PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
LOS MOLARES (SEVILLA)

A Y U N T A M I E N T O D E L O S M O L A R E S
Pza. Monseñor D. Miguel Oliver Román, nº 1,
C.P. 41750 - Los Molares
Teléfono: 955 83 37 01

PRESENTACIÓN

Trabajar por el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, reconocido a todos los ciudadanos y ciudadanas, tanto en la Constitución Española como en el Estatuto de Autonomía para Andalucía, debe ser una obligación para los poderes públicos, de ahí que el Ayuntamiento de Los Molares, haya adoptado ésta obligación como uno de los ejes de su acción de gobierno.

El desarrollo del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Los Molares, se ha formulado de acuerdo con lo establecido en el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, debiendo servir como hoja de ruta en el devenir de la vivienda para los próximos cuatro años en el municipio de Los Molares.

La propia evolución demográfica de la localidad y las consecuencias de la situación económica, hacen que numerosos vecinos sigan sin tener adecuadamente resueltas sus necesidades residenciales, bien a través del acceso a una vivienda nueva o bien a través de la mejora de las condiciones de habitabilidad de su casa actual. Por ello, es necesario ofrecer a cada ciudadano y ciudadana, en un tiempo razonable, respuestas concretas, eficaces y ajustadas a sus circunstancias.

Esa es la finalidad fundamental del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Los Molares 2016 - 2020 que aquí presentamos, fruto de un profundo estudio y conocimiento de la situación local en esta materia (del parque residencial existente y del mercado inmobiliario, de la demanda real y de los perfiles y aspiraciones de esos demandantes), de los instrumentos oportunos y del marco normativo estatal y autonómico actual (en el que obligatoriamente nos tenemos que mover) y de los recursos patrimoniales y económicos existentes (que no siempre son los deseados, ni los precisos). Se trata de una propuesta ambiciosa en sus objetivos, pero desde el rigor y el posibilismo: se ha conseguido suelo para el patrimonio municipal, se ha revisado y modificado cuanto ha sido necesario la normativa urbanística municipal, se han creado herramientas administrativas y programas específicos, se han redactado proyectos….

Conscientes de ello y sabiendo que sus resultados dependerán en gran medida de la apuesta que por las políticas de vivienda realicen en los próximos años las administraciones estatal y autonómica, hemos volcado en la elaboración de este plan mucho esfuerzo y entusiasmo, y tampoco en su desarrollo va a faltar energía y determinación, dando así forma a un compromiso serio e ilusionante con los ciudadanos y ciudadanas de Los Molares, y singularmente, con los que demandan respuestas en materia de vivienda.

Rosa Mª Moreno Marchena

Alcaldesa de Los Molares

ÍNDICE

1. DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

1.1. ANÁLISIS DE LOS DATOS ESTADÍSTICOS BÁSICOS
- **1.1.1. Descripción de la estructura territorial y urbana.**
- **1.1.2. Descripción de la trama urbana residencial existente**
- **1.1.3. Valoración del grado de compacidad de la trama existente y de su potencial de absorción de crecimiento residencial.**

1.2. ANALISIS SOCIO – DEMOGRÁFICO GENERAL
- **1.2.1. Análisis socio-demográfico de los datos estadísticos básicos existentes**
  - **1.2.1.1. Evolución demográfica en el periodo 1996-2009**
  - **1.2.1.2. Evolución en los últimos años (2009-2017)**
  - **1.2.1.3. Estructura de la población**
  - **1.2.1.4. Principales indicadores demográficos**
    - 1.2.1.4.1. Tasa Bruta de Natalidad (TBN)
    - 1.2.1.4.2. Tasa Bruta de Mortalidad (TBM)
    - 1.2.1.4.3. Índices de Juventud y Vejez
    - 1.2.1.4.4. Índice de Dependencia (ID)
- **1.2.2. Análisis de la necesidad de vivienda de la población.**
  - **1.2.2.1. Personas y colectivos en situación o riesgo de exclusión social y residencial.**
    - 1.2.2.1.1. Situación laboral
    - 1.2.2.1.2. Ingresos familiares
  - **1.2.2.2. En situación o riesgo de exclusión social**
  - **1.2.2.3. Análisis cuantitativo. Proyecciones de población y hogares.**
    - 1.2.2.3.1. Crecimiento vegetativo y saldo migratorio. Periodo 2009-2017
      - *1.2.2.3.1. Crecimiento vegetativo*
      - *1.2.2.3.2.* Saldo migratorio
      - *1.2.2.3.3.* Proyección de la población por grupos de edad y sexo. Periodo 2017- 2022
      - 1.2.2.3.4. Proyección de hogares. Periodo 2017- 2022
  - **1.2.2.4. Análisis cualitativo de la demanda. Perfil de los demandantes de viviendas**
    - **1.2.2.4.1. La necesidad relacionada con aquellos colectivos que presentan mayores problemas de vulnerabilidad o exclusión.**

1.3. **DESCRIPCION DE LA ESTRUCTURA URBANA RESIDENCIAL**

- **1.3.1. Características del parque de viviendas**
  - **1.3.1.1. Número de viviendas.**
  - **1.3.1.2. Régimen de protección**
  - **1.3.1.3. Superficie**
  - **1.3.1.4. Antigüedad**
  - **1.3.1.5. Accesibilidad y estado de conservación**
  - **1.3.1.6. Detección de infravivienda**
- **1.3.2. Características del régimen de tenencia, titularidad y uso de las viviendas: detección de situaciones anómalas de uso.**
  - **1.3.2.1. Viviendas Públicas**
  - **1.3.2.2. Viviendas deshabitadas**
  - **1.3.2.3. Situaciones anómalas: hacinamiento o sobreocupada, ocupación ilegal, etc.**

1.4. ANÁLISIS DE LA O FERTA DE VIVIENDA

1.5. ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO VIGENTE.

1.5.1. Previsiones del planeamiento vigente y futuro en relación a la vivienda protegida.

1.6. RECURSOS MUNICIPALES Y PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO AL SERVICIO DE POLÍTICAS DE VIVIENDA

1.6.1. Recursos municipales
1.6.2. Patrimonio Municipal de Suelo.

2. PRIMERA APROXIMACIÓN DIAGNÓSTICA

3.1. DIAGNOSTICO DE LA PROBLEMÁTICA DEL MUNICIPIO EN MATERIA DE VIVIENDA Y EVALUACIÓN DE LAS NECESIDADES ACTUALES Y FUTURAS. 27

3.2. DIAGNÓSTICO DE LAS NECESIDADES DE ACTUACIÓN EN EL PARQUE DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO Y CARACTERÍSTICAS DE LA DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA 28

3.3. DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO EN RELACIÓN A LA PROBLEMÁTICA DE LA VIVIENDA EN EL MUNICIPIO 29

3.4. DIAGNÓSTICO DE LOS RECURSOS MUNICIPALES PARA HACER FRENTE A LA PROBLEMÁTICA DE VIVIENDA

4. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN

4.1. OBJETIVOS DEL PLAN

4.1. OBJETIVOS DEL PLAN
4.2.1. Acceso a la vivienda
4.2.2. Uso, conservación, mantenimiento. Rehabilitación y adecuación del parque residencial
4.2.3. Información y asistencia a la ciudadanía

5. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

5.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA

5.1.1. ACTUACIONES DE VIVIENDA

5.1.1.1. Acceso y uso eficiente del parque residencial existente
5.1.1.2. Actuaciones previstas en materia de vivienda de promoción pública.
5.1.1.3. Actuaciones previstas en materia de vivienda de promoción privada.
5.1.1.4. Actuaciones previstas en materia de suelo.

5.1.2. ACTUACIONES EN REHABILITACION

5.1.3. OTRAS ACTUACIONES PREVISTAS.

5.5. EVALUACIÓN ECONÓMICO FINANCIERA DEL PLAN

5.6. MECANISMOS DE IMPLANTACIÓN Y DESARROLLO DEL PLAN.

5.6.1.- El nuevo Plan General de Ordenación urbana de Los Molares.
5.6.2.- El Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

5.7.- MECANISMOS DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL PLAN.

6. PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

6.1. PLAN DE COMUNICACIÓN
5.1.1. Objetivos principales
5.1.2. Objetivos específicos

6.2. PARTICIPACIÓN CIUDADANA
6.2.1. Difusión del Proyecto del Plan
6.2.2. Encuesta a Demandantes
6.2.3. Divulgación del Documento Previo del PMVS
6.2.4. Divulgación publica del PMVS en los medios y participación ciudadana
6.2.5. Página Facebook del PMVS
6.2.6. Jornadas Técnicas sobre el PMVS
6.2.7. Presentación y publicación del PMVS

7. ANEXOS

7.1. SISTEMAS GENERALES
7.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
7.2. CALIFICACIÓN URBANÍÍSTICA
7.4. USOS GLOBALES

1. DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

1.1. ANÁLISIS DE LOS DATOS ESTADÍSTICOS BÁSICOS

La fase de análisis desarrolla los estudios demográficos, de vivienda y urbanísticos necesarios para obtener una visión completa de la problemática residencial en el municipio de Los Morales y de su relación con los recursos e instrumentos municipales al servicio de las políticas de vivienda. El ámbito territorial del análisis es el del término municipal, pero teniendo en cuenta el contexto territorial para la correcta valoración de esta problemática en el ámbito.

1.1.1. Descripción de la estructura territorial y urbana.

Los Molares, villa de la provincia de Sevilla, está situada en la parte Occidental de Andalucía, emplazada en una loma a 73ms de altitud sobre el nivel del mar, dentro de la campiña sevillana. Se halla situada en la margen izquierda del río Guadalquivir a 20 km de éste contados en línea recta.

Los Molares por su situación es vecino del pueblo de Utrera y Alcalá de Guadaira por el Norte; por el sur y Oeste al de Utrera, y por el Este al de Arahal.

Su extensión superficial es de 42,8 km² y tiene una densidad de 71,17 hab/km². Sus coordenadas geográficas son 37º 09' N, 5º 43' O. Se encuentra situada a una altitud de 75 metros y a 44 kilómetros de la capital de provincia, Sevilla. Pertenece al Partido Judicial de Utrera y desde 1988 forma parte de la Mancomunidad de Municipios del Bajo Guadalquivir.

1.1.2. Descripción de la trama urbana residencial existente

La característica que permite definir el suelo Urbano es la intensidad del uso del suelo, uso que es básicamente residencial.

En el término municipal aparece u solo núcleo de población que se caracteriza como “suelo urbano” en las Ordenanzas de aplicación de Los Morales, situándose en la zona norte del municipio, y cuenta con una superficie total de suelo clasificado como urbano de 40,08 has.

Aparte del uso residencial aparecen actividades industriales relacionadas con la agricultura o la ganadería, tales como almacenes, talleres, etc.

La principal actividad económica en todo el término es la agricultura y el núcleo urbano surge como hábitat concentrado de la población agricultora, atraída por la protección que tradicionalmente ha dispuesto el Castillo de Los Morales.

El núcleo originario de población se sitúa entorno al Castillo y entre las Calles Juan de Ribera, Conde de Halcón, Dique de Alcalá e Iglesia. Con posterioridad, el núcleo urbano se desarrolla a lo largo de la travesía y en torno a la calle Huertas Rivas y Avenida de Andalucía.

Los crecimientos más recientes detectados se producen en la direcciones Norte, Sur y Oeste, conformando cuatro unidades urbanas. Estas unidades son:

- Calles Tras Los Girasoles y Morón de la Frontera.
- Calles santa Lucía, santa Clara, santa Teresa, María Auxiliadora y Santa Ana.
- Calles Travesía Iglesia y Álvarez Quintero
- Final de Calle Palomar

El crecimiento urbano futuro, no se ve condicionado por elementos que sirvan de barreras del crecimiento del núcleo, estableciéndose el crecimiento poblacional en las siguientes áreas direccionales:

- El Palomar, al Norte
- Traseras de calle Escalera, al levante
- La Huerta, al Sur.
- El Prado , al Sur

1.1.3. Valoración del grado de compacidad de la trama existente y de su potencial de absorción de crecimiento residencial.

El planeamiento general actualmente vigente en el municipio de Los Morales es el conjunto normativo constituido por el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal, aceptado por resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo y Ordenación del Territorio de 29 de Enero de 1999.

Se formalizó la adaptación del planeamiento vigente a la LOUA (D11/2008) Plan General de Ordenación Urbanística, siendo aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento el día 04/12/2008.

El Planeamiento previsto vigente contempla el siguiente desarrollo:

1º) Suelo Urbano:

a) Unidades de Ejecución a desarrollar mediante Estudio de Detalles:

   UE-1 Unidad de Ejecución 1 en C/Cerrado
   UE-2 Unidad de Ejecución 2 en C/La Horquilla
   UE-3 Unidad de Ejecución 3 en C/Utrera
   UE-5 Unidad de Ejecución 5 en C/Cerrado
   UE-6 Unidad de Ejecución 5 en C/Cerrado
   UE-7 Unidad de Ejecución 6 entre C/Conde de Halcón y Morón
   UE-8 Unidad de Ejecución 6 entre C/Conde de Halcón y Morón
   UE-9 Unidad de Ejecución 6 entre C/Conde de Halcón y Morón

b) Unidades de Ejecución a desarrollar mediante proyecto de Urbanización y proyecto de Parcelación:
   UE-4 Unidad de Ejecución 4 en C/Paloma

c) Unidades de Ejecución a desarrollar mediante Planes Especiales:
   PERI-1 Plan Especial de Reforma Interior

d) Unidades de Ejecución a desarrollar mediante Actuaciones Aisladas:
   AA-1 Actuación Aislada en C/Escalera
   AA-2 Actuación Aislada en Vivienda de protección Pública en C/Prado
   AA-3 Actuación Aislada en el Entorno del Polideportivo Municipal.

2º) Suelo urbanizable

En Suelo no urbanizable se han definido los siguientes sectores:
Sector Industrial Agropecuario SIA-1
Sector Industrial SI-2
Sector Industrial SI-3
Sector Industrial SI-4

3º) Suelo no Urbanizable
No se prevé planeamiento de desarrollo

Unidades de Ejecución con el Planeamiento de Desarrollo Aprobado Definitivamente y con la urbanización concluida, al cumplir con todas y cada una de las condiciones establecidas en el artículo 45.2.A) de la ley 7/2002 de 17 de diciembre con consideración de suelo Urbano Consolidado.

UE-1	Con aprobación definitiva de fecha 20/12/2002
UE-3	Con aprobación definitiva de fecha 15/11/2001
UE-4	Con aprobación definitiva
UE-7	Con aprobación definitiva de fecha 13/10/1999
UE-8	Con aprobación definitiva

Unidades de Ejecución, estudios de detalles con la urbanización sin concluir, con la figura de desarrollo aprobada definitivamente pero con la urbanización no concluida, clasificado como suelo urbano no consolidado.

UE-9	con aprobación definitiva de fecha 09/04/2007

Sectores con el plan aprobado definitivamente y con la urbanización concluida clasificado como suelo urbano consolidado:

SI-3	Con aprobación definitiva de fecha 327/05/1999

Unidades de Ejecución, Estudio de Detalles con urbanización concluida, con consideración de Suelo Urbano Consolidado

ED. En calle Palomar, 1 c,	con aprobación definitiva de fecha 22/09/2005
ED. En calle santa Teresa,2, 4,	con aprobación definitiva de facha 15/09/2006

Unidades de Ejecución, Planes especiales con la urbanización sin concluir, clasificado como Suelo Urbano No Consolidado.

PERI en Calle Morón, prolongación de C/ San Sebastián	con aprobación de fecha 05/10/2007

,

La clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitada las superficies adscritas a cada clase de y categorías de suelo de la siguiente manera:

- Suelo urbano No Consolidado:
  Lo integran los suelos incluidos en los siguientes ámbitos:

Unidad de Ejecución – Estudio de detalles UE-2	Superficie 6.320,00 m2
Unidad de Ejecución – Estudio de detalles UE-5	Superficie 3.500,00 m2
Unidad de Ejecución – Estudio de detalles UE-6	Superficie 2.000,00 m2
Unidad de Ejecución – Estudio de detalles UE-9	Superficie 7.568,28 m2
Unidad de Ejecución – Estudio de detalles UE-UNC-1	Superficie 2.872,47 m2
Unidad de Ejecución- PERI "PERI en C/Morón, prolongación de la C/San Sebastián	Superficie 5.644,27 m2
Suelo urbano no consolidado pendiente de delimitación de Unidad de Ejecución "SUNC-M-NSM.30"	Superficie 3.127,53 m2
Resultado superficie total de Suelo Urbano No Consolidado	31.032,55 m2

- Suelo Urbano consolidado:
  Lo integra el resto de suelo urbano, que no es Suelo Urbano No Consolidado, incluido en los siguientes ámbitos:

Actuación aislada AA-1 en calle Escalera	Apertura de viario	Superficie 539,00 m2
Actuación aislada AA-3 en Polideportivo Municipal	nueva alineación	Superficie 333,00 m2
Unidad de ejecución PERI"	PERI Castillo de los Molares	Superficie 11.645m2

Resultado superficie total de Suelo Urbano Consolidado	725.183,91 m2

- Suelo urbanizable
  Suelo urbanizable Sectorizado, aquellos más idóneos para absorber crecimientos previsibles, integrado por los siguientes Sectores:

Sector - Plan Parcial Industrial Agropecuario SIA-1-	Superficie 20.400,00 m2
Sector – Plan parcial Industrial SI-2	Superficie 15.918 m2
Sector – Plan Parcial Industrial SI-4	Superficie 20. 533 m2

1.2. ANALISIS SOCIO – DEMOGRÁFICO GENERAL

Para poder realizar una estimación de las necesidades de vivienda del municipio, se realizará un estudio de la evolución demográfica del mismo para poder obtener la previsión del número de hogares.

