Las características de los demandantes en cuanto a grupos de especial protección.

El Registro de Demandantes establece varias categorías con especial protección y preferencia: Familias numerosas (las definidas como tales por la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de protección de las Familias Numerosas), y Personas con discapacidad(aquellas que acrediten documentalmente estar comprendidas en el artículo 1.2 de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de Igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad).

Destaca en el ámbito municipal frente a la media provincial y autonómica la demanda de vivienda por parte de personas con discapacidad, siendo dicha demanda superior a la de familias numerosas y monoparentales.

Ámbito	Familia Numerosa	Familia Monoparental	Personas con discapacidad	Necesidad de Vivienda Adaptada	Nº de inscripciones
Morón de la Frontera	21	24	31	7	293
Provincia de Sevilla	1.446	4.532	3.077	526	46.033
Andalucía	6.789	15.543	13.187	2.483	155.039

- Las características del hogar en cuanto a IPREM:

El Registro de Demandantes ofrece información sobre el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) que posee los hogares solicitantes. Del caso de Morón, donde predominan los hogares con un IPREM entre 0 y 1, se extrae que el acceso a la vivienda a través de regímenes de protección es una opción para las familias con menos capacidad de consumo ya que a medida que aumenta dicha renta se reduce el número de inscripciones. Este dato podemos corroborarlo si comparamos solicitudes e inscripciones ya

que, en el caso de que la diferencia fuera amplia, se daría una voluntad de acceso a la vivienda protegida no dependiente de la renta y está sería posteriormente filtrada por otros motivos. Sin embargo, no se da el caso y prácticamente coinciden los gráficos sobre la renta de los grupos tanto en el caso de las solicitudes como en el de las inscripciones.

Ámbito	0.00-1.00	1.01-1.50	1.51-2.50	2.51-3.50	3.51-4.50	>4.50	n.º inscripciones
Morón de la Frontera	196	52	32	9	4	0	293
Provincia de Sevilla	28.481	8.076	6.854	2.060	439	123	46.033
Andalucía	100.356	25.254	21.678	6.104	1.299	348	155.039

- Los hogares según tamaño del núcleo familiar y la demanda de viviendas según dormitorios:

La mayoría de solicitantes e inscritos son para la formación de un hogar unipersonal (96 inscritos, que suponen un 32,76 % del total). La dinámica se repite en la comunidad y en la provincia. El siguiente tipo de hogar más repetido es de tres miembros, un 23,9% en Morón, una proporción similar a la de la comunidad y la provincia.

Ámbito	Nº de inscripciones	nº miembros	1 miembro	2 miembros	3 miembros	4 miembros	5 miembros	6 miembros	7 miembros	8 miembros
Morón	293	719	96	63	70	44	13	4	2	1
Provincia de Sevilla	46.033	78.823	27.946	9.080	4.994	2.756	934	244	62	10
Andalucía	155.039	305.963	76.787	35.419	22.538	13.389	4.984	1.392	391	92

3.4. RECURSOS E INSTRUMENTOS AL SERVICIO DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA: PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO EN MORÓN DE LA FRONTERA.

3.4.1. RELACIÓN DE RECURSOS INTEGRANTES DEL PATRIMONIO PÚBLICO DE VIVIENDA Y SUELO

Se detallan a continuación el conjunto de los bienes que, según fuentes municipales y a fecha de octubre de 2017 se adscriben al patrimonio público de la vivienda y suelo, integrando este detalle, además, el patrimonio referido a otros entes públicos, no sólo al municipal.

En la planimetría del presente PMVS de Morón se grafían además aquellos bienes del patrimonio público referidos a otros usos (comercial, oficinas, industrial, dotaciones públicas, así como suelo destinado a cualquiera de estos usos).

