

### 4.2.3. INFORMACIÓN Y ASISTENCIA A LA CIUDADANÍA

#### A. IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS DE INFORMACIÓN Y ASISTENCIA A LA CIUDADANÍA EN MATERIA DE VIVIENDA:

Se implementará la prestación de servicios a los ciudadanos que faciliten la información sobre la normativa, ayudas, programas y políticas de los diferentes actores implicados: el propio Ayuntamiento de Morón, la Junta de Andalucía y otras administraciones públicas en materia de vivienda. Se facilitará el Asesoramiento y mediación entre los propietarios y la población demandante de vivienda de cara a fomentar el alquiler social. Se establecerán medidas para la 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 a través de la Delegación competente del Ayuntamiento de Morón. Se promocionarán campañas de Información a la ciudadanía que favorezcan las labores de uso, mantenimiento y conservación del parque de viviendas del municipio.

#### B. APOYO TÉCNICO AL USO, CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO Y LA REHABILITACIÓN:

Se fomentará a través de campañas específicas 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 un 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

#### C. ESTRATEGIAS EN RELACIÓN A RECURSOS, ORGANIZACIÓN Y CONOCIMIENTO:

Para el establecimiento de una garantía de información y asistencia a la ciudadanía en materia de vivienda se deberá crear una Oficina Local de Vivienda y Rehabilitación desde la que realicen funciones de observatorio y concertación con la administración de la Junta de Andalucía. Se implementará en la misma la 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.

### 4.3. EVALUACIÓN ECONÓMICA-FINANCIERA DEL PLAN

Se describen en el siguiente apartado la asignación y el detalle de los recursos materiales con los que el Municipio cuenta para poner en marcha el Programa de Actuación y su adecuación a la cuantificación económica realizada para alcanzar los objetivos fijados. Se deberá considerar el grado de intervención de otros agentes públicos no municipales además de los agentes privados. Se establece además la programación temporal de las actuaciones en relación con las dotaciones presupuestarias anuales a lo largo de los 5 años, que durará su ejecución, diferenciando las inversiones previstas para cada programa.

El Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía establece un montante final de 444.219.728 euros de financiación para su desarrollo en el período 2016-2020. Destacan las ayudas a inquilinos (30.800 ayudas por vivienda y año) y las ayudas a promotores de viviendas en alquiler (41.665 ayudas por vivienda y año) así como la rehabilitación autonómica de edificios con un total de 15.030 viviendas rehabilitadas.

Extrapolando los datos de inversión considerando la población residente en Morón de la Frontera se habría asignado al municipio un total de 1.487.869 euros de inversión.

El presente PMVS de Morón de la Frontera prevé un inversión final de 2.154.243 euros (de los cuales 1.487.869 corresponde a inversión estatal y autonómica y 666.374 euros corresponden a inversión del Ayuntamiento).

El presente PMVS asume e integra la propuesta de inversión económica que el Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística plantea en los ámbitos de reforma, renovación y nueva urbanización con programa previsto a corto-medio plazo y que asciende 18.377.192 euros con asignación a agentes privados (financiación PGOU)

El PMVS de Morón establece las siguientes asignaciones de recursos para las diferentes actuaciones enmarcadas en el mismo e incardinadas en los planes y programas (destacando en este sentido el Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística) que operan y se tramitan en la actualidad en el municipio:

OBJETIVO	ESTRATEGIA		ACTUACIÓN	PROGRAMACIÓN TEMPORAL					PRESUPUESTO/AGENTE		
				2018	2019	2020	2021	2022	Agentes Privados	Ayto. Morón	Junta/ Estado
<b>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</b>	<b>PROMOCIÓN DE VIVIENDA.</b>	Desarrollo de las determinaciones en materia de vivienda del Nuevo PGOU	Urbanización ARI-TU-01 ED 18	X	X	X				195.264	195.264
			Áreas de Reforma interior 1er cuatrienio	X	X	X	X	X	5.002.344		
			Sectores de Suelo Urbanizable	X	X	X	X	X	13.374.848		
		Medidas de facilitación del acceso a la vivienda	X	X						189.400	
	<b>ADECUACIÓN DEL USO</b>	Fomento del alquiler	Ayudas a inquilinos	X	X	X	X	X			148.786
<b>MEJORAR LA GESTIÓN PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO Y LA GESTIÓN DE SUELO</b>	Eficiencia administrativa	Creación de Inventario de suelo destinado a VPO	X						1.488		