Para realizar dichas previsiones, se ha estudiado el comportamiento cuantitativo pasado y presente de las principales variables demográficas, en base a las estadísticas disponibles, de este modo se determinan las tendencias previsibles a corto y medio plazo. Por otro lado el estudio se ha basado en una serie de hipótesis de tipo cualitativo sobre el previsible comportamiento de dichas variables en el futuro, principalmente aquellas relacionadas con los movimientos migratorios.

De esta forma se tienen en cuenta los cambios que puedan producirse en la dinámica de la población tanto en volumen como en estructura.

También hay que tener en cuenta que la mayor parte de los fenómenos demográficos tienen cierta permanencia o inercia en el tiempo, se transforman de forma lenta y gradual, al menos en el corto y medio plazo, por lo que no es previsible que se produzcan cambios drásticos ni rupturas en las tendencias observadas.

1.2.1. Análisis socio-demográfico de los datos estadísticos básicos existentes

El municipio de Los Morales, tiene la siguiente dinámica de crecimiento demográfico:

Según datos del Instituto de Nacional de Estadística el Padrón Municipal de Habitantes correspondiente al 1 de enero del año 2017, el número de personas que conforman la población de derecho del municipio de Los Morales, ascendía a 3.455 habitantes,

Por sexos, en el mes de enero del año 2017 habitaban el municipio 1.757 hombres, lo que supone un 50,85% del total de la población, frente a las 1.698 mujeres que completan el 49.15% restante.

La distribución de la población dentro del espacio territorial del término municipal se concentra en núcleo de cabecera, el casco urbano de Los Morales, en el que residen el 3.4553 habitantes, quedando un 25 habitantes que viven en viviendas diseminadas de la localidad, según los datos obtenidos del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (SIMA) para el año 2017.

1.2.1.1. Evolución demográfica en el periodo 1920-2011

Atendiendo a las cifras contenidas en los censos poblacionales realizados a lo largo del siglo XX y principios del siglo XXI, se puede comprobar cómo el número de habitantes de Los Morales ha aumentado significativamente en dicho periodo. Así, la población censada pasa a ser de 1.136 personas de hecho en 1920 a 3.448 personas de hecho en 2011, lo que supone un aumento de población en torno al 203,52% para este periodo.

1.2.1.2. Evolución en los últimos años (2011-2017)

Continuando con la tendencia manifestada a lo largo de los últimos años, la población del municipio de Los Morales experimenta, según los datos del Servicio Andaluz de Empleo, un leve crecimiento de población en el período comprendido entre los años 2011 a 2017. Así, el balance para este periodo pasa desde los 3.448 habitantes en 2011 a los 3.455 en el mes de enero de 2017, lo que representa un 0,20% de población para este periodo.

Un análisis detallado de la población de Los Morales, muestra que ha mantenido una estabilización constante, al margen de las situaciones económicas derivadas en estos periodos.

Del total de efectivos del municipio en 2017, 38 provienen del extranjero, lo que supone un 1,10% de la población total. Este gran número de residentes extranjeros proviene principalmente de Marruecos.

1.2.1.3. Estructura de la población

La estructura por edad de la población del municipio de Los Morales es similar a la que se da en la mayoría de los municipios de la provincia de Sevilla, es decir, una base poblacional estrecha provocada por el progresivo descenso de la natalidad y un ensanchamiento en las edades medias. Así se puede hablar de una estructura con forma irregular que muestra significativas diferencias en cuanto a la distribución por sexo en muchos tramos de edad.

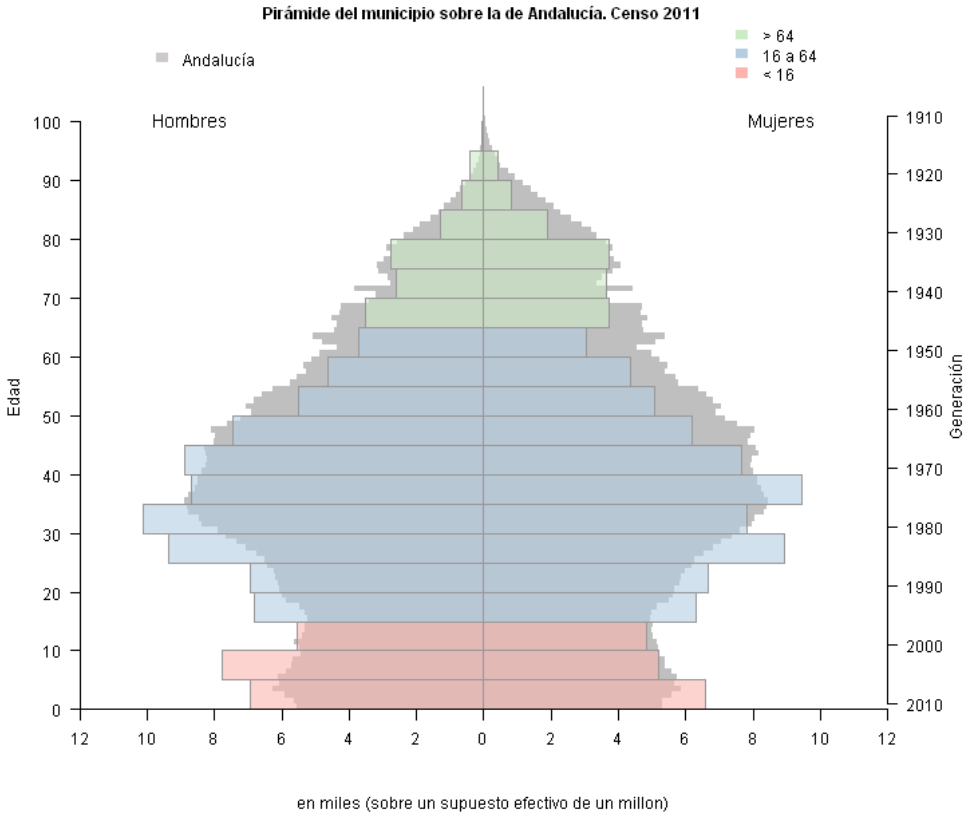
Por sexos, en el año 2017 habitaban el municipio 1.757 hombres, lo que supone un 50,85% del total de la población, frente a las 1.698 mujeres que completan el 49,15% restante. Un análisis de la pirámide poblacional, realizada con los datos del Servicio Andaluz de Empleo para el año 2017, muestra como el intervalo de edad más numeroso para las mujeres, se encuentra comprendido en el quinquenio de 35 a 49 años, con el 25,50% del total de la población, seguidos por las que tienen entre 20-34 años que alcanzan 19.73%. Por lo que respecta a los tramos de menor edad, las comprendidos entre 0 y 14 años representan el 6,60% de la población. En lo referente a los intervalos de más edad, de 65 o más años, éstas en Los Molares tienen una proporción de población que representa el que en el conjunto un 15,14%.

Para los hombres, el grupo entre 35 y 39 años es el más numeroso, con un porcentaje del 4,12%. Seguidamente, en un nivel inferior se encuentra el intervalo de 30-45 años con el 25,38%. En los tramos inferiores de edad hay más proporción de población en Los Molares las comprendidos entre 0 y 14 años representan el 18,10% de la población. En lo referente a los intervalos de más edad, de 65 o más años, éstas en Los Morales tienen una proporción de población que representa el que en el conjunto un 11,55%.

Los porcentajes de uno y otro espacio territorial nos proporcionan pirámides de población con bases reducidas, propias de sociedades avanzadas donde se comienza a denotar en gran medida el envejecimiento paulatino de la población y las dificultades para asentar un relevo generacional. Indudablemente, y como se puede ver en los respectivos apartados relacionados y analizados en este estudio, este hecho es consecuencia de las características particulares del movimiento natural y migratorio de la población, característico de las zonas rurales en el periodo estudiado.

Gurpo Edad	Población		
	HOMBRE	MUJER	Total
0 a 4	73	110	183
05 a 09	137	104	241
10 a 14	108	98	206
15 a 19	94	94	188
20 a 24	110	93	203
25 a 29	117	109	226
30 a 34	155	133	288
35 a 39	152	130	282
40 a 44	149	160	309
45 a 49	146	143	289
50 a 54	126	95	221
55 a 59	101	92	193
60 a 64	86	80	166
65 a 69	57	50	107
70 a 74	56	58	114
75 a 79	35	60	95
80 a 84	33	50	83
85 o más	22	39	61
Total	1.757	1.698	3.455

Población por grupos de edad y pirámide poblacional 2017
Fuente: Servicio Andaluz de Empleo



1.2.1.4. Principales indicadores demográficos

1.2.1.4.1. Tasa Bruta de Natalidad (TBN)

Al estudiar la TBN de 2017 del término municipal de Los Morales, La tasa bruta de natalidad son los nacimientos por 1.000 personas cada año. Esta es una medida común de fertilidad para una población dada., observándose se observa que ésta alcanza el 10,99 ‰ superior a la media de la provincia que se instala en 9,80. ‰

1.2.1.4.2. Tasa Bruta de Mortalidad (TBM)

La TBM del municipio de Los Molares para el año 2016 tiene un valor del 6,94‰, inferior a la media de la provincia, que para el mismo año es de 8,49‰. Realizando la comparativa con el año 2006, la TBM ha aumentado moderadamente, por tanto estamos ante un indicador negativo para el cambio en la tendencia demográfica del municipio

1.2.1.4.3. Índices de Juventud y Vejez

Para el análisis de estas variables nos centraremos en los últimos datos conocidos para el ejercicio 2016 y así, en el Índice de Juventud, que se define como el cociente entre la población de 0 a 14 años y la población en edad de jubilación, mayor de 65 años, éste supone el 136,95%. Estas cifras muestran que no existe falta de población de reemplazo en el municipio, así como que, este indicador se sitúa por encima del 100% por lo que existe una tendencia al menor reemplazo.

Con respecto al Índice de Envejecimiento, el Instituto Nacional de Estadística lo define como el porcentaje que representa la población mayor de 64 años sobre la población menor de 16 años para un periodo dado. En nuestro caso, al no contar con la población desagregada por años en el intervalo de 15 a 19 años, tomaremos el dato de población comprendidos entre 0 a 14 años. Así, al ser el cociente inverso al establecido para el Índice de Juventud, éste supone el 73,01% municipal.

Según datos del Servicio Andaluz de Empleo, se fija la tasa de juventud o porcentaje de población menor de 20 años en el municipio de Los Morales para el 2016 en el 26,68%, por encima de media de la provincia de 19,93%

Por otro lado, otro índice significativo es el de Vejez, que nos relaciona la población mayor o igual a 65 años con el total de la población, estando en un 13,31% el índice de Vejez del municipio, muy por debajo de la media de la provincia de 18,88%.

1.2.1.4.4. Índice de Dependencia (ID)

Otro indicador a tener presente en el estudio demográfico es el Índice de Dependencia (ID), que indica la cuota de la población agrupada mayor de 65 años y menor de 15 respecto al grupo de edades intermedias. Así pues, el dato para 2017 del municipio asciende al 39,99%, en la provincia de Sevilla 38,81%. Como podemos observar, el dato municipal muestra una cercanía con respecto al de la provincia, e indica una mayor población dependiente.

1.2.2. Análisis de la necesidad de vivienda de la población.

1.2.2.1. Personas y colectivos en situación o riesgo de exclusión social y residencial.

Estas personas y colectivos se analizan en base ha su:

1.2.2.1.1. Situación laboral

Dado que el número de personas inscritas en el Registro Municipal de Demandantes de vivienda municipio de Los Morales, es muy reducido, para el estudio de estas personas o colectivos se realiza un análisis de la Población parada tomaremos como referencia los datos más recientes del paro registrado publicado por el Servicio Andaluz de Empleo

Para ello situaremos el análisis en el periodo 2009–2017, donde podemos descubrir una disminución de la población parada en el municipio Los Morales, que supone una disminución entorno al 13,35%, pasando de un registro de 906 personas paradas al inicio del periodo hasta llegar a 785.

Este dato estadístico es por sí mismo significativo, ya que el aumento de población que ha sufrido el municipio en dicho periodo, hace que la tasa de desempleo del mismo haya ido descendiendo paulatinamente hasta situarse en una de las más altas, habiendo sido para el año 2017 del 18,33%

Por otra parte, analizando la población parada conforme a la distribución por sexo, para el ejercicio 2017 podemos advertir que en el caso de Los Molares, la población femenina supera a la masculina (51,17% para ellas y 48,83% para ellos.

Provincia: Sevilla Municipio: MOLARES, LOS Desde: Enero / 2009 Hasta: Diciembre / 2017

	Personas Demandantes de Empleo			Personas Demandantes no ocupadas (DENOs)											
				Total DENOs			Personas Paradas Registradas			TEAS			Otros		
	H	M	T	H	M	T	H	M	T	H	M	T	H	M	T
Enero-2009	312	437	749	260	298	558	202	81	283	53	207	260	5	10	15
Febrero-2009	336	459	795	264	326	590	205	98	303	54	213	267	5	15	20
Marzo-2009	351	492	843	288	342	630	222	114	336	61	209	270	5	19	24
Abril-2009	382	489	871	323	346	669	243	113	356	77	217	294	3	16	19
Mayo-2009	377	476	853	298	340	638	222	112	334	69	208	277	7	20	27
Junio-2009	385	474	859	311	336	647	228	109	337	74	209	283	9	18	27
Julio-2009	380	479	859	298	334	632	223	110	333	63	203	266	12	21	33
Agosto-2009	362	510	872	290	354	644	216	128	344	61	197	258	13	29	42
Septiembre-2009	345	455	800	272	326	598	196	123	319	66	168	234	10	35	45
Octubre-2009	363	481	844	281	335	616	211	120	331	62	181	243	8	34	42
Noviembre-2009	372	513	885	287	361	648	212	131	343	65	200	265	10	30	40
Diciembre-2009	408	498	906	331	350	681	252	123	375	65	201	266	14	26	40

	Personas Demandantes de Empleo			Personas Demandantes no ocupadas (DENOs)											
				Total DENOs			Personas Paradas Registradas			TEAS			Otros		
	H	M	T	H	M	T	H	M	T	H	M	T	H	M	T
Enero-2010	406	512	918	323	363	686	247	130	377	63	208	271	13	25	38
Febrero-2010	427	517	944	347	369	716	258	133	391	70	214	284	19	22	41
Marzo-2010	417	515	932	335	354	689	260	136	396	62	197	259	13	21	34
Abril-2010	413	521	934	318	372	690	247	149	396	61	202	263	10	21	31
Mayo-2010	413	518	931	324	371	695	245	152	397	69	204	273	10	15	25
Junio-2010	406	515	921	315	364	679	247	148	395	62	201	263	6	15	21
Julio-2010	400	500	900	317	355	672	242	138	380	69	209	278	6	8	14
Agosto-2010	409	498	907	317	350	667	240	135	375	71	202	273	6	13	19
Septiembre-2010	372	440	812	281	316	597	216	137	353	60	166	226	5	13	18
Octubre-2010	397	472	869	307	324	631	240	138	378	60	169	229	7	17	24
Noviembre-2010	424	504	928	327	353	680	257	134	391	61	206	267	9	13	22
Diciembre-2010	426	502	928	343	352	695	277	135	412	58	210	268	8	7	15
Enero-2011	440	524	964	341	373	714	270	148	418	62	214	276	9	11	20
Febrero-2011	447	526	973	347	367	714	276	145	421	66	207	273	5	15	20
Marzo-2011	451	525	976	335	377	712	274	150	424	56	208	264	5	19	24
Abril-2011	427	505	932	324	355	679	257	145	402	64	193	257	3	17	20
Mayo-2011	399	493	892	302	339	641	239	146	385	58	179	237	5	14	19
Junio-2011	419	496	915	315	350	665	246	136	382	63	198	261	6	16	22
Julio-2011	424	510	934	327	358	685	254	135	389	63	205	268	10	18	28
Agosto-2011	449	532	981	358	376	734	275	160	435	68	195	263	15	21	36
Septiembre-2011	380	470	850	272	336	608	218	156	374	45	161	206	9	19	28
Octubre-2011	441	528	969	336	378	714	266	167	433	62	193	255	8	18	26
Noviembre-2011	425	529	954	313	372	685	249	171	420	57	187	244	7	14	21
Diciembre-2011	450	541	991	342	370	712	287	165	452	48	193	241	7	12	19
Enero-2012	445	533	978	330	367	697	277	157	434	50	201	251	3	9	12
Febrero-2012	457	542	999	345	379	724	281	170	451	62	201	263	2	8	10
Marzo-2012	477	545	1.022	364	397	761	292	189	481	69	203	272	3	5	8
Abril-2012	477	545	1.022	355	393	748	285	191	476	67	197	264	3	5	8
Mayo-2012	462	569	1.031	352	410	762	287	204	491	63	199	262	2	7	9
Junio-2012	448	542	990	358	396	754	299	209	508	56	181	237	3	6	9
Julio-2012	475	580	1.055	354	417	771	285	208	493	67	203	270	2	6	8

