

# PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE MARINALEDA

Plan Sur



05/06/2018

## Plan Sur, junio de 2018

---

Equipo de trabajo:

Antonio Trillo Sánchez - Dirección

Ismael Domínguez

José Manuel Betanzos

Sara Caballero

José Luis García

Óscar García

RémiJenta

*Autonomía Sur S. Coop. And. de interés social*

*Licitex, S.L.U.*

**Plan Sur**

C/Bajeles 17, 41002 - Sevilla

Tel +34 616 976 626

[info@plansur.org](mailto:info@plansur.org)

**ÍNDICE CAPÍTULOS**

<b>ANTECEDENTES</b>	<b>5</b>
<b>1. MARCO LEGISLATIVO</b>	<b>6</b>
<b>2. OBJETO Y ESTRUCTURA</b>	<b>8</b>
<b>3. CONTENIDO</b>	<b>9</b>
<b>4. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO</b>	<b>11</b>
<b>4.1. Análisis de la población y demanda residencial</b>	<b>11</b>
4.1.1. Características de la población y los hogares actuales	11
4.1.2. Proyección de población y hogares.	14
4.1.3. Análisis de las necesidades de vivienda.	16
<b>4.2. Análisis del Parque de Viviendas del Municipio: Oferta y Mercado de vivienda.</b>	<b>18</b>
4.2.1. Estado del parque edificatorio de la vivienda	18
4.2.2. Régimen de tenencia, titularidad y uso	26
4.2.3. Oferta y mercado de vivienda	26
<b>4.3. Análisis de la incidencia del planeamiento territorial y urbanístico en el sector residencial</b>	<b>29</b>
<b>4.4. Descripción de los recursos e instrumentos municipales al servicio de las políticas de vivienda</b>	<b>31</b>
<b>5. DEFINICIÓN DE OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS</b>	<b>34</b>
<b>5.1. Objetivos</b>	<b>34</b>
<b>5.2. Estrategias</b>	<b>35</b>
<b>6. PROGRAMA DE ACTUACIONES</b>	<b>37</b>
<b>6.1. Vigencia del plan</b>	<b>37</b>

<b>6.2. Evaluación económica y financiera del plan</b>	<b>37</b>
<b>6.3. Gestión del PMVS</b>	<b>37</b>
<b>6.4. Plan de actuaciones</b>	<b>38</b>
<b>7. PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA</b>	<b>41</b>

**ÍNDICE GRÁFICOS**

<i>Gráfico 1. Pirámide de población según grupo de edad y sexo de Marinaleda, 2017.</i>	12
<i>Gráfico 2. Población por grupos de edad de Marinaleda, 2017.</i>	12
<i>Gráfico 3. Evolución de la población potencialmente activa de Marinaleda, 2017.</i>	13
<i>Gráfico 4. Composición de los hogares de Marinaleda, 2011.</i>	14
<i>Gráfico 5. Variación de la población interanual y tendencia demográfica en Marinaleda.</i>	14
<i>Gráfico 6. Tamaño medio de los hogares según tipología de hogar en la provincia de Sevilla, 2019-2025.</i>	15
<i>Gráfico 7. Número de hogares según tipología de hogar en la provincia de Sevilla, 2019-2025.</i>	15
<i>Gráfico 8. Número de personas según tipología de hogar en la provincia de Sevilla, 2019-2025.</i>	16
<i>Gráfico 10. Viviendas familiares principales según el régimen de tenencia de Marinaleda, 2011.</i>	18
<i>Gráfico 11. Viviendas familiares principales por superficie de la vivienda de Marinaleda, 2011.</i>	19
<i>Gráfico 12. Viviendas familiares principales por número de habitaciones de Marinaleda, 2011.</i>	19
<i>Gráfico 13. Bienes inmuebles según calidad constructiva de Marinaleda, 2016.</i>	20
<i>Gráfico 14. Edificios residenciales por fecha de construcción de Marinaleda, 2011.</i>	23

<i>Gráfico 15. Edificios residenciales por fecha de construcción y estado de conservación de Marinaleda, 2011.</i>	23
<i>Gráfico 9. Evolución del valor catastral medio (€/m<sup>2</sup>) por tipología de vivienda de Marinaleda.</i>	28

### ÍNDICE TABLAS

<i>Tabla 1. Población por sexos y edad de Marinaleda, 2017.</i>	11
<i>Tabla 2. Número de hogares por tamaño de Marinaleda, 2011.</i>	13
<i>Tabla 3. Tipología ETHOS - FEATSA.</i>	16
<i>Tabla 4. Principales indicadores de vivienda de Marinaleda, 2011.</i>	27
<i>Tabla 5. Estimación del número de viviendas en Suelo Urbano de Marinaleda según Ordenanzas, 2009.</i>	29
<i>Tabla 6. Actuaciones en Suelo Urbano de Marinaleda y Matarredonda, 2009.</i>	29
<i>Tabla 7. Actuaciones en Suelo Urbanizable de Marinaleda y Matarredonda, 2009.</i>	30

### ÍNDICE MAPAS

<i>Mapa 1. Evolución histórica de la edificación de Marinaleda, 2018.</i>	21
<i>Mapa 2. Estado de la edificación de Marinaleda, 2018.</i>	22
<i>Mapa 3. Alturas de la edificación de Marinaleda, 2018.</i>	25

## ANTECEDENTES

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo se redacta por el Ayuntamiento de Marinaleda, y de acuerdo con esto, a fecha 03/10/2017, la Concejalía de Urbanismo se hizo cargo de su desarrollo, contratando a la empresa Licitex S.L. bajo la dirección de Don Juan Manuel Sánchez Gordillo, Concejal de Urbanismo de Marinaleda. Durante los meses de octubre a junio se ha desarrollado el mismo, y se entregó al Ayuntamiento en fecha 05/06/2018 para su aprobación.

El presente documento ha sido subvencionado por las ayudas de la Consejería de Fomento y Vivienda, para la elaboración y revisión de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Resolución de 4 de mayo de 2017, de la Secretaría General de Vivienda, por la que se convocan las ayudas previstas en la Orden de 27 de abril de 2017, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas, en régimen de concurrencia no competitiva, para la elaboración y revisión de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

## 1. MARCO LEGISLATIVO

Las legislaciones de ámbito internacional, europeo, español y andaluz consagran el **Derecho a la Vivienda** como un derecho básico para las personas. Así, el artículo 25.1 de la Declaración Universal de Derechos Humanos establece que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, entre otros, la vivienda. Así lo hace también el *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC, ONU, 1966)*, que en el apartado 1 del artículo 11 establece que los Estados reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y los exhorta a tomar medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho.

En nuestro país, el artículo 47 de la Constitución Española señala que «*todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada*» y ordena a los poderes públicos promover las condiciones necesarias, así como establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho. Y el artículo 148 dispone que las Comunidades Autónomas podrán asumir las competencias en materia de vivienda. La Constitución igualmente otorga al Estado la competencia exclusiva en el establecimiento de las bases de la ordenación del crédito y la banca, así como la planificación general de la actividad económica (artículo 149). Este último título competencial es el que habilita al Estado para elaborar un *Plan Estatal de Vivienda*. Recientemente, el BOE núm. 61, de 10 de marzo de 2018, ha publicado el *Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 (PEV1821 en adelante)*, con la apuesta decidida por fomentar el alquiler y la rehabilitación con carácter prioritario.

En lo referente a nuestra Comunidad Autónoma, el Estatuto de Autonomía para Andalucía dedica los artículos 25 y 37.1.22º al reconocimiento del de-

recho a una vivienda digna y adecuada, así como al uso racional del suelo. Igualmente, recoge las competencias de la Comunidad Autónoma en materia de vivienda. En concreto el artículo 56.1.a) dicta que le corresponde a la comunidad autónoma andaluza la planificación, la ordenación, la inspección y el control de las viviendas; el establecimiento de prioridades y objetivos del fomento de las Administraciones Públicas de Andalucía en materia de vivienda y la adopción de las medidas necesarias para su alcance; la promoción pública de vivienda; las normas técnicas y el control sobre la calidad de la construcción; el control de condiciones de infraestructuras y de normas técnicas de habitabilidad de las viviendas; la innovación tecnológica y la sostenibilidad aplicable a las viviendas; y la normativa sobre conservación y mantenimiento de las viviendas y su aplicación. El Estatuto establece también que los municipios tienen competencias propias sobre la planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda de protección oficial.

La *Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía (LRDVA en adelante)* introduce la figura del Plan Municipal de Vivienda y Suelo (*PMVS en adelante*), estableciendo, en su artículo 13, su contenido y determinaciones y la necesidad de que los mismos se coordinen con la planificación de autonómica al respecto. Recientemente se han realizado importantes modificaciones mediante la *Ley 1/2018, de 26 de abril, por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía, mediante la modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y se modifica la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo*.

La mencionada Ley 1/2010 reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía establece la obligación para los Ayuntamientos de disponer de PMVS en un plazo de dos años desde la publicación de la misma, aunque en la práctica, por diversos motivos, son pocos los Ayuntamientos que cuentan esta herramienta.

Es por ello que el *Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020* (PVRA1620 en adelante) establece en su artículo 7.1 que las distintas órdenes que desarrollen los programas establecidos en el mismo podrán condicionar o establecer como criterio de priorización para la obtención de las ayudas por los beneficiarios el que el Ayuntamiento cuente con Plan Municipal de Vivienda y Suelo. Añade la disposición adicional segunda del PVRA, que los ayuntamientos dispondrán de un año desde la entrada en vigor del plan autonómico para aprobar el correspondiente plan municipal, y que las órdenes que desarrollen los distintos programas contemplados en el plan autonómico podrán establecer como criterio preferente, o como condición en la selección de actuaciones, que el municipio donde se desarrolle la actuación tenga aprobado el correspondiente PMVS.

