a. Suelo Urbano No Consolidado de carácter transitorio.

| | SUPERF. m2 | EDIF. MAX m2t | EDIF. MAX VPO | Nº VIV | Nº VIV VPO |
|---|---|---|---|---|---|
| ED 15 | 74.356,55 | 34.212 | 19.575 | 233 | 145 |
| PERI Nº 1 EL GALLO | 27.023 | 12.960 | - | 108 | - |
| ED18 | 12.790 | 6.120 | 6.120 | 51 | 51 |
| PERI Nº 2 EL HUNDIDERO | 35.975 | 17.280 | - | 144 | - |

b. Áreas de Reforma Interior con ordenación pormenorizada

| NOMBRE | SUPERF. m2 | EDIF. MAX m2t | Nº VIV |
|---|---|---|---|
| ED 4 | 4.000 | 1.920 | 16 |
| ED 5 | 5.500 | 2.640 | 22 |
| ED 8 | 4.500 | 2.160 | 18 |
| ED 13 | 8.000 | 3.840 | 32 |

c. Áreas de Reforma Interior con ordenación diferida.

| NOMBRE | SUPERF. m2 | EDIF. MAX m2t | EDIF. MAX VPO | Nº VIV | Nº VIV VPO |
|---|---|---|---|---|---|
| MODIFICACIÓN PERI 5 | 49.110 | 28.295 | 8.948 | 174 | 90 |

d. Suelo urbanizable sectorizado:

| NOMBRE | SUPERF. m2 | EDIF. MAX m2t | EDIF RESID RL | EDIF RESID VP | Nº VIV | Nº VP |
|---|---|---|---|---|---|---|
| SUS 01 "Cuesta de Lazareto" | 60.026 | 33.871 | 21.010 | 12.861 | 240 | 128 |

Para conocer la capacidad residencial actual, se debe tener en cuenta que algunas actuaciones han sido desarrolladas desde la aprobación definitiva del documento de Adaptación Parcial no siendo pues tenidas en cuenta a la hora de establecer dicha capacidad. Son el PERI 1 El Gallo, PERI Nº 2 El Hundidero (parcial, se han construido 32 viviendas) procediéndose a la caducidad y/o archivo de los instrumentos de desarrollo de otras como el ED 8. En conclusión, la capacidad residencial planteada por el planeamiento vigente en la actualidad es de 102.261 m2 techo residencial y 880 viviendas. Para vivienda protegida se destinan 41.384 m2 techo y 363 viviendas, lo que supone un 40 % y un 41,25 % respectivamente.

Por último y en relación a la capacidad residencial real propuesta en actuaciones de urbanización, debe además puntualizarse que estos ámbitos son establecidos por las Normas Subsidiarias de 1982, con lo que cuentan con más de 31 años de vigencia durante los cuales y por diferente casuística no se han podido desarrollar. En este sentido debe recordarse que de todos estos ámbitos sólo el PERI El Hundidero ha llegado a poder materializar parte de sus determinaciones (32 viviendas y una urbanización de más del 50 %), presentándose dos actuaciones, el ED 8 y el ED 13 que ni siquiera han iniciado su tramitación. Todo ello viene a configurar un escenario de imposibilidad técnica para la puesta en carga de la práctica totalidad de las viviendas situadas en estos ámbitos a la luz de las dificultades de gestión y desarrollo que han experimentado durante más de 3 décadas de vigencia del planeamiento que las propuso.

## B. PLANEAMIENTO EN TRAMITACIÓN

Se detalla a continuación la capacidad residencial expresada en metros cuadrados edificables del uso residencial y número de viviendas para cada actuación propuesta en el planeamiento urbanístico en tramitación:

### a. Actuaciones en suelo urbano no consolidado:

| Identificación | Superf. m | Max Edif. | Max Edif.R | Edif.Viv Libre | Nº VL | Edif VPO | Nº VP | Nº viv |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| S-SUNC-T-PP-01 | 41.288,00 | 22.274,00 | 7.337,60 | 5.135,60 | 53 | 2.202 | 23 | 76 |
| S-SUNC-R-02 PERI-5 | 35.654,00 | 26.382,30 | 22.424,96 | 15696,96 | 104 | 6.728 | 70 | 174 |
| **TOTAL** | **55.068,00** | **48.656,3** | **29.762,56** | **20.832,56** | **157** | **8.930** | **93** | **250** |