	Personas Demandantes de Empleo			Personas Demandantes no ocupadas (DENOs)											
				Total DENOs			Personas Paradas Registradas			TEAS			Otros		
	H	M	T	H	M	T	H	M	T	H	M	T	H	M	T
Agosto-2012	459	541	1.000	351	387	738	286	191	477	63	190	253	2	6	8
Septiembre-2012	422	510	932	289	377	666	234	207	441	53	164	217	2	6	8
Octubre-2012	415	495	910	327	375	702	273	216	489	52	151	203	2	8	10
Noviembre-2012	442	531	973	339	384	723	275	204	479	62	175	237	2	5	7
Diciembre-2012	438	536	974	337	379	716	292	192	484	43	182	225	2	5	7
Enero-2013	475	550	1.025	363	400	763	308	205	513	53	190	243	2	5	7
Febrero-2013	484	560	1.044	367	406	773	303	215	518	62	188	250	2	3	5
Marzo-2013	505	564	1.069	387	410	797	319	210	529	66	197	263	2	3	5
Abril-2013	475	529	1.004	364	387	751	303	204	507	59	179	238	2	4	6
Mayo-2013	467	521	988	359	378	737	300	186	486	58	187	245	1	5	6
Junio-2013	459	536	995	359	382	741	302	193	495	56	183	239	1	6	7
Julio-2013	457	553	1.010	357	376	733	295	174	469	61	197	258	1	5	6
Agosto-2013	441	534	975	342	371	713	285	180	465	56	187	243	1	4	5
Septiembre-2013	385	510	895	269	379	648	224	207	431	45	170	215	0	2	2
Octubre-2013	417	509	926	311	385	696	253	209	462	58	175	233	0	1	1
Noviembre-2013	429	532	961	325	401	726	273	215	488	52	185	237	0	1	1
Diciembre-2013	415	515	930	326	380	706	279	192	471	47	187	234	0	1	1
Enero-2014	427	539	966	333	405	738	285	213	498	48	191	239	0	1	1
Febrero-2014	437	532	969	338	403	741	289	216	505	48	185	233	1	2	3
Marzo-2014	456	527	983	350	398	748	287	214	501	61	182	243	2	2	4
Abril-2014	428	517	945	328	385	713	266	208	474	60	176	236	2	1	3
Mayo-2014	403	509	912	325	383	708	268	210	478	55	171	226	2	2	4
Junio-2014	389	516	905	319	388	707	260	217	477	51	163	214	8	8	16
Julio-2014	431	538	969	338	397	735	275	206	481	55	183	238	8	8	16
Agosto-2014	429	540	969	332	402	734	272	211	483	52	182	234	8	9	17
Septiembre-2014	334	458	792	230	348	578	185	206	391	41	137	178	4	5	9
Octubre-2014	406	519	925	319	401	720	259	221	480	55	176	231	5	4	9
Noviembre-2014	412	536	948	314	406	720	256	225	481	56	178	234	2	3	5

	Personas Demandantes de Empleo			Personas Demandantes no ocupadas (DENOs)											
				Total DENOs			Personas Paradas Registradas			TEAS			Otros		
	H	M	T	H	M	T	H	M	T	H	M	T	H	M	T
Diciembre-2014	405	513	918	310	380	690	254	201	455	54	176	230	2	3	5
Enero-2015	415	519	934	308	389	697	249	204	453	58	180	238	1	5	6
Febrero-2015	444	534	978	324	397	721	263	211	474	55	180	235	6	6	12
Marzo-2015	422	537	959	327	409	736	269	227	496	54	178	232	4	4	8
Abril-2015	395	518	913	317	406	723	266	231	497	47	171	218	4	4	8
Mayo-2015	391	506	897	320	390	710	269	228	497	46	158	204	5	4	9
Junio-2015	416	531	947	311	391	702	258	217	475	46	169	215	7	5	12
Julio-2015	438	536	974	321	387	708	261	201	462	56	180	236	4	6	10
Agosto-2015	410	517	927	310	377	687	252	198	450	54	172	226	4	7	11
Septiembre-2015	299	410	709	211	310	521	172	186	358	36	117	153	3	7	10
Octubre-2015	352	490	842	281	370	651	235	208	443	43	156	199	3	6	9
Noviembre-2015	380	517	897	286	373	659	240	200	440	44	168	212	2	5	7
Diciembre-2015	405	521	926	308	395	703	268	224	492	39	166	205	1	5	6
Enero-2016	412	535	947	304	402	706	259	224	483	42	171	213	3	7	10
Febrero-2016	420	528	948	316	408	724	263	234	497	50	168	218	3	6	9
Marzo-2016	403	541	944	312	411	723	263	236	499	46	170	216	3	5	8
Abril-2016	394	529	923	299	412	711	247	243	490	49	165	214	3	4	7
Mayo-2016	336	488	824	263	370	633	222	224	446	39	140	179	2	6	8
Junio-2016	368	498	866	275	383	658	230	229	459	44	146	190	1	8	9
Julio-2016	388	510	898	288	385	673	235	215	450	53	165	218	0	5	5
Agosto-2016	391	517	908	284	384	668	234	211	445	50	169	219	0	4	4
Septiembre-2016	267	424	691	202	318	520	166	195	361	36	120	156	0	3	3
Octubre-2016	281	428	709	214	327	541	178	204	382	36	120	156	0	3	3
Noviembre-2016	344	505	849	257	384	641	216	218	434	41	163	204	0	3	3
Diciembre-2016	344	485	829	265	359	624	227	198	425	37	158	195	1	3	4
Enero-2017	358	518	876	275	389	664	224	212	436	47	168	215	4	9	13
Febrero-2017	358	511	869	253	380	633	207	208	415	44	162	206	2	10	12
Marzo-2017	364	500	864	258	374	632	208	202	410	45	162	207	5	10	15
Abril-2017	333	472	805	236	349	585	191	188	379	40	151	191	5	10	15
Mayo-2017	299	457	756	216	335	551	178	182	360	34	145	179	4	8	12

	Personas Demandantes de Empleo			Personas Demandantes no ocupadas (DENOs)											
				Total DENOs			Personas Paradas Registradas			TEAS			Otros		
	H	M	T	H	M	T	H	M	T	H	M	T	H	M	T
Junio-2017	320	487	807	225	356	581	182	190	372	38	155	193	5	11	16
Julio-2017	353	474	827	252	343	595	202	178	380	47	157	204	3	8	11
Agosto-2017	333	485	818	230	351	581	187	179	366	41	165	206	2	7	9
Septiembre-2017	274	424	698	194	324	518	155	182	337	37	135	172	2	7	9
Octubre-2017	262	434	696	192	324	516	155	187	342	35	131	166	2	6	8
Noviembre-2017	300	481	781	221	346	567	180	192	372	39	148	187	2	6	8
Diciembre-2017	295	490	785	209	349	558	173	189	362	34	155	189	2	5	7

H = Hombres
M = Mujeres
T = Total

1.2.2.1.2. Ingresos familiares

El Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) es un índice empleado en España como referencia para la concesión de ayudas, becas, subvenciones o el subsidio de desempleo entre otros. Este índice nació en el año 2004 para sustituir al Salario Mínimo Interprofesional como referencia para estas ayudas. De esta forma el IPREM fue creciendo a un ritmo menor que el Salario Mínimo Interprofesional (SMI) restringiendo el acceso a las ayudas para las economías familiares más desfavorecidas. En resumen, los valores fijados para el IPREM para el año 2016 son los siguientes.

IPREM 2017	
IPREM mensual	537,84 €
IPREM anual (12 pagas)	6.454,03 €
IPREM anual (14 pagas)	7.519,59 €

Fuente: Ley 48/2015, de 29 de octubre, de Presupuestos Generales del Estado

Para conocer qué tipo de viviendas se necesitarán y qué políticas de vivienda se utilizarán en los nuevos hogares de los demandantes de Los Morales, es necesario tener en cuenta cuáles son sus ingresos, y este dato es imposible obtenerlo a nivel municipal. En cambio, sí lo conocemos para la Comunidad a través del informe del Observatorio de la emancipación de Andalucía.

Es importante recordar que el solicitante o la unidad familiar, ha de tener unos ingresos anuales que no excedan de 5,5 veces el IPREM. La determinación de los ingresos familiares corregidos depende de las características de la unidad familiar de las personas solicitantes, de los ingresos de la misma, y del municipio donde se ubica la vivienda.

La renta familiar disponible cuantifica la renta de que disponen las familias para gastar o ahorrar, una vez eliminado el efecto de los impuestos que gravan las rentas familiares, pero incorporando a su vez, las transferencias recibidas por las familias procedentes del Sector Público y el del Exterior.

A falta de datos más actualizados, analizamos la variable renta familiar disponible en el año 2015, según datos de la Agencia Tributaria, los datos municipales por ámbito territorial y tamaño de población mayores de 1.000 hab. , CCAA: Andalucía, la provincia de Sevilla posee una media de los mínimos personal y familiar de 8.010,00 €, el municipio de Los Molares, se situaba en un nivel de renta de, 7.179 €, por debajo de la media de la provincia.

Datos municipales por ámbito territorial y tamaño de población
Tamaño de población: Total, CCAA: Andalucía, Provincia: Sevilla, Municipio: Molares, Los-41063

	Total
NÚMERO DE DECLARACIONES	1.074
NÚMERO DE TITULARES DE LA DECLARACIÓN	1.372
NÚMERO DE MUNICIPIOS	1
NÚMERO DE HABITANTES	3.467
RENTA BRUTA MEDIA	16.573
RENTA DISPONIBLE MEDIA	14.402
RENTA BRUTA Y RENTA DISPONIBLE	
RENTAS DEL TRABAJO	14.812.388
RENTAS DEL CAPITAL MOBILIARIO	388.030
RENTAS DE BIENES INMUEBLES NO AFECTOS A ACTIV. ECONÓMICAS	207.290
RENTAS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS	1.658.907
OTRAS RENTAS	0
GANANCIAS PATRIMONIALES NETAS	118.041
RENTAS EXENTAS	615.021
RENTA BRUTA	17.799.678
COTIZACIONES SOCIALES DE LA SEGURIDAD SOCIAL	779.266
CUOTA RESULTANTE DE LA AUTOLIQUIDACIÓN	1.552.171
RENTA DISPONIBLE	15.468.241
SITUACIÓN FAMILIAR	
NÚMERO TOTAL DE HIJOS DECLARADOS	924
NÚMERO DE DECLARACIONES CON HIJOS	567
NÚMERO HIJOS MEDIO POR DECLARACIÓN	1,63
INDICE DECLARATIVO	39,57
Media del mínimo personal (1)	5.387
Media del mínimo por descendiente	2.765
Media de los mínimos personal y familiar	7.179
Media de las reducciones de la Base imponible general	2.890
Deducción media por vivienda habitual	564
Aportación media a planes de pensiones (generados)	983

Fuente: Estadística de los declarantes del IRPF por municipios, Agencia Tributaria
http://www.agenciatributaria.es/AEAT/Contenidos_Comunes/La_Agencia_Tributaria/Estadisticas/Publicaciones/sites/irpfmunicipios/2014/jrubikf1a2e448ed473c99efd288a0ee79ed5cbe99b814f.html

	Titulares	NUMERO DECLARACIONES	NUMERO HABITANTES	POSICIONAMIENTO RENTA BRUTA MEDIA NIVEL NACIONAL	POSICIONAMIENTO RENTA BRUTA MEDIA NIVEL AUTONÓMICO	RENTA BRUTA MEDIA	RENTA DISPONIBLE MEDIA
41063 Molares, Los-	1.416	1.098	3.470	2.019	213	16.827	14.726

Posicionamiento de los municipios mayores de 1.000 habitantes por Renta bruta media
Fuente: Estadística de los declarantes del IRPF por municipios, Agencia Tributaria

1.2.2.2. En situación o riesgo de exclusión social

No se nos han aportado datos por parte de los Servicios Sociales del Ayuntamiento sobre el número o régimen de la población en situación o riesgo de exclusión social en el municipio.

1.2.2.3. Análisis cuantitativo. Proyecciones de población y hogares.

1.2.2.3.1. Crecimiento vegetativo y saldo migratorio. Periodo 2006-2016

1.3.2.3.1. Crecimiento vegetativo

El crecimiento vegetativo (CV) del período 2005-2015 es positivo para la totalidad de los años analizados, es decir, el número de nacimientos supera al de defunciones en cada uno de los años analizados. La provincia, al igual que el municipio, todos los años registra un crecimiento natural positivo (en 2015 hubo en el municipio 54 nacimientos y en la provincia 15.286).

Estas cifras de crecimiento positivo, tanto para el municipio como para la provincia, dan cuenta del número de nacimientos que se producen en ambos territorios, sin ser datos determinantes ya que en ambos ámbitos estudiados las mayores variaciones poblacionales provienen del saldo migratorio debido a su situación geográfica, muy influenciadas por la llegada de población extranjera, y por el atractivo turístico y paisajístico del municipio.

1.3.2.3.2. Saldo migratorio

Con relación al saldo migratorio, en el término municipal de Los Morales, para el año 2017 el balance resulta negativo, es decir, el número de inmigraciones no supera al de emigraciones, siendo éste bastante significativo (31 personas menos). Si analizamos el dato al inicio del periodo 2006-2015, en el año 1015 presenta un saldo migratorio negativo), siendo esta la constante de los últimos años.

	Año									
Municipios	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Molares (Los)	17,82	14,32	78,27	59,58	14,63	18,88	22,12	-8,16	-21,11	-3,75

Tasa de crecimiento migratorio de 16 a 34 años
Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía

1.3.2.3.3. Proyección de la población por grupos de edad y sexo. Periodo 2017-2022

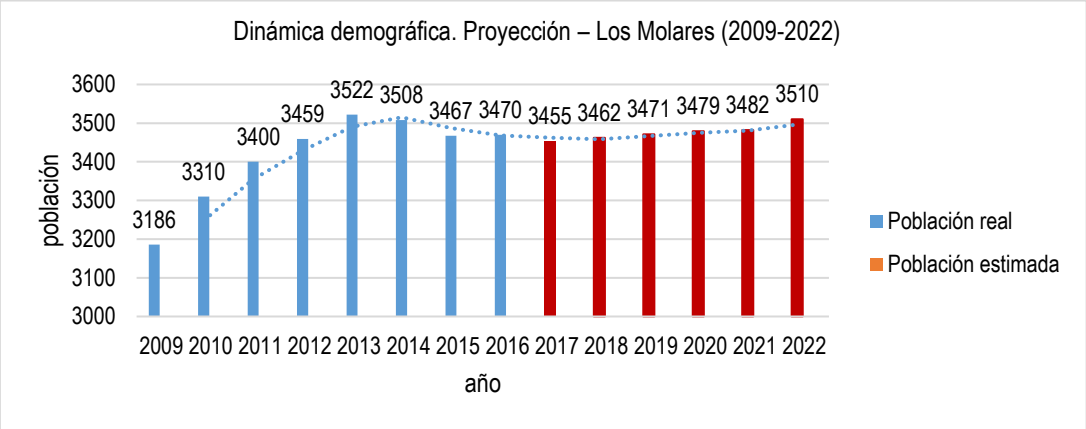
Al contar Los Morales, con una población inferior a 10.000 habitantes no se tienen datos de proyecciones de población del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, por lo que dicha proyección se realizará siguiendo un esquema aproximativo.

Para realizar una proyección de la evolución de la población del municipio de Los Morales se debe analizar, entre otros aspectos, el desarrollo del comportamiento de cada uno de los fenómenos demográficos que intervienen en el crecimiento poblacional (fecundidad, mortalidad y migraciones), que permitan establecer indicadores consistentes desde un punto de vista estadístico.

En cuanto a la evolución de la natalidad, esta no tiene excesiva relevancia para el objetivo final del estudio, que es la determinación del número de hogares previstos, ya que los niños que nazcan en los próximos 10 años no van a llegar a la edad para formar nuevos hogares. Por este motivo, en este escenario se mantienen constantes las tasas de natalidad de años anteriores para cada grupo de edad de la madre. La proyección sobre el comportamiento de la mortalidad del núcleo de población se ha realizado bajo el supuesto de mantener la tendencia creciente que ha venido mostrando históricamente la esperanza de vida. Ésta es sin duda la hipótesis más razonable visto el pasado de la serie analizada. No obstante, el crecimiento de la esperanza de vida tiene un límite biológico ya que la longevidad del ser humano no puede alargarse indefinidamente, por lo que a medida que nos acercamos a ese límite sería razonable pensar en una ralentización de su crecimiento. De este modo, se considera una hipótesis de un aumento de la esperanza de vida en 10 años de aproximadamente 2 años.

Según las tendencias observadas, a partir del año 2009 la población de Los Morales ha experimentado un aumento poblacional. Para los cálculos de la previsión de población se han tomado los datos del padrón de habitantes de los años 2009 y 2.017. En el año 2009 Los Morales tenía un total de 3.186 habitantes, aumentando a 3.455 habitantes en el 2017, lo que supone un crecimiento del -7,78%.

En base a dicho dato, se ha calculado el crecimiento de la población para un periodo de cinco años, coincidente con el periodo de vigencia del presente PMVS, obteniendo los siguientes resultados:



Fuente: Elaboración propia a partir datos Padrón Municipal (INE)

Por lo que la Proyección de Población estimada del municipio de Los Morales para el año 2022 será de **3.385 habitantes**, lo que supone un decrecimiento de 70 ciudadanos de derecho.