A. PARCELAS CATASTRALES EN LAS QUE SE UBICAN VIVIENDAS DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO

Coordenadas UTM X	Coordenadas UTM Y	Referencia Catastral	Calle	Nº	Superficie Construida	Superficie de suelo
282299	4110669	2308246TG8120N	BORMUJOS	34	66	47
282214	4110521	2307201TG8120N	PABLO NERUDA	25	103	120
282109	4111275	2214806TG8121S	CORREDERA	11	132	171
282221	4111352	2316027TG8121N	LUIS DAOIZ	15	327	196
281662	4111065	1712914TG8111S	CONTADOR	14	250	183
282298	4110666	2308248TG8120N	BORMUJOS	38	22	25
282296	4110663	2308249TG8120N	BORMUJOS	40	22	25
282304	4110676	2308244TG8120N	BORMUJOS	30	40	29
282303	4110674	2308245TG8120N	BORMUJOS	32	18	24
282659	4112295	2725617TG8122S	CASTILBLANCO ARROYOS	5	110	98
282657	4112279	2725619TG8122S	CASTILBLANCO ARROYOS	1	110	98
282649	4112265	2725621TG8122S	CANTILLANA	5	112	99
282653	4112265	2725620TG8122S	CANTILLANA	7	110	98
282420	4111527	2417512TG8121N	ZAHARILLAS	47	107	241
282658	4112287	2725618TG8122S	CASTILBLANCO ARROYOS	3	110	98

De la lectura de la tabla puede deducirse la presencia de un total de 15 parcelas catastrales en las que se localizan viviendas propiedad del Ayuntamiento de Morón de la Frontera. En total suman una superficie de suelo de 1.552 m2 y una superficie construida de 1.639 metros cuadrados. Suponen un total de 17 viviendas de propiedad municipal (además de dos locales destinados a otros usos y/o asociaciones).

B. PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO CON DESTINO RESIDENCIAL

Coordenadas UTM X	Coordenadas UTM Y	Referencia Catastral	Calle	Nº	Superficie de suelo
281903	4111744	2019201TG8121N	BERGANTIN	16	3856
282746	4111322	2815822TG8121N	GOYA	68	106
282752	4111324	2815823TG8121N	GOYA	70	107
282758	4111328	2815824TG8121N	GOYA	72	102
282813	4112034	2922201TG8122S	GLADIOLO	2	322
282784	4112032	2822313TG8122S	GLADIOLO	25	107
281517	4111265	1614438TG8111S	VICENTE ALEIXANDRE	2	101
281524	4111235	1614432TG8111S	VICENTE ALEIXANDRE	2	101
281523	4111240	1614433TG8111S	VICENTE ALEIXANDRE	2	101
281522	4111245	1614434TG8111S	VICENTE ALEIXANDRE	2	101
282555	4112478	2626912TG8122N	ROJAS MARCOS DE	48	176
282700	4112288	2725614TG8122S	CANTILLANA	9	9772
281174	4111296	1214315TG8111S	DOÑANA	1	575
282425	4111792	2519111TG8121N	DEL PANTANO	3	45
281528	4111226	1614430TG8111S	VICENTE ALEIXANDRE	2	119

De la lectura de la tabla puede deducirse la presencia de un total de 13 solares y dos parcelas de suelo con destino residencial, que suman unos 2.063 y 13.628 metros cuadrados de superficie respectivamente.

Se trata por tanto en su mayoría de solares listos para ser edificados, la mayoría de ellos calificados con uso residencial para vivienda de protección oficial.

A destacar las parcelas situadas en Calle Bergantín y Calle Cantillana respectivamente, ambas incluidas en ámbitos de reforma de la urbanización previstos por el planeamiento urbanístico vigente y por el planeamiento urbanístico en tramitación. En efecto, la parcela situada en Calle Bergantín se incluye dentro del nuevo sector de suelo urbano no consolidado S-SUNC-T-PP-01 La Ronda, ámbito que si bien se califica con un uso global terciario por el nuevo Plan permite la construcción de un total de 75 viviendas, de las cuales 23 habrán de ser protegidas. En cuanto a la parcela de la Calle Cantillana se incluye en un Área de Reforma Interior en Transformación Urbanística recogida en el nuevo Plan General que asume las determinaciones urbanísticas derivadas de lo dispuesto en el Estudio de Detalle 18 del planeamiento vigente, tratándose en esta ocasión de 51 viviendas, todas de protección oficial.