| Identificación | Superf. m | Max Edif. | Max Edif.R | Edif.Viv Libre | Nº VL | Edif VPO | Nº VP | Nº viv |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ARI-R-01 | 7352 | 3.825,00 | 3.825,00 | 2677,00 | 28 | 1.148 | 12 | 40 |
| ARI-R-02 | 8.026 | 3.312,00 | 3.312,00 | 2318,00 | 18 | 994 | 8 | 26 |
| ARI-R-03 | 5.816 | 2.929,20 | 2.929,20 | 2050,20 | 14 | 879 | 7 | 21 |
| ARI-R-04 | 14.990 | 14.352,00 | 12.076,80 | 8452,80 | 88 | 3.624 | 38 | 126 |
| ARI-R-07 | 7.542 | 4.478,00 | 4.478,00 | 3134,00 | 25 | 1.344 | 11 | 36 |
| ARI-R-08 | 13.170 | 6.677,00 | 6.677,00 | 4673,00 | 33 | 2.004 | 17 | 50 |
| ARI-TE-09 | 14.927 | 11.644,04 | 1.254,00 | 0,00 | 0 | 1.254 | 13 | 13 |
| ARI-R-10 | 9.825 | 7.245,00 | 3.282,00 | 2297,00 | 24 | 985 | 11 | 35 |
| ARI-R-11 | 3.603 | 3.747,80 | 3.168,80 | 2217,80 | 23 | 951 | 10 | 33 |
| ARI-R-12 | 4.298 | 5.587,40 | 5.028,40 | 3519,40 | 36 | 1.509 | 16 | 52 |
| ARI-R-14 | 23.059 | 18.393,6 | 14.801,2 | 8.880.2 | 84 | 5.921 | 61 | 145 |
| **TOTAL** | **112.610** | **82.191.04** | **60.832,40** | **40.219,40** | **373** | **20.613** | **204** | **577** |

| Identificación | Superf. m | Max Edif. | Max Edif.R | Edif.Viv Libre | Nº VL | Edif VPO | Nº VP | Nº viv |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ARG-01 | 88.835 | 15.291,35 | 10.080,35 | 10.080,35 | 84 | 0 | 0 | 84 |
| TOTAL | **88.835** | 15.291,35 | **10.080,35** | **10.080,35** | **84** | **0** | **0** | **84** |

| Identificación | Superf. m | Max Edif. | Max Edif.R | Edif.Viv Libre | Nº VL | Edif VPO | Nº VP | Nº viv |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ARI-TU- 01 ED 18 | 12.790 | 6.120 | 6.120 | | | 6.120 | 51 | 51 |
| ARI-TU-02 ED 15 | 74.357 | 34.212 | 34.212 | 14.637 | 88 | 19.575 | 145 | 233 |
| ARI-TU-03 PERI El Hundidero | 35.975 | 17.280 | 17.280 | 17.280 | 144 | 0 | 0 | 144 |
| **TOTAL** | **123.122** | **57.612** | **57.612** | **31.917** | **232** | **25.695** | **196** | **428** |

En suelo urbano no consolidado y para un total de 1.339 viviendas, 493 son viviendas protegidas.

## b. Actuaciones en suelo urbanizable sectorizado:

| 1632Denominación | Superf. m | Max Edif. | Max Edif.R | Edif.Viv Libre | Nº VL | Edif VPO | Nº VP | Nº viv |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| SUS-R-01. LA ALAMEDA | 221.471 | 116.490 | 99.016,50 | 59.409,50 | 551 | 39.607 | 412 | 963 |
| SUS-R-02 PP LA ALAMEDA I CUESTA LAZARETO | 67.692 | 36.554 | 31.070,90 | 21.748,90 | 173 | 9.322 | 97 | 270 |
| SUS-R-03 HOSPITAL | 169.092 | 83.920 | 58.744,00 | 35.246,00 | 196 | 23.498 | 244 | 440 |
| SUS-R-04 BORDE ESTE | 63.582 | 31.791 | 27.022,35 | 18.915,35 | 197 | 8.107 | 84 | 281 |
| SUS-R-05 LA PLATA | 63.216 | 30.414 | 25.851,90 | 18.095,90 | 188 | 7.756 | 80 | 268 |
| **TOTAL** | **585.053** | **299.169** | **241.705,65** | **153.415,65** | **1.305** | **88.290** | **917** | **2.222** |

En suelo urbanizable, el total de edificabilidad residencial es de 241.705,65 m2 de techo, de la que se destina a vivienda protegida un total de 88.290 m2, lo que supone el 36,53 % del total de la edificabilidad residencial.

En relación al número de viviendas de un total de 3.561 unidades, 1.410 viviendas son protegidas, lo que representa un 39,60 %.

En relación a la capacidad residencial real que el Nuevo Plan plantea y tal y como se dispone en el propio documento, hay que tener en cuenta a la hora de su establecimiento la incidencia que las eventualidades y dificultades de gestión que se presenten durante la ejecución de los tres cuatrienios que se programan para el mismo en las distintas actuaciones pueda tener, calculándose las mismas entre un 28 y un 30% considerándose una cifra adecuada la del 70 % de ejecución real de las determinaciones del Nuevo Plan. Eso situaría la capacidad real de puesta en carga de unas 2.500 viviendas.

