



Plan Municipal VIVIENDA Y SUELO

Excmo. Ayuntamiento de Marchena

Arquitecta redactora: María de la Luz Baco Castro

Mayo de 2018



A petición del Excmo. Ayuntamiento de Marchena se redacta el Plan Municipal de Vivienda y Suelo como "Servicio para trabajos y redacción del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Marchena", contando con la subvención prevista en la Orden de 27 de abril de 2017 de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, 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, concedida conforme a la resolución de 13/09/2017 de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía.

Se siguen las directrices marcadas por la guía metodológica elaborada por la Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Arquitectura de la Secretaría General de Vivienda de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía y se cumple con lo establecido en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía y en el Decreto 141/2016 de 2 de Agosto por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

© Los Autores

Arquitecta redactora:
María de la Luz Baco Castro

IMPRESO EN ESPAÑA
Mayo de 2018





Excmo. Ayuntamiento de Marchena



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE MARCHENA

Arquitecta redactora: María de la Luz Baco Castro, colegiada 6.143 de COA Sevilla

ÍNDICE

	Página
CAPÍTULO 0. PREÁMBULO.	3
0.1 PRESENTACIÓN.	4
0.2 ANTECEDENTES.	4
0.3 MARCO LEGISLATIVO.	5
0.4 OBJETO Y ESTRUCTURA.	5
0.4.1 OBJETO.	5
0.4.2 ESTRUCTURA.	5
0.4.3 INFORMACIÓN PREVIA.	6
CAPÍTULO 1. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.	8
1.1 ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL.	9
1.1.1 ANÁLISIS DEMOGRÁFICO: PROYECCIONES DE POBLACIÓN Y HOGARES.	9
1.1.2 ANÁLISIS DE LAS NECESIDADES ACTUALES DE VIVIENDA.	13
A. Información estadística del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida.	13
B. Información desde los Servicios Sociales Municipales y el Centro Municipal de Información a la Mujer.	16
C. Información de la encuesta de participación pública.	17
D. Información de las entidades inmobiliarias locales.	21
1.1.3 SÍNTESIS DE LAS NECESIDADES ACTUALES DE VIVIENDA.	22
A. General.	22
B. Colectivos vulnerables o con riesgo de exclusión social y residencial.	23
1.2 ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS DEL MUNICIPIO, OFERTA Y MERCADO.	24
1.2.1 DESCRIPCIÓN DE LA ESTRUCTURA RESIDENCIAL.	24
Plano 101. ESTRUCTURA RESIDENCIAL.	30
1.2.2 CARACTERÍSTICAS DEL PARQUE DE VIVIENDA.	31
A. Número de viviendas totales.	31
B. Tipologías.	31
C. Régimen de tenencia.	32
D. Usos.	33
Plano 102. RÉGIMEN DE OCUPACIÓN DE VIVIENDAS.	36
E. Tamaño.	37
Plano 103. PARCELAS CON UNA VIVIENDA SEGÚN SUPERFICIES.	39
F. Grado de obsolescencia.	40
Plano 104. EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES DE USO RESIDENCIAL.	42
Plano 105. CALIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES DE USO RESIDENCIAL.	44
G. Accesibilidad.	45
Plano 106. EDIFICIOS RESIDENCIALES CON B+2 PLANTAS. ACCESIBILIDAD.	46
1.2.3 VIVIENDA PÚBLICA.	47
A. Titularidad Municipal.	47
B. Titularidad Autonómica.	48
1.2.4 DETECCIÓN DE SITUACIONES DE INFRAVIVIENDA.	50
A. Vivienda Pública.	51
B. Vivienda Privada.	52
1.2.5 SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS.	53
A. Público.	53
B. Privado.	54
1.2.6 EVOLUCIÓN DE LAS ACTUACIONES EN VIVIENDA Y SUELO.	54
A. Promociones de obra nueva de Viviendas Protegidas.	56
B. Programas de Rehabilitación de Viviendas.	57
1.2.7 OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA.	61

1.3 ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO EN EL SECTOR RESIDENCIAL.	65
1.3.1 PROYECCIÓN URBANÍSTICA.	65
1.3.2 PLANES DE DESARROLLO URBANÍSTICOS EN REFERENCIA AL CUPO DE RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.	66
1.3.3 ACTUACIONES PROGRAMADAS.	68
1.4 DESCRIPCIÓN DE LOS RECURSOS E INSTRUMENTOS AL SERVICIO DE LAS LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA.	69
Plano 107. SUELO DISPONIBLE PARA VIVIENDA.	70
CAPÍTULO 2. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS.	71
2.1 OBJETIVOS FUNDAMENTALES.	72
2.2 ESTRATEGIAS.	73
2.2.1 ACCESO A LA VIVIENDA.	73
2.2.2 USO, CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO, REHABILITACIÓN Y ADECUACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL.	74
2.2.3 INFORMACIÓN Y ASISTENCIA A LA CIUDADANÍA.	75
CAPÍTULO 3. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.	76
3.1 MEMORIA DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS Y SU COORDINACIÓN CON OTRAS ESTRATEGIAS SOCIALES, ECONÓMICAS Y MEDIOAMBIENTALES.	77
3.1.1 ÍNDICE DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS.	78
3.1.2 MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS.	79
A. Vivienda.	80
B. Rehabilitación.	88
3.2 PLANOS DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS.	98
Plano A1. COLMATACIÓN DE SUELOS RESIDENCIALES.	99
Plano A2. DISPONIBILIDAD DE VIVIENDA PÚBLICA.	100
Plano A3. EDIFICACIÓN SUSCEPTIBLE DE ACOGERSE A PROGRAMAS DE REHABILITACIÓN EDIFICATORIA.	101
Plano A4. ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL.	102
3.3 PROGRAMACIÓN TEMPORAL.	103
3.4 EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA.	103
3.5 GESTIÓN, VIGENCIA, REVISIÓN Y EVALUACIÓN DEL PMVS.	104
3.5.1 GESTIÓN Y MECANISMOS DE IMPLANTACIÓN Y DESARROLLO.	104
3.5.2 VIGENCIA, REVISIÓN Y EVALUACIÓN.	104
CAPÍTULO 4. PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.	105
4.1 INTRODUCCIÓN.	106
4.2 FINALIDAD.	106
4.3 FASES.	106
4.4 ACCIONES.	107
ANEXO.	108
FORMULARIO ENCUESTA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.	

CAPÍTULO 0. PREÁMBULO





0.1 PRESENTACIÓN

Trabajar por el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, reconocido a todos los ciudadanos, 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 Excmo. Ayuntamiento de Marchena haya adoptado esta obligación como uno de los ejes de su acción de gobierno.

Se presenta el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Marchena, cuya redacción y contenido se ha formulado de acuerdo con lo establecido en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, así como con lo recogido en el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016/2020, conforme a lo dispuesto por el Decreto 141/2016, de 2 de agosto.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Marchena deberá servir como hoja de ruta en el devenir de la vivienda para los próximos cinco años en el municipio.

Atendiendo a lo establecido en el artículo 13.6 de dicha Ley, el Ayuntamiento remitirá el Plan, una vez aprobado, a la Consejería de Fomento y Vivienda.

Conviene indicar que este Plan no modifica el porcentaje mínimo de reserva de vivienda protegida recogido en el Planeamiento Municipal conforme al artículo 10.1.A.b) de la LOUA.

0.2 ANTECEDENTES

Mediante providencia de Alcaldía de fecha de 14 de noviembre de 2017 se acreditó la necesidad del Ayuntamiento de Marchena de contratar el servicio para la redacción del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Marchena, resultando adjudicataria del contrato para la redacción del citado Plan la arquitecta María de la Luz Baco Castro, colegiada 6143 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

Con fecha de 17 de enero de 2018, se firmó contrato de "Servicio para trabajos y redacción del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Marchena" y comenzaron a desarrollarse los trabajos por equipo formado por los arquitectos colaboradores Adolfo Ocaña Ramos y Antonio Talavera Ramos, bajo la dirección de la arquitecta redactora María de la Luz Baco Castro.

0.3 MARCO LEGISLATIVO

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Marchena (en adelante, PMVS) se redacta en el marco de las competencias que la Constitución, el Estatuto de Autonomía de Andalucía y la legislación de régimen local (en especial la Ley de Autonomía Local de Andalucía) otorgan al Ayuntamiento para diseñar y desarrollar políticas y actuaciones de vivienda.

Este PMVS se redacta conforme a la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, que lo define como un "instrumento para la definición y desarrollo de la política de vivienda del Municipio" y en cuyo artículo 13, regula el contenido mínimo del mismo.

Además, se tiene en consideración el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, regulado por el Decreto 141/2016, de 2 de agosto; en cuyo artículo 7.2 a) se establece la documentación mínima que deben contar los PMVS.

0.4 OBJETO Y ESTRUCTURA

0.4.1 OBJETO

El objeto del PMVS es, una vez identificadas y cuantificadas las necesidades de vivienda del municipio, articular las medidas necesarias para atenderlas. Para ello se deberán proyectar, presupuestar y programar las actuaciones correspondientes, ajustadas a los plazos establecidos de manera justificada.

El presente Plan se podrá incardinar a una propuesta de actualización del Planeamiento Urbanístico vigente en Marchena y a una revisión de las propuestas de Planeamiento de futuro, siendo coherente con el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía antes citado.