3.4.2. RELACIÓN DE TERRENOS O EDIFICACIONES INSCRITAS EN EL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS.

El municipio de Morón de la Frontera no cuenta con Registro Municipal de Solares y edificaciones ruinosas.

3.4.3. OSTROS RECURSOS AL SERVICIO DE LA POLÍTICA MUNICIPAL DE VIVIENDA: EL PATRIMONIO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO Y EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL.

El nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Morón, considera que el Patrimonio Municipal de Suelo constituye el instrumento básico de la política municipal de suelo (artículo 5.1.3 del nuevo PGOU) y elemento necesario para la ejecución del Plan, y se establece que el mismo se destinará a las siguientes finalidades:

a. Preferentemente, a adquirir suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

b. A posibilitar la ejecución urbanística de actuaciones públicas.

c. A conseguir una intervención pública en el mercado del suelo de entidad para incidir eficazmente en la formación de los precios, garantizando, tanto una oferta de suelo suficiente con destino a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública como con destino a otros usos de interés público o social.

d. A contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable o de cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.

e. A la ejecución de actuaciones públicas y el fomento de actuaciones privadas, previstas en el planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones de la ciudad consolidada.

f. Y, por último, a facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.

El Plan General no olvida el fortalecimiento que en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía se ha realizado de la institución del Patrimonio Municipal de Suelo y, por ello, reconoce como instrumentos específicos para la ampliación del mismo, los siguientes:

a. La determinación del sistema de expropiación en unidades de ejecución de Suelo Urbano No Consolidado o Urbanizable.

b. La expropiación de terrenos por incumplimiento de la función social de la propiedad.

c. La delimitación de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo en cualquier clase de terrenos.

d. La delimitación de áreas en las que se sometan a los derechos de tanteo y retracto las transmisiones onerosas de terrenos incluidas en ellas.

Para estos fines, se determina que el Ayuntamiento consignará en sus presupuestos ordinarios una cantidad equivalente al 0,5% de su importe con destino a Patrimonio Municipal de Suelo.

El Nuevo Plan General determina **ámbitos preferentes para la delimitación de áreas de reservas de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo**. En concreto:

a. En cualquiera de las zonas del suelo urbanizable no sectorizado.

b. En los sectores del suelo urbanizable respecto a los que no se haya establecido sistema de actuación y tengan atribuido una edificabilidad con destino a vivienda protegida superior al 40% de la total residencial.

Se recuerda, igualmente, que en el suelo urbano no consolidado la adquisición de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo se realizará mediante el establecimiento del sistema de expropiación.

En lo concerniente a las **zonas preferentes para la delimitación de áreas de tanteo y retracto**, el Plan General dispone lo siguiente:

a. Que a partir de la tercera anualidad de vigencia del Plan General pueden delimitarse áreas de tanteo y retracto para los ámbitos de suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado en los que el Plan General no haya establecido un sistema de actuación determinado, y no se hayan iniciado la actividad de ejecución por la iniciativa privada mediante la constitución de la correspondiente Junta de Compensación.

b. Que también podrán delimitarse áreas de tanteo y retracto con destino al Patrimonio Municipal del Suelo en las zonas del suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado.

c. Que constituirán áreas de tanteo y retracto todos los ámbitos de las unidades de ejecución en las que se determine como sistema de actuación el de expropiación.

Respecto al destino de los bienes del Patrimonio Público de Suelo (artículo 5.1.5 del Nuevo PGOU), una vez incorporado al proceso urbanizador y edificatorio, el Plan establece que su destino debe ser:

a. Si la calificación urbanística de los terrenos es la específica de vivienda protegida, en todo caso, el destino de los bienes del Patrimonio Público del Suelo deberá ser el de viviendas de protección oficial o el de otro régimen de protección pública.

b. Si el uso admitido por el planeamiento es el genérico de vivienda, los terrenos del Patrimonio Público de Suelo, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. No obstante, podrán ser destinadas a otros tipos de viviendas no sujetas a ningún régimen de protección pública, cuando las condiciones particulares de la edificación establecidas por el planeamiento las hagan inadecuadas para ello, debiendo en este caso realizarse la mejor gestión que contribuya a la obtención de recursos para la adquisición de terrenos en lugares apropiados para la implantación de las viviendas protegibles.