Es destacable también que la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA en adelante), art. 10, entre otros, también incorpora algunas deter-

minaciones vinculadas con el planeamiento urbanístico que difieren en cada caso según lo que los Planes Municipales de Vivienda y Suelo hayan establecido al respecto, afectando concretamente al destino de la reserva del 30% del aprovechamiento urbanístico para viviendas protegidas, en función de la demanda que se estime en el diagnóstico del PMVS.

Cabe señalar que el pasado año se aprobó la *Orden de 27 de abril de 2017, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas, en régimen de concurrencia no competitiva, para la elaboración y revisión de los planes municipales de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Andalucía*. En el artículo 7.5 del PVRA se prevé la posibilidad de convocar ayudas económicas a los ayuntamientos, destinadas a la elaboración, revisión y adaptación de los planes municipales de vivienda y suelo, siendo el objeto de dicha Orden su regulación, estableciéndose posteriormente su convocatoria mediante Resolución de 4 de mayo de 2017, por la que se convocan para dicho ejercicio.

Por tanto, son estas normas y las reglas establecidas en las mismas, las que dan el soporte y el marco general en el que se desarrolla el presente ***Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Marinaleda***.

## 2. OBJETO Y ESTRUCTURA

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo tiene por objeto la identificación y cuantificación de las necesidades de vivienda del municipio, y la articulación de las medidas necesarias para atenderlas. Para este fin, se proyectan, presupuestan y programan las actuaciones correspondientes ajustadas a unos plazos establecidos y justificados. Con el presente documento, los gestores públicos locales cuentan con una herramienta precisa que les facilita la planificación y la orientación de las políticas de vivienda, suelo y urbanismo, centradas en la garantía del derecho a la vivienda de todos los ciudadanos.

La base metodológica empleada en el siguiente documento se ajusta a la definición y composición de la Ley 1/2010, de 8 Marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía y el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

El presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo se aborda desde una triple perspectiva:

- **Analítica:** recabando la información disponible y realizando un diagnóstico de la problemática municipal en materia de vivienda y suelo.
- **Estratégica:** estableciendo los objetivos y estrategias para alcanzarlos a partir del análisis efectuado.
- **Programática:** con la definición y programación de las actuaciones del Ayuntamiento a medio plazo (5 años), incluyendo financiación, seguimiento y evaluación del presente Plan.

El proceso de formulación y desarrollo de este PMVS se ha acompañado de un Plan de Comunicación y Participación Ciudadana que ha posibilitado la elaboración colaborativa con los habitantes del municipio, así como los demás actores implicados (técnicos, servicios sociales, representantes políticos, etc.).

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo deberá revisarse, como mínimo, cada cinco años, sin perjuicio de su posible prórroga, o bien cuando se precise su adecuación a la legislación vigente o nueva, en materia de derecho a la vivienda.



### 3. CONTENIDO

El PMVS se define en coherencia con la Ley 1/2010 Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía (LRDVA), con especial atención a los aspectos relacionados en sus artículos 13.2, 19.2, 10.3 y 11, y con el plan andaluz de vivienda vigente, el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 (PVRA).

Se estructura en tres bloques:

#### *BLOQUE PRIMERO. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO*

Aborda el trabajo analítico de obtención de información para conocer las necesidades de vivienda y la oferta de las mismas existentes en el municipio así como el estado de conservación de las edificaciones con uso de vivienda.

#### *BLOQUE SEGUNDO. DEFINICIÓN DE OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS*

En este bloque se definen los objetivos y estrategias que establece el Ayuntamiento para satisfacer la demanda. Estos objetivos y estrategias nacen a partir del trabajo en información y análisis del propio Plan, de los objetivos de política general definidos en la legislación y normativa en materia de vivienda tanto andaluza (principalmente LOUA, LRDVA y PAVR1620) como estatal (con especial atención al PEV1821), y en la propuestas del ayuntamiento y la ciudadanía.

#### *BLOQUE TERCERO. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.*

El tercer bloque recoge el Programa de Actuación del Plan, que contiene memoria de las actuaciones a llevar a cabo, identificando tres apartados diferenciados:

- un primer eje de medidas en materia de acceso a la vivienda,
- otro eje de medidas referidas a rehabilitación
- un tercer eje de medidas para la información a la ciudadanía y la gestión del propio plan por parte del ayuntamiento.

Este tercer eje, no recogido explícitamente en el PVRA cobra especial importancia dado que la información a la ciudadanía lleva a una mejor respuesta ante los diferentes programas autonómicos de ayuda, por una parte, y que una eficiente gestión municipal puede dar lugar a mayores y mejores resultados que las inversiones directas en obra, ya sean de nueva planta o de rehabilitación.

El PMVS se construye desde el inicio colectivamente, contando previamente con la información directa y la participación de la ciudadanía, tanto en la toma de conocimiento de la demanda y de las necesidades existentes como en la posterior formulación de propuestas.

## *BLOQUE PRIMERO. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO*

## 4. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

### 4.1. ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL

El presente apartado realiza en primer lugar el análisis de carácter social y demográfico generalizado a partir de los datos estadísticos básicos existentes, y en segundo lugar, el análisis de la necesidad de vivienda de la población, con un apartado específico sobre personas y colectivos en riesgo de exclusión social y residencial, y sobre la situación en materia de desahucios.

#### 4.1.1. CARACTERÍSTICAS DE LA POBLACIÓN Y LOS HOGARES ACTUALES

##### (1) Características de la población.

A continuación se presenta un análisis demográfico municipal, teniendo en cuenta las tasas de crecimiento y decrecimiento natural y de saldo migratorio, orientado a obtener proyección de población desagregada por grupos de edad y sexo y la estimación de los hogares.

El municipio de Marinaleda cuenta con una población total de 2.665 habitantes de los cuales, 1.366 son hombres (51,3%) y 1.299 son mujeres (48,7%), según los datos del Padrón Municipal de Habitantes de 2017.

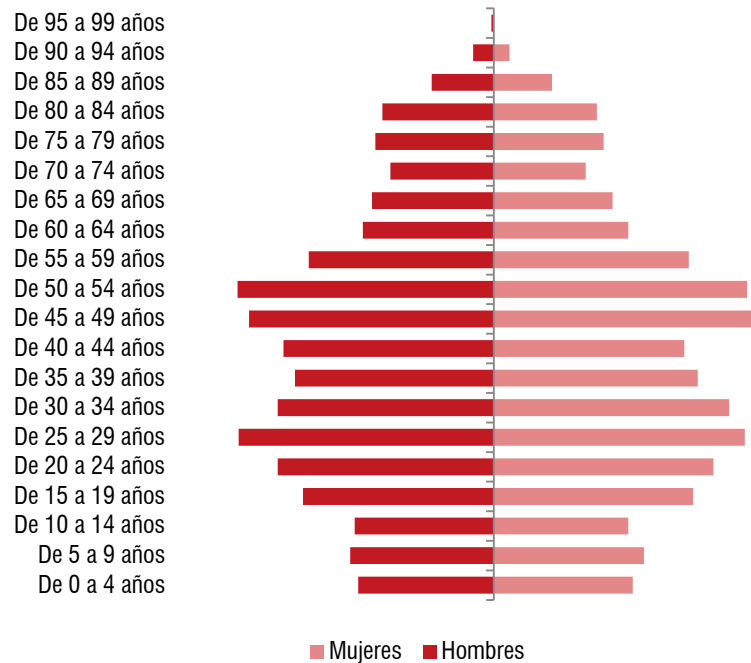
Analizando la pirámide de población del municipio, se observa una distribución de la población por grupos de edades y sexo donde los primeros tramos y los últimos son los más comidos. No obstante, el grueso se encuentra en las edades correspondientes a la población activa del municipio.

**TABLA 1. POBLACIÓN POR SEXOS Y EDAD DE MARINALEDA, 2017.**

	Ambos sexos	Hombres	Mujeres
<b>TOTAL</b>	2665	1366	1299
<b>De 0 a 4 años</b>	118	62	56
<b>De 5 a 14 años</b>	246	127	119
<b>De 15 a 29 años</b>	576	299	277
<b>De 30 a 64 años</b>	1255	656	599
<b>De 65 a 74 años</b>	196	94	102
<b>De 75 a 89 años</b>	254	121	133
<b>De más de 90</b>	20	7	13

*Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Explotación del Padrón municipal de habitantes del INE.*

**GRÁFICO 1. PIRÁMIDE DE POBLACIÓN SEGÚN GRUPO DE EDAD Y SEXO DE MARINALEDA, 2017.**



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Explotación del Padrón municipal de habitantes del INE.

La tabla de población muestra detalladamente cómo el tramo de edad comprendido entre los 30 y los 64 años es el que aglutina una mayor población, suponiendo más del 47% del total.

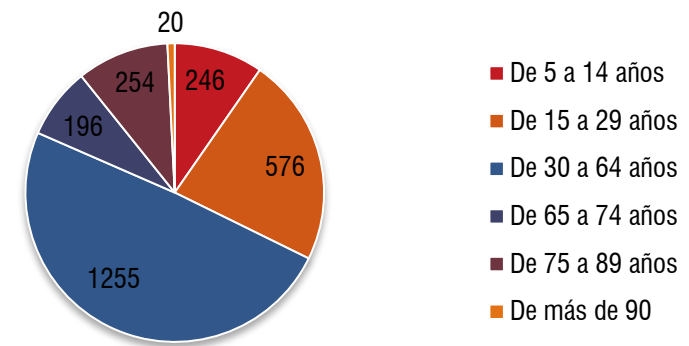
Asimismo, también se desprende que la población menor de 16 años es superior a los mayores de 65. Y, que la población en edad infantil es un

porcentaje muy baja para el sostenimiento futuro de la población del municipio, tan sólo el 13%.

Por sexos, el dato más significativo es el que viene a confirmar que las mujeres viven más que los hombres. No obstante, se observa que la población activa, la comprendida entre los 15 y los 64 años, mayoritariamente son hombres (52%).