0.4.2 ESTRUCTURA

El PMVS de Marchena se aborda desde una triple perspectiva:

Analítica: Para la obtención de la información y diagnóstico de la problemática municipal en materia de vivienda y suelo, conociendo las necesidades de vivienda

y la oferta de las mismas en el municipio y su estado de conservación.

Estratégica: Se definen los objetivos y las estrategias establecidas por el Ayuntamiento para satisfacer la demanda, apoyándose en el trabajo del propio Plan, en los objetivos de política general definidos en la legislación andaluza y estatal en materia de vivienda, y en la propia capacidad de generación de propuestas que tiene el Excmo. Ayuntamiento de Marchena.

Programática: Se formula un Programa de Actuación a medio plazo (cinco años), incluyendo medidas de acceso a la vivienda y rehabilitación. Se realiza una propuesta de Financiación (supeditada a la evolución económica del municipio) y se establece el Seguimiento y Evaluación del Plan.

Todo el proceso de formulación y desarrollo del PMVS ha estado acompañado de un **Plan de Participación Ciudadana**, documento de apoyo para establecer la estrategias de comunicación con la ciudadanía, así como para solicitar su participación en la redacción de este PMVS.

0.4.3 INFORMACIÓN PREVIA

La tarea de toma de conocimiento de la demanda y de las necesidades existentes y la subsiguiente formulación de propuestas, ha sido abordada contando previamente con la información obtenida a partir de diversos canales:

- Negociados del Excmo. Ayuntamiento de Marchena:
 - Área de Urbanismo.
 - Área de Informática.
 - Área de Bienestar y Servicios Sociales.
 - Área de la Mujer (Centro Municipal de Información de la Mujer).
 - Área de Secretaría General.
 - Área de Intervención.
 - Área del Padrón Municipal.
 - Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida.
- Entrevistas con entidades de gestión inmobiliaria.
- Webs de entidades de gestión inmobiliaria.
- Encuestas a la ciudadanía (on line y en papel).
- Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía.
- Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA).
- Recurso web con información catastral por parcelas, de la Delegación Territorial de Fomento y Vivienda en Sevilla.

<http://www.juntadeandalucia.es/organismos/fomentoyvivienda/areas/vivienda-rehabilitacion/planes-instrumentos/paginas/resumen-estadistico-datoscatastrales.html>

- Instituto de Cartografía y Estadística de Andalucía.
- Instituto Nacional de Estadística.

CAPÍTULO 1. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO





1.1 ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL

En este apartado se abunda en el análisis socio-demográfico general realizado a partir de los datos estadísticos básicos existentes, y en 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, así como sobre la situación en materia de desahucios.

Fuentes de datos:

- Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA).
- Padrón Municipal.
- Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida.
- Servicios Sociales Municipales.
- Centro Municipal de Información de la Mujer.
- Encuestas a la ciudadanía.
- Entrevistas y webs de entidades inmobiliarias locales.

1.1.1 ANÁLISIS DEMOGRÁFICO: PROYECCIONES DE POBLACIÓN Y HOGARES

Se ha realizado un análisis demográfico del municipio, teniendo en cuenta las tasas de crecimiento y decrecimiento natural y de saldo migratorio, orientado a obtener la proyección de población desagregada por grupos de edad y sexo (0-15, 16-64, 65 y más de 65 años) según los datos de los Censos de Población y Viviendas de 2011 del IECA.

Se analizan también los datos sobre los hogares y la población empadronada en Marchena a fecha de enero de 2018, facilitados por el Área del Padrón Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Marchena.

Finalmente se incluyen las proyecciones de población para municipios de más de 10.000 habitantes en el horizonte 2013-2035 y las proyección del número de hogares por provincias en el periodo 2002 - 2035, ambas elaboradas por el IECA.

POBLACIÓN DE MARCHENA SEGÚN, SEXO Y GRANDES GRUPOS DE EDAD

Censo de Población y Viviendas 2011. IECA.

Edad (años)	De 0 a 15	De 16 a 64	De 65 y más	TOTAL
Hombres	1913	6700	1338	9951
Mujeres	1825	6397	1768	9991
Ambos sexos	3738	13098	3106	19942

PRINCIPALES INDICADORES DE MARCHENA

Censo de Población y Viviendas 2.011. IECA

Variación intercensal absoluta	2.092
Variación intercensal relativa	11,72
Porcentaje de población extranjera	3,99
Edad media de la población	39
Porcentaje de población de 65 y más años	15,58
Porcentaje de población de 85 y más años	1,73
Porcentaje de población de 15 años y menos	18,74

POBLACIÓN EMPADRONADA EN MARCHENA POR GRUPO DE EDADES

Padrón municipal. Enero 2.018

Edad (años)	Hombres	Mujeres	Ambos sexos
De 0 a 14	1752	1681	3433
De 15 a 29	1746	1585	3331
De 30 a 44	2209	2149	4358
De 45 a 59	2132	2107	4239
De 60 a 74	1361	1437	2798
De 75 a 89	616	858	1474
De 90 a 104	43	83	126
De 105 a 119	0	2	2
Total	9859	9902	19761

NÚMERO DE HOGARES DE MARCHENA SEGÚN N° HABITANTES EMPADRONADOS

INPRO. Enero 2.018

N° habitantes	N° Hogares
1	1562
2	1867
3	1600
4	1722
5	451
6	102
7	25
8	12
9	2
10	1
11	1
13	1
19	1
20	1
24	1
26	1
41	1

7351

Según se desprende de los datos facilitados por el Área de Padrón Municipal, de los 7.351 hogares de Marchena, 308 se corresponden con hogares fuera del núcleo urbano, lo que respresenta el 4% del total de los hogares censados.

POBLACIÓN PROYECTADA EN MUNICIPIOS MAYORES DE DIEZ MIL HABITANTES SEGÚN SEXO, ANDALUCÍA, 2013-2035

IECA

Edad (años)	0-4	5-14	15-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65-74	75-84	85+
Hombres	383	829	957	1.195	1.137	1.342	1.507	1.245	741	286
Mujeres	356	757	902	1.078	1.032	1.225	1.517	1.253	822	490

NÚMERO DE HOGARES SEGÚN TIPOLOGÍA DE HOGAR, 2002-2035
IECA

	Parejas con hijos	Parejas sin hijos	Monoparentales	Dos o más núcleos	Unipersonales	Pluripersonales	TOTAL
2002	290	109	52	11	99	11	571
2003	291	101	59	13	111	12	586
2004	301	101	60	12	97	15	585
2005	301	105	62	15	106	14	603
2006	299	112	62	19	109	16	616
2007	303	113	63	21	111	15	626
2008	307	114	64	20	127	17	649
2009	302	128	69	20	138	16	673
2010	311	135	69	19	134	16	684
2011	316	131	73	17	145	16	698
2012	312	137	79	16	150	16	710
2013	297	148	85	19	149	16	713
2014	310	141	81	18	145	16	710
2015	310	144	79	19	148	17	717
2016	309	147	80	19	151	18	723
2017	308	150	81	19	153	18	729
2018	307	153	82	19	156	18	735
2019	305	157	82	19	159	18	740
2020	303	160	83	19	162	18	745
2021	301	163	83	19	165	18	749
2022	299	166	84	19	168	18	754
2023	297	170	85	19	171	18	759
2024	294	173	85	19	174	18	763
2025	292	177	85	19	176	18	768
2026	289	180	86	19	179	18	772
2027	286	184	86	19	182	18	776
2028	283	187	86	20	186	19	781
2029	280	191	86	20	189	19	785
2030	277	195	87	20	192	19	789
2031	274	198	87	20	195	19	793
2032	272	202	87	20	198	19	797
2033	269	205	87	20	201	19	801
2034	266	208	87	20	205	19	805
2035	264	211	87	20	207	19	807

1.1.2 ANÁLISIS DE LAS NECESIDADES ACTUALES DE VIVIENDA

La determinación de las necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio se realiza a partir del análisis demográfico expuesto anteriormente, de los datos contenidos en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida, de la información obtenida de los Servicios Sociales Municipales, de las encuestas de participación ciudadana y de las entrevistas a los agentes inmobiliarios locales.

A. Información estadística del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida

A nivel estadístico, la información se ha considerado a partir del resumen de inscripciones activas actualizado a fecha de enero de 2018 en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida en Marchena.