1.2.2.3.4. Proyección de hogares. Periodo 2017- 2022

Para determinar el número de hogares es fundamental tener en cuenta el tamaño medio del hogar, es decir, el número de habitaciones que lo componen, que según datos de censo de Población y Vivienda de 2011 del IECA, en Los Molares se reparten de la siguiente manera:

Nº de habitaciones	1 persona	2personas	3 personas	4 personas	5 personas	6 o más personas	**TOTAL**
Nº de hogares	215	410	289	292	*	*	**1278**

De dichos datos se desprende que la mayor parte de los hogares existentes en Los Molares, están compuestos por familias de 1 a 4 personas, siendo el número de hogares de 5 o más personas despreciable, teniendo un tamaño medio de 2,70 personas.

Tomando los tamaños medios del hogar arriba indicados para el periodo de previsión, el número de viviendas principales para atender a la futura demanda poblacional del municipio de Los Morales se obtiene directamente a partir de las estimaciones de la evolución demográfica del mismo, no estimándose por tanto en una necesidad de vivienda, pero si una renovación de la misma en el horizonte del año 2022.

1.2.2.4. Análisis cualitativo de la demanda. Perfil de los demandantes de viviendas

En el municipio de Los Morales existe actualmente Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, pero dada la nula oferta de este tipo de viviendas, por lo que no nos puede aportar datos de número de demandantes ni de la tipología de vivienda y régimen de acceso demandado.

No obstante, se prevé que una vez que se apruebe el PMVS y se pongan en marcha las estrategias de publicidad y participación, crezca el número de demandantes, aunque se estima que no suponga un volumen alto dadas las características socio-económicas de la población del municipio.

Además, el Ayuntamiento de Los Morales tiene abierta en su página web una encuesta on-line sobre la situación de la vivienda en el municipio, de donde se espera poder recopilar datos relativos a la superficie, número de dormitorios, antigüedad, problemas existentes, régimen de tenencia, titularidad, uso, ocupación, así como de si existe demanda o necesidad por parte de la ciudadanía de cambio de la misma.

Dicha encuesta está abierta desde el inicio de la elaboración del PMVS, y no se concluirá hasta momentos previos de su aprobación. Hasta la fecha no tenemos constancia del número de participantes, por lo que no podemos valorar los datos.

1.2.2.4.1. La necesidad relacionada con aquellos colectivos que presentan mayores problemas de vulnerabilidad o exclusión.

Según se desprende de la información facilitada desde el Ayuntamiento de Los Morales, no existen en el municipio colectivos que puedan presentar problemas de vulnerabilidad o exclusión, al no contar con grupos de población que puedan encontrarse dentro de las categorías incluidas en la clasificación establecida por la Federación Europea de Organizaciones Nacionales que Trabajan con "Personas sin Hogar" (FEANTSA).

1.4. DESCRIPCION DE LA ESTRUCTURA URBANA RESIDENCIAL

1.3.1. Características del parque de viviendas

1.3.1.1. Número de viviendas.

Según datos del INE, la tendencia seguida en el entorno de las últimas décadas, analizando los parámetros objetivos del parque inmobiliario del municipio de Los Morales, ha sido de un crecimiento constante, habiendo pasado el número de viviendas principales de 883 unidades en 2001 a 1278 en 2011, lo que supone un incremento del 30.90%.

Viviendas familiares según tipo, número de edificios y número de locales.
Censo de Población y Viviendas 2011.INE

Tipo de viviendas	Total
Total de viviendas familiares	1363
Vivienda principal	1278
Vivienda secundaria	21
Vivienda vacía	64
Otros	3
Número de edificios	1180
Número de locales	238

Para el año 2.011, los datos son los siguientes: 1363 viviendas familiares, 1278 viviendas principales, manteniéndose la tendencia de vivienda principal frente a secundaria al consolidarse el núcleo poblacional, mayoritariamente debido al establecimiento de vivienda principal.

		Variación intercensal absoluta	Variación intercensal relativa		% Pobl. Extranjera	Edad media	% Población 65 y más años	% Población 85 y más años	% Población 15 y menos años
	Molares (Los)	760	28,3%		0,8%	37,1	13,3%	1,3%	19,5%

Fuente: Censo de población y Vivienda 2011. Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía

1.3.1.2. Régimen de protección

Con respecto al parque de viviendas con algún tipo de protección pública, cabe señalar que en el municipio de Los Morales posee según 18 viviendas (VPP) en el Parque Público de Viviendas de Gestión Autonómica según los datos del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía para el año 2017.

1.3.1.3. Superficie

Según los datos Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, la Superficie útil media de las viviendas familiares principales. Censo 2011 es de 117,51 m^2. Según datos del INE, la superficie útil media de la vivienda en el municipio se encuentra comprendida entre 76 y 90m2, seguida de viviendas entre 106 y 120,m2

Total	Menos de 30m2	Entre 30 y 45m2	Entre 46 y 60m2	Entre 61 y 75m2	Entre 76 y 90m2	Entre 91 y 105m2	Entre 106 y 120m2	Entre 151 y 180m2	Más de 180m2
1278	0	0	0	0	355	330	205	0	116

Fuente: INE Censos de Población y Viviendas 2011. Viviendas. Municipios entre 1.000 y 10.000 habitantes. Viviendas principales según superficie útil

1.3.1.4. Antigüedad

El parque de viviendas del municipio de Los Molares se podría considerar "antiguo", ya que la mayoría de las edificaciones destinadas a este uso fueron construidas en los últimos 30 años, representando éstas el 61,42% del total.

	Año de construcción del edificio											
Territorio	No consta	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	TOTAL
Molares (Los)	-	-	-	-	110	-	-	171	152	426	208	1.278

Fuente: Viviendas familiares principales, por fecha de construcción. Censo 2011 . Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía

1.3.1.5. Accesibilidad y estado de conservación

En cuanto a la accesibilidad y estado de conservación, el 3,56% de los edificios destinados a viviendas se consideran accesibles, y el 96.54% se encuentra en buen estado de conservación. La tipología de viviendas es de planta baja más una.

	Accesibilidad		
Territorio	Sí es accesible	No es accesible	TOTAL
Molares (Los)	42	1.131	1.180

Fuente: Edificios por accesibilidad. Censo 2011. Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía

1.3.1.6. Detección de infravivienda

Considerando que en la clasificación establecida por FEANTSA, se define como infravivienda el espacio vital que no posee servicios mínimos (agua corriente, electricidad, saneamiento incorporado y cuarto de baño), no posee suficiente ventilación y luz, es incapaz de proteger de las inclemencias climáticas y presenta dificultades de acceso. Desde el Ayuntamiento y Servicios Sociales se nos informa de la inexistencia de viviendas que se puedan considerar que cumplan con la anterior definición de infravivienda.

1.3.2. Características del régimen de tenencia, titularidad y uso de las viviendas: detección de situaciones anómalas de uso.

En cuanto a la titularidad de las viviendas podemos destacar que del total del parque de viviendas, son de propiedad pública 18viviendas, siendo el resto de la totalidad del parque de viviendas de propiedad privada.

1.3.2.1. Viviendas Públicas

Como se comentó anteriormente, la totalidad de las viviendas de titularidad pública se encuentran actualmente ocupadas, aunque su estado de conservación es bueno y tienen problemas de accesibilidad, y su antigüedad supera los 10 años.

1.3.2.2. Viviendas deshabitadas

Según los datos del Censo de viviendas para el año 2011, en el municipio de Los Morales se localizaban 64 viviendas vacías, lo que suponía el 5,00% del parque total de viviendas en dicho año.

2.2.3. Situaciones anómalas: hacinamiento o sobreocupada, ocupación ilegal, etc.

Según los servicios municipales, no existen casos reconocidos de ocupación ilegal ni de hacinamiento o vivienda sobreocupada, entendiendo por ello la vivienda en la que se alojan un número excesivo de personas, en consideración a los servicios de la vivienda y los estándares de superficie por persona.

1.4. ANÁLISIS DE LA OFERTA DE VIVIENDA

En el presente apartado se incorpora una síntesis de los aspectos más relevantes del comportamiento de la oferta en el mercado de vivienda del municipio y de la provincia.

En Los Morales, al igual que en toda la provincia, el mercado inmobiliario tras el estancamiento de los últimos años motivado por la crisis económica y la falta de financiación para los potenciales compradores de vivienda, ha motivado una baja de los precios de la oferta tanto de compra como alquiler, aunque actualmente está repuntando ligeramente.

Así, según datos del Ministerio de Fomento, el valor tasado medio de vivienda libre en la provincia de Sevilla ha pasado de 1.249,50 €/m2 en el primer trimestre del año 2017 a 1.232,50 €/m2 en el primer trimestre del año 2018, lo que supone una variación trimestral de -2,3% y anual del -1,4%

	Año 2015				Año 2016				Año 2017				Año 2018	Variación	
	(trimestre)				(trimestre)				(trimestre)				(trimestre)		
	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	Trimestral	Anual
Sevilla	1.268,1	1.279,3	1.259,7	1.278,3	1.224,4	1.243,5	1.245,3	1.207,7	1.249,5	1.256,0	1.246,4	1.261,6	1.232,5	-2,3	-1,4

Fuente; Valor tasado medio de vivienda libre. Ministerio de Fomento

Según el portal inmobiliario Idealista, cuenta con 68 viviendas en venta, con un precio medio de 842 €/m2.

En cuanto al número de transacciones inmobiliarias, el mercado ha ido recuperando paulatinamente los datos de operaciones hasta alcanzar números previos a la crisis económica.

	Año									
Territorio	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Molares (Los)	126	157	44	25	14	13	7	19	10	8

Fuente: Transacciones inmobiliarias. Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía

Las compraventas de viviendas de segunda mano han ido disminuyendo, pasando de 18 viviendas en 2007 a 8 viviendas en el 2016

	Año									
Territorio	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Molares (Los)	18	17	11	10	10	13	6	18	10	8

Fuente: Transacciones inmobiliarias de vivienda de segunda mano. Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía

Respecto al mercado de VPO, en el municipio de Los Morales no se han operaciones inmobiliarias de viviendas protegidas en el periodo comprendido entre los años 2009 a 2016.

	Año									
Territorio	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Molares (Los)	12	1	0	0	1	0	0	0	0	0

Fuente: Transacciones inmobiliarias de vivienda protegida. Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía

1.5. ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO VIGENTE.

El planeamiento general actualmente vigente en el municipio de Los Molares es el conjunto normativo constituido por El planeamiento general actualmente vigente en el municipio de Los Morales es el conjunto normativo constituido por el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal, aceptado por resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo y Ordenación del Territorio de 29 de Enero de 1999.

Se formalizó la adaptación del planeamiento vigente a la LOUA (D11/2008) Plan General de Ordenación Urbanística, siendo aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno del Ayuntamiento el día 04/12/2008.

1.5.1. Previsiones del planeamiento vigente y futuro en relación a la vivienda protegida.

El Nuevo PGOU, como no puede ser de otra forma, integra las disposiciones que garantizan el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo nº 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo.

Así, en áreas o sectores de uso característico residencial se reserva al menos el 30% de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, que no se encuentren aprobadas inicialmente.

Así, los suelos obligados al cumplimiento de reserva de techo de uso residencial en régimen de protección son los siguientes:

Unidad de Ejecución – Estudio de detalles UE-2	Superficie 6.320,00 m2
Unidad de Ejecución – Estudio de detalles UE-5	Superficie 3.500,00 m2
Unidad de Ejecución – Estudio de detalles UE-6	Superficie 2.000,00 m2
Suelo urbano no consolidación pendiente de delimitación de Unidad de Ejecución "SUNC-M-NSM.30"	Superficie 3.127,53 m2
Sector Industrial SI-2 (Área con uso pormenorizado residencial).	Superficie 15.918,00 m2

Así, los suelos obligados al cumplimiento de reserva de techo de uso residencial en régimen de protección son los siguientes:

-Unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado de uso residencial con una reserva total de 5.235 m2t para viviendas en régimen de protección.

Denominación	Superficie m2s	Edificabilidad M2t/m2s	Edificabilidad Max M2t	Edificabilidad VPO m2t
UE-2	6.320,00	1,40	5.688,00	1.706,40
UE-5	3.500,00	1,40	3.150,00	945,00
UE-6	2.000,00	1,40	1.800,00	540,00
"SUNC-M-NSM.30"	3.127,53	0,70	4.200,00	1260,00
SI-2	4.335,00	0,70	3.034,00	910.35

1.6. RECURSOS MUNICIPALES Y PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO AL SERVICIO DE POLÍTICAS DE VIVIENDA

1.6.1. Recursos municipales

En los últimos años, dada la nula demanda, se nos informa que no se han destinado recursos por parte del Ayuntamiento de Los Morales a políticas de vivienda.

No tenemos datos en cuanto a los recursos humanos dedicados a cuestiones relativas a los diferentes aspectos del Plan Municipal de Vivienda y Suelo por parte del Ayuntamiento de Los Morales.

1.6.2. Patrimonio Municipal de Suelo.

Hasta el momento, los únicos datos de que disponemos en relación al Patrimonio Público Municipal son la cuantificación de 18 viviendas de promoción pública.

Por otro lado, el Ayuntamiento de Los Morales no cuenta con un Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

2. PRIMERA APROXIMACIÓN DIAGNÓSTICA

En este capítulo se determinan las necesidades futuras de Vivienda Protegida de Los Morales. El objetivo final de este estudio es obtener una previsión de las necesidades de vivienda protegida para los próximos 5 años, desglosada para cada uno de los regímenes o programas existentes basados en "El Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas", así como en el "Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía", tanto para vivienda en propiedad, vivienda en alquiler y rehabilitación.

Tras el análisis realizado en los anteriores apartados, procedemos a diagnosticar las necesidades de vivienda en el municipio.

2.1. DIAGNOSTICO DE LA PROBLEMÁTICA DEL MUNICIPIO EN MATERIA DE VIVIENDA Y EVALUACIÓN DE LAS NECESIDADES ACTUALES Y FUTURAS.

Los parámetros básicos del análisis demográfico realizado en el apartado anterior, ofrecen los siguientes valores fundamentales para el establecimiento de las necesidades de la localidad

Los Morales		Origen del dato
Población actual	3.455 habitantes	IECA 2017
Número medio de habitantes por hogar	2,70	IECA 2011
Número de viviendas	1.363	IECA 2011
Número de viviendas ocupadas	1.278	Elaboración propia
Número de hogares	1.278	IECA 2011
Proyección de crecimiento a 2022	45 habitantes	Elaboración propia a partir datos Padrón Municipal (INE)

Con el crecimiento poblacional esperado para el periodo de vigencia del PMVS y con el índice que nos da los estudios propios, en cuanto a la proyección de hogares, es decir, para una ocupación estimada en 2,7 habitantes/familia en Los Morales, para una proyección de crecimiento de 45 personas, obtenemos una demanda potencial de vivienda de 17 viviendas

Si analizamos la demanda real de vivienda nueva, si estimamos que un 25% de la demanda potencial se cubre con la rehabilitación y obra nueva de las viviendas existentes, (17*0.75%), el número total de viviendas necesarias se estimaría en 13 viviendas

Con esta estimación del número de nuevas viviendas demandadas, debemos evaluar la necesidad de vivienda protegida mediante el estudio y la tendencia de los datos analizados.

En la actualidad, y en base al estudio de los datos de los apartados anteriores, se puede concluir que la demanda de Vivienda Protegida en el municipio de Los Morales es inexistente, lo que no quita para que en los próximos años, y coincidiendo con la puesta en marcha del Registro Municipal de Demandantes, así como de los datos que pueda dar la encuesta sobre la situación de la vivienda en el municipio, pudiera dar lugar a nuevas demandas, por lo que el PMVS deberá dar solución a este posible escenario estableciendo criterios de adjudicación, niveles de renta y posibles ayudas a la adquisición o alquiler para los posibles futuros demandantes.

Cualquier hipótesis para la cuantificación del número de unidades necesarias de vivienda protegida para el periodo de vigencia del PMVS, partiendo de la demanda actual y sin el conocimiento de la demanda futura, puede ser válida ya que, en principio, cualquier valor mayor que cero cubriría la demanda.

El Nuevo PGOU reserva techo edificable para viviendas en régimen de protección, correspondiente al 30% de la edificabilidad residencial, y el PMVS entiende que con dicha reserva quedará cubierta la necesidad de vivienda protegida del municipio para el periodo de vigencia del propio PMVS, resultantes al Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

2.2. DIAGNÓSTICO DE LAS NECESIDADES DE ACTUACIÓN EN EL PARQUE DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO Y CARACTERÍSTICAS DE LA DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA

Considerando el análisis de parque de viviendas de Los Morales, deducimos los siguientes datos respecto a la situación actual.

Los Morales		Origen del dato
Vivienda pública		
Nº de viv. existentes a adjudicar	0	Ayuntamiento
Nº de viv. existentes precisan actuación	0	Ayuntamiento
Nº de infraviviendas a eliminar	0	Ayuntamiento
Vivienda privada		
Nº viv. deshabitadas	64	IECA 2011
Nº de infraviviendas a eliminar	0	Ayuntamiento

Como actualmente no se cuentan con datos relativos a la demanda de vivienda protegida al no estar en funcionamiento el Registro Municipal de Demandantes y no se cuentan con los datos que pueda dar la encuesta sobre la situación de la vivienda en el municipio, no es posible determinar ni las características de dichas viviendas, ni el régimen de tenencia, ni el precio de la misma que los demandantes solicitan.

2.3. DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO EN RELACIÓN A LA PROBLEMÁTICA DE LA VIVIENDA EN EL MUNICIPIO

De los datos obtenidos durante el proceso de análisis del planeamiento vigente y la realidad del parque de viviendas vacantes en el municipio de Los Morales, así como del cruce de las proyecciones demográficas y de necesidades de viviendas protegida, se pueden extraer la siguiente conclusión.