Por otro lado, los datos también ponen de manifiesto que en la horquilla de edad menor de 14 años, la población son mayoritariamente hombres (52%).

**GRÁFICO 2. POBLACIÓN POR GRUPOS DE EDAD DE MARINALEDA, 2017.**



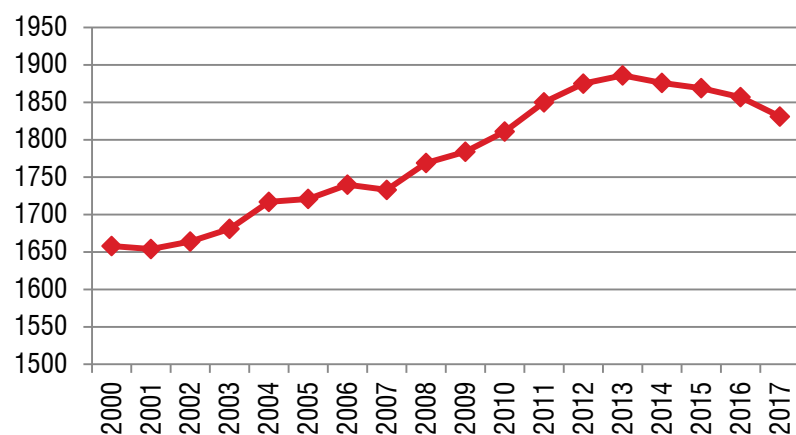
Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Explotación del Padrón municipal de habitantes del INE.

Analizando, tanto la población mayor de 65 años, como la menor de 14 años en el municipio, se puede comprobar cuál es la situación del índice de dependencia de la población actual, así como el índice de envejecimiento

de la misma. Es decir, la población que está en edad de depender económica y socialmente de otros para poder vivir.

La población entre 15 y 64 años, que es la potencialmente activa, ha crecido en los últimos 17 años en un 10,4%. Sin embargo, se observa en el gráfico que desde 2013 ha descendido un 2,9%. La capacidad actual que tiene el municipio para sostener en adecuadas condiciones de vida a jóvenes y mayores es complicada.

**GRÁFICO 3. EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN POTENCIALMENTE ACTIVA DE MARINALEDA, 2017.**



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Explotación del Padrón municipal de habitantes del INE.

## (2) Características de los hogares.

Según datos del último Censo de Población y Vivienda de 2011, la población de Marinaleda se agrupa en un total de 1.026 hogares.

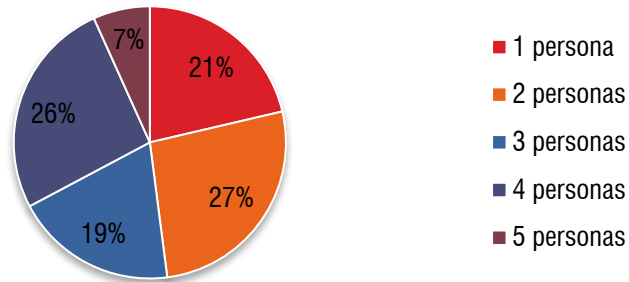
**TABLA 2. NÚMERO DE HOGARES POR TAMAÑO DE MARINALEDA, 2011.**

Tamaño de los hogares	Número de hogares
<b>TOTAL</b>	1026
<b>1 persona</b>	218
<b>2 personas</b>	272
<b>3 personas</b>	197
<b>4 personas</b>	266
<b>5 personas</b>	69
<b>6 o más personas</b>	0

Fuente: IECA. Explotación de los Censos de Población y Viviendas del INE 2011.

En relación al tamaño del hogar, el 27% de los mismos están constituidos por 2 personas, con una cifra muy seguida a los hogares de 4 personas (26%), y los de carácter unipersonal (21%). Estos tres grupos son los que congregan a la mayor parte de la población, siendo las restantes agrupaciones un 26 %.

**GRÁFICO 4. COMPOSICIÓN DE LOS HOGARES DE MARINALEDA, 2011.**



Fuente: IECA. Explotación de los Censos de Población y Viviendas del INE 2011.

El número medio de habitantes por hogar en el municipio de Marinaleda es de 2,7 personas, un dato muy similar al correspondiente a la media de la provincia de Sevilla (2,9).

#### 4.1.2. PROYECCIÓN DE POBLACIÓN Y HOGARES.

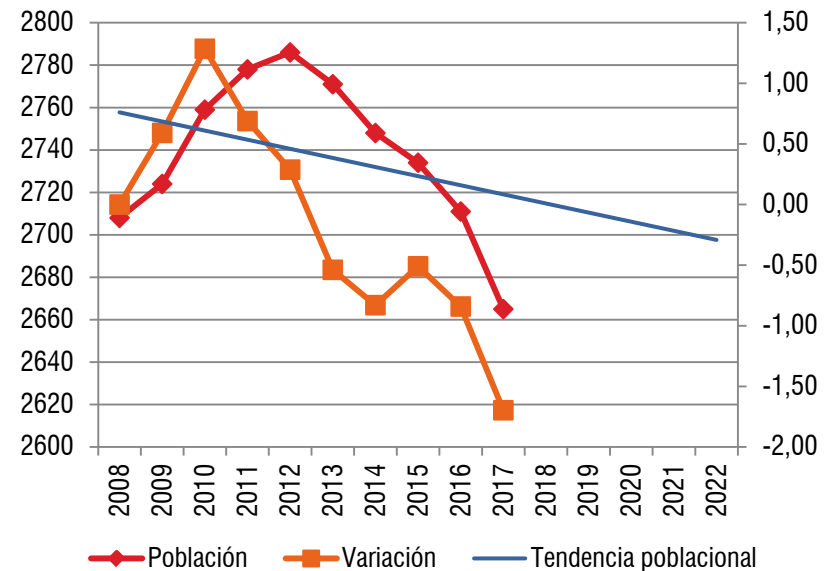
Para poder desarrollar la estrategia de desarrollo futura en materia de vivienda se realiza una proyección de la población para los años de duración del plan, así como de los hogares. En el caso de la proyección de hogares, se ha tomado como referencia las realizadas por el IECA para el periodo 2012 – 2035 por ámbitos provinciales.

##### (1) Proyección demográfica.

Analizando los datos relativos a la población del municipio en el periodo de 2008 a 2017, así como la variación interanual de la misma, se establece la tendencia de la población para el periodo del Plan. Se observa que hay un

decrecimiento de la población desde 2012 relacionado con una tendencia de envejecimiento de la población, baja inmigración, y descenso de los nacimientos. La tendencia a 2022 es de carácter decrecionista.

**GRÁFICO 5. VARIACIÓN DE LA POBLACIÓN INTERANUAL Y TENDENCIA DEMOGRÁFICA EN MARINALEDA.**

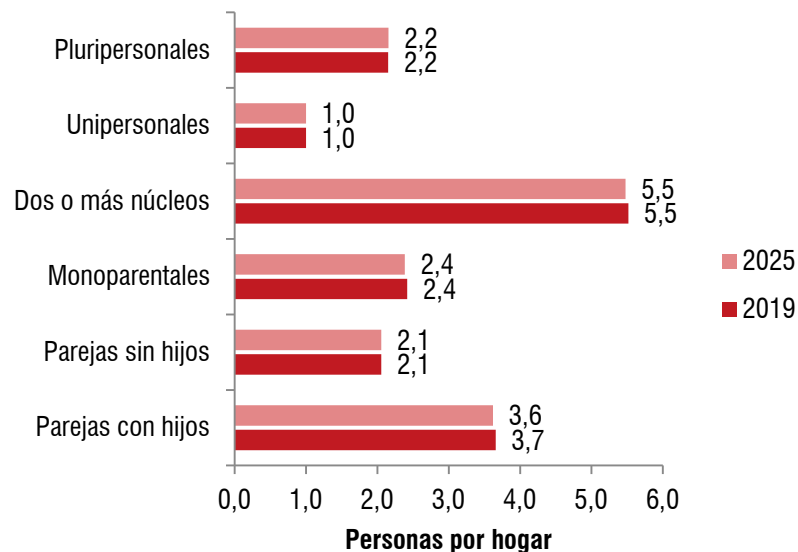


Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

##### (2) Proyección de hogares.

Tomando como referencia la proyección de hogares realizada para la provincia de Sevilla por el IECA, se observa que el tamaño medio de los hogares por tipología en 2025 tenderá a no cambiar el número de personas por hogar a lo que actualmente encontramos.

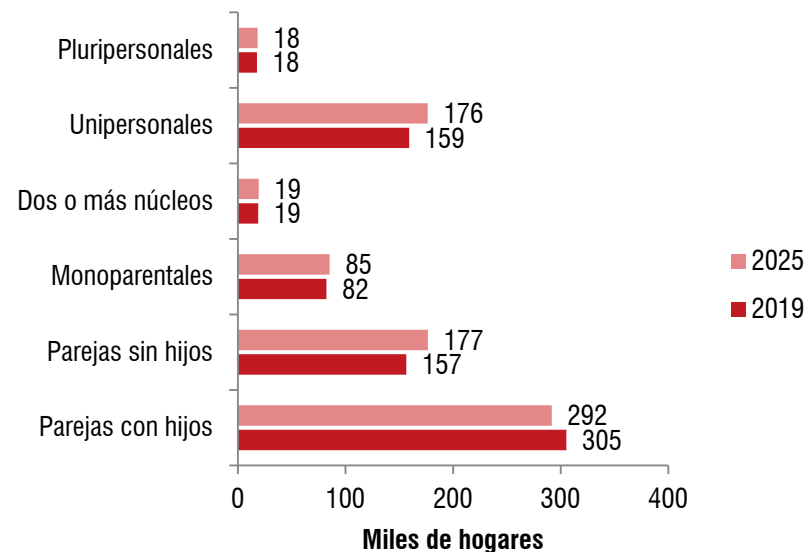
**GRÁFICO 6. TAMAÑO MEDIO DE LOS HOGARES SEGÚN TIPOLOGÍA DE HOGAR EN LA PROVINCIA DE SEVILLA, 2019-2025.**



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

Por otro lado, para 2025, el número de hogares según tipología se mantendrá estable en las unidades pluripersonales, de dos o más núcleos y monoparentales. No obstante, se observa un crecimiento de los hogares unipersonales y de parejas sin hijos; y un decrecimiento de los hogares de parejas con hijos.