# 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

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

| PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE MORÓN DE LA FRONTERA | |
|---|---|
| **OBJETIVOS** | **ESTRATEGIAS** |
| **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.** | **Promoción de viviendas:** Implantar modalidades de promoción de viviendas protegidas para el alquiler y promoción de viviendas y alojamientos dotacionales, de inserción o de otras viviendas destinadas a los colectivos más desfavorecidos, en el suelo municipal, teniendo en cuenta las capacidades de promoción directa del ayuntamiento/sociedades municipales y las posibles concertaciones con otros promotores sociales públicos o privados. |
| | **Adecuación del uso (cumplimiento de la función social de las viviendas):** Definición estratégica de actuaciones favorecedoras de la utilización y la ocupación del parque de viviendas existente, viviendas deshabitadas, viviendas en construcción, viviendas procedentes del SAREB y/o rescate de Activos Inmobiliarios, de desahucios y stock de viviendas, para su incorporación al parque público de vivienda, incluyendo la aplicación de las medidas de fomento y coercitivas que prevé la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda, los programas que establezca el Plan Estatal y Autonómico. |
| | **Mejorar la gestión patrimonio municipal de suelo y la gestión de suelo:** Implementación de políticas de vivienda (destino de las cesiones de aprovechamiento al ayuntamiento); utilización y gestión del patrimonio municipal de suelo y vivienda y del fondo económico a él vinculado. Concreción de estrategias relacionadas con su ampliación y para la puesta a disposición de los terrenos a los agentes públicos y privados que hayan de asumir la promoción de las viviendas protegidas. Definición de posibles áreas sujetas al derecho de tanteo y retracto y otros instrumentos de intervención en la edificación, el uso del suelo y el mercado de vivienda definidos por la legislación urbanística y de vivienda. |
| | **Implementación de innovaciones en el planeamiento y gestión urbanísticos:** Posibles cambios del planeamiento urbanístico, tanto de sus determinaciones de ordenación como de las de gestión y programación, a fin de adecuarlo a las necesidades de vivienda detectadas. |

| | |
|---|---|
| **Implementación del uso, la conservación, el mantenimiento, y la Rehabilitación y adecuación del parque residencial.** | **Mejorar el uso, conservación y mantenimiento del parque de vivienda existente.** Profundizando en el conocimiento de la situación del parque existente, ya sea público o privado, articulando la forma de gestión para llevar a cabo las labores necesarias para ello, así como su forma de financiación. |
| | **Eliminación de posibles situaciones de infravivienda.** Profundizando en el conocimiento de la situación de la infravivienda y reforzando los instrumentos de colaboración entre las distintas Administraciones. |
| | **Fomento de la rehabilitación residencial.** Mediante la inclusión de programas de actuaciones que incidan de manera general en mejorar el estado de conservación y las condiciones de accesibilidad, particularmente en su rehabilitación energética, como estrategia para impulsar la reconversión del sector de la construcción y la generación de nuevos yacimientos de empleo |
| | **Implantación de una política de Rehabilitación urbana sostenible.** Contemplar, a través de instrumentos como las Áreas de Rehabilitación y de Reactivación Urbana, actuaciones sobre ámbitos urbanos degradados, áreas industriales y productivas en desuso, nudos infraestructurales o ámbitos urbanos con potencialidades y oportunidades de intervención, cuya recuperación permita una reactivación urbana, social y económica de las ciudades, dentro de parámetros ambientales sostenibles. |
| **Información y asistencia a la ciudadanía.** | **Implantación de servicios de información y asistencia a la ciudadanía en materia de vivienda:** Alcance y modalidades de la prestación de los servicios a los ciudadanos que faciliten la información sobre la normativa, ayudas, programas y políticas del ayuntamiento, Junta de Andalucía y otras administraciones públicas en materia de vivienda. Asesoramiento y mediación entre los propietarios y la población demandante de vivienda de cara a fomentar el alquiler social. Prevención y asistencia a personas o familias a las que la pérdida de su domicilio habitual, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler, sitúan en riesgo de exclusión residencial y social. Información a la ciudadanía que favorezca las labores de uso, mantenimiento y conservación del parque de viviendas del municipio. |
| | **Apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y la rehabilitación**: Fomento del cumplimiento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de las viviendas, establecido en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, facilitando la información y el asesoramiento técnico y legal en materia de uso, conservación, mantenimiento y rehabilitación a la ciudadanía. Mediante estas acciones de apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y la rehabilitación se prestará se prestará servicio personalizado, integral, público y gratuito de información y asesoramiento con el objetivo de fomentar la realización de acciones preventivas y de intervención en los edificios residenciales y las viviendas con el objetivo de evitar la pérdida de sus condiciones de calidad |
| | **-Estrategias en relación a recursos, organización y conocimiento:** Creación de una Oficina Local de Vivienda y Rehabilitación desde la que realicen funciones de observatorio y concertación con la administración de la Junta de Andalucía. Creación de un Registro de oferta de viviendas para facilitar la permuta de sus viviendas a las familias que ocupen una inadecuada a sus necesidades u otras iniciativas para procurar el uso más eficiente del parque de viviendas. |

## 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

La consecución de este objetivo parte como unas las metas primordiales del presente Plan, si se atiende a las singularidades que el análisis socio-económico y del parque de viviendas incluidos en este documento arrojan. En efecto, de un lado, Morón de la Frontera se caracteriza por presentar un parque de viviendas actual muy limitado atendiendo a la disponibilidad del mismo (debido fundamentalmente a su localización, estado y accesibilidad) para la satisfacción de la demanda de viviendas detectada y, por otro lado, la población del municipio que está demandando esas viviendas se adscribe mayoritariamente a la cohorte demográfica correspondiente a los 35-50 años (atendiendo al Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida). Todo ello viene a reflejar que la facilitación del acceso de estos ciudadanos a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades en Morón de la Frontera debe calificarse no sólo de necesaria sino también de urgente.