INSCRIPCIONES ACTIVAS DE DEMANDANTES DE VIVIENDA. ENERO DE 2018 Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida del Excmo. Ayuntamiento de Marchena

Nº inscripciones activas	93
Nº hombres inscritos	64
Nº mujeres inscritas	79
Nº medio miembros de unidad familiar	1.53
Alquiler	49
Compra	43
Alquiler con opción compra	51

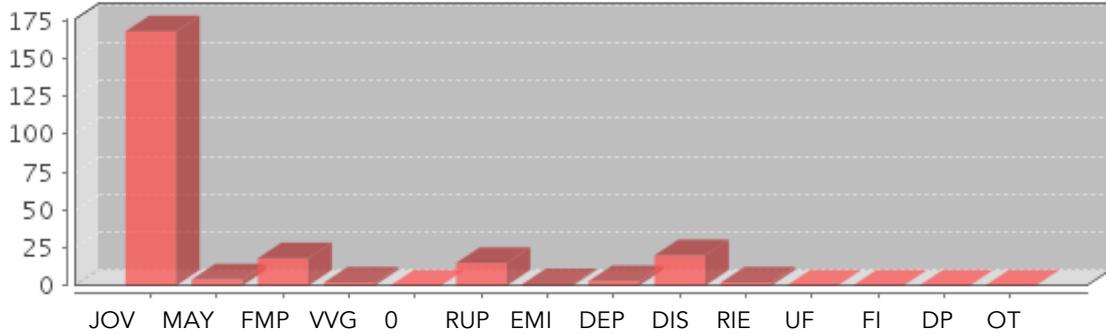
Además, se ha contado con diversos informes estadísticos del histórico de las inscripciones en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida en Marchena desde el año 2008:

- Grupos de especial protección de las inscripciones desde 2008.
- Nº de dormitorios solicitados de las inscripciones desde 2008.
- Régimen de acceso de las inscripciones desde 2008.
- Nivel de ingresos (nº veces IPREM) de las inscripciones desde 2008.

GRUPOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE LAS INSCRIPCIONES DESDE 2008

Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida del Excmo. Ayuntamiento de Marchena

Nº de inscripciones

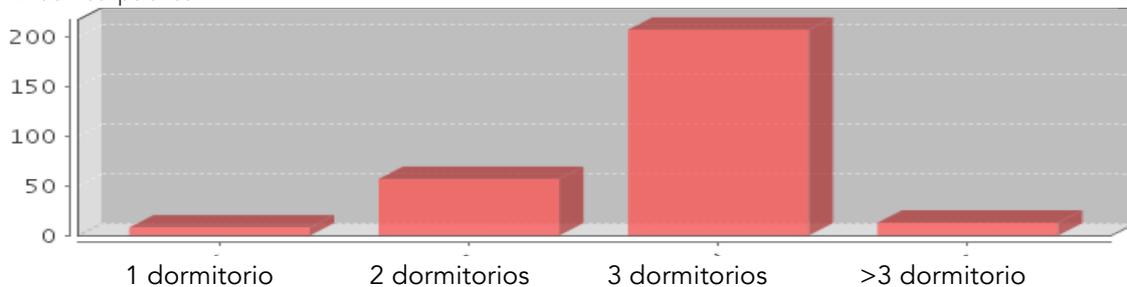


JOV: Joven menor de 35 años	168
MAY: 65 años o más	4
FMP: Familia monoparental	18
VVG: Víctima Violencia de Género	2
VT: Víctima de terrorismo	0
RUP: Ruptura unidad familiar	15
EMI: Emigrante retornado	1
DEP: Situación de dependencia	3
DIS: Persona con discapacidad	20
RIE: Situación o riesgo de exclusión social	2
UF: Unidades familiares con menores a su cargo	0
FI: Familias con ingresos por debajo del umbral de pobreza	0
DP: Desahucios	0
CAS: Otras situaciones	0

Nº DE DORMITORIOS SOLICITADOS DE LAS INSCRIPCIONES DESDE 2008

Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida del Excmo. Ayuntamiento de Marchena

Nº de inscripciones

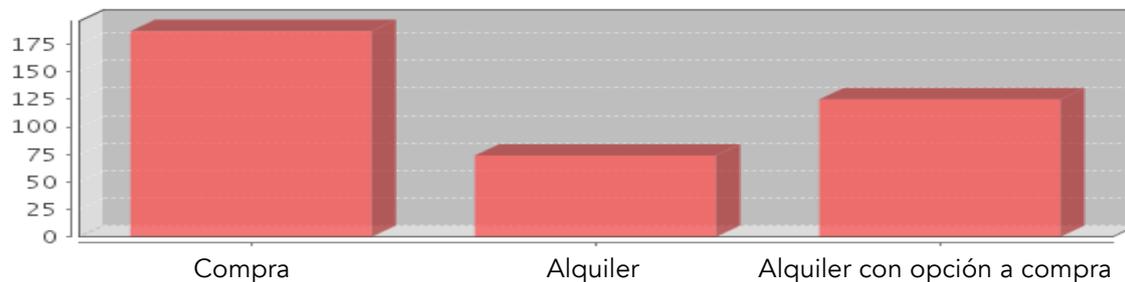


1 dormitorio	2 dormitorios	3 dormitorios	>3 dormitorios
8	57	207	13

RÉGIMEN DE ACCESO DE LAS INSCRIPCIONES DESDE 2008

Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida del Excmo. Ayuntamiento de Marchena

Nº de inscripciones

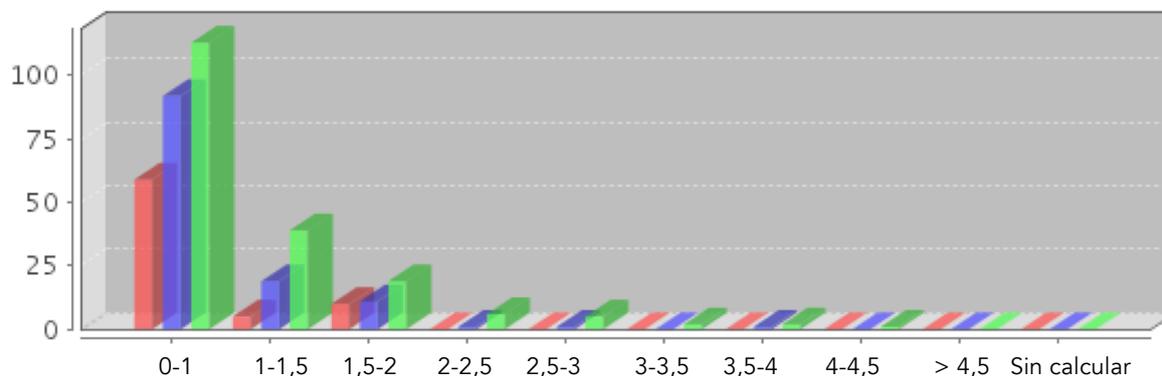


Alquiler	70
Alquiler con opción a compra	132
Compra	183

NIVEL DE INGRESOS (Nº VECES IPREM) DE LAS INSCRIPCIONES DESDE 2008

Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida del Excmo. Ayuntamiento de Marchena

Nº de Inscripciones



Nº veces IPREM	Alquiler	Alquiler con opción a compra	Compra
0-1	59	92	113
1-1,5	5	19	39
1,5-2	10	11	19
2-2,5	0	1	6
2,5-3	0	1	5
3-3,5	0	0	2
3,5-4	0	1	2
4-4,5	0	0	1
>4,5	0	0	0
Sin calcular	0	0	0

B. Información desde los Servicios Sociales Municipales y el Centro Municipal de Información a la Mujer

A continuación, se expresan en una tabla los datos facilitados por los Servicios Sociales Municipales y por el Centro Municipal de Información de la Mujer en relación al número de solicitudes de asistencia que han atendido durante el año 2017.

En la siguiente compilación de datos se ha seguido la clasificación establecida por FEANTSA (Federación Europea de Organizaciones Nacionales que Trabajan con "Personas sin Hogar") diferenciando las 4 categorías siguientes según su situación residencial.

Categoría	Situación residencial	Tipologías	Nº de personas
Sin techo	Personas sin alojamiento.	Personas que viven en la calle.	3 *(a)
Sin Vivienda	Personas alojadas que no disponen de vivienda.	Centros dedicados a colectivos vulnerables: personas sin hogar; albergues para mujeres; albergues para trabajadores temporeros, residencias para mayores sin hogar, viviendas tuteladas, etc.	0 *(b)
Vivienda insegura	Vivienda en situación de inseguridad jurídica.	Ocupación ilegal o sin título, inmigrantes en situación irregular	3 *(a,c)
	Vivienda en situación de inseguridad económica.	En situación o en proceso legal de desahucio.	6
		Con graves problemas para hacer frente a los gastos de la vivienda: - Pago de servicios mínimos. - Ayuda al alquiler.	65 42
	Inseguridad por violencia en el ámbito familiar.	Situación de maltrato.	15 *(d)
	Personas que viven en alojamientos convencionales.	Cocheras.	2 *(a)
	Personas que viven en infravivienda o vivienda indigna.	Viviendas con problemas estructurales o constructivos graves.	*(e)
Vivienda inadecuada	Hogares en situación de grave hacinamiento	Superficie de vivienda insuficiente para el tamaño familiar.	2 *(f)
	Vivienda no adecuada a las necesidades.	Discapacitados en viviendas no adaptada: - Programa Junta de Andalucía para Adaptación funcional básica. - Programa Junta de Andalucía para Accesibilidad a edificios.	7 1

Notas:

- *(a) Personas con problemas de drogadicción.
 - *(b) En Marchena no se dispone de centros de alojamiento para colectivos vulnerables y, desde los Servicios Sociales Municipales, no se tiene constancia de que en albergues del entorno existan alojadas personas procedentes de Marchena.
 - *(c) Desde Servicios Sociales nos informan que no atienden a personas en situación irregular, ya que no gozan del derecho a asistencia social.
 - *(d) Composición familiar habitual: mujer y sus hijos/as (normalmente 2).
 - *(e) Ver en el apartado 1.2.3 A de este PMVS los datos recogidos en el Informe de Vivienda Pública Municipal elaborado por los Servicios Sociales Municipales durante los meses de septiembre de 2017 a febrero de 2018.
 - *(f) Datos obtenidos del Padrón Municipal y trabajos de campo.
-

Desde el Centro Municipal de Información a la Mujer, se formulan algunas sugerencias para su consideración en la redacción del presente PMVS en relación a las políticas en materia de vivienda. En particular, se insta a que las mujeres se establezcan como colectivo prioritario destinatario de las ayudas en materia de vivienda; y no exclusivamente las mujeres víctimas de violencia de género. En tal caso, se deberían incluir también:

- todas las mujeres que carezcan de recursos económicos para hacer frente a la vivienda.
- todas las mujeres cuya unidad familiar esté constituida únicamente por ellas y sus hijos.