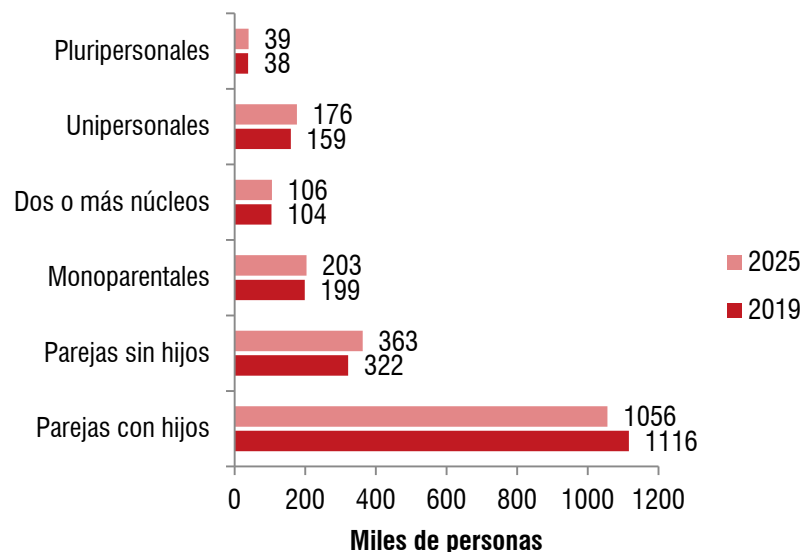
**GRÁFICO 7. NÚMERO DE HOGARES SEGÚN TIPOLOGÍA DE HOGAR EN LA PROVINCIA DE SEVILLA, 2019-2025.**



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

Finalmente, analizando lo referente al número de personas según tipología de hogar, se vuelve a observar una tendencia a no variar el número de personas que conviven en hogares pluripersonales, de dos o más núcleos; un leve crecimiento de los hogares unipersonales, monoparentales, y de parejas sin hijos; y prevalecen los hogares de parejas con hijos, pese a su decrecimiento.

**GRÁFICO 8. NÚMERO DE PERSONAS SEGÚN TIPOLOGÍA DE HOGAR EN LA PROVINCIA DE SEVILLA, 2019-2025.**



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

#### 4.1.3. ANÁLISIS DE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA.

La determinación de las necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio se realiza a partir del análisis demográfico anterior y de la información obtenida de los servicios sociales municipales.

La determinación de las necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio se aborda considerando dos componentes fundamentales:

- La necesidad general de vivienda asociada a los procesos de emancipación, necesidad de cambio de vivienda por no adaptarse

a sus necesidades (tamaño, accesibilidad, necesidades de adaptación, de rehabilitación, etc.), que no conlleva medidas sociales complementarias.

- La necesidad relacionada con aquellos colectivos que presentan mayores problemas de vulnerabilidad o exclusión residencial y deben ser objeto de una atención especial. Para ellos hemos seguido la clasificación establecida por FEANTSA, donde se diferencian en cuatro categorías según su situación residencial.

La estimación del conjunto poblacional a nivel local del presente estudio se ha realizado mediante la información obtenida por los Servicios Sociales del Ayuntamiento, y otros servicios públicos que dirigen su labor a la atención social, igualdad o bienestar de la población.

**TABLA 3. TIPOLOGÍA ETHOS - FEATSA.**

Categoría conceptual	Categoría operacional	Situación en el municipio
<b>Sin techo</b>	Personas que pernoctan en la calle o pasan la noche en un albergue.	No se observa ningún caso
<b>Personas sin vivienda<sup>2</sup></b>	Personas que viven en centros de alojamiento temporal:albergues y centros de alojamiento; alojamientos temporales y tránsito; alojamientos con apoyo o asistidos.	No se observa ningún caso
	Personas en Albergues para mujeres.	No se observa ningún caso
	Personas en Centros de Internamiento de extranjeros.	No se observa ningún caso

<sup>2</sup>Personas que no cuentan con una vivienda, aunque mantienen la necesidad de alojamiento cubierta por distintas circunstancias.



<b>Categoría conceptual</b>	<b>Categoría operacional</b>	<b>Situación en el municipio</b>
	Personas que van a salir de instituciones o centros de internamiento sin vivienda a la que puedan ir.	No se observa ningún caso
	Personas que reciben apoyo a largo plazo por su condición de vulnerabilidad: residencia para mayores sin hogar, viviendas tuteladas para personas sin hogar, o similares.	No se observa ningún caso
<b>Personas con vivienda insegura</b>	Personas que carecen de título legal: temporalmente con la familia o amigos, subalquiler ilegal, ocupación ilegal.	Se identifica 1 hogar compuesto por 1 persona.
	Personas viviendo bajo amenaza de desahucio.	
	Amenazas de violencia (dentro o en el entorno de la vivienda).	No se observa ningún caso
<b>Personas con vivienda inadecuada</b>	En estructuras temporales no convencionales: caravanas, edificaciones que no tienen función de vivienda, estructuras temporales, o similares.	No se observa ningún caso
	Alojamientos impropios, inadecuados para vivir: infravivienda o chabolismo.	No se observa ningún caso
	Hacinamiento extremo, por encima de los estándares aceptados.	No se observa ningún caso

*Fuente: Metodología ETHOS. Federación Europea de Organizaciones Nacionales que trabajan con Personas sin Hogar.*

El análisis de las categorías anteriores y su cuantificación es importante para conocer cuánta población y cuántos hogares requieren medidas residen-

ciales urgentes, y que deben abordadas por el Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

En el caso de Marinaleda, apreciamos la existencia de un hogar compuesto por una persona en situación de carencia de título legal. Esta circunstancia está en conocimiento de la administración municipal, que está en proceso de regularización de la situación.

## 4.2. ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS DEL MUNICIPIO: OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA.

En el siguiente apartado se realiza una descripción de la estructura urbana residencial e información y diagnóstico del parque de viviendas existentes en el municipio, incluyendo un análisis sobre su grado de obsolescencia, reflejando el régimen de tenencia, así como las viviendas vacías o en desuso y segundas residencias. Se reflejarán también las situaciones de viviendas inadecuadas e infraviviendas.

Por último, se efectuará un análisis del mercado de vivienda y su evolución, de la oferta (volumen, regímenes, precios, tipología, localización, etc.) teniendo en cuenta en especial la situación de la vivienda protegida.

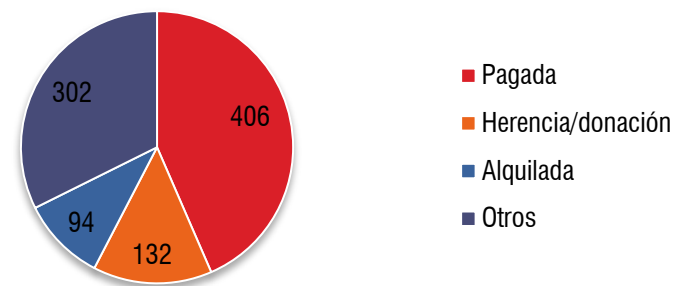
### 4.2.1. ESTADO DEL PARQUE EDIFICATORIO DE LA VIVIENDA

A continuación se describe la estructura urbana residencial e información y diagnóstico del parque de viviendas existentes en el municipio, donde se incluye un análisis sobre el grado de obsolescencia, y las situaciones de viviendas inadecuadas e infraviviendas.

Las fuentes de información de este apartado son la Dirección General del Catastro, obtenida en el mes de abril de 2018, y la información del Censo de Población y Vivienda del INE de 2011.

Según el análisis de las viviendas familiares principales por régimen de tenencia (1.206 unidades), se observa que el régimen de tenencia mayoritario es en propiedad (43,5%). Por otro lado, no se encuentran en el municipio viviendas bajo el régimen de pagos pendientes, o cedidas gratis o a bajo precio.

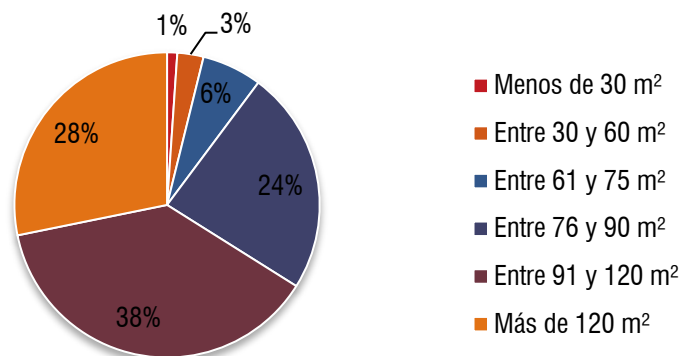
**GRÁFICO 9. VIVIENDAS FAMILIARES PRINCIPALES SEGÚN EL RÉGIMEN DE TENENCIA DE MARINALEDA, 2011.**



Fuente: IECA. Explotación de los Censos de Población y Viviendas del INE 2011.

Las viviendas familiares principales (1026 unidades) analizadas en función de la superficie, muestran que en el conjunto del parque residencial, el grupo que figura con más unidades es el de viviendas entre 91 y 120 m<sup>2</sup> (389 unidades), seguidas por las viviendas de más de 120 m<sup>2</sup> (289 unidades), y las que disponen de entre 76 y 90 m<sup>2</sup> (243 unidades). De este modo, la superficie útil media de las viviendas principales es de 121,3 m<sup>2</sup>.