# A. PROMOCIÓN DE VIVIENDA.

## A.1. DESARROLLO DE LAS DETERMINACIONES EN MATERIA DE VIVIENDA DEL NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

El PMVS de Morón reconoce la asunción por parte del Nuevo Plan General de una serie de actuaciones en suelo urbano que aún no han culminado su desarrollo, y que suponen la puesta en carga de unas 196 viviendas de protección oficial:

| Áreas de reforma interior en transformación urbanística. Ámbitos propuestos por el planeamiento urbanístico vigente que aún no han culminado su desarrollo | | | |
|---|---|---|---|
| ÁMBITO | Número de Viviendas Propuesto por actuación | Número de VPO propuesto por actuación | Programación Nuevo PGOU |
| ARI-TU-01 Estudio Detalle 18 | 51 | 51 | 1er Cuatrienio |
| ARI-TU-02 Estudio Detalle 15 | 233 | 145 | 1er Cuatrienio |
| ARI-TU-03 El Hundidero | 144* | 0 | 1er Cuatrienio |

(*) 32 de las 144 viviendas ya se encuentran construidas.

Se propone la puesta en carga a corto plazo de una serie de actuaciones de renovación y rehabilitación de tejidos urbanos que atienda a la demanda municipal presente, en articulación con la revisión del planeamiento vigente (revisión que se encuentra en su fase final de tramitación, habiéndose ya superado la fase de aprobación provisional). En total suman 242 viviendas protegidas cuyo plazo de inicio de construcción se fija en cuatro años (correspondientes a actuaciones propuestas por el Nuevo Plan General en operaciones de renovación y rehabilitación urbana situadas en suelo clasificado como urbano).

En la actualidad, y en esta línea de trabajo, el Ayuntamiento de Morón está llevando a cabo la gestión para culminar el desarrollo de las determinaciones urbanísticas propuestas en el Área de Reforma Interior ARI-TU-01 Estudio de Detalle 18, actuación en transformación urbanística que, proviniendo de una modificación puntual del planeamiento vigente, no ha culminado su desarrollo. Se consigue con la puesta en carga de este ámbito la facilitación del acceso a 51 viviendas de protección pública.

En total, se plantea a corto plazo el inicio de construcción de un total de 438 viviendas.

También se estima la puesta en carga de un total de 55 viviendas de protección oficial con inicio de construcción de las mismas una vez desarrollado el primer cuatrienio de programación del Nuevo Plan General (estas viviendas se adscriben a áreas de reforma interior propuestas por el Nuevo Plan programadas para el segundo cuatrienio), por tanto, se trata de viviendas que, en principio, se pondrían en carga una vez finalizado el período de vigencia del PMVS de Morón, establecido en cinco años.

Las actuaciones programadas por el Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística en suelo urbano son:

| Sectores y Áreas de reforma interior en suelo urbano propuestos por el Nuevo PGOU. | | | |
|---|---|---|---|
| ÁMBITO | Número de Viviendas Propuesto por actuación | Número de VPO propuesto por actuación | Programación Nuevo PGOU |
| S-SUNC-T-PP-01 | 75 | 23 | 1er Cuatrienio |
| S-SUNC-R-02 | 174 | 70 | 1er Cuatrienio |
| ARI-R-01 | 40 | 12 | 2º Cuatrienio |
| ARI-R-02 | 26 | 8 | 2º Cuatrienio |
| ARI-R-03 | 21 | 7 | 2º Cuatrienio |
| ARI-R-04 | 126 | 38 | 1er Cuatrienio |
| ARI-R-07 | 36 | 11 | 2º Cuatrienio |
| ARI-R-08 | 50 | 17 | 2º Cuatrienio |
| ARI-TE-09 | 13 | 13 | 1er Cuatrienio |
| ARI-R-10 | 35 | 11 | 1er Cuatrienio |
| ARI-R-11 | 33 | 10 | 1er Cuatrienio |
| ARI-R-12 | 52 | 16 | 1er Cuatrienio |
| ARI-R-14 | 145 | 61 | 1er Cuatrienio |

A medio-largo plazo, el Plan de Vivienda asume la propuesta de vivienda que propone el Nuevo PGOU en suelo urbanizable, caracterizada por una clara apuesta por la vivienda protegida estableciéndose 917 viviendas de protección oficial para un total de 2.223 viviendas, lo cual supone más del 41%.