OBJETIVO	ESTRATEGIA		ACTUACIÓN	PROGRAMACIÓN TEMPORAL					PRESUPUESTO/AGENTE			
				2018	2019	2020	2021	2022	Agentes Privados	Ayto. Morón	Junta/ Estado	
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.	Eficiencia administrativa	Creación de Registro de Viviendas Actualizado	X							1.488	
	ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA.	Articulación con administraciones presupuestarias	Transformación de infravivienda	X	X	X	X	X				59.515
	FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN RESIDENCIAL.			X	X	X	X	X				656.845
	IMPLANTACIÓN DE UNA POLÍTICA DE REHABILITACIÓN URBANA SOSTENIBLE	Áreas de Rehabilitación Integral	El Pantano	X	X	X	X	X			82.364	42.136
El Rancho			X	X	X	X	X			385.770	195.923	

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

La ejecución y desarrollo de las propuestas recogidas en el presente documento requiere la puesta en marcha de mecanismos de evaluación y seguimiento necesarios, que permitan la articulación entre las determinaciones del documento del Plan y la programación anual de las actuaciones, a la gestión efectiva de lo programado, la evaluación de la ejecución y, si fuera necesario, a la reprogramación correspondiente.

La gestión del PMVS de Morón se gestionará por parte de la Delegación de Urbanismo y Obras del Ayuntamiento de Morón de la Frontera integrando y articulando el desarrollo de las distintas actuaciones la Oficina de Vivienda propuesta en el presente Plan que, como se ha expuesto, se incardinará con las distintas áreas municipales, así como con la Consejería de a Junta de Andalucía competente en la materia.

Se deberá redactar un informe anual en el que se dará cuenta pormenorizadamente del estado de ejecución de las actuaciones comprometidas y de las previsiones de evolución para el siguiente ejercicio de programación del PMVS de Morón, al tiempo que podrán incluirse aquellas nuevas actuaciones que se estimen por conveniente para mejorar la eficacia y/o ampliar los objetivos inicialmente planteados.

Se deberá implantar una evaluación de las actuaciones que deberá incluir al menos aquellos indicadores acordes con los objetivos perseguidos por cada actuación. N° viviendas/superficie de la actuación, N° personas beneficiadas por la actuación, volumen de intervención, agentes participantes, estableciéndose al menos dos tipos de indicadores:

- **Indicadores de gestión**, que evalúan el nivel de cumplimiento temporal de las actuaciones.
- **Indicadores de evaluación** de resultado o impacto, que evalúan el nivel de desempeño de los objetivos establecidos.



# 5

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

---

El artículo 11 de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda ordena que en la elaboración de los Planes se fomente la participación de los agentes económicos y sociales más representativos de la Comunidad Autónoma de Andalucía y la colaboración con las asociaciones profesionales, vecinales y de demandantes de vivienda protegida.

El establecimiento de un proceso de participación pretende que los ciudadanos cuenten con canales para comunicar sus propias propuestas y/o corroboren la idoneidad de las propuestas técnicas. En este sentido, la guía que la Junta de Andalucía crea para la elaboración de Planes de Vivienda expone que la participación debe articularse en varias fases. En este documento hacemos referencia a lo que la guía hace referencia como fases 1 y 2: la fase previa a la redacción del Plan y la fase de definición de objetivos. La tercera fase que expone la guía (la de gestión, seguimiento y evaluación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo) será proyectada una vez conocidos los resultados de la dos anteriores, ya que depende de la información extraída y de las estrategias planteadas.

Se propone un proceso en varias fases:

1. Etapa o fase previa a la redacción del Plan: se trata de elaborar la información y diagnóstico precisos relacionada con el parque de viviendas del municipio, análisis socio-demográfico y análisis de demanda de vivienda para lo cual se contará entre otros inputs (información de los servicios municipales así como de las administraciones sectoriales con implicaciones en la materia) con la aportación de la participación ciudadana que el Ayuntamiento de Morón de la Frontera ponga a disposición a través de la web municipal,

integrando una encuesta/cuestionario interactiva/o (se adjunta al final de este apartado) que implemente los conocimientos con los que se abordará la segunda fase.

2. Una segunda fase de definición del PMVS de Morón de la Frontera en la que a través del procesamiento de datos y el propio proceso participativo se redacte un primer documento de Plan Municipal de Vivienda que, una vez aprobado inicialmente, se exponga al público y pueda ser participado por la ciudadanía, así como las instituciones con implicaciones en la materia.
3. Una tercera fase en la que se maticen con a opinión de la ciudadanía las propuestas planteadas, ampliando la participación, si fuese necesario, con grupos cualificados en temas más específicos para la definición de la propuesta definitiva del PMVS de Morón.

A continuación se propone el siguiente cuestionario para la fase previa de participación y que se divide en varias partes:

1. Un análisis de la situación de relación entre el hogar del informante y la vivienda.
2. Un análisis sobre los planes de futuro sobre la relación entre el hogar de informante y la vivienda.
3. Información sobre el posible cambio de vivienda.
4. Información sobre las necesidades de adaptación-rehabilitación.
5. Información sobre las políticas de vivienda.