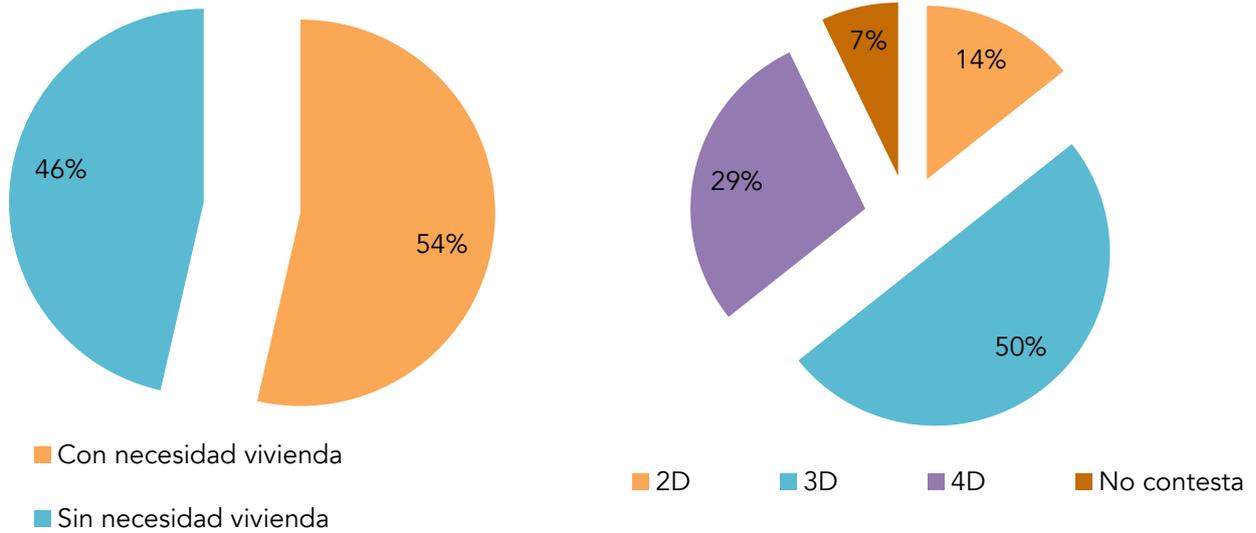
Igualmente, se solicita la flexibilización de las condiciones para las mujeres víctimas de violencia en la obtención de ayudas de acceso a la vivienda, ya que, en la actualidad, se les requiere previamente certificación judicial de la condición de víctima de violencia, lo cual supone un tiempo de espera, a priori, indeterminado.

C. Información de la encuesta de participación pública

De la encuesta de participación ciudadana, de la cual se adjunta copia en el Anexo del presente PMVS, y que ha estado disponible en la página web del Excmo. Ayuntamiento de Marchena desde el inicio de la redacción de este Plan formando parte del Plan de Participación ciudadana del PMVS de Marchena (Capítulo 4 de este documento), se han obtenido una serie de resultados sintetizados en los gráficos que se ilustran a continuación:

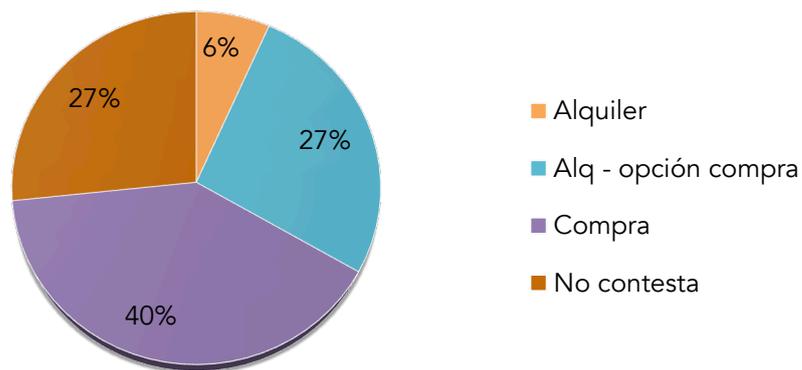
NECESIDAD DE VIVIENDA EN ENCUESTADOS

Encuesta de participación ciudadana. Elaboración propia



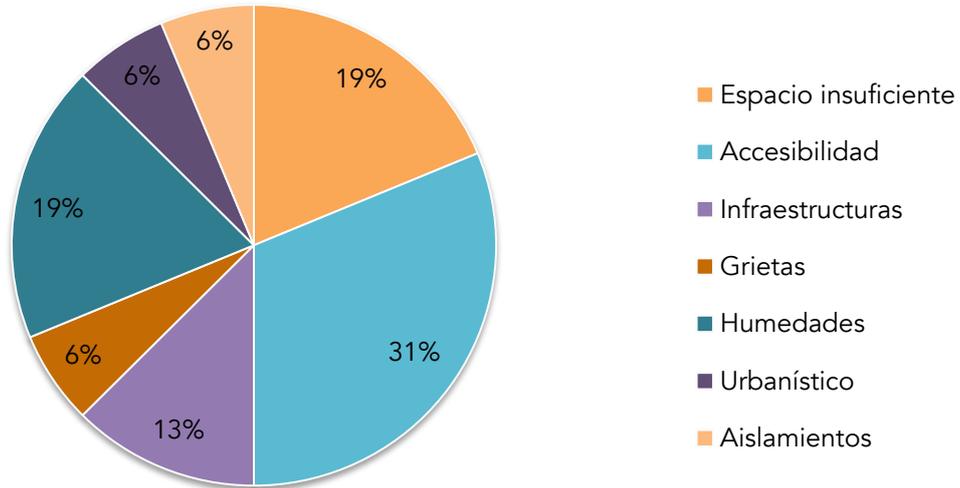
PREFERENCIA DE RÉGIMEN DE ACCESO

Encuesta de participación ciudadana. Elaboración propia



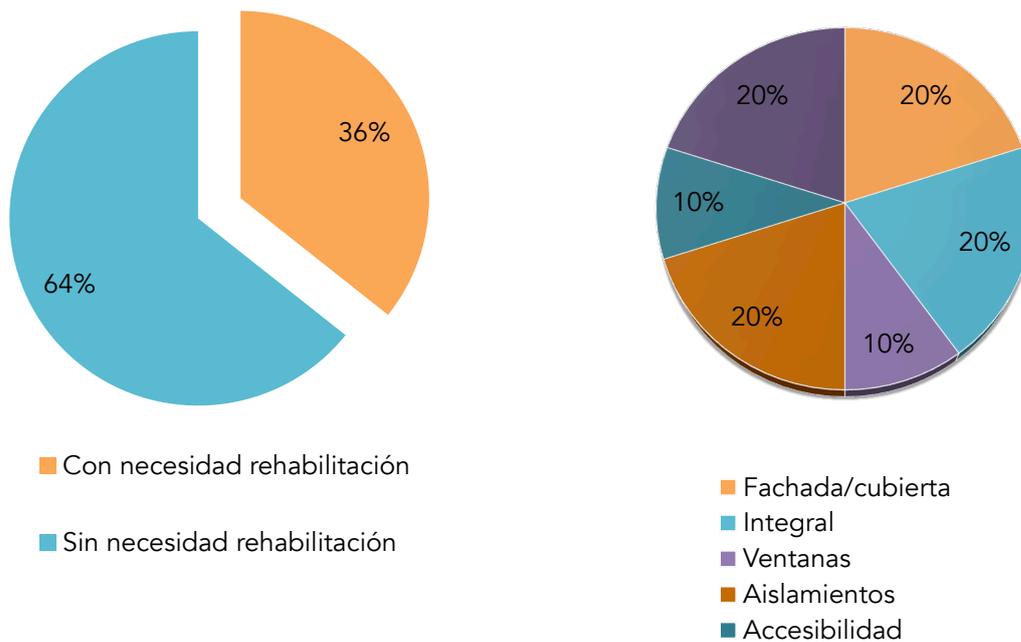
PROBLEMAS DE LAS VIVIENDAS DE LOS ENCUESTADOS

Encuesta de participación ciudadana. Elaboración propia



NECESIDAD DE REHABILITACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE LOS ENCUESTADOS

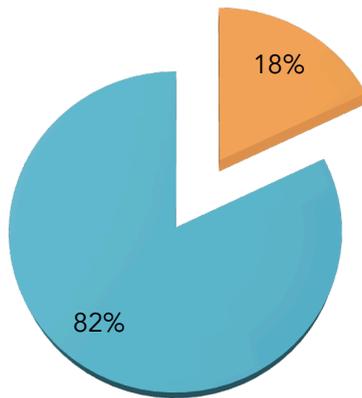
Encuesta de participación ciudadana. Elaboración propia



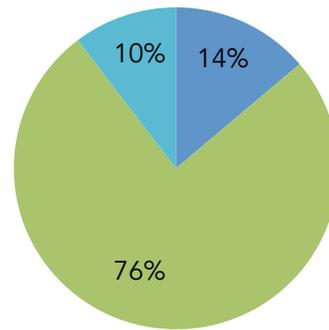
En cuanto al conocimiento de la existencia del Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida, los resultados son los siguientes:

CONOCIMIENTO E INTENCIÓN DE INSCRIBIRSE EN EL REGISTRO PÚBLICO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA

Encuesta de participación ciudadana. Elaboración propia



- Conoce el Reg. Viv. Proteg.
- No conoce el Reg. Viv. Proteg.