La oferta establecida en el Nuevo PGOU (no se incluyen en este cálculo las viviendas integradas en las áreas en transformación urbanística) y que el presente PMVS de Moron asume e integra, queda refrendada por el cálculo de la demanda expresado en el presente Plan y que como se ha puesto de manifiesto supone unas necesidades de construcción de vivienda nueva en los 12 años de desarrollo del planeamiento general de unas 2.525 viviendas. En este sentido, debe manifestarse que las viviendas totales propuestas por el nuevo planeamiento urbanístico ascienden a un total de 3.049 nuevas viviendas, de las que 1.214 son VPO, y es que para adecuar con seguridad la oferta de viviendas nuevas del planeamiento urbanístico a estas necesidades mínimas es preciso prever un incremento de la oferta total de nueva vivienda que armonice las diferentes casuísticas que se dan en el municipio y aquellos condicionantes que tendrán repercusión durante el desarrollo y vigencia del planeamiento, analizando principalmente dos factores: incidencia de la demanda de segunda residencia y las posibles eventualidades y dificultades de gestión que se presenten durante la ejecución de los tres cuatrienios en que queda dividida la programación de las actuaciones del Nuevo PGOU. Es por ello que la demanda establecida en 2.525 viviendas es superada por la oferta de unas 3.049 nuevas viviendas.

Puede considerarse que a corto-medio plazo, el Nuevo Plan General de Morón propone en suelo urbanizable, esto es, suelo de nuevo crecimiento un total de 753 viviendas de protección oficial. Se trata, eso sí, de viviendas cuyo inicio de construcción se prevé para el final del período de vigencia del PMVS de Morón.

Las actuaciones programadas por el Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística en suelo urbanizable de uso global residencial son:

| ÁMBITO | Número de Viviendas Propuesto por actuación | Número de VPO propuesto por actuación | Programación Nuevo PGOU |
|---|---|---|---|
| SUS-R-01 | 963 | 412 | 1er Cuatrienio |
| SUS-R-02 | 271 | 97 | 1er Cuatrienio |
| SUS-R-03 | 440 | 244 | 1er Cuatrienio |
| SUS-R-04 | 281 | 84 | 2º Cuatrienio |
| SUS-R-05 | 268 | 80 | 2º Cuatrienio |

## A.2. MEDIDAS DE FACILITACIÓN DEL ACCESO A LA VIVIENDA

El PMVS de Morón plantea implantar modalidades de promoción de viviendas protegidas para el alquiler y promoción de viviendas y alojamientos dotacionales, de inserción de otras viviendas destinadas a los colectivos más desfavorecidos, en el suelo municipal, teniendo en cuenta las capacidades de promoción directa del Ayuntamiento y las posibles concertaciones con otros promotores sociales públicos o privados. Se incardinarán en este sentido las políticas necesarias para la consecución de estos objetivos.

Destacan en esa línea de trabajo, las actuaciones llevadas a cabo para la disposición de terrenos para la construcción de vivienda de protección oficial en la Calle Vicente Aleixandre (once solares) y las que se están produciendo en la Calle Doñana parcela de unos 1.560 metros cuadrados (actuación en colaboración con el Ministerio de Defensa) y en Avenida de la Plata sobre una parcela de 3.082 metros cuadrados.

*Terrenos en la Calle Doñana para la construcción de vivienda de protección oficial.*

*Solares en la Calle Vicente Aleixandre para la construcción de viviendas de protección oficial.*

## B. ADECUACIÓN DEL USO (CUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LAS VIVIENDAS):

El PMVS de Morón apuesta también por la facilitación del acceso a vivienda ya sea a través de una serie de programas de actuaciones favorecedoras de la utilización y la ocupación del parque de viviendas existente y viviendas deshabitadas, como en el apoyo a la finalización de viviendas en construcción y/o en la puesta en carga de viviendas procedentes del SAREB y/o rescate de Activos Inmobiliarios, de desahucios y stock de viviendas, para su incorporación al parque público de vivienda o la facilitación del acceso a las mismas por colectivos demandantes, incluyendo la aplicación de las medidas de fomento y coercitivas que prevé la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda, los programas que establezca el Plan Estatal y Autonómico.

Se solicitarán las ayudas económicas pertinentes para la creación de una Oficina Local de Vivienda y Rehabilitación desde la que se realicen funciones de observatorio y concertación con la administración de la Junta de Andalucía. Se implementará el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida y se creará un Registro de oferta de viviendas para facilitar la permuta de las viviendas a las familias que ocupen una inadecuada a sus necesidades para procurar el uso más eficiente del parque de viviendas, mediante la suscripción de los correspondientes acuerdos-convenios entre las diferentes administraciones.

Como se ha puesto de manifiesto en el presente Plan, casi el 70% de los solicitantes que demandan una vivienda en alquiler, poseen una renta mínima, inferior a una vez el IPREM. Un modo para atender esta demanda tendría que incardinarse con programas de viviendas sociales con un alquiler bajo o subvencionado, o bien, para determinados colectivos en riesgos de exclusión social la creación de Alojamientos Protegidos de Promoción Pública, por lo que se apuesta por la coordinación-colaboración-cooperación con la administración autonómica y estatal para vehiculizar los fondos financieros para poder ejercer esta obligación y cumplir con los derechos de los ciudadanos.

Se plantea pues el fomento del parque residencial de viviendas en alquiler, para lo cual se implementarán las políticas necesarias para el desarrollo de actuaciones que incidan e incentiven el mercado de arrendamiento de viviendas. Dichas actuaciones se concretarían en las siguientes medidas:

- Fomento para que las viviendas deshabitadas en el municipio se incorporen a una bolsa de viviendas para su arrendamiento.