Dado que el planeamiento vigente, al adaptarse a la legislación vigente la en el momento de su redacción y aprobación, podrá absorber la posible demanda en los próximos cinco años sin tener que realizar modificaciones de planeamiento.

2.4. DIAGNÓSTICO DE LOS RECURSOS MUNICIPALES PARA HACER FRENTE A LA PROBLEMÁTICA DE VIVIENDA

El municipio de Los Morales dispone de los recursos económicos, humanos y administrativos suficientes para hacer frente a las políticas de vivienda social que se necesitan de acuerdo con las proyecciones demográficas y la posible demanda excluida del mercado libre.

4. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN

Tras el análisis de la población y sus necesidades en materia de vivienda, el parque de viviendas existente y su estado de conservación y los suelos disponibles, procede la definición de los objetivos y estrategias del Ayuntamiento de Los Morales para establecer soluciones y alternativas que articulen el programa de actuación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

La fase previa de comunicación y participación con los diferentes colectivos y agentes implicados aportará opiniones y experiencias, a través del intercambio de información sobre la situación actual del municipio y problemática de acceso a la vivienda, configurando la siguiente definición de los objetivos y estrategias.

4.1. OBJETIVOS DEL PLAN

Como objetivos fundamentales se definen los siguientes:

- Hacer efectivo el **acceso a la ciudadanía del municipio a una vivienda digna y adecuada** a sus necesidades a todos los ciudadanos de Los Molares, en unas condiciones económicas proporcionales a los ingresos del hogar.

- Determinar la **demanda de vivienda no satisfecha** así como la demanda potencial, clasificándola por niveles de renta y la capacidad de respuesta con las viviendas disponibles en el municipio.

- Establecer **una oferta cualificada que cubra dicha demanda** en un horizonte temporal razonable (cinco años, o de acuerdo con el establecido por el planeamiento vigente), apoyándose en los distintos programas del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2016-2020 (o el vigente en cada momento) y los que en cada caso pudiera establecer la administración municipal o el propio PMVS o en el planeamiento vigente.

- Determinar las **necesidades de suelo para satisfacer dicha oferta residencial**, cuantitativa y cualitativamente, y diseñar e implementar en su caso, los instrumentos urbanísticos para su localización, clasificación, ordenación, gestión y ejecución.

- Favorecer que las **viviendas deshabitadas existentes en el municipio puedan incluirse en el mercado del alquiler**, así como proponer medidas que lleven a la disminución del stock de viviendas vacías.

- Impulsar las **medidas suficientes para favorecer la rehabilitación, la conservación, la adecuación funcional y de ahorro energético** de las viviendas y edificios, así como la eliminación de la infravivienda.

- Prever una **oferta suficiente de viviendas para la población en general**, de acuerdo con las necesidades derivadas de la formación de nuevos hogares y de la política urbanística municipal. Esto supondrá que, para el período de vida del PMVS, la puesta en oferta de viviendas de nueva construcción deberá ser coherente con el estudio de necesidades realizado.

4.2. ESTRATEGIAS DEL PLAN

Las líneas estratégicas del PMVS para la consecución de los anteriores objetivos las podemos agrupar en tres apartados generales:

4.2.1. Acceso a la vivienda

Estrategias en relación con el uso adecuado de las viviendas.

En atención a la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda se propone:

- Priorizar la utilización y ocupación del parque de viviendas existente o en desarrollo, que se encuentren deshabitadas, en construcción, o precisen de reformas para su adecuación.

- Incentivar la incorporación al parque público de vivienda de activos inmobiliarios mediante la aplicación de medidas de fomento y protección que se puedan regular desde el PMVS, como la intermediación para el alquiler a los colectivos más desfavorecidos.

Estrategias relacionadas con la promoción de viviendas.

La vista de los estudios realizados se hace especialmente conveniente:

- Impulsar la promoción de viviendas protegidas para alquiler y promoción de viviendas, así como los alojamientos dotacionales, destinados a los colectivos más desfavorecidos, en el suelo municipal, considerando la capacidad de promoción directa del ayuntamiento y las posibles concertaciones con otros promotores sociales públicos o privados.

- Implantar nueva modalidad y normativa de promoción de vivienda protegida y apartamentos dotacionales de carácter local que tenga en cuenta la singularidad del municipio, modulando el precio límite de venta y la superficie máxima protegida para la promoción privada en cualquier tipo de suelo.

Estrategias en relación al patrimonio municipal de suelo y la gestión de suelo.

Sobre el Patrimonio Municipal de Suelo (PMS) y la gestión de suelo del PMVS se propone adoptar las siguientes determinaciones:

- -Vincular prioritariamente a vivienda protegida, hasta cubrir las necesidades detectadas en el horizonte temporal del PMVS, las cesiones correspondientes al 10% del aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento en desarrollo del futuro planeamiento en redacción.

- Utilización, enajenación y gestión del PMS y del fondo económico a él vinculado al servicio de las actuaciones del PMVS.

- Monetarización y venta de terrenos del PMS que se consideren no aptos o incompatibles para la promoción de vivienda protegida para su posterior reinversión en actuaciones del PMVS.

- Determinar actuaciones sujetas al derecho de tanteo y retracto para el suelo y la edificación al objeto de acometer soluciones a la demanda de vivienda protegida.

Estrategias relacionadas con el planeamiento y gestión urbanísticos.

Sobre el Planeamiento y Gestión Urbanística se plantean algunos ajustes o cambios del planeamiento urbanísticos. Entre ellos:

- Adecuación y coordinación del futuro planeamiento urbanístico en tramitación, a fin de que dé respuesta a las necesidades de vivienda detectadas, promoviendo medidas que aseguren el desarrollo de las actuaciones tanto públicas como privadas en los plazos previstos.

- Modificación o revisión parcial de algunos sectores residenciales de sus determinaciones de ordenación (densidad, tipología edificatoria, reserva de vivienda protegida, etc.) como de las de gestión y programación, a fin de adecuarlos a las necesidades de vivienda detectadas y, si fuera necesario, su incremento o disminución, de forma justificada.

4.2.2. Uso, conservación, mantenimiento. Rehabilitación y adecuación del parque residencial

Las estrategias en materia de rehabilitación residencial incluyen actuaciones que van desde la escala urbana a la rehabilitación de edificios y viviendas.

Así mismo se establecerá el asesoramiento y ayuda municipal para la gestión de la conservación y mantenimiento de las viviendas existentes.

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

- Una vez analizada la situación del parque de vivienda existente, tanto público como privado, se deberá fomentar su conservación y facilidad de financiación por parte del municipio.

Estrategias para fomentar la rehabilitación residencial.

- Vincular al PMVS todos los programas de actuación de las distintas administraciones que generen mejoras de conservación, accesibilidad y eficiencia energética en el parque de vivienda existente.

Estrategias para la rehabilitación urbana sostenible.

- Propiciar mediante las actuaciones del plan la regeneración de la ciudad consolidada mediante la reconversión urbana del espacio público hacia un modelo más sostenible, fomentando la reactivación social y económica. Recuperando espacios ocupados con infravivienda, alojamientos temporales…

- Incentivar actuaciones de reurbanización municipal en ámbitos necesitados de transformación y mejora entorno a zonas industriales, nudos de infraestructuras o ámbitos diversos del espacio urbano con potencialidades y oportunidades de intervención.

4.2.3. Información y asistencia a la ciudadanía

En relación también a las estrategias establecidas en este PMVS, además de lo expresado anteriormente, resultan prioritarias las relacionadas con la información y asistencia a la ciudadanía para el buen desarrollo de la propuesta de actuación.

Se propone dotar de mayores recursos a medio plazo al Área de Vivienda, que contará con más funciones para el desarrollo del PMS, de coordinación, de difusión de programas, ayudas, de observatorio y de concertación con las distintas administraciones con competencias en la materia, con dos posibles instrumentos:

- Creación de una Oficina Local de Vivienda en el municipio, para realizar funciones de coordinación, divulgación y observatorio en materia de vivienda y seguimiento del PMVS.

- 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.

Estrategias en relación a la implantación de servicios de información y asistencia a la ciudadanía en materia de vivienda

Desde dicha Oficina se concentrarán o coordinarán los diversos Servicios Municipales para prestar las siguientes prestaciones a los ciudadanos:

- **Información** sobre normativa, ayudas, programas y políticas de vivienda del Ayuntamiento, de la Junta de Andalucía y otras administraciones públicas en materia de vivienda, así como aquella que favorezca las labores de uso, mantenimiento y conservación del parque de viviendas del municipio, y recuerde las obligaciones de los propietarios.

- **Asesoramiento y mediación** entre propietarios y demandantes de vivienda de alquiler social.

- **Prevención y asistencia** a colectivos en riesgo de exclusión residencial y social, priorizando situaciones de urgencia como pérdida de domicilio habitual como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler.

Estrategias en relación al apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y la rehabilitación

Igualmente, desde dicha oficina se prestará asistencia técnica referente a:

- Información a la ciudadanía que favorezca las labores de uso, mantenimiento y conservación del parque de viviendas del municipio, y recuerde las obligaciones de los propietarios.

- Asesoramiento técnico y legal en materia de conservación y rehabilitación: 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.

- Gestión del Registro de oferta de viviendas además del registro de demandantes: para facilitar la permuta de viviendas a familias que ocupen una inadecuada a sus necesidades u otras iniciativas para un uso más eficiente.

Esta oficina deberá tener estas funciones autónomas para el desarrollo del PMVS, además de la concertación con la administración de la CCAA.

Líneas estratégicas a seguir

A corto plazo, las líneas estratégicas a seguir en el municipio de Los Molares son las siguientes:

En cuanto a viviendas protegidas

- Creación y actualización permanente del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida.
- Rehabilitar y adecuar a la actual normativa las viviendas del patrimonio municipal que no se encuentran en uso.
- Fomentar convenios con otras administraciones para la rehabilitación y oferta de las viviendas sin uso actual pertenecientes a dichas administraciones para cubrir la demanda de vivienda protegida.
- Favorecer la promoción de vivienda protegida en suelos de propiedad municipal en función de la demanda, dándosele prioridad a los solares.

En cuanto a infravivienda

- Creación de un Registro de Infraviviendas del municipio.
- Creación del Mapa urbano de infravivienda del municipio que contenga un estudio y análisis de la infravivienda que sirva de soporte básico a la planificación, priorización y evaluación de las medidas a desarrollar.
- Como no se han localizado ninguna infravivienda en el municipio, no se contemplan líneas estratégicas prioritarias al respecto.

En cuanto a rehabilitación de viviendas

- Elaboración de un diagnóstico más exhaustivo del registro de viviendas a rehabilitar tanto de titularidad pública como privada, especificando grado de obsolescencia y las actuaciones que sean necesarias llevar a cabo en ellas.
- Puesta en marcha de las políticas concertadas de rehabilitación en los nuevos programas del Plan Andaluz.
- El ayuntamiento se inscribirá como Entidad Colaboradora para ser declarado “Municipio de Rehabilitación Autonómica”.
- Se procederá a la información a los vecinos del municipio sobre la normativa, ayudas, programas y políticas municipales, de la Junta de Andalucía y otras administraciones públicas en materia de vivienda.
- Se pondrá especial atención en la rehabilitación de las viviendas que por considerar que constituyen una singularidad en el municipio hay que salvaguardarlas.

5. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

El programa contiene la definición detallada, la programación y la definición económica de las actuaciones derivadas del análisis diagnóstico realizado y acreditado, hecho con anterioridad y de la definición de objetivos y estrategias, así como la descripción de la financiación que posibilite económicamente las actuaciones programadas.

Para conseguir la adecuación al programa de actuación a la realidad social, se debe procurar la máxima cooperación y la coordinación entre las Administraciones competentes y suscribir los Convenios y programas específicos.

La Adaptación del Planeamiento Vigente a la LOUA, (PGOU), establece las determinaciones propias de la ordenación estructural tal y como las define el artículo 10 de la LOUA, de acuerdo con los criterios que establece el Decreto 11/2008 de la Junta de Andalucía establece las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a los dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

DISPOSICIONES QUE GARANTICEN EL SUELO SUFICIENTE PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA.

De acuerdo con los criterios de aplicación que establece el decreto 11/2008, la reserva de vivienda protegida, en cuantía no inferior a la superficie de suelo en el que se pueda materializar el 30% de la edificabilidad residencial de cada sector o área de suelo urbano, resulta aplicable únicamente a las unidades de ejecución UE-1, UE-3, UE-4, UE-7, UE-8 por no disponer de ordenación pormenorizada al inicio del expediente de adaptación.

No obstante lo anterior, si mediante modificación de la ordenación vigente se creara nuevo suelo de uso residencial, se exigirá que al menos el 30% de la edificabilidad residencial resultante se destine a vivienda protegida.

A los efectos previstos en el apartado 4 del artículo 61 de la LOUA se establece el coeficiente corrector para los suelos destinados a vivienda protegida de 0.7 con respecto a la vivienda libre, aplicando el que para este suelo establece el “Documento resumen del procedimiento de valoración colectiva de los bienes de naturaleza urbana” de la Dirección General del Catastro para el municipio de Los Molares, en su apartado 3.2.3.7.g)

En este sentido el presente PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO, destina íntegramente el 30% para vivienda protegida acogiéndose COMPLETAMENTE al Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016/2020

5.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA

La coordinación y ejecución de las actuaciones previstas se sustentan bajo las distintas áreas implicadas directamente como indirectamente, como puede ser la Oficina de los Servicios Técnicos Municipales, las áreas de participación ciudadanas, vivienda , asuntos sociales, Familia Salud, todas estas áreas, mantiene una estrecha relación de manera que se garantiza el planeamiento de unas estratégicas sociales, económicas y medioambientales acordes con la demanda social y racional que se plantea hoy día. Tras el análisis de todos los factores a tener en cuenta, las actuaciones se agrupan en dos apartados: **vivienda y rehabilitación**

5.1.1. ACTUACIONES DE VIVIENDA

5.1.1.1. Acceso y uso eficiente del parque residencial existente.

- Se solicitarán las ayudas económicas pertinentes para la creación de un Oficina Local de Vivienda y Rehabilitación desde las que se realicen funciones de observatorio y concertación con la administración de la Junta de Andalucía. Se creará un Registro de oferta de viviendas para facilitar la permuta de sus viviendas a las familias que ocupen una inadecuada a sus necesidades para procurar el uso más eficiente del parque de viviendas mediante la suscripción del correspondiente acuerdo – convenio entre el Ayuntamiento y la Junta de Andalucía.

- Se solicitarán las ayudas económicas pertinentes para la gestión, mantenimiento y conservación y control del parque público de titularidad municipal

5.1.1.2. Actuaciones previstas en materia de vivienda de promoción pública.

En lo que se refiere a nueva promoción de vivienda, el Ayuntamiento de Los Morales se marca como objetivo (siempre que se obtenga el oportuno apoyo en el marco de los correspondientes planes estatal y autonómico y la adecuada financiación) el desarrollo, de las siguientes actuaciones:

- Actuación aislada AA-1 en calle Escalera: Apertura de viario, superficie 839,00m2
- Unidad de ejecución, Plan de Reforma Interior PERI-1 Castillo de los Morales.

Las actuaciones persiguen las mejoras de las condiciones de alojamiento de la población, a la vez que aspectos de carácter urbanísticos, social, económico y ambiental.

5.1.1.3. Actuaciones previstas en materia de vivienda de promoción privada.

La dinámica del mercado de la vivienda en nuestro país hasta finales de la pasada década estuvo caracterizada por un fuerte componente especulativo, fomentado, entre otros factores, por el alto riesgo asumido por las entidades de crédito en el sector inmobiliario y generando una burbuja inmobiliaria cuya explosión ha afectado gravemente a la economía española en su conjunto y que lastra, singularmente, la supervivencia de empresas y la solvencia de entidades financieras.

Entre las consecuencias de todo ello están:

- Un número considerable de viviendas propiedad de inmobiliarias y bancos que no encuentran salida en el mercado (aunque en Los Molares no es muy apreciable), especialmente, a los precios de venta para los que fueron proyectadas.

- Una sensible depreciación del precio de la vivienda, circunstancia ésta que ha hecho que las viviendas que han puesto a la venta en Los Molares las entidades bancarias se hayan vendido con cierta rapidez.

- Un importante número de promociones de vivienda libre sin terminar (si bien en distinto grado de ejecución en cuanto a urbanización y edificación), algunas ya adjudicadas a entidades financieras y otras pendientes de la resolución de procesos concursales y/o judiciales.

- Igual circunstancia ocurre con determinadas bolsas de suelo sin desarrollar, adquiridas, en un principio, por empresas inmobiliarias y que finalmente han terminado en manos de entidades de crédito, aunque en estos casos es menos problemático desde el punto de vista urbanístico.

Ante ello, se plantea en este Plan Municipal la necesidad de realizar, desde el Ayuntamiento, una labor de interlocución con esos propietarios privados (en la mayoría de los casos, como se ha apuntado, entidades bancarias) cuyo objetivo sería:

- Facilitar la venta de viviendas a precios razonables y adecuadas condiciones de financiación.

- Destinar a alquiler social o alquiler con opción a compra, aquellas que no tengan fácil su venta en estos momentos.

- Propiciar la terminación de aquellas viviendas y urbanizaciones actualmente paralizadas, con los problemas urbanísticos que ello genera, para los fines mencionados anteriormente.

No obstante hay que tener en cuenta que los resultados dependerán en gran medida, de la resolución de los procesos judiciales en los que determinadas promociones están inmersas y de la voluntad de acuerdo de sus titulares, ya que el Ayuntamiento no puede conculcar derechos adquiridos.