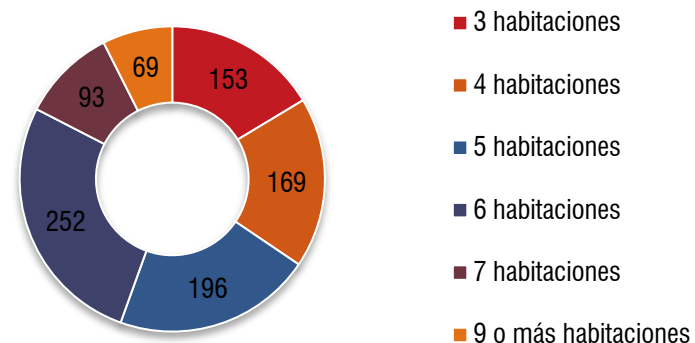
**GRÁFICO 10. VIVIENDAS FAMILIARES PRINCIPALES POR SUPERFICIE DE LA VIVIENDA DE MARINALEDA, 2011.**



Fuente: IECA. Explotación de los Censos de Población y Viviendas del INE 2011.

Siguiendo el mismo análisis, las viviendas familiares principales disponen por lo general de un número de habitaciones superior a 3, suponiendo el 75% de las unidades. Las viviendas con 6 habitaciones son las más abundantes (24,6%), y las de 9 o superior las menos comunes (6,7%).

**GRÁFICO 11. VIVIENDAS FAMILIARES PRINCIPALES POR NÚMERO DE HABITACIONES DE MARINALEDA, 2011.**



Fuente: IECA. Explotación de los Censos de Población y Viviendas del INE 2011.

### (1) Estado de conservación de las viviendas

Por otro lado, y con el objeto de analizar el estado de conservación y la accesibilidad del parque residencial, se analizarán diferentes parámetros de forma comparativa con información procedente de la Dirección General del Catastro, obtenida en el mes de abril de 2018, con la información del Censo de Población y Vivienda del INE de 2011.

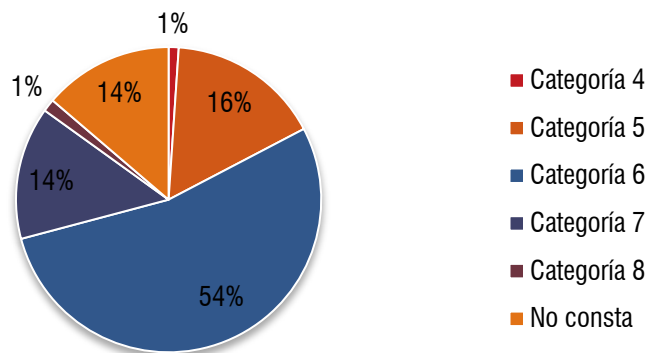
Del análisis de los datos de los 1500 bienes inmuebles identificados por la Dirección General del Catastro en enero de 20016 en el municipio, se extrae que el parque edificatorio tiene una calidad constructiva medio baja. Tal y como se muestra en el gráfico, la categoría constructiva<sup>3</sup> con mayor número

<sup>3</sup>La categoría constructiva es asignada por el Catastro en función de la calidad de la construcción, partiendo de la categoría 4 como la correspondiente a un tipo de cons-

ro de viviendas es la correspondiente al gradiente 6 (803 bienes inmuebles). Seguidamente se encuentran los bienes inmuebles de calidad media correspondiente a las categorías 4 y 5, la primera con 206 bienes y la segunda con 244 bienes. Finalmente, la calidad constructiva más baja es la correspondiente a las categorías 7 y 8, que conforman un total de 231 bienes.

envejecimiento del parque residencial, y ofrece la oportunidad de programas de mejora generales a partir de promociones cercanas en el tiempo o con sistemas y calidades constructivas semejantes.

**GRÁFICO 12. BIENES INMUEBLES SEGÚN CALIDAD CONSTRUCTIVA DE MARINALEDA, 2016.**



Fuente: IECA. Explotación de los datos del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. Dirección General del Catastro, enero de 2016.

Pese a que como se indicará posteriormente, el estado de conservación general es bueno, esta circunstancia implica una atención a posibles patologías generales que se den en las viviendas del municipio, para controlar el

trucción media, y distribuyendo el resto de categorías en función de su menor (hasta 9) o su mayor (hasta 1) calidad constructiva.

MAPA 1. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL CONJUNTO EDIFICATORIO<sup>4</sup> DE MARINALEDA, 2018.



Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la Dirección General del Catastro, consulta realizada en abril 2018.

Se incluye todo el conjunto edificatorio, sin discriminar aquellos usos que no son exclusivamente residenciales por falta de información georeferenciada.

**MAPA 2. ESTADO DEL CONJUNTO EDIFICATORIO<sup>5</sup> DE MARINALEDA, 2018.**

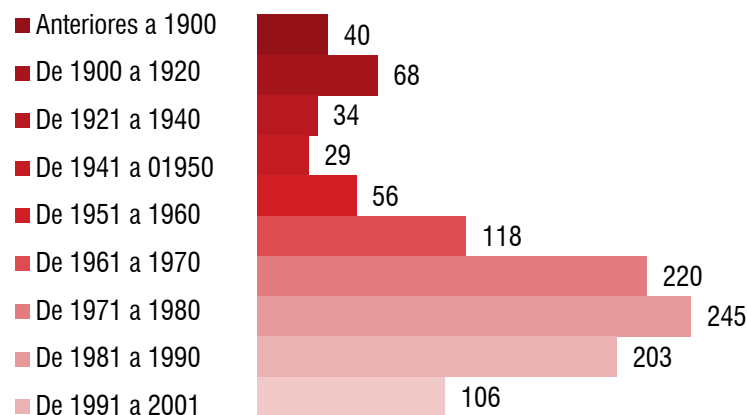


*Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la Dirección General del Catastro, consulta realizada en abril 2018.*

*<sup>5</sup>Se incluye todo el conjunto edificatorio, sin discriminar aquellos usos que no son exclusivamente residenciales por falta de información georeferenciada.*

Las viviendas familiares principales según fecha de construcción clasificadas por el censo muestran un parque residencial de edad media. De los 1119 edificios destinados principal o exclusivamente a viviendas, el 49,5% de ellos se construyeron después de los años ochenta, y tan sólo el 9,5% es posterior al año 2002.

**GRÁFICO 13. EDIFICIOS RESIDENCIALES POR FECHA DE CONSTRUCCIÓN DE MARINALEDA, 2011.**



Fuente: IECA. Explotación de los Censos de Población y Viviendas del INE 2011.

Del parque residencial analizado (1119 edificaciones), el estado de conservación de la edificación<sup>6</sup> es bueno en el 96,6% de los casos. En el 2,8% de

<sup>6</sup> Según el Censo de Población y Vivienda del INE de 2011, se entenderá las características de la edificación en los siguientes términos:  
 "Ruinoso", si el edificio se encuentra en alguna de las siguientes situaciones: se encuentra apuntalado, se está tramitando la declaración oficial de ruina o existe declaración oficial de ruina.

los casos, la edificación sufre alguna deficiencia leve. Y tan sólo el 0,6% está en un estado malo (5 edificaciones) o ruinoso (2 edificaciones).

**GRÁFICO 14. EDIFICIOS RESIDENCIALES POR FECHA DE CONSTRUCCIÓN Y ESTADO DE CONSERVACIÓN DE MARINALEDA, 2011.**

	Ruinoso	Malo	Alguna deficiencia	Bueno	TOTAL
Anteriores a 1900		4	8	28	40
De 1900 a 1920		1	6	61	68
De 1921 a 1940			1	33	34
De 1941 a 01950			1	28	29
De 1951 a 1960			1	55	56
De 1961 a 1970			5	113	118
De 1971 a 1980			5	215	220
De 1981 a 1990	2		2	241	245
De 1991 a 2001			2	201	203
De 2002 a 2011				106	106
<b>TOTAL</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>31</b>	<b>1081</b>	<b>1119</b>

Fuente: IECA. Explotación de los Censos de Población y Viviendas del INE 2011.

## (2) Accesibilidad de las viviendas

En el caso de los datos de accesibilidad a las edificaciones principalmente de viviendas, los datos indican que de los 1122 edificios identificados,

"Malo", si el edificio se encuentra en una o varias de las siguientes situaciones: existen grietas acusadas o abombamientos en alguna de sus fachadas, hay hundimientos o falta de horizontalidad en techos o suelos o se aprecia que ha cedido la sustentación del edificio (por ejemplo porque los peldaños de la escalera presentan una inclinación sospechosa).

"Deficiente", si el edificio presenta alguna de las circunstancias siguientes: las bajadas de lluvia o el sistema de evacuación de aguas residuales están en mal estado, hay humedades en la parte baja del edificio o tiene filtraciones en los tejados o cubiertas.

"Bueno", si el edificio no presenta ninguna de las circunstancias indicadas para los estados ruinoso, malo y deficiente.

1085 unidades no responden a los criterios de accesibilidad<sup>7</sup> establecidos (96,7%), y tan sólo 34 si disponen de las medidas correspondientes (3,0%).

Sin embargo, al contrastarlo con los mismo datos obtenidos sobre disponibilidad de ascensor, se observa que de los 1119 edificios principalmente residenciales analizados, en la altura máxima de edificación hay un único caso de planta baja más dos alturas, y este dispone de ascensor. El cómputo restante de las edificaciones no dispone de ascensor. No obstante, no significa un problema de envergadura, dado que el 30,6% son en planta baja, y el 69,3% planta baja y primera.