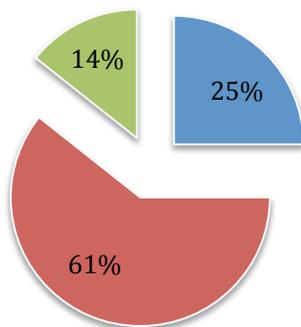


- Inscribirse Reg. Viv. Proteg.
- No inscribirse Reg. Viv. Proteg.
- No contesta

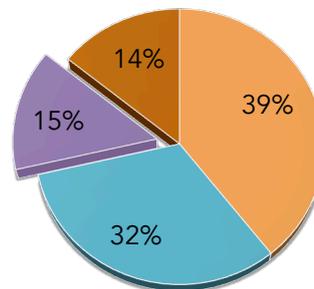
En relación a las preguntas que permitían a la ciudadanía expresar sus propuestas de actuación en materia de vivienda, ha resultado lo siguiente:

PROPUESTAS DE LOS ENCUESTADOS EN MATERIA DE VIVIENDA

Encuesta de participación ciudadana. Elaboración propia



- Fomento alquiler
- Fomento compra
- No contesta



- Rehabilitación
- Renovación
- Const. Nueva
- No contesta

D. Información de las entidades inmobiliarias locales

Se ha efectuado una breve encuesta a los profesionales del sector inmobiliario con el siguiente cuestionario como base:

- ¿Cuáles son las necesidades de vivienda (jóvenes para emanciparse, 3ª edad para adecuarse a otra vivienda, etc.)?
- ¿Qué vivienda se demanda? Tipología, superficie, número de dormitorios, ubicación.
- Oferta de viviendas.
- De la oferta de viviendas. Hablar en porcentaje aproximado.
 - ¿en qué estado están?
 - ¿qué reformas requieren?
 - ¿cuántas están vacías, abandonadas y/o en ruina?
 - ¿qué superficie construida y/o de solar tienen aproximadamente?

Las respuestas no han resultado muy determinantes, sobre todo por la falta de uniformidad y actualización de las diferentes bases de datos de los agentes inmobiliarios. Aún así se recogen aquí algunas conclusiones a partir de los datos facilitados.

En relación a la demanda de viviendas:

- En torno al 70% proviene de personas que requieren el acceso a la primera vivienda, siendo los barrios donde abundan las viviendas plurifamiliares los más solicitados (como sabemos, los barrios más periféricos).
- En torno al 20% es en relación a un cambio de vivienda por mayores necesidades familiares. En este caso, las viviendas del centro son las más demandadas.
- El resto de la demanda viene de la necesidad de un cambio de vivienda hacia una que recoja mayores prestaciones de ubicación, accesibilidad, confortabilidad, normalmente asociado a personas de la tercera edad. La preferencia de ubicación de las viviendas solicitadas es diversa.

DEMANDA DE VIVIENDAS EN MARCHENA

Encuesta a agentes inmobiliarios. Elaboración propia



En relación a la oferta de viviendas:

- En el apartado 1.2.7 del presente documento se exponen los datos obtenidos y su relevancia respecto al contenido del PMVS.
- Es preciso destacar el predominio de la oferta de viviendas en venta frente a la de alquiler; acusando la inexistencia de ésta última en algunas agencias inmobiliarias locales.

1.1.3 SÍNTESIS DE LAS NECESIDADES ACTUALES DE VIVIENDA

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

A. General

De lo analizado con anterioridad, podrían establecerse las siguientes necesidades de vivienda con carácter general:

- La necesidad de vivienda asociada a los procesos de emancipación, mayoritariamente jóvenes de entre 25 y 44 años; conforme a la proyección del IECA sobre la población de este rango de edad en los próximos años, la demanda en el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida asociada al grupo de jóvenes menores de 35 años, que es el mayoritario y la información procedente de los agentes inmobiliarios.
- La necesidad de vivienda por cambios en la composición familiar:
 - separaciones, de acuerdo con el aumento de hogares monoparentales

detectado en la proyección de hogares del IECA y con la demanda de los grupos de ruptura familiar y familia monoparental en el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida, que es superior a la media.

- incorporación de familiares mayores, conforme al aumento de hogares con dos o más núcleos o pluripersonales observado en la proyección de hogares del IECA.
- viudedad en la tercera edad, conforme al aumento de población de más de 75 años y de hogares unipersonales en la proyección de hogares del IECA.
- La necesidad de cambio de vivienda por no adaptarse ésta a los requerimientos que se consideren (ubicación, tamaño, accesibilidad, rehabilitación, etc.), según la información procedente de los agentes inmobiliarios.
- La necesidad de reformas en las viviendas para subsanar las deficiencias (accesibilidad, humedades, aislamientos, etc), según la información recogida en las encuestas de participación ciudadana.

B. Colectivos vulnerables o con riesgo de exclusión social y residencial

La necesidad relacionada con aquellos colectivos que presentan mayores problemas de vulnerabilidad o exclusión social y residencial debe ser objeto de una atención especial.

Del análisis de los datos conforme a las categorías de FEANTSA y su cuantificación, recogidos en el apartado 1.1.2 B. de este documento, podemos concluir que existe un considerable número de personas sin recursos que requieren:

- ayudas para afrontar los gastos derivados de la vivienda, tanto para el pago de los suministros básicos como los de alquiler.
- ayudas para afrontar los gastos de alquiler de nueva vivienda en los casos de desahucios.
- ayudas para la adaptación funcional de las viviendas.
- ejecutar reformas en su vivienda relacionadas con la seguridad, salubridad, habitabilidad, etc.
- eliminar las condiciones de infravivienda en las que habitan, conforme al apartado 1.2.4 de este documento.

1.2 ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS DEL MUNICIPIO, OFERTA Y MERCADO

En este apartado se analiza el modelo urbano residencial, con información y diagnóstico sobre el parque de viviendas existente en el término municipal de Marchena, incluyendo un estudio sobre su grado de obsolescencia, uso, régimen de tenencia, etc.

Además, se identifican las situaciones de vivienda inadecuada e infraviviendas.

Fuentes de datos:

- Documento de Avance PGOU Marchena. Año 2007.
- Documento de Delimitación de los asentamientos urbanísticos y de los ámbitos del habitat rural diseminado en el suelo no urbanizable en el término municipal de Marchena. Año 2014.
- Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA).
- Instituto Nacional de Estadística (INE).
- Padrón Municipal e INPRO.
- Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida.
- Servicios Sociales Municipales.
- Encuestas a la ciudadanía.
- Entrevistas con entidades inmobiliarias locales.

1.2.1 DESCRIPCIÓN DE LA ESTRUCTURA RESIDENCIAL

A nivel territorial, cabe distinguir la siguiente distribución del uso residencial en Marchena:

- En el ámbito urbano.
- En el entorno rural.

Sobre el nº de viviendas en cada ámbito, se ha contado con los datos recogidos en la memoria de información del Avance del PGOU de 2007 y en el documento de "Delimitación de los asentamientos urbanísticos y de los ámbitos del habitat rural diseminado en el suelo no urbanizable en el término municipal de Marchena" del año 2014.

Ámbito urbano

En este ámbito se encuentran la mayor parte de los usos residenciales del municipio, ocupando el calificado como Suelo Urbano Consolidado/No consolidado, donde es precisamente el uso residencial el predominante. Según la memoria de información del Avance del PGOU de 2007, dicho uso supone el 75% de los incluidos en el Suelo Urbano.

En el ámbito urbano, cabe distinguir:

- **El núcleo urbano tradicional y consolidado**, formado por el Conjunto Histórico Artístico, compuesto, como sabemos, por el recinto amurallado (barrio de San Juan) y los Arrabales Históricos (barrios de San Miguel y San Sebastián).

Predomina el caserío tradicional, que convive con los ejemplos más representativos de la arquitectura histórica (tanto de uso civil como religioso).

En este ámbito, se han ido sucediendo renovaciones residenciales, por las cuales han ido apareciendo nuevas tipologías de vivienda diferentes a las propias de Conjunto Histórico de la localidad.

Se han desarrollado también reformas o rehabilitaciones residenciales a lo largo del tiempo que han permitido mantener tipologías residenciales históricas en sus diversas categorías (viviendas nobiliarias, casas populares, etc.).