- Incentivos para el arrendamiento a través de programas del Plan Estatal.

- Fomento para la solicitud de ayudas al alquiler a las administraciones estatal y autonómica liberadoras de fondos con destino a este fin. De esta manera se podría ayudar al menos al conjunto de demandantes más vulnerables, las familias en riesgo de exclusión, y otros grupos de especial protección.

## C. MEJORAR LA GESTIÓN PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO Y LA GESTIÓN DE SUELO.

El PMVS apuesta por la implementación de políticas de vivienda para mejorar la gestión del Patrimonio municipal de Suelo. Destaca en este sentido las cesiones de aprovechamiento al ayuntamiento provenientes de los desarrollos urbanísticos que el Nuevo PGOU propone; así como la utilización y gestión del patrimonio municipal de suelo y vivienda y del fondo económico a él vinculado.

La concreción de estrategias relacionadas con la ampliación de este Patrimonio por tanto vendrá caracterizada por el desarrollo urbanístico del municipio y por tanto, por la puesta a disposición de los terrenos por parte de agentes públicos y privados que hayan de asumir la promoción de las viviendas protegidas. Destaca en este apartado la ya mencionada política municipal llevada a cabo de puesta en carga de solares y terrenos para la construcción en los mismos de viviendas de protección oficial, hecho que incidirá no solo en la facilitación del acceso a una vivienda para los ciudadanos sino también en la autorregulación del mercado de suelo presente en el municipio.

Se plantea en este PMVS de Morón de la Frontera la elaboración de un inventario detallado y actualizable de suelos destinados a viviendas protegidas vacantes en la ciudad que pueda ser puesto a disposición de la ciudadanía de manera que se coadyuve a un mejor conocimiento, uso y gestión de este patrimonio municipal. Se recomienda que el inventario recoja a través de fichas individualizadas para cada suelo incluyéndose la localización del mismo, los Parámetros Urbanísticos básicos (usos pormenorizados compatibles, nº de viviendas y edificabilidad máxima…) así como la disponibilidad, Grado de transformación.

## D. IMPLEMENTACIÓN DE INNOVACIONES EN EL PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICOS:

Destaca en este apartado la estrategia llevada a cabo por el Ayuntamiento para la aprobación de un nuevo planeamiento urbanístico general, habiéndose alcanzado la fase de aprobación provisional, fase finalista en cuanto a la tramitación del documento se refiere. El Nuevo PGOU establece entre sus determinaciones de ordenación, gestión y programación, toda una serie de actuaciones conducentes a dar respuesta a las necesidades de vivienda detectadas permitiéndose además mediante su incardinación con los programas de vivienda oportunos la implementación del presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Morón, facilitándose de esta manera la consecución de los objetivos fijados en esta materia.

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

El establecimiento de criterios y actuaciones que faciliten la gestión para el Uso, conservación, mantenimiento, Rehabilitación y adecuación del patrimonio existente debe partir como un objetivo fundamental del presente Plan.

## A. MEJORAR EL USO, CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL PARQUE DE VIVIENDA EXISTENTE.

Analizado el parque de vivienda presente en el municipio, el PMVS de Morón plantea como medida de implementación del mismo para su puesta en carga el desarrollo de medidas conducentes a la facilitación de las oportunas solicitudes de ayudas económicas para la gestión, mantenimiento y conservación y control del parque público inventariado, para lo cual se articulará, preferentemente, a través de la Delegación de Urbanismo del Ayuntamiento de Morón las siguientes actuaciones:

- Establecimiento de reuniones con comunidades y asociaciones para la mejora en la coordinación de programas y actuaciones de vivienda, y conocimiento y actualización del estado del parque de viviendas existente, en coordinación con los servicios municipales de limpieza y policía, que puedan ayudar a conocer las situaciones reales en cada momento para que se puedan desarrollar los objetivos con garantías de éxito.

- Creación de un registro de ofertas de viviendas actualizado.

*El Consejo Local de Participación. La articulación de la participación de colectivos, comunidades y asociaciones para la mejora de la gestión, uso y conservación del parque de viviendas.*

## B. ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA.

Para la consecución de este objetivo se considera fundamental el refuerzo de los instrumentos de colaboración entre las distintas Administraciones a la hora de catalogar la posible aparición de esta problemática.

Nuevamente la articulación de procesos de participación ciudadana y colaboración con las distintas comunidades de vecinos y asociaciones se considera prioritaria para la detección de la aparición de este fenómeno y su solución.

## C. FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN RESIDENCIAL.

El conocimiento real del estado de conservación y las condiciones de accesibilidad, del parque de viviendas parte como un principio básico para la articulación de medidas para su posible rehabilitación. Se plantea pues en este PMVS de Morón la vehiculación de una política de vivienda que apueste por la rehabilitación a través de una doble línea de trabajo: de un lado la necesaria actualización del estado del parque de vivienda municipal inventario y de otro lado el refuerzo de los mecanismos de comunicación y participación ciudadana que alerten de situaciones en las que sea necesaria la intervención.