*<sup>7</sup>Según el Censo de Población y Vivienda del INE de 2011, se entenderá las características de la edificación en los siguientes términos:  
un edificio es accesible cuando una persona en silla de ruedas puede acceder desde la calle hasta dentro de cada una de sus viviendas sin ayuda de otra persona.*



**MAPA 3. ALTURAS DEL CONJUNTO EDIFICATORIO<sup>8</sup> DE MARINALEDA, 2018.**



Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la Dirección General del Catastro, consulta realizada en abril 2018.

<sup>8</sup>Se incluye todo el conjunto edificatorio, sin discriminar aquellos usos que no son exclusivamente residenciales por falta de información georeferenciada.

#### 4.2.2. RÉGIMEN DE TENENCIA, TITULARIDAD Y USO

A continuación se presenta un análisis de la titularidad pública o privada de las viviendas, así como el número de estas; el régimen de tenencia (cesión de uso, alquiler y propiedad), y el número correspondiente de viviendas; y los tipos de uso (principal, secundario y sin uso o deshabitadas), con su respectivo número de viviendas.

Tal y como se muestra en los datos del Censo de Población y Vivienda del INE 2011, Marinaleda dispone de un total de 1.226 viviendas, de las cuales, 1026 corresponden al tipo de vivienda principal (83,7%), y 200 vivienda no principales (16,3%).

De las 200 viviendas no principales, se diferencian 50 unidades consideradas como vivienda secundaria, y 150 que estarían en situación de desocupación.

##### **(1) Vivienda pública**

El inventario de vivienda pública de Marinaleda consta de un total de 50 unidades de Viviendas de Promoción Pública (VPP). Esta categoría recoge aquellas viviendas que fueron edificadas por la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía, y que han sido transferidas a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA) mediante los correspondientes acuerdos o decretos de traspaso del Consejo de Gobierno. Todas estas viviendas se encuentran en el régimen de alquiler.

#### 4.2.3. OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA

El presente apartado analiza de forma cuantitativa y cualitativa la situación actual, así como la evolución reciente del mercado de la vivienda en el municipio.

Como objeto fundamental se busca diagnosticar la problemática en el acceso a la vivienda atendiendo al coste de la vivienda, la dificultad de acceso al crédito, la escasez de la oferta, y factores similares. Se tratarán dentro del apartado, aunque de forma independiente, las cuestiones relativas a la vivienda protegida.

Se atenderá también a factores que transversalmente afecten a la evolución del sector inmobiliario como son la situación económica del entorno y sus ciudadanos.

Por otro lado, se considerará el mercado inmobiliario en régimen de alquiler, el estudio del número de viviendas promedio en oferta actualmente en el sector privado y en el público, de tal manera que se estime la capacidad de absorción de la demanda.

##### **(1) Mercado de la vivienda**

Marinaleda cuenta, según los datos del Censo de Población y Vivienda del INE de 2011, con un total de 1226 inmuebles en el municipio, de los cuales 1122 son edificios destinados principal o exclusivamente a viviendas, y 1119 son exclusivamente inmuebles residenciales.

**TABLA 4. PRINCIPALES INDICADORES DE VIVIENDA DE MARINALEDA, 2011.**

Variación intercensal relativa del número de edificios	9,14	Porcentaje de edificios que disponen de ascensor	0,09
Variación intercensal relativa del número de viviendas familiares	5,63	Porcentaje de edificios que disponen de garaje	37,89
Variación intercensal relativa del número de viviendas familiares principales	4,95	Superficie media de las viviendas principales	121,32
Porcentaje de viviendas principales	83,69	Número medio de habitaciones de las viviendas principales	5,28
Porcentaje de viviendas secundarias	4,04	Superficie media por ocupante de las viviendas principales	44,74
Porcentaje de viviendas vacías	12,27	Porcentaje de viviendas principales que disponen de calefacción	6,71
Porcentaje de edificios construidos después de 2001	9,47	Porcentaje de viviendas principales que disponen de acceso a internet	31,08
Porcentaje de edificios que disponen de accesibilidad	3,04		

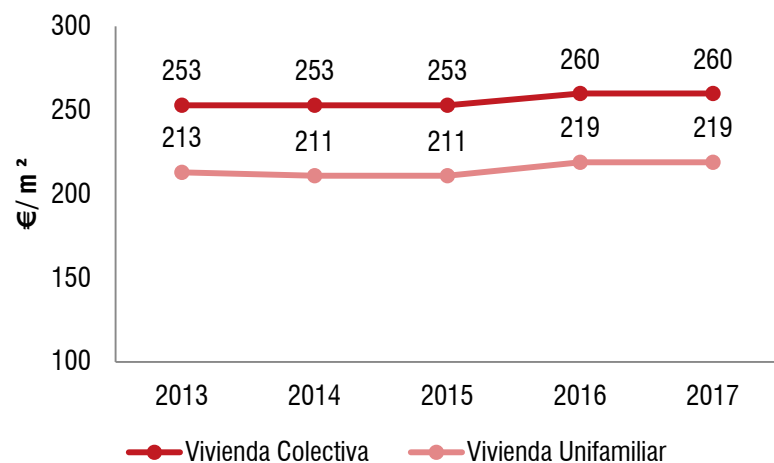
Fuente: IECA. Explotación de los Censos de Población y Viviendas del INE.

Tal y como se muestra en el apartado relativo al estado de conservación de la vivienda, se observa que el 49,5% del parque residencial se construye desde 1981, y que en las últimas décadas el crecimiento ha sido escaso. La vivienda es mayoritariamente de carácter principal, y tan sólo algunos casos es segunda residencia, o está vacía.

En las cuestiones relativas al coste de la vivienda, el valor catastral<sup>9</sup> de las viviendas colectivas en Marinaleda el año 2017, presentaba una media de 260€/m<sup>2</sup>, mientras que la vivienda unifamiliar tenía un valor medio de 219 €/m<sup>2</sup>. En ambos casos cabe indicar que los valores son inferiores a la media provincial, que se situó en 315,9€/m<sup>2</sup> para la vivienda colectiva, y 289,3€/m<sup>2</sup> para la vivienda unifamiliar. Además, y tal y como se observa en el siguiente gráfico, en los últimos cinco años la subida ha sido de un 2,8% tanto para la vivienda colectiva como para la unifamiliar.

<sup>9</sup> Según la Dirección General del Catastro, el valor catastral es el determinado objetivamente para cada bien inmueble a partir de los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario, y estará integrado por el valor catastral del suelo y el valor catastral de las construcciones. El valor catastral de los inmuebles no podrá superar el valor de mercado, entendiéndose por tal el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un inmueble libre de cargas, a cuyo efecto se fijará, mediante orden del Ministro de Hacienda, un coeficiente de referencia al mercado para los bienes de una misma clase. En los bienes inmuebles con precio de venta limitado administrativamente, el valor catastral no podrá en ningún caso superar dicho precio.

**GRÁFICO 15. EVOLUCIÓN DEL VALOR CATASTRAL MEDIO (€/m<sup>2</sup>) POR TIPOLOGÍA DE VIVIENDA DE MARINALEDA.**



*Fuente: elaboración propia a partir de los datos estadísticos de la Dirección General del Catastro.*

Mientras que en el resto de territorios de la provincia, el valor catastral ha descendido desde los años anteriores a la burbuja a la actualidad, acercándose actualmente a unos valores estables, el municipio de Marinaleda presenta la peculiaridad de que el crecimiento se ha mantenido sostenido en el tiempo.

En los últimos años, aunque se aprecia una cierta recuperación en el sector de la construcción en toda la provincia y se han retomado las construcciones de vivienda nueva, aún se mantienen los precios por debajo de los del comienzo de la década. Atendiendo al número de viviendas totales terminadas, en los últimos años se ha producido una caída muy importante en todos los ámbitos territoriales.

### 4.3. ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO EN EL SECTOR RESIDENCIAL

En el siguiente apartado se analiza la capacidad residencial derivada de la planificación de ordenación del territorio y urbanística y de su incidencia en la satisfacción del derecho a la vivienda, que aúna la derivada de la promoción de nuevas viviendas y la de los alojamientos en suelos dotacionales.

Del análisis de la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Marinaleda a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) se obtienen los resultados relativos al aprovechamiento de suelo Urbanos No Consolidados (SUNC), Urbanizables Sectorizados y No Sectorizados (SUNS) para la ejecución de vivienda protegida.

**TABLA 5. ESTIMACIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS EN SUELO URBANO DE MARINALEDA SEGÚN ORDENANZAS, 2009.**

Zona de Ordenanza Vigente	Ordenanza NNSS	Zona en Suelo Urbano Consolidado	Ocupación permitida (%)	Altura de la edificación	Superficie Vivienda Tipo (m <sup>2</sup> t)	Estimación n <sup>o</sup> Viviendas
Zona tradicional	Casco	Ciudad histórica	80%	PB+1	120m <sup>2</sup>	1314
Zona residencial de extensión		Ciudad ensanche	75%	PB+1	90m <sup>2</sup>	328
Zona residencial contolerancia agropecuaria		Ciudad ensanche	70%	PB+1	150m <sup>2</sup>	48

Fuente: PGOU, adaptación parcial de las NN.SS. de Marinaleda. Junio de 2009.

Concretamente, la determinación de los coeficientes de uso<sup>10</sup> y tipologías que se deberán aplicar al cálculo del aprovechamiento de cada sector se ha determinado en el documento mediante la estimación de los valores relativos del mercado obtenidos para Marinaleda. Los coeficientes sistematizados son resultado de la asignación al valor de la vivienda libre el coeficiente unitario y la vivienda protegida se expresa en función de éste. Este método refleja el precio máximo de venta del régimen de protección pública y el precio de venta estimado para las viviendas libres que puedan construirse en el sector. El coeficiente de tipología será de 1,00 en el caso de la vivienda libre y de 0,75 para la vivienda protegida.