**1. Sobre su vivienda actual:**

- Régimen de propiedad: alquiler, alquiler con opción a compra, propiedad (seleccionar). ¿Resulta un problema el régimen de propiedad? En caso de que si, ¿por qué? (Respuesta abierta)
- ¿Cómo financió su acceso a la vivienda? ¿Qué porcentaje del coste total fue cubierto por el crédito? (Respuesta abierta)
- ¿Es vivienda libre o protegida?
- ¿Cuánto destina al mes al pago de la vivienda? ¿qué porcentaje de los ingresos familiares?
- ¿Accedió a una vivienda nueva o a una vivienda usada? Nueva/ Usada (seleccionar).
- ¿Ha sido rehabilitada o reformada en los últimos 10 años?
- ¿Cuántas personas residen en su vivienda?
- ¿Qué superficie y cuantos dormitorios tiene su vivienda?
- ¿Hay voluntad de primer acceso a la vivienda dentro de su núcleo familiar actual?

**2. Sobre el futuro de su vivienda**

- ¿Cuál es la situación del hogar en su conjunto en relación a la vivienda? (seleccionar)

Necesitan cambiar de vivienda  
Necesitan rehabilitar la vivienda actual.  
No hay necesidades familiares de vivienda.

- ¿Preferiría rehabilitar-adaptar a cambiar de vivienda? ¿Por qué?

Respuesta abierta:

**3. En caso de necesidad de cambio**

- ¿Cuáles son los motivos? Respuesta abierta:
- ¿En qué plazo pretende realizar el cambio? (seleccionar)

1 a 2 años  
2 a 4 años  
Más de 4 años

- **¿En qué régimen de acceso se plantean el cambio y por qué?** (seleccionar)

Alquiler  
Alquiler con opción a compra  
Compra

- **¿Hacia dónde piensan trasladarse?** (seleccionar)

Misma zona  
Otra zona del núcleo urbano  
Zona rural  
Otro municipio

- **¿Buscan una vivienda nueva o usada?** (seleccionar)

Nueva  
Usada

- **Teniendo en cuenta sus necesidades y sus posibilidades económicas, ¿Cuál es la superficie a la que aspiran acceder?** (seleccionar)

Hasta 40m<sup>2</sup>  
De 41 a 60 m<sup>2</sup>  
De 61 a 75 m<sup>2</sup>  
De 76 a 90 m<sup>2</sup>  
De 91 a 120 m<sup>2</sup>  
Más de 120 m<sup>2</sup>

- **¿Cuál es el precio máximo que podrían asumir para el cambio?** (seleccionar)

Hasta 60.000 euros  
Hasta 80.000 euros  
Hasta 100.000 euros  
Hasta 120.000 euros  
Más de 120.000 euros

- **¿Existe una oferta adecuada a sus necesidades?**

Si  
No. Y ¿por qué?



Durante todo el mes de enero de 2018 en la Web del Ayuntamiento de Morón ([www.ayto-morondelafrontera.org](http://www.ayto-morondelafrontera.org)), se ha posibilitado una participación ciudadana directa en la conformación del documento del Plan Municipal de la Vivienda y Suelo de Morón de la Frontera ya que se insta al usuario, a través de encuesta anónima, disponible on-line, a que pueda dar a conocer las inquietudes y necesidades de la población haciéndosele partícipe de las decisiones en materia de la vivienda y rehabilitación.

El resultado de este proceso participativo arroja las siguientes conclusiones:

1. El cincuenta y tres por ciento (53%) de los encuestados reside en una vivienda en propiedad, frente a un cuarenta y siete (47%) de propietarios que lo hacen en régimen de alquiler.

Este dato evidencia un mayor interés y participación en el segmento de población que alquila (al ser menos los residentes que alquilan en el conjunto del municipio), lo que se evidencia también en un mayor nivel de necesidades y exigencias.

2. Más del cincuenta por ciento de los encuestados reside en una vivienda que no se encuentra sometida a algún régimen de protección, desconociéndose el régimen de la vivienda en la que residen el resto de encuestados.

Se evidencia en este sentido la menor relevancia del parque de vivienda de protección en el municipio.

3. Hay un tercio de encuestados que no desea cambiar de residencia y un cincuenta y tres por ciento (53%) que sí.
4. Los encuestados que desean acceder a una vivienda nueva cuadruplican a los que desean acceder a una vivienda usada.
5. Del total de encuestados, el 60% afirma que la oferta de viviendas del municipio es inadecuada a sus requerimientos.



## 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
-