5.1.1.4. Actuaciones previstas en materia de suelo.

El nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Los Morales, tiene entre sus principales objetivos el ofrecer una respuesta precisa a la demanda de vivienda presente y futura, configurando un adecuado equilibrio entre vivienda libre y vivienda protegida. Con esta última finalidad se contempla un notable incremento del Patrimonio Municipal de Suelo, que dotará al Ayuntamiento de Los Morales de la más importante reserva de suelo público de su historia para destinarlo a la promoción pública de vivienda.

En base a ello, será una tarea municipal durante los próximos cuatro años, y en función de la evolución de la demanda de vivienda, impulsar el desarrollo urbanístico de esas áreas a través de la colaboración público privada, ya que, en la mayoría de los casos, se trata de terrenos de propiedad privada que fueron en su día objeto de convenio con sus propietarios y que implican importantes cesiones de suelo al Ayuntamiento de Los Morales. Dichas actuaciones son las siguientes:

El Planeamiento previsto vigente contempla el siguiente desarrollo:

1º) Suelo Urbano:

a) Unidades de Ejecución a desarrollar mediante Estudio de Detalles:

UE-1 Unidad de Ejecución 1 en C/Cerrado
UE-2 Unidad de Ejecución 2 en C/La Horquilla
UE-3 Unidad de Ejecución 3 en C/Utrera
UE-5 Unidad de Ejecución 5 en C/Cerrado
UE-6 Unidad de Ejecución 5 en C/Cerrado
UE-7 Unidad de Ejecución 6 entre C/Conde de Halcón y Morón
UE-8 Unidad de Ejecución 6 entre C/Conde de Halcón y Morón
UE-9 Unidad de Ejecución 6 entre C/Conde de Halcón y Morón

b) Unidades de Ejecución a desarrollar mediante proyecto de Urbanización y proyecto de Parcelación:
UE-4 Unidad de Ejecución 4 en C/Paloma

c) Unidades de Ejecución a desarrollar mediante Planes Especiales:
PERI-1 Plan Especial de Reforma Interior

d) Unidades de Ejecución a desarrollar mediante Actuaciones Aisladas:
AA-1 Actuación Aislada en C/Escalera
AA-2 Actuación Aislada en Vivienda de protección Pública en C/Prado
AA-3 Actuación Aislada en el Entorno del Polideportivo Municipal.
2º) Suelo urbanizable

En Suelo no urbanizable se han definido los siguientes sectores:
Sector Industrial Agropecuario SIA-1
Sector Industrial SI-2
Sector Industrial SI-3
Sector Industrial SI-4

3º) Suelo no Urbanizable
No se prevé planeamiento de desarrollo

5.1.2. ACTUACIONES EN REHABILITACION

La arquitectura y la imagen urbana tradicional de Los Morales, de la forma parte sustancial de su identidad como pueblo y es uno de los principales activos para situarla entre los referentes del turismo de interior en Andalucía. Gracias al control que ha supuesto el PGOU se ha limitado, en gran medida, la pérdida de sus valores estéticos, pero, como en otras tantas localidades, enfrenta dos amenazas: el progresivo envejecimiento de su población y el consiguiente abandono y deterioro.

Para combatir esa tendencia se hace preciso proseguir con las políticas de incentivos a la rehabilitación y mejora de la habitabilidad (lo que también contribuye a la inclusión social), las cuales, después de haber tenido una importante incidencia en la primera década del presente siglo, se han visto frenadas estos últimos ejercicios por la falta de recursos estatales y autonómicos para esta materia (consecuencia de la crisis económica y los ajustes presupuestarios).

El objetivo para los próximos años es canalizar nuevamente los fondos que, tanto el Plan Estatal como el Plan Andaluz, en su caso, puedan arbitrar para contribuir a revitalizar arquitectónica y poblacionalmente los

barrios que integran Los Molares, complementándolo con incentivos municipales y acciones que continúen mejorando los espacios públicos:

En concreto, se plantea el acceso a los siguientes programas contemplados en el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020:

- **Área de Rehabilitación Integral:** el Ayuntamiento de Los Morales solicitará a la Consejería de Fomento y Vivienda como Área de Rehabilitación Integral, al objeto de mejorar la preservación de este espacio urbano de la localidad, contribuir a evitar su despoblación y abandono y mejorar las condiciones de vida de la población. el Ayuntamiento de Los Molares, asume el compromiso de contribuir económicamente a la rehabilitación integral del ámbito propuesto conforme al convenio que, en su caso, se firmaría.

- **Regeneración del espacio público**: el Ayuntamiento de Los Morales presentará a la oportuna convocatoria que, en su caso, se realice, un proyecto de acondicionamiento para uso público y restauración paisajística del Castillo, epicentro del Conjunto Histórico y declarado B.I.C., a fin de transformarlo en un gran espacio urbano para el disfrute de vecinos y visitantes, que ayudaría también a favorecer la actividad económica, al igual que regeneración de espacios públicos de la localidad en el entorno de la casa consistorial y plaza de Andalucía, proyecto que se quiere integrar en su momento al programa "La ciudad amable", ya que encaja perfectamente en su filosofía. En todo caso, el Ayuntamiento de Los Morales asume el compromiso de contribuir a la financiación conforme a lo establecido en el art. 98.2 del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

- **Programa de Rehabilitación Autonómica de Viviendas**, el cual ha tenido un balance muy positivo en anteriores planes, tanto por la mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas en las que se ha actuado, como por la movilización de recursos públicos y privados que han dinamizado a las pequeñas empresas locales de la construcción. Para ello, el Ayuntamiento solicitará la declaración como municipio de rehabilitación Autonómica en la oportuna convocatoria que realice la Consejería de Fomento y Vivienda, priorizando aquellos inmuebles que, reuniendo los requisitos establecidos.

- **Programa de Adecuación Funcional Básica de Viviendas**, dirigido a mejorar la seguridad y adecuación funcional de las viviendas que constituyan residencia habitual y permanente de personas mayores o personas con discapacidad.

- **Programa de rehabilitación energética del parque público residencial**, dirigido a mejorar la eficiencia energética de edificios de viviendas de titularidad de las Administraciones Públicas de Andalucía. El Ayuntamiento de Los Morales, a través de su Oficina Municipal, realizará una auditoría energética de las viviendas en alquiler de su propiedad y, en su caso, propondrá a la Consejería de Fomento y Vivienda la actuación pertinente, comprometiéndose a financiar, al menos el 20 % de la misma.

- **Ayuda Municipal a la Rehabilitación de Vivienda**: su finalidad es contribuir a mejorar las condiciones de habitabilidad del parque residencial, propiciando, indirectamente, un incremento de la actividad y el empleo en las pequeñas empresas locales vinculadas al sector de la construcción. Los requisitos para acogerse a la misma están recogidos en el Reglamento Municipal Regulador de las ayudas incluidas en el Programa integral de apoyo al derecho a la vivienda que el Ayuntamiento desarrolle y englobará tres tipos de incentivos:
    - Una subvención por cuantía equivalente al 100% del impuesto y de la tasa municipal por licencia de obra.

- Una subvención equivalente al 100% del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana del ejercicio en el que se otorgue la correspondiente licencia de obra. Esta subvención nunca podrá superar el 50% del presupuesto de ejecución material de la obra.
- Un préstamo de hasta 3.000 €, sin interés, a devolver en un máximo de 30 meses (a razón de 100 € mensuales).

- **Ayuda Municipal a la adecuación funcional básica de la vivienda**: su finalidad es ayudar a sufragar el coste de las obras y, en su caso, de la asistencia técnica necesaria, para la adaptación o adecuación funcional y/o mejora de seguridad de algunos elementos de la vivienda habitual y permanente de personas mayores o personas con discapacidad y movilidad reducida. Los requisitos para acogerse a la misma están recogidos en el Reglamento Municipal Regulador de las ayudas incluidas en el Programa integral de apoyo al derecho a la vivienda, que el Ayuntamiento desarrolle y englobará dos tipos de incentivos:
    - Una subvención por cuantía equivalente al 100% del impuesto y de la tasa municipal por licencia de obra.
    - Una subvención de hasta el 50% del coste de las obras, con un máximo de 1.000 €.

Igualmente el Ayuntamiento de Los Marines, con recursos propios y recabando la colaboración de otras entidades, plantea una serie de actuaciones que, junto a las de carácter estrictamente residencial, contribuirán a mejorar la calidad de vida del Conjunto de la población, tales como:

- Elaboración de una guía arquitectónica de espacios y edificios singulares.
- Proseguir con el arreglo y recuperación de empedrados tradicionales y espacios públicos, así como con la remodelación de las antiguas travesías con el adoquinado de la calzada y la ampliación de espacios peatonales.
- Remodelación de espacios públicos en el entorno de la Plaza de Toros, la cual se encuentra al lado de la primera promoción de viviendas sociales de la localidad
- Programa de disminución progresiva de la contaminación visual.
- Restauración y adecuación del Edificio multifuncional sito en avenida de Sevilla para usos socioeducativos y/o culturales.
- Proseguir con los trabajos de investigación, rehabilitación y puesta en valor del Recinto Fortificado.

Igualmente, el Ayuntamiento de Los Molares asumirá otras acciones de fomento y mejora de la rehabilitación edificatoria como las siguientes:

- **Servicio de asesoramiento a la ciudadanía en materia de ahorro y eficiencia energética**: incluido dentro de la cartera de servicios de la Oficina Municipal, se potenciará la vertiente de concienciación y asesoramiento para mejorar la eficiencia energética de las viviendas y aprovechar los recursos e incentivos existentes.

- **Fomento de la cultura de la rehabilitación y la conservación:** a través de la promoción de acciones de formación, información y sensibilización con el objetivo de concienciar a la ciudadanía de la necesidad de preservar la identidad y estética de nuestro patrimonio arquitectónico,

- **Reconocimiento público de los ejemplos de buenas prácticas en rehabilitación e intervención sobre la ciudad consolidada:** el Ayuntamiento de Los Molares creará un sistema para distinguir y poner en valor las mejores intervenciones.

5.1.3. OTRAS ACTUACIONES PREVISTAS.

- **Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en materia de Desahucios**: el Ayuntamiento de Los Molares propiciará la suscripción de un convenio de colaboración o cooperación con la Consejería de Fomento y Vivienda para facilitar la atención gratuita a la ciudadanía en materia de desahucios, conforme a lo establecido en el art. 16 del Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016/2020.

- **Ayudas para el alquiler de viviendas a personas en situación de vulnerabilidad o con ingresos limitados en la Comunidad Autónoma de Andalucía:** el Ayuntamiento de Los Morales solicitará la condición de entidad colaboradora para la gestión de esta línea de ayudas en virtud de convenio con la Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Arquitectura de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía. En virtud a ello, se destinará un técnico municipal a las labores de información y asistencia a las personas demandantes de estas ayudas (con ingresos familiares que no superen 2,5 veces el IPREM), así como a los cometidos de gestión que se establezcan en el referido convenio.

- **Creación del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.**

- **Creación de un inventario de viviendas vacías o** desocupadas (previa determinación de las condiciones para tal consideración) que permita disponer de datos actualizados anualmente, así estudiar la posibilidad de aplicar un recargo en el Impuesto de Bienes Inmuebles para tales viviendas.

5.5. EVALUACIÓN ECONÓMICO FINANCIERA DEL PLAN

Las actuaciones previstas en el Plan tienen que financiarse por el presupuesto propio Ayuntamiento, por las Administraciones Provincial, Autonómica y Central, aun cuando una parte de las actuaciones contempladas en este plan no requieren para su implantación de recursos materiales, sino de la decisión política y la acción administrativa, es evidente que el efectivo desarrollo de otras va a depender de la consecución de la dotación económica necesaria, ya que de lo contrario su ejecución no será viable. En ese sentido serán determinantes varios factores:

- El que exista una apuesta decidida por parte de las administraciones competentes en políticas públicas de vivienda, para lo que será necesario que se apruebe y se dote un nuevo Plan Estatal de Vivienda y Suelo y que se ponga efectivamente en marcha el nuevo Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020. La obtención de fondos procedentes de los mismos será imprescindible, especialmente, para llevar a cabo las actuaciones en materia de promoción pública en alquiler.

- El que, bien por iniciativa propia o en el marco de posibles acuerdos dentro de los planes estatal y autonómico, las entidades financieras faciliten el crédito necesario y en las condiciones adecuadas.

En lo que respecta al Ayuntamiento de Los Morales, los recursos materiales con los que cuenta el municipio para poner en marcha el presente Programa de Actuación son básicamente:

- La propiedad de los terrenos necesarios para edificar las nuevas promociones de viviendas y alojamientos protegidos propuestos.

- Los derechos adquiridos a través de los convenios urbanísticos firmados y aprobados para los incrementos del Patrimonio Municipal del Suelo previstos.

- La consignación en los Presupuestos Municipales de diferentes partidas que más abajo se detallan.

Respecto a las actuaciones concretadas en anteriores apartados las previsiones de financiación son las siguientes:

- **Área de rehabilitación integral**: Si se realiza un convenio tripartito (Ministerio, Consejería y Ayuntamiento), la financiación correría a cargo del Ministerio de Fomento, la Consejería de Fomento y Vivienda y los beneficiarios. El Ayuntamiento asume los gastos de impuesto y tasa por licencia de obras y adicionalmente, estaría dispuesto a subvencionar un 10 % de cada actuación y otorgar un microcrédito de hasta 3.000 € al 0% de interés.

- **Regeneración del espacio público**: la actuación propuesta tiene un presupuesto estimado de 300.000 €, que se financiaría con las aportaciones de la Consejería de Fomento y Vivienda (entre un 50% y un 80%) y el Ayuntamiento (entre un 20% y un 50%).

- **Rehabilitación de edificios públicos**: la actuación propuesta tiene un presupuesto estimado de 180.000 €, que se financiaría con las aportaciones de la Consejería de Fomento y Vivienda (entre un 50% y un 80%) y el Ayuntamiento (entre un 20% y un 50%).

- **Actuaciones del Programa de rehabilitación autonómica de viviendas:**
  - Consejería de Fomento y Vivienda: 45%.
  - Ayuntamiento: 10% + impuesto y tasa por licencia de obra + microcrédito de hasta 3.000 € al 0% de interés.
  - Promotor: 45%.

- **Actuaciones del Programa de adecuación funcional básica de vivienda:**
  - Consejería de Fomento y Vivienda: pendiente de la normativa que desarrolle este programa.
  - Ayuntamiento: Potenciaría una Ayuda municipal para la adecuación funcional básica de la vivienda" que subvenciona un 50% de la inversión con un máximo de 1.000 €, además de la gratuidad del impuesto y tasa por licencia de obra.

- **Programa de rehabilitación energética del parque público residencial:** a financiar entre la Consejería de Fomento y Vivienda (hasta el 70%) y el Ayuntamiento (al menos, un 30%).

- **Elaboración de una guía arquitectónica de espacios y edificios singulares**: coste estimado de 5.000 € que financiará el Ayuntamiento.

- **Arreglo y recuperación de empedrados tradicionales y adoquinado de espacios públicos y disminución progresiva de la contaminación visual:** el Ayuntamiento destinará a estas actuaciones un mínimo de 50.000 € anuales.

- **Investigación, rehabilitación y puesta en valor del Castillo**: la intervención sobre el mismo, que asumirá el Ayuntamiento, si bien se ha presentado este proyecto a la última convocatoria desde Ministerio de Fomento Orden FOM/1932/2014, de 30 de septiembre, por la que se aprueban las

bases reguladoras de la concesión de ayudas para actuaciones de conservación o enriquecimiento del Patrimonio Histórico Español, con cargo a los recursos procedentes de las obras públicas financiadas por el Ministerio de Fomento y por la Entidades del sector público dependientes o vinculadas con la finalidad de obtener hasta un 75% del presupuesto.

- **Servicio de asesoramiento a la ciudadanía en materia de ahorro y eficiencia energética**: se presta por un técnico de la Oficina Municipal financiado por el Ayuntamiento.

- **Fomento de la cultura de la rehabilitación y la conservación:** se realizarán varias acciones con recursos propios municipales, procurando la colaboración de la Consejería de Fomento y Vivienda.

- **Reconocimiento público de los ejemplos de buenas prácticas en rehabilitación e intervención sobre la ciudad consolidada**: consistirá en una distinción honorífica y una subvención económica municipal para ayudar a compensar los costes del impuesto y la tasa por licencia de obra.

- **Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en materia de Desahucios:** el Ayuntamiento nombrará a un técnico responsable de este programa con dedicación parcial.

- **Ayudas para el alquiler de viviendas a personas en situación de vulnerabilidad** o con ingresos limitados en la Comunidad Autónoma de Andalucía: el Ayuntamiento, como entidad colaboradora, destina un técnico municipal a las labores de información y asistencia a las personas demandantes de estas ayudas.

5.6. MECANISMOS DE IMPLANTACIÓN Y DESARROLLO DEL PLAN.

Buscando la agilidad y eficiencia en la gestión para articular la demanda y la ejecución de actuaciones concretas, los instrumentos con los que cuenta el Ayuntamiento de Los Molares en el desarrollo de la política municipal de vivienda y, por tanto, para implementar este Plan Municipal de Vivienda y Suelo son los siguientes:

5.6.1.- El nuevo Plan General de Ordenación urbana de Los Molares.