- **Las nuevas promociones residenciales**, derivadas de las ampliaciones de la ciudad por sus bordes y que vienen aconteciendo desde mediados del siglo pasado.

En este sector de la ciudad, se combinan grandes promociones de viviendas unifamiliares: barriada Madre de Dios, barriada de Andalucía, etc. donde predomina la baja densidad, con otras promociones de mayor densidad edificatoria, tales como la barriada Carrero Blanco, la Alameda, etc., todas ellas desarrolladas en las décadas de los años 60-70 del siglo XX.

La memoria de información del Avance del PGOU de 2007 cuantifica 7.745 viviendas dentro del Suelo Urbano, distribuidas entre las 31 Unidades Urbanas que el propio Avance reconoce. En estas unidades se incluyen tanto los barrios

tradicionales, los distintos crecimientos de los ensanches, las periferias, los espacios industriales y los de almacenaje, según el siguiente cuadro:

Nº Y DENSIDAD DE VIVIENDAS POR UNIDADES URBANAS

Avance PGOU Marchena. Año 2007

Unidad Urbanas	Viviendas	Densidad
A-92	7	0,2
Arrabales Históricos	2.541	57,4
Bda. Almirante Carrero Blanco	279	121,8
Bda. Juan XXIII	217	67,6
Bda. Madre de Dios	342	120,0
Barrio Los Bocoyes	58	93,3
Bloques Plurifamiliares	411	162,5
C.P. Maestra Ángeles Cuesta	214	60,4
Camino del Loro	3	0,2
Camino Palomar-FF.CC	68	8,1
Camino Vista Alegre-La Calera	2	0,1
Carretera de Carmona	66	43,1
Ciudad Jardín	357	96,8
Conjunto Histórico Artístico	581	40,1
Deportiva	2	0,2
El Parque-La Corte	4	0,3
El Quemadero	3	0,2
Industrial	18	0,4
Isidro de Arcenegui	391	114,0
La Alameda	285	93,8
La Alegría-Coca de la Piñera	40	77,2
La Ventilla	3	1,0
Nueva Andalucía	300	55,1
Oeste	359	86,3
Pabellón Cubierto	517	66,6
Parque de la Concordia	228	47,4
Parque del Príncipe	115	19,5
PEMAR	0	0,0
Recinto Ferial	264	54,2
San Ginés	50	4,0
Urbanización Ctra. Carmona	20	33,9
Total Núcleo Urbano	7.745	49

Entorno rural

El suelo no urbanizable del término municipal de Marchena alberga un nutrido número de viviendas, la mayor parte de las cuales no están vinculadas a la actividad agrícola, sino más bien son edificaciones habitacionales con carácter de segunda residencia.

Conviene indicar que la distribución espacial de las viviendas en el ámbito rural está, de manera indisoluble, vinculada a su falta de planificación urbanística y técnica, a su fecha de construcción y al uso al que se destinan.

Dentro del término municipal de Marchena encontramos las siguientes zonificaciones:

- **Zona sur del término:** (entre el núcleo urbano principal y el núcleo de La Puebla de Cazalla, situado junto a la autovía A-92).
 - Mayor número de viviendas.
 - Mayor concentración de la edificación.
 - Fecha de construcción más reciente.
 - Predominio de uso como segunda residencia.

- **El resto del término:**
 - Menor número de viviendas.
 - Mayor dispersión de la edificación.
 - Edificaciones más antiguas.
 - Son mayoritariamente viviendas tradicionales vinculadas a la actividad agrícola.

En la memoria de información del Avance del PGOU de 2007, se cuantifican las viviendas existentes en el ámbito rural del municipio conforme a tres categorías, resultando un total de 1.335 viviendas:

NÚMERO DE VIVIENDAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Avance PGOU 2007

Edificación rural	Nº viviendas
Enclave	860
Diseminado	305
Aislada	170
TOTAL	1.335

Asimismo, el documento de “Delimitación de los asentamientos urbanísticos y de los ámbitos del habitat rural diseminado en el suelo no urbanizable en el término municipal de Marchena” elaborado en el año 2014, detecta un total de 187 agrupaciones de viviendas, en las cuales se delimitan 6 asentamientos urbanísticos conforme al Decreto 2/2012, de 10 de enero y a la Orden de 1 de Marzo de 2013, no detectando ningún ámbito de habitat rural diseminado en el término municipal de Marchena.

NÚMERO DE VIVIENDAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE

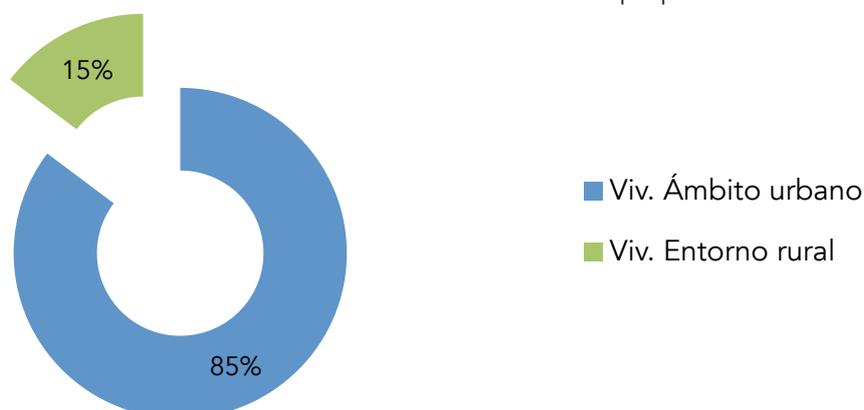
Documento de Delimitación de Asentamientos Urbanísticos en Marchena. 2014

asentamiento urbanístico 2 SENDA DE LOS LADRONES	74
asentamiento urbanístico 3 CLUB MARTIA	68
asentamiento urbanístico 4 LOS CALLEJONES	166
asentamiento urbanístico 5 SAN ANDRES	68
asentamiento urbanístico 6 LOS RANCHOS	101
TOTAL ASENTAMIENTOS	527

parcelación urbanística El Ruedo	23
parcelación urbanística Senda Los Ladrones	113
parcelación urbanística Vista Alegre	17
parcelación urbanística La Cardosa	31
parcelación urbanística Cañaveralejo	80
parcelación urbanística Recreo Los Pajares	53
parcelación urbanística Los Ranchos	410
parcelación urbanística La Granja	26
parcelación urbanística Los Ranchos	64
TOTAL PARCELACIONES	817
TOTAL	1.344

DISTRIBUCIÓN DE LAS VIVIENDAS EN MARCHENA

Avance PGOU 2007. Elaboración propia.

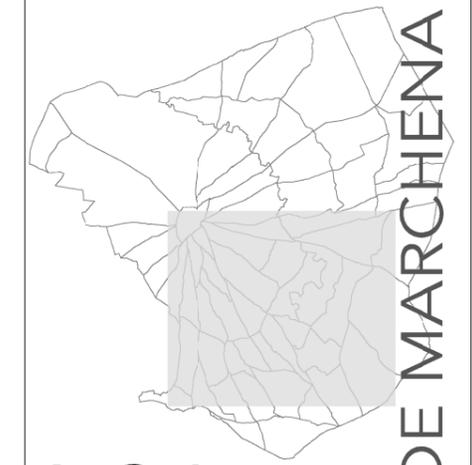
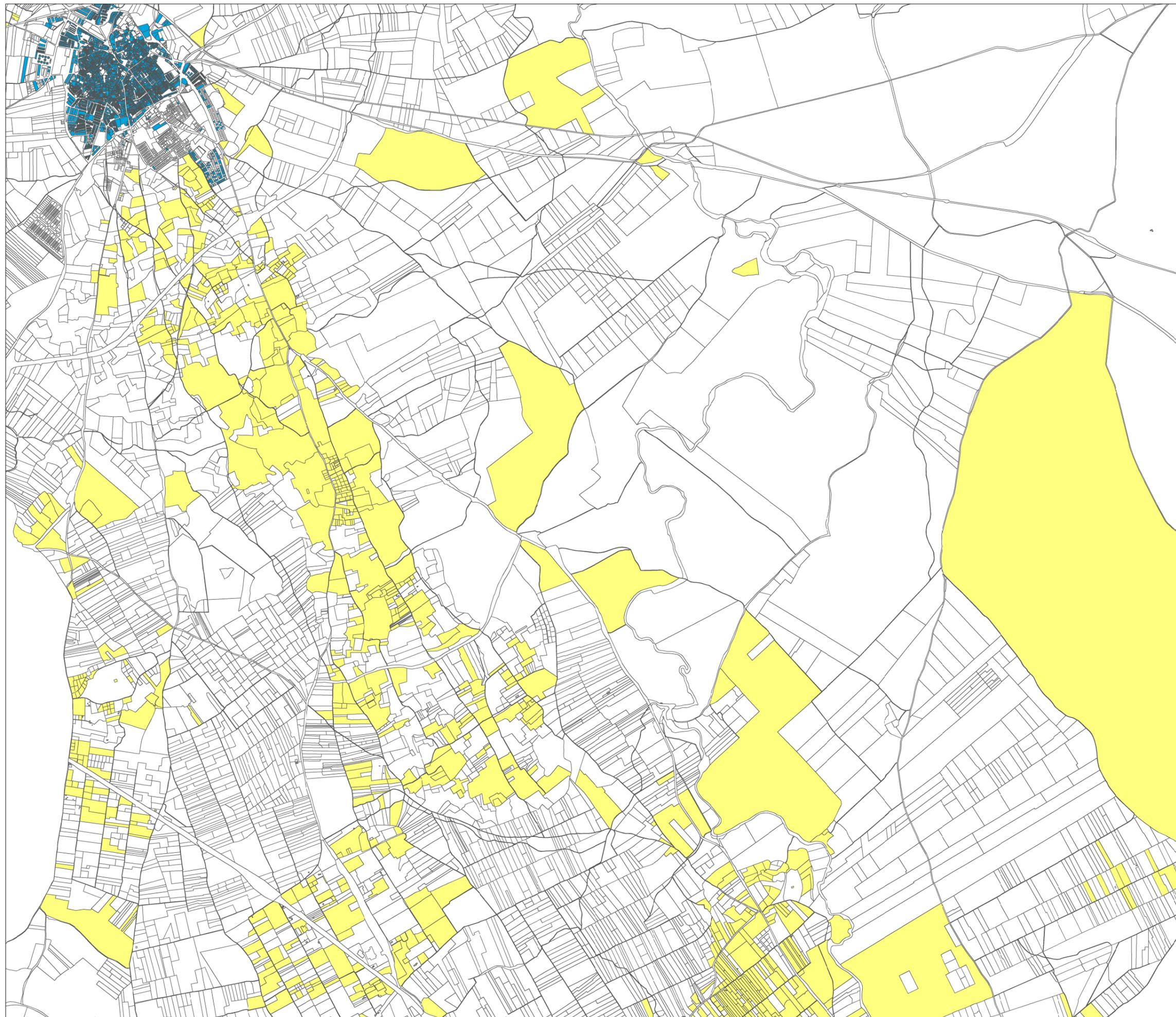