El desarrollo del planeamiento urbanístico en el Suelo Urbano en materia de vivienda plantea tres Unidades de Ejecución en las que se destina en su conjunto una superficie total de 73.160m<sup>2</sup>, y que suponen un aumento del parque residencial de 174 unidades aproximadamente. En el Suelo Urbanizable se contempla tan sólo un sector para uso residencial, con un total de 185 viviendas proyectadas. En el conjunto de suelo urbano y urbanizable, se contempla una ampliación del parque residencial total de 359 viviendas.

<sup>10</sup> Fuente: PGOU, adaptación parcial de las NN.SS. de Marinaleda. Junio de 2009. Art. 3.2.1. Coeficiente de Homogeneización de Vivienda Protegida / Vivienda Libre.

**TABLA 6. ACTUACIONES EN SUELO URBANO DE MARINALEDA Y MATARREDONDA, 2009.**

Actuación urbanística	Ámbito	Superficie	Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	global	% VPO
<b>Estudio Detalle Pepe Gallo</b>	UE-2	22.280	0,45		100
<b>Estudio Detalle UE3</b>	UE-3	16.160	0,45		
<b>Estudio Detalle La Noria</b>	UE-1	34.720	0,45		

Fuente: PGOU, adaptación parcial de las NN.SS. de Marinaleda. Junio de 2009.

**TABLA 7. ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE DE MARINALEDA Y MATARREDONDA, 2009.**

Actuación urbanística	Ámbito	Superficie	Nº Vivien- das	Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	global	% VPO
<b>Sector residencial</b>	PP-ZR	61.520	185	6,60		

Fuente: PGOU, adaptación parcial de las NN.SS. de Marinaleda. Junio de 2009.

#### 4.4. DESCRIPCIÓN DE LOS RECURSOS E INSTRUMENTOS MUNICIPALES AL SERVICIO DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA

En el siguiente apartado se analizan las herramientas e instrumentos municipales que pueden ponerse al servicio del presente Plan, y del cumplimiento del derecho a la vivienda de los ciudadanos del municipio.

##### 4.4.1. REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA.

El Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas (RMDVP) es un instrumento cuyos objetivos son dos:

- establecer los mecanismos de selección para la adjudicación de viviendas de protección pública en el ámbito municipal.
- Proporcionar información actualizada en relación a las necesidades de vivienda.

El Reglamento Regulator de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida aprobado mediante DECRETO 1/2012, de 10 de enero, señala requisitos y procedimientos que deben seguirse para la adjudicación de vivienda protegida con el fin de garantizar los principios de igualdad, publicidad y concurrencia recogidos en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo.

De conformidad con lo establecido en el artículo 16.2 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, los Ayuntamientos están obligados a **crear, mantener y actualizar** de manera permanente los Registros Públicos Municipales. Las bases reguladoras de los registros de demandantes deben contener y responder a cuatro funciones:

- establecer el procedimiento y los criterios específicos de adjudicación de las viviendas protegidas en el municipio.
- Definir el sistema, procedimiento y los criterios de selección de las personas adjudicatarias.
- Regular la competencia para la emisión de los actos administrativos que la gestión del Registro requiere.
- Aprobar el modelo de solicitud de inscripción.

En el municipio de Marinaleda, el RMDVP está regulado por la “Ordenanza Municipal reguladora por la que se establecen las bases de constitución del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del municipio de Marinaleda (Sevilla)”, aprobadas acta, de conformidad con lo preceptuado por el art. 206 del R.D. 2568/86, de noviembre, porque que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, el 29 de enero de 2010.

##### 4.4.2. REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS.

El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas es un instrumento urbanístico regulado en el ordenamiento jurídico con el objetivo de

- fomentar la edificación del suelo urbano para mejorar el paisaje urbano eliminando las edificaciones y los solares en mal estado.
- Publicitar el régimen urbanístico de los inmuebles inscritos.

- Facilitar la intervención de terceros en los inmuebles, de tal manera que se cumplan los deberes de edificación o rehabilitación que no han cumplido los propietarios.

La regulación vigente del Registro Municipal de Solares se contiene en los artículos 150 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), modificada mediante Ley 2/2012, de 30 de enero.

El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas es de competencia municipal, y por tanto estos deberán **crear, mantener y actualizar** de manera permanente el Registro.

En el caso del municipio de Marinaleda, no existe actualmente reglamento municipal al respecto, y por tanto no se ha desarrollado el registro de los solares y edificaciones pertinentes.



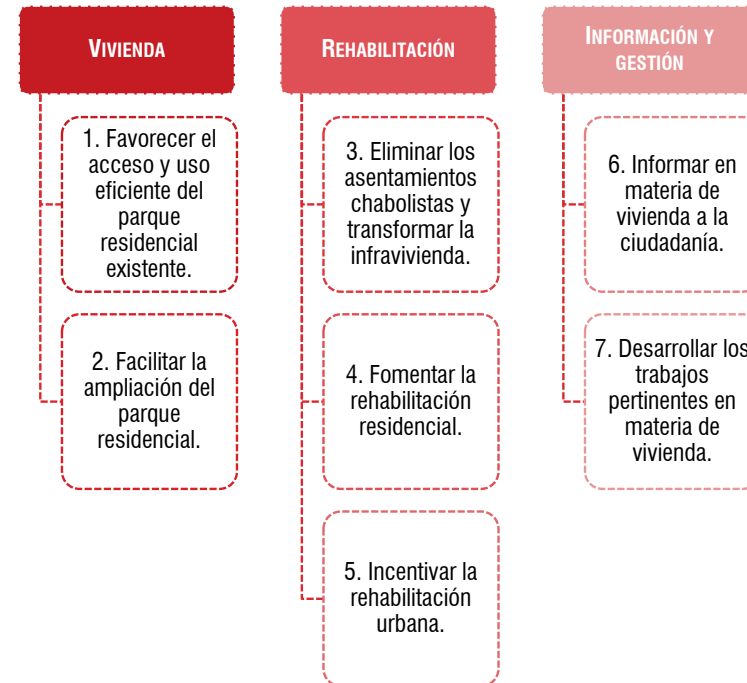
## *BLOQUE SEGUNDO. DEFINICIÓN DE OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS*

## 5. DEFINICIÓN DE OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

### 5.1. OBJETIVOS

En este bloque se definen los objetivos y estrategias establecidos por el presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo para el municipio de Marinaleda con el fin de satisfacer las necesidades y subsanar las deficiencias en materia de vivienda. Esta definición de objetivos y estrategias se apoya en el estudio anteriormente presentado en el bloque de análisis y diagnóstico, así como en los objetivos de política general en materia de vivienda definidos en la legislación y normativa andaluza y estatal.

Los objetivos fundamentales son ocho, y se enmarcan en tres ejes de acción prioritarios: la **vivienda**, la **rehabilitación**, y la **información y gestión**.



## 5.2. ESTRATEGIAS

EJES		VIVIENDA				REHABILITACIÓN			INFORMACIÓN Y GESTIÓN			
OBJETIVOS	1. Favorecer el acceso y uso eficiente del parque residencial existente.				2. Facilitar la ampliación del parque residencial.		3. Eliminar los asentamientos chabolistas y transformar la infravienda.	4. Fomentar la rehabilitación residencial.		5. Incentivar la rehabilitación urbana.	6. Informar en materia de vivienda a la ciudadanía.	7. Desarrollar los trabajos pertinentes en materia de vivienda.
ESTRATEGIAS	A. Reducir y mitigar los desahucios.	B. Fomentar el alquiler de viviendas.	C. Favorecer el acceso a viviendas adecuadas.	D. Fomento de la compra de viviendas	E. Ampliar el parque residencial de viviendas.	F. Favorecer los mecanismos de cesión de uso del suelo público.	G. Prevenir los asentamientos chabolistas y transformar la infravienda.	H. Promover la rehabilitación, conservación y mantenimiento del parque residencial.	I. Incentivar la rehabilitación energética del parque residencial	J. Rehabilitar y regenerar los espacios públicos en clave de sostenibilidad.	K. Organizar una oficina de asistencia técnica en materia de vivienda.	L. Impulsar las políticas públicas y los planes interadministrativos en materia de vivienda.

## *BLOQUE TERCERO. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.*

## 6. PROGRAMA DE ACTUACIONES

---

En el presente bloque se formula el Programa de Actuaciones del Plan, justificado y descrito de forma comprensiva para aumentar el alcance y utilización del documento por parte de la ciudadanía, y separando las actuaciones relativas a los ejes de la vivienda, la rehabilitación y la información y gestión.

Se considera fundamental para el buen desarrollo del plan, el trabajo interadministrativo en el conjunto de actuaciones previstas, así como su coordinación con otras estrategias sociales, económicas y medioambientales.

El Programa de Actuaciones se plantea como una caja de herramientas, algunas de ellas genéricas que acercan y despliegan las oportunidades de acción y financiación ofrecidas por la administración autonómica y estatal, y otras fruto de la coyuntura específica del municipio. Debido al periodo de vigencia del Plan, se detallan actuaciones, que si bien en la actualidad no tienen cabida en el municipio (se marcan en gris en el cuadro 6.4.), pueden ser de utilidad en momentos posteriores.

### 6.1. VIGENCIA DEL PLAN

---

El Plan establecerá su vigencia y su revisión como mínimo cada 5 años, según se contempla en el artículo 13.1 de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda.

En los tres meses posteriores a la aprobación definitiva del PMVS se creará una Comisión multipartita de Aplicación y Seguimiento del PMVS, la cual velará por la puesta en marcha del Plan y su cumplimiento programático. Dicha comisión estará integrada por los siguientes miembros:

- El Alcalde de Marinaleda, o persona en quien delegue, que ostentará la condición de Presidente de la Comisión.
  - El Secretario, que será el del Ayuntamiento de Marinaleda o persona en quien delegue.
  - El Jefe del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Marinaleda.
  - El Jefe del Área de Servicios Sociales o persona en quien delegue.