Destaca en este sentido la implementación de una política de rehabilitación energética, como estrategia para impulsar la reconversión del sector de la construcción y la generación de nuevos yacimientos de empleo.

En esta línea de trabajo, se deberán establecer los programas conveniados con la consejería competente en la materia para rehabilitar, conservar y mejorar el parque residencial, pudiendo incluso el Ayuntamiento implementar un Programa Municipal de Mejora y Transformación de Viviendas, tanto municipales como de particulares, especialmente necesario en los ámbitos con programas propuestos de rehabilitación integral.

## D. IMPLANTACIÓN DE UNA POLÍTICA DE REHABILITACIÓN URBANA SOSTENIBLE.

Se pretende con este objetivo, el fomento, la coordinación y el desarrollo de actuaciones de rehabilitación integral y reactivación urbana en ámbitos urbanos donde pueden concentrarse procesos de segregación urbana y problemas de carácter habitacional que afectan a sectores de población en riesgo de exclusión social.

La consecución de este objetivo se articula con las actuaciones previstas en materia urbanística por el Nuevo Plan General.

El PMVS de Morón desarrolla la propuesta del Nuevo PGOU sobre dos ámbitos del municipio, dos actuaciones consideradas prioritarias, instrumentalizadas a través de sendas Áreas de Rehabilitación Integral: las actuaciones sobre los barrios de El Pantano y El Rancho.

Se trata de actuaciones sobre unos ámbitos urbanos que, presentando diferentes niveles de degradación, cuentan, por localización y masa poblacional con evidentes potencialidades y oportunidades de intervención. Estas operaciones permitirán la reactivación urbana, social y económica de estos barrios y por ende del municipio, dentro de parámetros ambientales sostenibles.

Se plantea la rehabilitación urbana de estos ámbitos desde una doble línea de trabajo: de un lado la propia intervención sobre el espacio público y por otro lado la apuesta por la mejora del patrimonio edificado en esta zona, mediante la articulación de políticas de rehabilitación de viviendas a través de programas específicos de ayudas a los inmuebles de este barrio.

En cuanto al espacio público la intervención debe proponer no solo la rehabilitación de los espacios urbanizados sino su mejora e implementación, lo que incida en una transformación del lugar dotándolo de mayores niveles de cualificación urbana.

Atendiendo a los datos de consumo de agua en estos barrios se estima que unos 300 inmuebles se encontrarían desocupados o vacíos (teniendo en cuanto el nulo o escaso consumo anual de agua registrado de los mismos) lo que supone casi un tercio del volumen de vivienda vacía registrado en todo el municipio.

La intervención integral en estos ámbitos supondría no solo la regeneración urbana de los mismos sino que facilitaría el acceso y puesta en carga de un importante volumen de viviendas actualmente no ocupadas incidiendo de forma positiva en la consecución de objetivos del presente Plan, en cuanto que una actuación integral no solo contribuiría a la solución de déficits funcionales y la corrección de problemas de habitabilidad, sino que también se recualificaría la oferta en este ámbito aumentándose así sustancialmente la demanda de inmuebles en el mismo.

Las líneas estratégicas de intervención pasarían por:

- Adecuación funcional y ambiental de los espacios estanciales a través del diseño de espacios amables, accesibles y social y ambientalmente sostenibles.

- Reconfiguración del espacio destinado al tráfico rodado motorizado, a través de una política de inversión del papel protagonista actual de este elemento.

- Rehabilitación del parque edificado a través de intervenciones integrales garantizándose la habitabilidad y/o el realojo durante las fases de trabajo en los espacios alojativos. La antigüedad de la edificación (materiales, sistemas constructivos e instalaciones) y el envejecimiento de los materiales son las principales causas de las lesiones detectadas, mientras que las exigencias de habitabilidad sumadas a las nuevas demandas de confort, ahorro energético y sostenibilidad ambiental, se contemplan como sus carencias fundamentales (véase en este sentido la publicación *RE), Programa: (Re)habitación + (Re)generación + (Re) programación. El reciclaje y la gestión sostenible del parque edificado andaluz. Gestión de entornos habitables desde criterios de envejecimiento activo, género y habitabilidad urbana*, proyecto de investigación seleccionado por el Comité 'Hábitat Español' para concurrir al undécimo Concurso Internacional de Buenas Prácticas de Naciones Unidas).

La rehabilitación integral del parque edificado debe articularse con una política de intervención por niveles: un primer nivel de intervención mínimo que garantice la accesibilidad, seguridad y funcionalidad del inmueble; un nivel de intervención medio que favorezca además la rehabilitación energética del inmueble y un nivel alto de intervención que alcance la rehabilitación estética.

Para el área de rehabilitación integral del Polígono El Rancho se establecen los siguientes objetivos específicos mínimos a desarrollar a través del oportuno Proyecto de Intervención:

1. Reducción del ancho de calzada rodada de las calles Antonio Illanes, Velázquez, Cervantes y El Greco pasando a ser viales de sentido único del tráfico y destinando el espacio restante a espacios estanciales o carril bici. La calle de los Silleros conservará el doble sentido articulando el tráfico de todo el ámbito a través de dos bucles de entrada y salida constituido por las Calles Silleros, Cervantes y El Greco y otro constituido por las Calles Silleros, Antonio Illanes y Velázquez.