En términos cuantitativos, atendiendo a los datos de los documentos urbanísticos antes citados, las viviendas en el entorno rural suponen un considerable porcentaje sobre la totalidad del parque residencial. Entre las viviendas rurales solo una minoría se constituyen como vivienda principal (el 13% según el Avance del PGOU de 2007).

Conviene aclarar que los datos anteriormente expuestos se han elaborado conforme a las fuentes citadas (avance PGOU, delimitación de asentamientos y padrón municipal), ya que de la información catastral contenida en el recurso web de la Consejería de Fomento y Vivienda se arroja un número total de viviendas en Marchena algo superior, sin que sea posible extraer la información sobre la naturaleza urbanística del suelo en el que se emplazan.

A continuación se acompaña plano, el cual toma como base la información del mencionado recurso web de la Consejería de Fomento y Vivienda. Se señalan las parcelas tanto del ámbito urbano como del entorno rural que cuentan con construcciones de uso residencial ("V"), sea o no el uso residencial el predominante en la parcela.

Como se indica con anterioridad con respecto a las viviendas ubicadas en entorno rural existe una gran concentración de parcelas con uso residencial en la zona del suroeste del núcleo urbano.



I-01

ESTRUCTURA RESIDENCIAL

-  SUELO URBANO
-  SUELO RURAL

Excmo. Ayuntamiento de Marchena



Mayo 2018

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE MARCHENA

Arquitecta redactora:
María Luz Baco Castro



1.2.2 CARACTERÍSTICAS DEL PARQUE DE VIVIENDA

A. Número de viviendas totales

Para contabilizar el número de viviendas totales en el término municipal de Marchena, se ha partido de la información aportada por las siguientes fuentes:

- Número de viviendas indicado en el Avance del PGOU de 2007.

NÚMERO DE VIVIENDAS EN MARCHENA

Avance PGOU 2007

	nº viviendas
Ámbito urbano	7.745
Entorno rural	1.335
TOTAL	9.080

- Número de viviendas según el Censo de Población y Vivienda de 2011 del IECA (que se tomará como referencia para los siguientes análisis):

NÚMERO DE VIVIENDAS EN MARCHENA

Censo 2011. IECA

	nº viviendas
Familiares	8.815
Colectivas	79
TOTAL	8.894

- Número de bienes inmuebles con uso "V" (residencial) según el recurso web de la Consejería de Fomento y Vivienda:

	nº inmuebles "V"
TOTAL	10.083

B. Tipologías

Según los datos aportados por el Censo de Población y Viviendas de 2011 del IECA, el 99% de las viviendas de Marchena son familiares, de las cuales el 80 % son primera residencia o principales.

Dentro de las consideradas viviendas familiares, predominan las viviendas de

carácter unifamiliar, destacando en número las de tipología “entre medianeras”, que ocupan, en su mayor parte, el parcelario del recinto amurallado y de los Arrabales Históricos de la localidad.

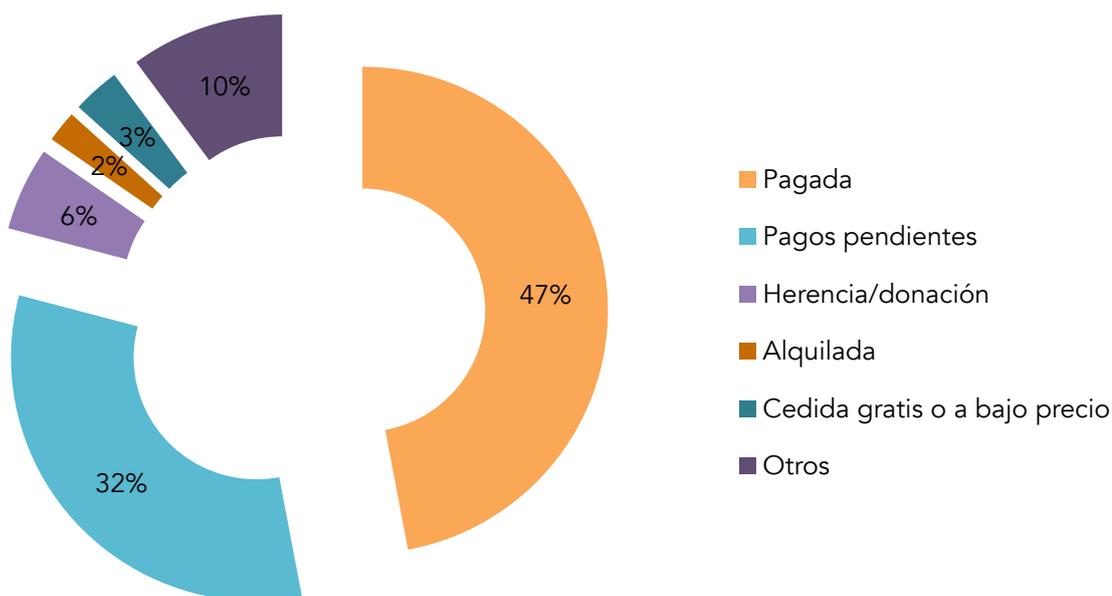
Las edificaciones residenciales plurifamiliares, menos abundantes, están compuestas generalmente por pocas viviendas. El mayor porcentaje corresponde a edificaciones con 2 viviendas; con un porcentaje inferior se encuentran los edificios compuestos por 5 a 9 viviendas y, con una mayor diferencia porcentual, los que cuentan al menos con 10 viviendas.

Los edificios residenciales plurifamiliares se localizan repartidos heterogéneamente por la mayor parte del núcleo urbano, sobre todo en lo que se refiere a los que cuentan con pocas viviendas; mientras aquellos con mayor número de viviendas se sitúan en zonas tales como Ciudad Jardín, Recinto Ferial y Alameda.

C. Régimen de tenencia

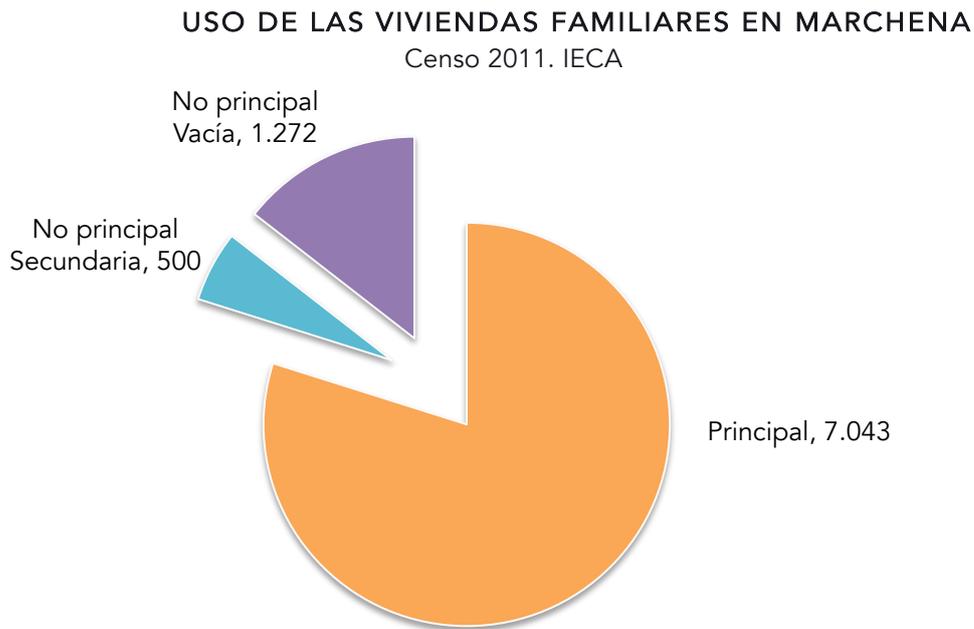
En las viviendas familiares principales o de primera residencia de Marchena, el régimen de tenencia en propiedad es el más extendido (79%), siendo un alto porcentaje de las mismas por compras pagadas. Las viviendas en alquiler son muy poco representativas ya que solo suponen un 2%.