Establecida la Comisión, se reunirá como mínimo trimestralmente y se regirá por su propio estatuto de régimen interno.

Entre sus funciones estará la de impulsar la ejecución del Plan, dirimir las cuestiones que se planteen en el desarrollo del PMVS, proponer al Pleno Municipal, si fuere el caso, la revisión, prórroga o renovación del mismo y evaluar el cumplimiento de objetivos, emitiendo un informe de periodicidad anual.

### 6.2. EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA DEL PLAN

---

Las actuaciones previstas en el Plan han de financiarse a través del presupuesto del propio Ayuntamiento, en conjunción con el de las Administraciones Provincial, Autonómica y Central, canalizados mediante programas y ayudas descritos en el punto 6.4.

### 6.3. GESTIÓN DEL PMVS

---

La gestión del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Marinaleda recaerá en la Comisión multipartita de Aplicación y Seguimiento del PMVS anteriormente descrita, así como en el personal municipal autorizado por la misma.

## 6.4. PLAN DE ACTUACIONES

EJE	OBJETIVO	ESTRATEGIA	ACCIÓN	
VIVIENDA	1. Favorecer el acceso y uso eficiente del parque residencial existente.	A. Reducir y mitigar los desahucios.	A1	Establecimiento de protocolos pertinentes del servicio de atención a la ciudadanía del “Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en materia de Desahucios” (PVRA1620 Art. 12), <i>PEV1821 Programa 3: Ayudas a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual.</i>
			B1	Intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas y asegurar los riesgos, según las medidas recogidas en <b>PVRA1620 Art. 41. Programa de Intermediación.</b>
		B. Fomentar el alquiler de viviendas.	B2	Facilitación del acceso a una vivienda en alquiler a las unidades de convivencia que no tengan posibilidades de hacer frente a los pagos mediante las ayudas <b>PVRA1620 Art. 42. Programa de ayudas a personas inquilinas, PEV1821 Programa 2: Ayudas al alquiler de vivienda.</b>
			B3	Ayudas a las personas inquilinas residentes en las viviendas del parque público residencial autonómico que acrediten la imposibilidad total o parcial de pago de la rentas de arrendamiento, mediante las ayudas <b>PVRA1620 Art. 55. Programa de ayudas a las personas inquilinas del parque público residencial de la Comunidad Autónoma.</b>
			B4	Puesta en el mercado del alquiler de edificios completos o con un número mínimo de viviendas en la misma localización, mediante las ayudas <b>PVRA1620 Art. 43. Programa de alquiler de edificios de viviendas deshabitadas.</b>
			C. Favorecer el acceso a viviendas adecuadas.	C1
	2. Facilitar la ampliación del parque residencial.	D. Fomento de la compra de viviendas	D1	Facilitación del disfrute de una vivienda digna y adecuada a los jóvenes de menos de 35 años, ya sea en régimen de alquiler o mediante una ayuda directa a la adquisición de viviendas localizadas en municipios de menos de 5.000 habitantes. <i>PEV1821 Programa 8: Programa de ayuda a los jóvenes.</i>
			E1	Fomento del parque <b>público</b> de viviendas protegidas con destino al alquiler o cesión del uso sobre suelos o edificios de titularidad pública, mediante las ayudas en <b>PVRA1620 Art. 38 Programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler o cesión del uso, PEV1821 Programa 4: Fomento del parque de vivienda en alquiler.</b>
		E. Ampliar el parque residencial de viviendas.	E2	Fomento del parque <b>privado</b> de viviendas protegidas con destino al alquiler o cesión del uso sobre suelos o edificios de titularidad pública o privada, mediante las ayudas en <i>PEV1821 Programa 4: Fomento del parque de vivienda en alquiler.</i>
			E3	Fomento de la construcción de viviendas protegidas por sus futuros usuarios mediante aportación de trabajo personal, <b>PVRA1620 Art. 44ss Programa de viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción.</b>

REHABILITACIÓN		F. Favorecer los mecanismos de cesión de uso del suelo público.	E4	Facilitación y gestión de la incorporación, para su cesión de uso al parque público de vivienda, de las viviendas deshabitadas u ocupadas de forma irregular, <b>PVRA1620 Art.56ss Programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso.</b>
			E5	Inclusión de parcelas o solares en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, para la ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación (art. 150 LOUA).
			E6	Fomento de la promoción de viviendas (o de su rehabilitación) para destinarlas al alquiler o la cesión de uso para personas mayores o con discapacidad, disponiendo de instalaciones y servicios comunes adaptados, <b>PEV1821 Programa 9: Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad</b>
			F1	Facilitación de la cesión de uso de suelos o edificios públicos de titularidad municipal para la promoción de cooperativas de viviendas, con posibilidad de incorporar espacios para la realización de actividades económicas por parte de entidades de economía social.
	3. Eliminar los asentamientos chabolistas y transformar la infravivienda.	G. Prevenir los asentamientos chabolistas y transformar la infravivienda.	G1	Prevención, y eliminación y sustitución de las viviendas en condiciones de infravivienda. <b>PVRA1620 Art.63ss, Programa de transformación de infravivienda, PEV1821 Programa 7: Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.</b>
			G2	Eliminación de situaciones de especial gravedad caracterizadas por la concentración de infraviviendas: <b>PVRA1620 Art.68ss, Programa de actuaciones públicas convenidas para la eliminación de infravivienda, PEV1821 Programa 7: Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.</b>
	4. Fomentar la rehabilitación residencial.	H. Promover la rehabilitación, conservación y mantenimiento del parque residencial.	H1	Fomento de la rehabilitación de edificios residenciales de vivienda colectiva, bajo los programas <b>PVRA1620 Art.72ss Programa de rehabilitación autonómica de edificios, PEV1821 Programa 7: Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.</b>
			H2	Fomento de la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas, bajo los programas <b>PVRA1620 Art.78ss Programa de rehabilitación autonómica de viviendas, PEV1821 Programa 7: Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.</b>
			H3	Fomento de la ejecución de obras para la conservación, la mejora de la seguridad de utilización y la accesibilidad universal en edificios de viviendas y en viviendas. <b>PEV1821 Programa 6: Fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas.</b>
			H4	Fomento de la mejora de la seguridad y adecuación funcional de las viviendas que constituyan residencia habitual y permanente de personas mayores o personas con discapacidad, bajo los programas <b>PVRA1620 Art.83 Programa de adecuación funcional básica de viviendas, PEV1821 Programa 6: Fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas.</b>
H5			Otras actuaciones específicas en materia de rehabilitación residencial bajo el <b>PVRA1620 Art. 88. Actuaciones de rehabilitación singular.</b>	

INFORMACIÓN Y GESTIÓN	5. Incentivar la rehabilitación urbana.	I. Incentivar la rehabilitación energética del parque residencial	H6	Fomento de obras correspondientes al deber de conservación y rehabilitación de edificios (art. 155 LOUA), contemplando la ejecución subsidiaria a costa del obligado (con posibilidad de explotación conjunta del inmueble) o la inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, para la ejecución mediante sustitución por incumplimiento del propietario incumplidor.
			I1	Facilitación de actuaciones en edificios de viviendas destinadas a la población con menores recursos, que sean titularidad de las Administraciones Públicas, según <b>PVRA1620 Art.84ssPrograma de rehabilitación energética del parque público residencial, Programas de la Agencia Andaluza de la Energía, PEV1821 Programa 5: Fomento de la mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad en viviendas.</b>
			I2	Promoción de ayudas para obras de mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad de viviendas unifamiliares y edificios de tipología residencia colectiva, mediante los programas de la <b>Agencia Andaluza de la Energía, y del PEV1821 Programa 5: Fomento de la mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad en viviendas.</b>
	6. Informar en materia de vivienda a la ciudadanía.	J. Rehabilitar y regenerar los espacios públicos en clave de sostenibilidad.	J1	Intervención para la mejora de los espacios públicos del municipio en clave sostenibilidad, mediante los programas del <b>PVRA1620 Art. 89. Áreas de Rehabilitación Integral (ARI), PVRA1620 Art. 95ss. Programa de Regeneración del espacio público urbano, PVRA1620 Art. 99ss. programa para la rehabilitación de edificios públicos.</b>
			K1	Creación de la Oficina Municipal de la Vivienda, que de información y soporte al ciudadano sobre acceso a la vivienda y la rehabilitación de la misma, además de gestionar el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida (RPMDVP).
			K2	Desarrollo de jornadas sectoriales trimestrales participativas: Mesa de la Vivienda.
	7. Desarrollar los trabajos pertinentes en materia de vivienda.	K. Organizar una oficina de asistencia técnica en materia de vivienda.	L1	Revisión del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.
			L2	Declaración de Viviendas Deshabitadas.
			L3	Plan Municipal de Accesibilidad.
			L4	Creación del Registro Público de Solares y Edificaciones Ruinosas.
	L. Impulsar las políticas públicas y los planes inter-administrativos en materia de vivienda.	L5	Redacción de Ordenanza Reguladora VPO Autoconstrucción.	
		L6	Redacción de Ordenanza Reguladora de la Cesión de Solares, Edificios y Locales Públicos.	



## 7. PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

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

El objeto 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.

Se ha procedido a la identificación de los problemas y necesidades y a la elección de las soluciones a llevar a cabo con los sujetos o actores sociales destinatarios de estas. Para dotar de mayor eficacia operativa a los espacios de participación, se han transmitido a la ciudadanía las intenciones municipales respecto al PMVS a través de las vías de difusión más adecuadas y un lenguaje accesible, como mesas de trabajo y talleres específicos sobre temas relativos a la vivienda.

El proceso de información, comunicación y participación ha procurado 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.

La participación ciudadana desarrollada para la elaboración del presente PMVS, se entiende como el inicio de un proceso dinámico donde se vayan encontrando los canales más adecuados para que cada sector de la población aporte su visión de la situación y de la misma manera forme parte de la solución a los problemas planteados.