Conscientes de que no es posible una política municipal de vivienda sin una normativa urbanística municipal que la respalde y le dé cobertura, se impulsó la redacción de la adaptación del planeamiento vigente a la LOUA (D11/2008) Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU), cuyo complejo proceso de tramitación culminó con su aprobación DEFINITIVA por el Pleno del Ayuntamiento el día 27/04/2016.

El nuevo PGOU, con un horizonte temporal no inferior a una década, consolida y profundiza en un modelo de municipio vertebrado entre sus barrios y sus áreas de crecimiento, habitable, sostenible, abierto y respetuoso con su entorno, cohesionado en lo social, sin zonas de exclusión, económicamente dinámico y generador de oportunidades para todos y todas. Para ello se plantean soluciones a actuales desajustes normativos y problemas urbanos, se preservan espacios de interés y se apuesta por un crecimiento limitado y dirigido principalmente a conseguir los siguientes objetivos:

Garantizar a todos los ciudadanos y ciudadanas el derecho de acceso a una vivienda acorde a sus necesidades y circunstancias (fundamentalmente a través de la conversión de terrenos hasta ahora

destinados a la construcción de vivienda libre en suelo para VPO y de la obtención de una importante bolsa de suelo público).

- Reservar y obtener suelo para nuevos equipamientos públicos (sociales, sanitarios, educativos, culturales, deportivos, administrativos…).

- Aumentar sensiblemente los espacios verdes de uso público.

- Disponer suelo para el desarrollo e implantación de actividades económicas generadoras de empleo y riqueza.

Este Plan Municipal de Vivienda y Suelo 2017 - 2020 no sería, pues, más que una ambigua exposición de ideas si antes no se hubiera realizado el arduo y complejo trabajo de elaborar un nuevo PGOU, ya que éste dispone los suelos precisos y los instrumentos urbanísticos oportunos para ejecutar todas y cada una de las actuaciones aquí contempladas.

5.6.2.- El Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

El Ayuntamiento de Los Molares, tras la aprobación, publicación y entrada en vigor de la correspondiente ordenanza, puso en marcha el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, un instrumento imprescindible para la ordenación y concertación de la demanda y la oferta residencial en nuestra ciudad y sus aldeas, así como el referente público para el efectivo ejercicio del derecho a la vivienda que reconoce de forma efectiva la ley 1/2.010 Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

Este Registro, homologado por la Junta de Andalucía, tiene dos finalidades fundamentales, en primer lugar determinar las necesidades de vivienda del municipio en función de las circunstancias concretas de cada demandante (situación personal, familiar, laboral, económica…), lo que permitirá ajustar la política municipal para dar una respuesta más eficaz en cuanto al número de viviendas a promover, su tipología (superficie, número de habitaciones, diseño…) y régimen (en alquiler, en venta o en alquiler con opción a compra). Por otra parte, ordenar esa demanda existente y organizar la selección de adjudicatarios para las distintas viviendas protegidas que se construyan.

Las características esenciales del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, cuyo reglamento puede consultarse en Servicio de Atención al Ciudadano del Ayuntamiento de Los Molares, son las siguientes:

- La inscripción en el mismo es requisito indispensable para poder acceder a una vivienda protegida.

- La selección de adjudicatarios de cualquier tipo de vivienda de protección oficial, ya sea promovida por una entidad pública o por una empresa privada, se realizará obligatoriamente a través del Registro, de acuerdo con los mecanismos establecidos en su ordenanza reguladora (desapareciendo, por tanto, las convocatorias independientes para cada promoción que hacían los operadores públicos y la discrecionalidad que tenían los promotores privados).

- Además de exigir el cumplimiento de la normativa estatal y autonómica para el acceso a cada tipo de vivienda, los criterios de selección priman el empadronamiento en Los Molares, la antigüedad en la inscripción y las solicitudes conjuntas, en el caso de compra, y la antigüedad en el empadronamiento y las circunstancias socioeconómicas, en el caso de alquiler, recurriéndose siempre en caso de empate al sistema de sorteo.

- El Registro, organizado a través de una aplicación informática creada especialmente para ello por la Junta de Andalucía, garantiza el cumplimiento de la normativa reguladora de protección de datos de carácter personal.

Se trata, por tanto, de un sistema riguroso, transparente y justo que busca dar respuesta a todas y cada una de las necesidades en materia de vivienda en un tiempo razonable.
Las personas interesadas pueden solicitar su inscripción en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de forma presencial en el Servicio de Atención al Ciudadano del Ayuntamiento de Los Molares

5.7.- MECANISMOS DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL PLAN.

El espacio temporal en el que se ejecutará este Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Los Molares es de cuatro años, correspondiente a los ejercicios de 2.017 a 2.020, si bien, teniendo en cuenta la dinámica del mercado residencial y la incidencia de los posibles cambios en el marco normativo general y en la planificación de las políticas de vivienda por parte de las administraciones estatal y autonómica a través de la formulación de sus correspondientes planes (el vigente Plan Estatal finalizaba en 2016 y se ha prorrogado un año, desconociéndose las previsiones del nuevo Gobierno, lo cual condicionará el desarrollo del Plan andaluz que acaba de aprobarse), a los dos años el Ayuntamiento de Los Molares realizará una evaluación del desarrollo de este Plan Municipal a fin de certificar el grado de avance y, en su caso, ajustarlo a las nuevas circunstancias, demandas y oportunidades.

Para ello, se redactará un informe en el que se dará cuenta pormenorizada del estado de ejecución de las actuaciones propuestas y de las previsiones de evolución para el bienio siguiente, al tiempo que podrán incluirse aquellas nuevas acciones que se estime conveniente para mejorar la eficacia y/o ampliar los objetivos inicialmente planteados.

Al concluir el marco temporal fijado se realizará una evaluación final que servirá de base para la planificación de las futuras políticas municipales de vivienda.

Dicho seguimiento y evaluación correrá a cargo de una comisión presidida por el alcalde e integrada por:

- El concejal con competencias delegadas en materia de Urbanismo y Vivienda.
- El responsable del servicio del Departamento Municipal de Urbanismo y Vivienda.
- El responsable del servicio del Departamento Municipal de Igualdad y Bienestar Social.
- El responsable del servicio del Departamento Municipal de Desarrollo Local.

6. PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

6.1. PLAN DE COMUNICACIÓN

El objeto de Plan de Comunicación es programar las actividades de difusión y comunicación externa, con los siguientes objetivos específicos:

6.1.1. Objetivos principales

- Dar a conocer el PMVS en la comunidad, en sus distintas fases de desarrollo así como el documento final del mismo, realizando una comunicación eficaz.

- Sensibilizar sobre la importancia de la participación de la ciudadanía y de los colectivos en la elaboración del PMVS, programando actos que promuevan y faciliten la participación.

6.1.2. Objetivos específicos

Lo que se desea transmitir depende de qué se está tratando de lograr con la estrategia de comunicación y para recabar las opiniones y las propuestas de la ciudadanía necesitamos:

- Animar a determinadas personas para que apoyen el proyecto, y puedan ser voluntarios/as que ayuden con las labores del PMVS.

- Anunciar los eventos y el programa del Ayuntamiento para la elaboración del PMVS.

- Establecer los cauces de participación y valoración de las propuestas recibidas.

- Mostrar las propuestas, sugerencias y resultados de la participación en la elaboración del PMVS.

- Recabar las necesidades reales y aspiraciones de los/as demandantes de vivienda.

- Consolidar la imagen del Ayuntamiento en la comunidad, como el lugar al que las personas pueden acudir en busca de los servicios que ofrece.

- Impulsar el acceso a la información y a la documentación para favorecer la participación ciudadana y de colectivos interesados durante todo el proceso de redacción del Plan.

- Difundir a la ciudadanía cuál debe ser la política municipal de vivienda en el futuro.

- Ofrecer información en materia de vivienda de interés para la ciudadanía, favoreciendo el conocimiento, ayudas y subvenciones de los planes de vivienda a los demandantes, a promotores y constructores.

6.2. PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Tal y como establece el artículo 11 de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en la elaboración de los planes, es necesario fomentar la participación de los agentes económicos y sociales más representativos de la Comunidad Autónoma de Andalucía y la colaboración con las asociaciones profesionales, vecinales, de los consumidores y de demandantes de vivienda protegida.

El objeto del plan de participación ciudadana es fomentar técnicas de participación ciudadana en el ámbito de las decisiones en materia de vivienda y rehabilitación con el propósito de que:

- Los ciudadanos las hagan suyas e identifiquen como propias las propuestas del plan.
- El plan atienda las problemáticas esenciales para la población.
- Los ciudadanos se comprometan a colaborar en su desarrollo.

El proceso de información, comunicación y participación ha de procurar la generación de canales de información en ambos sentidos: del ayuntamiento a la ciudadanía y de la ciudadanía al ayuntamiento, para que los ciudadanos sientan reconocidas sus demandas. En este proceso es tan importante el consenso en lo acordado, como la identificación de las verdaderas necesidades de vivienda y los conflictos que subyacen detrás de cada situación, sin excluir por tanto actores, temas o soluciones.

El periodo de exposición pública, después de la aprobación del Plan, es el momento de asentar las propuestas presentadas por las personas implicadas en la formulación del mismo, ampliando la participación con grupos cualificados en temas específicos. Este proceso conlleva el diseño de herramientas adecuadas:

- Buzón de sugerencias.
- Charlas a diferentes colectivos.
- Consulta previa a la elaboración de la Normativa (Ordenanzas...).
- Documentación en exposición pública.
- Audiencia e información pública en la elaboración de Normativa.
- Jornadas Técnicas.
- Sesiones colectivas.
- Talleres temáticos.
- Taller de futuro.
- Exposición interactiva, talleres Guadalinfo, etc.

De este modo el Plan de Participación Ciudadana resultante de este proceso se irá desarrollando en paralelo a la tramitación y seguimiento del documento en sus distintas fases, que vienen detalladas a continuación:

6.2.1. Difusión del Proyecto del Plan

Descripción:

Presentación del proyecto de elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo por el Ayuntamiento en la web municipal y en los medios de comunicación (TV, prensa….) para comenzar la campaña de difusión del mismo.

Objetivos:

Divulgar en el municipio la necesidad de elaborar un Plan Municipal de Vivienda y Suelo, de conocer la situación actual de la población y la vivienda, la necesidad de la participación ciudadana, y los objetivos municipales en materia de vivienda en la población de Los Molares.

Responsables:

Alcaldía, Concejalía de Urbanismo de Los Molares y Gabinete de Prensa (en caso de existir)

Audiencia Objetivo:

La ciudadanía de Los Molares en general con acceso a la prensa, radio y redes sociales (y TV local en su caso).

Fecha/Plazo:

La divulgación se hará en el momento inicial, hasta la presentación del Documento al Ayuntamiento.

Recursos y Materiales:

La campaña será preparada conjuntamente con el gabinete de prensa y el equipo designado por el ayuntamiento que aportará los medios y los conocimientos necesarios.

Se realizará con el apoyo de herramientas adecuadas para dar visibilidad global a través de las redes sociales y presencia física en la población.

Canales de Comunicación:

- Página web municipal
- Díptico informativo
- Nota de prensa
- Medios de comunicación (Prensa, radio y TV en su caso)
- Redes sociales

6.2.2. Encuesta a Demandantes

Descripción:

Diseño de un cuestionario individual, para su cumplimentación voluntaria, en papel o través de la web del Ayuntamiento.

Los datos de la encuesta servirán para evaluar y obtener conclusiones para el PMVS.

Objetivos:

Recabar las necesidades reales de los demandantes de vivienda y actualizar datos de la situación de partida respecto a las necesidades de vivienda en el municipio, como una referencia más junto con los datos oficiales del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

Responsables:

Administración Municipal y Técnicos Municipales.

Audiencia Objetivo:

Demandantes potenciales de vivienda y población en general.

Fecha/Plazo:
Se ejecutará desde el inicio de la elaboración del PMVS hasta momentos previos de su aprobación.

Recursos y Materiales:

Personal responsable del Registro Municipal de Demandantes VP e Informático o empresa encargada de la web del Ayuntamiento.

Canales de Comunicación:

- Encuesta en papel
- Encuesta on-line en la web municipal
- Medios de comunicación
- Redes sociales

6.2.3. Divulgación del Documento Previo del PMVS

Descripción:

Presentación del Documento de Análisis, Objetivos y estrategias del Plan Municipal de Vivienda y Suelo por el Ayuntamiento en la web municipal y en los medios de comunicación para comenzar la campaña de divulgación del Plan.

Objetivos:

Divulgar la situación actual, el análisis, objetivos y estrategias municipales en materia de vivienda entre la población de Los Molares. Informar y regenerar expectativas en la ciudadanía sobre la problemática de acceso a la vivienda y el suelo en el municipio.

Responsables:
Alcaldía, Concejalía de Urbanismo y Gabinete de Prensa.

Audiencia Objetivo:

La ciudadanía de Los Molares de en general con acceso a la prensa, radio y redes sociales (y TV local en su caso).

Fecha/Plazo:

La divulgación se hará una vez se haya dado conformidad al Documento por el Ayuntamiento de Los Molares hasta la presentación del documento de aprobación inicial.

Recursos y Materiales:

La campaña será preparada conjuntamente con el gabinete de prensa y el equipo designado por el Ayuntamiento, junto con la participación del equipo Redactor.

Se realizará con el apoyo de herramientas adecuadas para dar visibilidad global a través de los medios de comunicación.

Canales de Comunicación:

- Página web municipal
- Nota de prensa
- Medios de comunicación (Prensa, radio, TV)
- Redes sociales

6.2.4. Divulgación publica del PMVS en los medios y participación ciudadana

Descripción:

Divulgación de información básica del Plan de Vivienda en los distintos canales de comunicación, medios de prensa, web municipal y TV.

Objetivos:

Ofrecer información en materia de vivienda y suelo de interés para la ciudadanía favoreciendo el conocimiento de oportunidades, ayudas y subvenciones a los demandantes de vivienda, a los promotores y constructoras locales.

Responsables:

Supervisión y coordinación: Gabinete de prensa y equipo Redactor.

Audiencia Objetivo:

La ciudadanía de Los Molares en general con acceso a la prensa, radio, redes sociales y TV.

Fecha/Plazo:

De forma continuada o intermitente desde la presentación pública del Alcalde hasta la aprobación del Plan. A través de los medios municipales.

Recursos y Materiales:

Periodista de gabinete de Prensa Municipal e Informático o empresa encargada de la web municipal.

Canales de Comunicación:

- Página web municipal
- Medios de comunicación (Prensa, radio, TV)

Observaciones:

Recursos propios del Ayuntamiento.

6.2.5. Página Facebook del PMVS

Descripción:

Diseño y puesta en marcha de un perfil de Facebook para reforzar la campaña de información del PMVS de Los Molares, con vínculos a la web municipal.

Objetivos:

Ofrecer una posibilidad de comunicación más directa con la ciudadanía a través de las posibilidades de las redes sociales que favorezcan el diálogo y la participación ciudadana dentro de la campaña de divulgación del PMVS

Responsables:

Administración Municipal.

Audiencia Objetivo:

La ciudadanía de Los Molares en general con acceso a redes sociales.

Fecha/Plazo:

Seguimiento durante los procesos de participación pública en la elaboración del PMVS.

Recursos y Materiales:

Periodista de gabinete de Prensa Municipal e Informático o empresa encargada de la web municipal.

Canales de Comunicación:

- Página web municipal
- Redes sociales

Observaciones:

Recursos propios del Ayuntamiento.

6.2.6. Jornadas Técnicas sobre el PMVS

Descripción:

Mesa Técnica en al que expone el PMVS, coordinada por la Concejalía de Urbanismo y presentada por la Alcaldía.

Objetivos:

Generar debates sectoriales en la búsqueda de soluciones compartidas entre los agentes sociales políticos y económicos al tiempo que dar a conocer las nuevas proposiciones de la política municipal en relación a la vivienda y suelo.

Responsables:

Alcalde y Concejalía de Urbanismo.

Audiencia Objetivo:

Asociaciones profesionales, vecinales, promotores y constructores locales, asociaciones de consumidores y demandantes potenciales de vivienda, entidades privadas y relacionadas con la vivienda.

Fecha/Plazo:

Un encuentro sobre el PMVS una vez se haya terminado la redacción del Documento.

Una segunda Jornada Técnica se podrá organizar antes de la aprobación definitiva del PMVS.

Recursos y Materiales

Presentación conjunta entre el Gabinete de Prensa y un equipo municipal designado por el Ayuntamiento de Los Molares y el equipo Redactor del Plan.

Canales de Comunicación:

- Notas de prensa
- Medios de comunicación (Prensa, radio y TV)
- Redes sociales
- Enviar invitaciones al menos 15 días antes desde Alcaldía.

Observaciones:

Recepción posterior de propuestas a través de correo electrónico. Podrán realizarse actos complementarios de divulgación previstos con antelación para programarse conjuntamente con el equipo Redactor.

6.2.7. Presentación y publicación del PMVS

Descripción:

Presentación del Alcalde en rueda de prensa, ante los medios de comunicación, de la publicación del documento aprobado definitivamente del PMVS.

Objetivos:

Difundir a la ciudadanía la futura política de vivienda en la localidad. Dar a conocer los detalles del PMVS una vez se haya publicado en el BOP. Exponer el programa de Actuación del Plan, Cronograma y la fecha de inicio del Plan de Actuaciones y las medidas propuestas por el Ayuntamiento de Los Molares.

Responsables:

Alcalde y Concejal de Urbanismo

Audiencia Objetivo:

Promotores de vivienda y suelo, demandantes potenciales de vivienda y ciudadanía en general.