c. Si el uso admitido es incompatible con el residencial, los terrenos del Patrimonio Público de Suelo serán destinados preferentemente a usos declarados de interés público o social siempre que las determinaciones urbanísticas lo permitan. A estos efectos, el Plan General considera como usos de interés social: los usos productivos relacionados con la industria, los servicios avanzados, los usos logísticos y el uso hotelero; los equipamientos privados y usos integrantes de los servicios privados de interés social; los usos declarados de interés público por disposición normativa; y otros usos expresamente declarados como de interés público por el Ayuntamiento mediante la aprobación de unas ordenanzas específicas.

3.5. REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS

El municipio de Morón de la Frontera no cuenta con Registro Municipal de Solares y edificaciones ruinosas.

Tras la consulta de fuentes catastrales, han podido ser identificadas en Morón un total de 46 parcelas catastrales en las que se localizan edificaciones ruinosas.

De las 46 parcelas, 24 de ellas, más de la mitad se localizan en el centro histórico del núcleo principal de Morón.

3.6. ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

El Plan General de Ordenación Urbanística vigente en el municipio de Morón de la Frontera, lo constituye el Documento de PGOU, Adaptación Parcial del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento d Morón de la Frontera, aprobada definitivamente por acuerdo plenario, de 26 de marzo de 2009 (BOP Nº 150, de 1 de julio de 2009).

El planeamiento municipal de Morón de la Frontera se revisa en la actualidad a través de la formulación del Plan General de Ordenación Urbanística de Morón, aprobado provisionalmente en sesión celebrada el 12 de mayo de 2017.

3.6.1. IDENTIFICACIÓN DE LOS SUELOS RESIDENCIALES.

A. PLANEAMIENTO VIGENTE

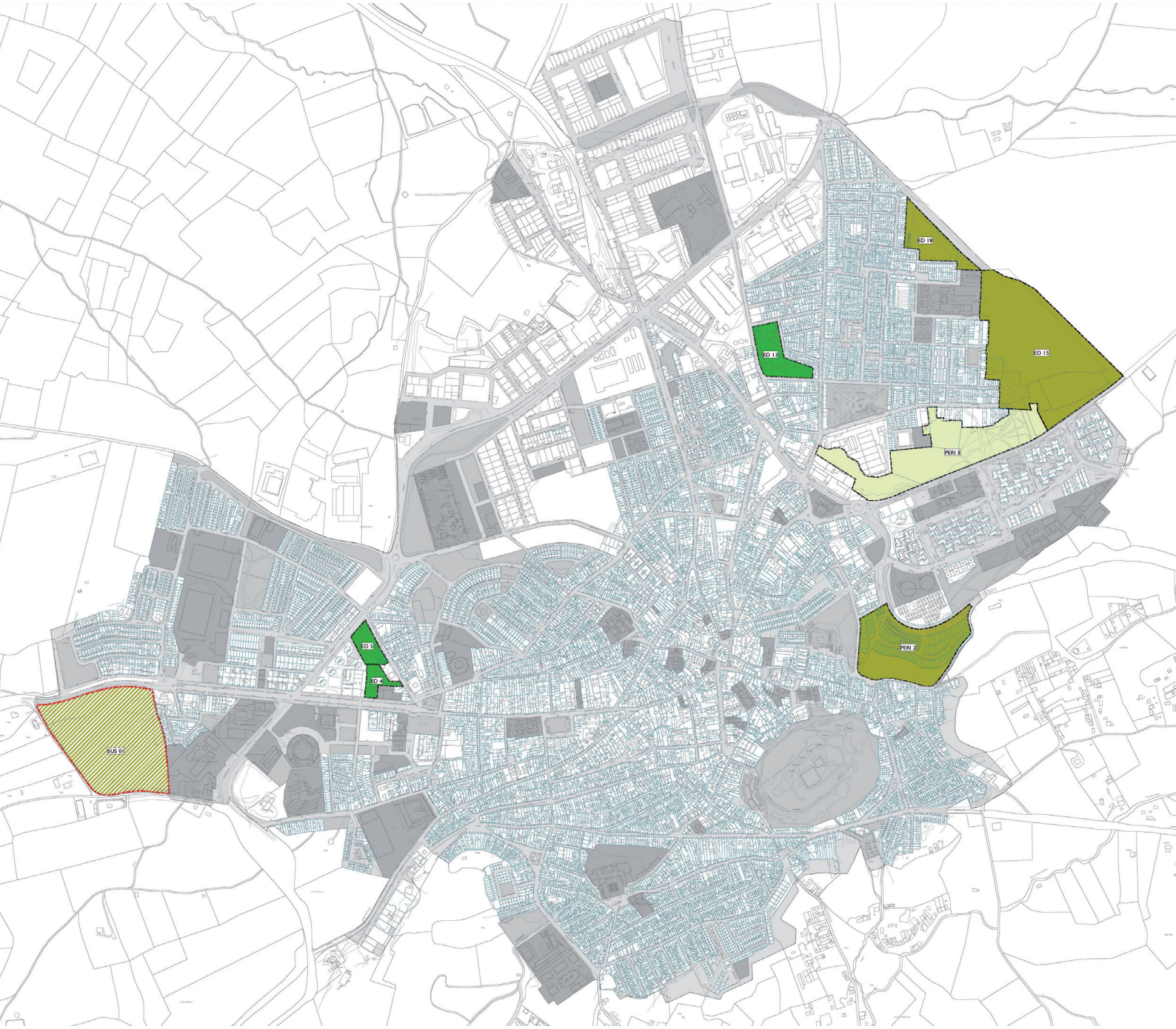
Los datos generales que resultan de la ordenación propuesta por el planeamiento vigente en relación a los nuevos ámbitos con uso residencial son:

- Suelo Urbano de Carácter Transitorio. Se trata de ámbitos de actuación de las Normas Subsidiarias que en el momento de aprobación del Documento de Adaptación Parcial (2009) han iniciado su tramitación, pero que no han alcanzado las condiciones de desarrollo para poder ser considerados como suelo urbano consolidado. Se corresponde con las actuaciones: Estudio de Detalle 15, PERI Nº 1 El Gallo y PERI Nº 2 El Hundidero. Suponen unas 13,74 hectáreas.

- Áreas de Reforma Interior. Se trata de ámbitos que provienen de Estudios de Detalle y Planes de Reforma interior formulados en ocasión de las Normas Subsidiarias (1982) y que no han sido desarrollados a fecha de aprobación de la Adaptación Parcial. Se corresponde con los Estudios de Detalle 4,5, 8,12,13 y 18 así como el PERI 5. Suponen unas 8,43 hectáreas.

- Suelo Urbanizable Sectorizado. Se corresponde con un ámbito clasificado por las Normas Subsidiarias como suelo apto para urbanizar y que no ha culminado su desarrollo a fecha de aprobación de la Adaptación Parcial. Se corresponde con el SUS 01 Cuesta de Lazareto. Supone unas 6 hectáreas.

El suelo clasificado por el planeamiento urbanístico vigente en Morón de la Frontera en el que se localizan nuevas actuaciones de suelo calificado como residencial supone un total de 28,17 hectáreas. Debe señalarse que entre las actuaciones señaladas se ha producido el desarrollo del PERI Nº 1 El Gallo así como de parte del PERI Nº 2 El Hundidero. La superficie de nuevas actuaciones clasificada en la actualidad y calificada como residencial asciende a 23,77 hectáreas.



Capacidad residencial. Planeamiento urbanístico vigente

- Suelo Urbano No Consolidado de carácter transitorio.
- Áreas de Reforma Interior con ordenación pormenorizada
- Áreas de Reforma Interior con ordenación diferida.
- Suelo Urbanizable Sectorizado
- Planeamiento Vigente.Suelo Dotacional. Equipamiento
- Planeamiento Vigente Suelo Dotacional. Espacios libres