2. Reurbanización y tratamiento integral de los espacios ajardinados con formalización residual presentes en los bordes de las manzanas localizadas entre las calles de Los Silleros, Antonio Illanes y Velázquez.

3. Introducción de accesos a plantas superiores que cumplan con las normativas de accesibilidad optándose de forma preferente por la integración de ascensor más galería en los bloques de vivienda en los que no se cumpla dicha normativa. Se consideran también prioritarias la colocación de rampas de acceso, barandillas y asideros en recorridos, ampliación de anchos de puertas principales de acceso.

4. Sustitución en el interior de las viviendas de bañera por ducha en al menos uno de los baños, asideros en baños.

5. Soluciones para la mejora de la eficiencia energética hasta alcanzar un Nivel Básico (30%) de eficiencia energética (mejora del aislamiento térmico en cubierta y pintado con aditivos de barrera del paso de calor en fachada).

Para el desarrollo, gestión y ejecución del área de rehabilitación integral se deberá formular el preceptivo Proyecto de Reurbanización y Recualificación Urbana incardinándose el mismo con las determinaciones que para el Área de Mejora Urbana AMU-03 El Rancho se prevén en el Nuevo Plan General debiéndose articular la actuación desde la Oficina de Vivienda que se implementará desde la Delegación de Obras y Urbanismo del Ayuntamiento de Morón de la Frontera.

La toma de decisiones en cuanto al diseño y conformación de las determinaciones que finalmente se detallen en dicho proyecto habrán de ser compartidas con la ciudadanía, abriéndose períodos de participación e información pública en los que se podrá ajustar la propuesta finalista en función de demandas específicas y concretas de los vecinos y usuarios.

La ejecución de esta actuación se realizará por fases alcanzando el presente PMVS de Morón de la Frontera una primera fase de ejecución en la que se logrará un desarrollo del 50 % de la intervención sobre el espacio público prevista.

La financiación de la misma se dividirá entre las aportaciones de las administraciones autonómica y estatal completándose el resto de la inversión final con la aportación municipal proveniente del incremento del patrimonio municipal de suelo derivado de la gestión de los desarrollos urbanísticos previstos en el Nuevo PGOU.

*Calle de los Silleros*

*Área de Rehabilitación Integral Polígono El Rancho. Imagen orientativa de la propuesta de intervención.*

Para el área de rehabilitación integral de la Barriada el Pantano se establecen los siguientes objetivos específicos mínimos a desarrollar a través del oportuno Proyecto de Intervención:

1. Reducción del ancho de calzada rodada de calles pasando a ser viales de sentido único de tráfico y destinando el espacio restante al ensanchamiento de aceras, plantación de arbolado y espacios estanciales. Las calles de la Amapola, Cádiz, Dr. Íñigo, Melilla, Almería y Magnolia conservarán el doble sentido articulando el transporte público de todo el ámbito a modo de bucle de entrada y salida.

2. Reurbanización y tratamiento integral del acerado de calles con la mejora de los espacios ajardinados con clara formalización residual y la implementación de nuevo arbolado.

3. Introducción de accesos a plantas superiores que cumplan con las normativas de accesibilidad optándose de forma preferente por la integración de ascensor más galería en los bloques de vivienda situados entre las calles Lirio, Jazmín, Diamela y Málaga.

4. Sustitución en el interior de las viviendas de bañera por ducha en al menos uno de los baños, asideros en baños.

5. Soluciones para la mejora de la eficiencia energética hasta alcanzar un Nivel Básico (30%) de eficiencia energética (mejora del aislamiento térmico en cubierta y pintado con aditivos de barrera del paso de calor en fachada).

El desarrollo, gestión y ejecución del área de rehabilitación integral se deberá pormenorizar a través del preceptivo Proyecto de Reurbanización y Recualificación Urbana incardinándose el mismo con las determinaciones que para el Área de Mejora Urbana AMU-02 El Pantano I se prevén en el Nuevo Plan General debiéndose articular la actuación desde la Oficina de Vivienda que se implementará desde la Delegación de Obras y Urbanismo del Ayuntamiento de Morón de la Frontera.

La toma de decisiones en cuanto al diseño y conformación de las determinaciones que finalmente se detallen en dicho proyecto habrán de ser compartidas con la ciudadanía, abriéndose períodos de participación e información pública en los que se podrá ajustar la propuesta finalista en función de demandas específicas y concretas de los vecinos y usuarios.

La ejecución de esta actuación se realizará por fases alcanzando el presente PMVS de Morón de la Frontera una primera fase de ejecución en la que se logrará un desarrollo del 50 % de la intervención sobre el espacio público prevista.

La financiación de la misma se dividirá entre las aportaciones de las administraciones autonómica y estatal completándose el resto de la inversión final con la aportación municipal proveniente del incremento del patrimonio municipal de suelo derivado de la gestión de los desarrollos urbanísticos previstos en el Nuevo PGOU.

*Calle Diamela*

*Área de Rehabilitación Integral El Pantano. Imagen orientativa de la propuesta de intervención.*