Fecha/Plazo:

La presentación se podrá hacer tras la aprobación definitiva por el ayuntamiento.

Acto municipal en rueda de prensa.

Recursos y Materiales:

La presentación será preparada por el Gabinete de Prensa y el equipo designado por el Ayuntamiento que aportará los medios necesarios.

Canales de Comunicación:

- Nota de prensa
- Medios de Comunicación (TV, radio, Prensa)
- Redes sociales (Ayuntamiento Pinos Puente)
- Web municipal

Observaciones:

Podrán realizarse acciones complementarias de divulgación, nuevos dípticos, folletos, carteles.

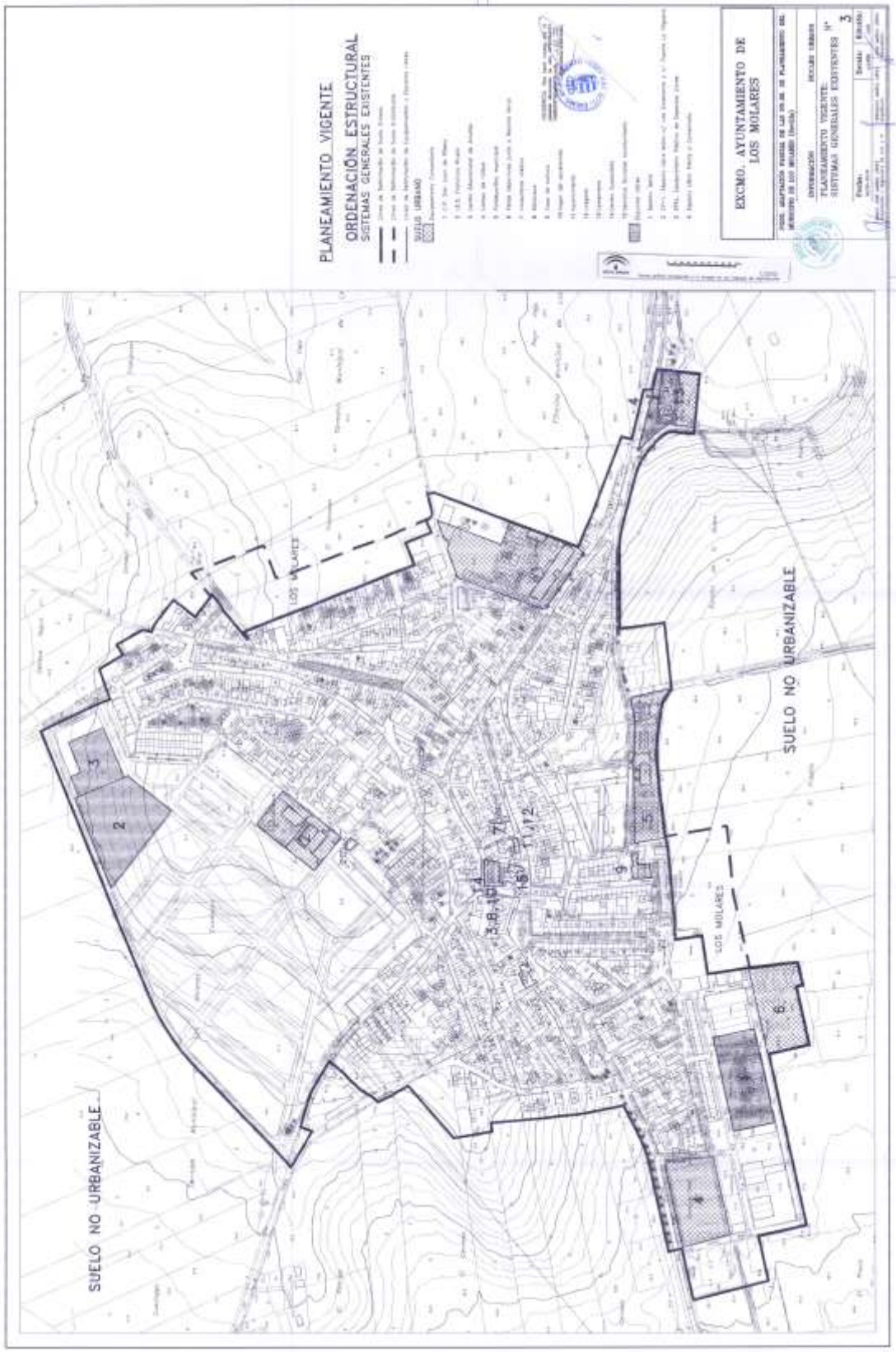
7. ANEXOS

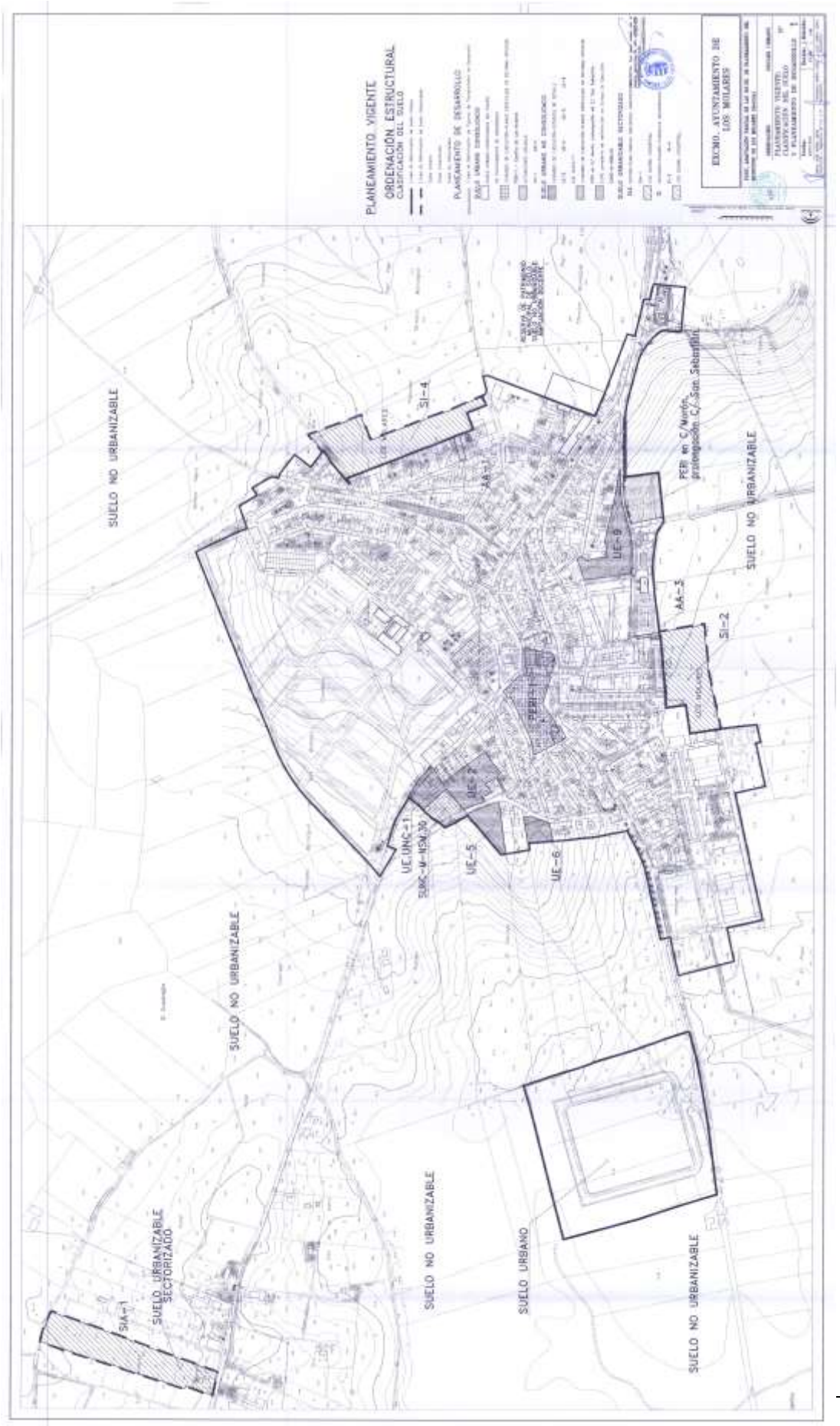
7.1. SISTEMAS GENERALES

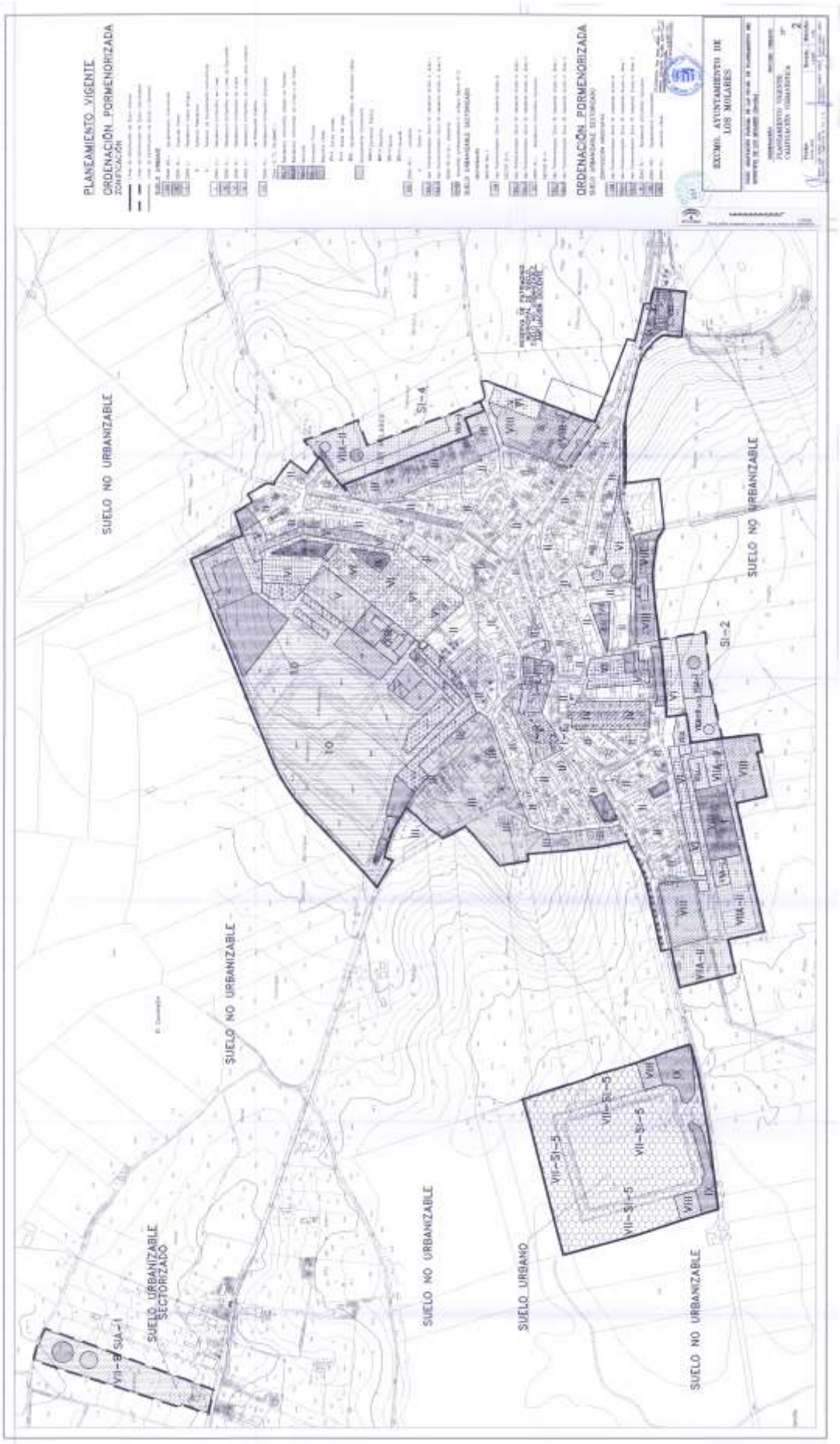
7.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

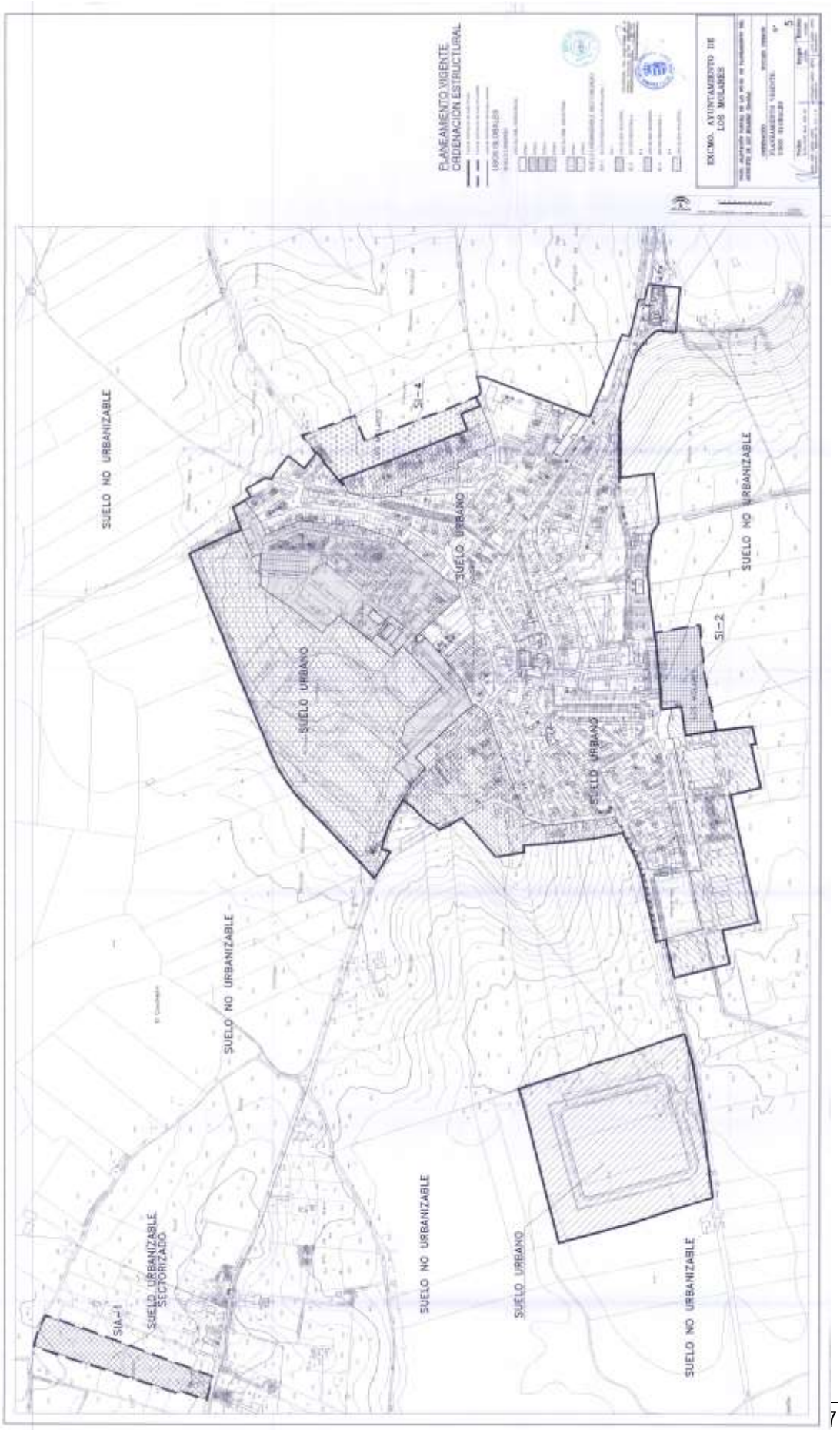
7.2. CALIFICACIÓN URBANÍÍSTICA

7.4. USOS GLOBALES


PLANEAMIENTO VIGENTE
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LOS MOLARES
SUELO NO URBANIZABLE
SUELO NO URBANIZABLE
LOS MOLARES
LOS MOLARES


PLANEAMIENTO VIGENTE
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LOS MOLARES
SUELO NO URBANIZABLE
SI-4
AA-1
UE-9
PERI en C/Norte, prolongación C/.San Sebastián
SUELO NO URBANIZABLE
AA-3
SI-2
PERI-1
UE-2
UE-5
UE-6
UE.UNC-1
SUNC-M-NSM.30
SUELO NO URBANIZABLE
SIA-1
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SUELO NO URBANIZABLE
SUELO URBANO
SUELO NO URBANIZABLE


PLANEAMIENTO VIGENTE
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
ZONIFICACIÓN
ORDENACIÓN PORMENORIZADA
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LOS MOLARES
SUELO NO URBANIZABLE
SUELO NO URBANIZABLE
SUELO NO URBANIZABLE
SUELO NO URBANIZABLE
SUELO NO URBANIZABLE
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SUELO URBANO
SI-4
SI-2
VII-SI-1
VII-SI-5
VII-SI-6
VII-SI-7
VII-SI-8
VII-B SUA-1


PLANEAMIENTO VIGENTE
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LOS MOLARES
SUELO NO URBANIZABLE
SI-4
SUELO URBANO
SUELO URBANO
SUELO URBANO
SUELO NO URBANIZABLE
SI-2
SUELO NO URBANIZABLE
SUIA-1
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SUELO NO URBANIZABLE
SUELO URBANO
SUELO NO URBANIZABLE