RÉGIMEN DE TENENCIA. VIVIENDAS PRINCIPALES EN MARCHENA
Censo 2011. IECA



D. Usos

Según el Censo de Población y Viviendas de 2011 del IECA, el uso predominante de las viviendas familiares de Marchena es el de primera residencia, como hemos señalado con anterioridad. De las viviendas no principales, destaca el elevado número de las mismas que se encuentran vacías, que casi triplica el número de viviendas no principales usadas como segunda residencia.



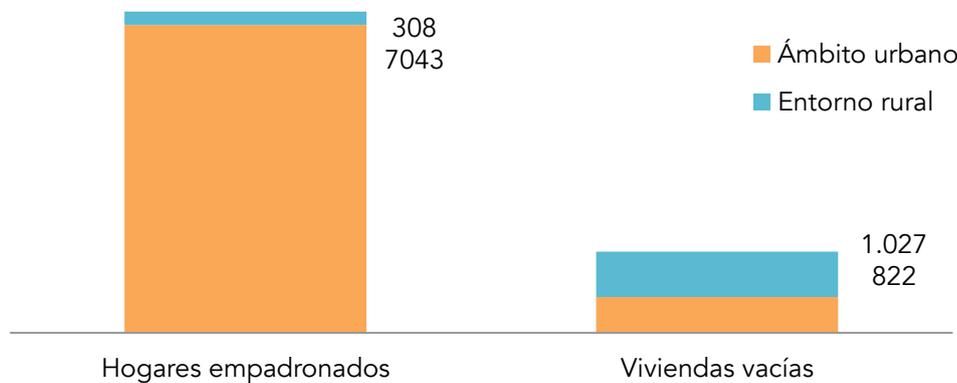
Como se ha expuesto con anterioridad, los datos utilizados provenientes de fuentes oficiales están desactualizados, por ello se ha procedido a una actualización del número de viviendas desocupadas en la actualidad utilizando los siguientes datos:

- N° aproximado de viviendas en Suelo Urbano en 2017:
7.745 (año 2007) + 120 viviendas (construidas desde entonces conforme a la información sobre las licencias solicitadas desde 2009 hasta la actualidad, facilitada por la Oficina Técnica Municipal): 7.865 viviendas.
- N° aproximado de viviendas en el entorno rural en 2017:
consideramos válido el dato del documento antes referido para el año 2014:
1.344 viviendas.
- N° de hogares empadronados en enero 2018: 7.351, de los que:
7.043 hogares en el ámbito urbano.
308 hogares en el entorno rural.

Atendiendo a estos datos, aproximadamente el 20% de las viviendas de Marchena están vacías.

VIVIENDAS DESOCUPADAS EN MARCHENA ACTUALIZADO A 2017

Elaboración propia



Se pueden observar en el gráfico los siguientes datos:

- El nº de viviendas desocupadas en el ámbito urbano es similar al del rural.
- La mayoría de los hogares se encuentran en el ámbito urbano (el 96% de los hogares).
- El 77% de las viviendas del entorno rural están desocupadas.
- El 10% de las viviendas del ámbito urbano están desocupadas.

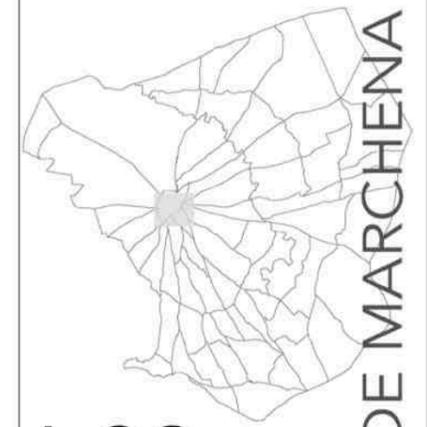
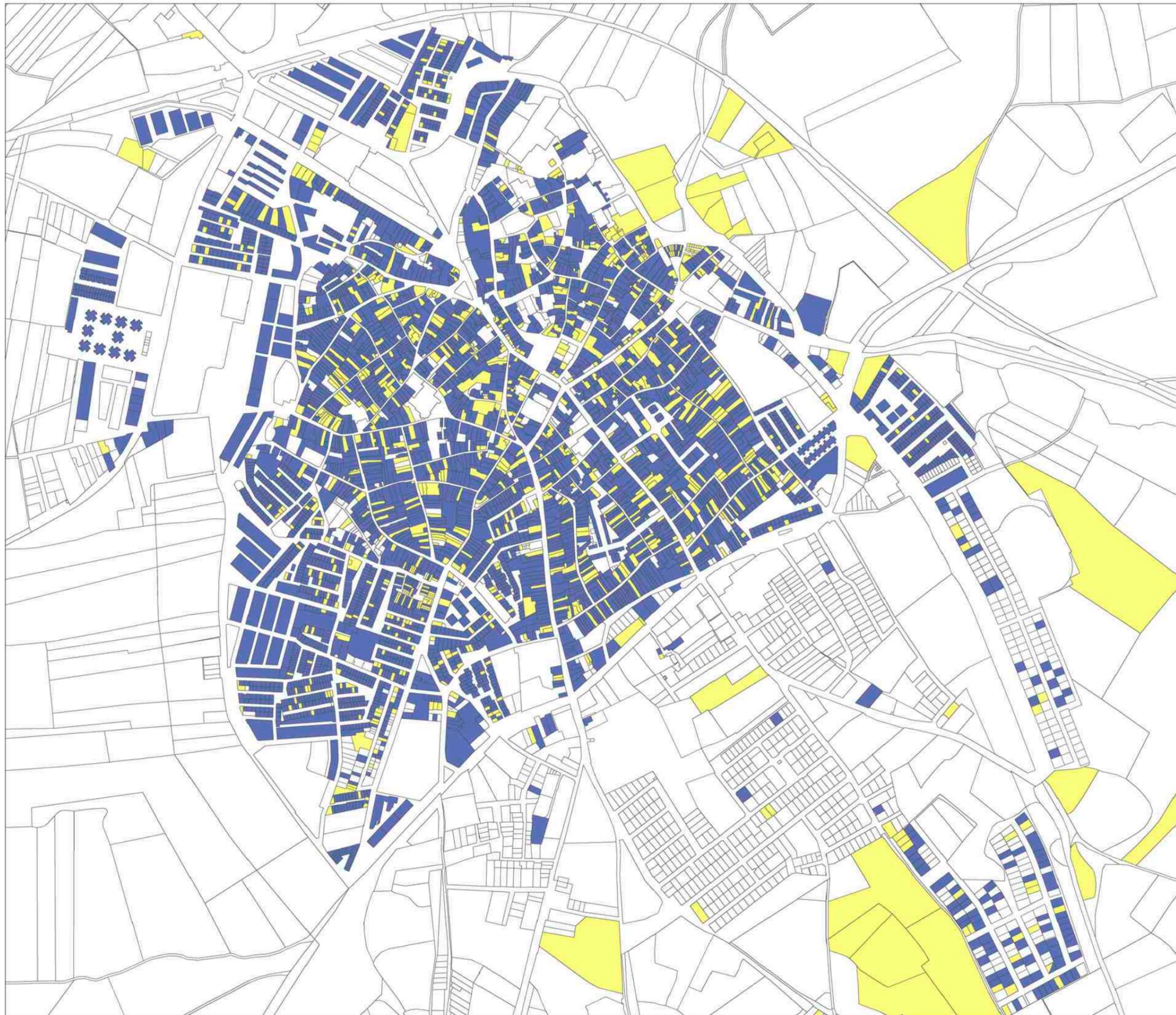
Las viviendas desocupadas podrán suponer una doble posibilidad en el futuro:

- Incorporarse al mercado inmobiliario en algún momento (muchas de ellas ya lo están).
- Evolucionar a un estado de conservación deficiente y posterior abandono y ruina.
- Un fenómeno que combina ambas situaciones.

Según el trabajo de campo sobre el parque residencial de Marchena realizado para la redacción de este PMVS, son abundantes las viviendas que se encuentran de manera simultánea en venta, desocupadas y en estado de abandono; sobre todo en las áreas del núcleo urbano consolidado (recinto amurallado y Arrabales Históricos).

A nivel descriptivo gráfico, se ha elaborado un plano que ilustra la localización de los hogares censados en la actualidad en el núcleo urbano de Marchena, conforme a la información facilitada por INPRO, sobre la base de las parcelas catastrales en las que constan inmuebles con el uso residencial "V" obtenida del recurso web de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, distinguiendo las viviendas ocupadas de las desocupadas, según dicho criterio.

En el plano se refleja un mayor número de viviendas desocupadas en el núcleo urbano consolidado, en el cual, según los análisis propios realizados por el equipo de redacción de este Plan, y superponiendo las capas de información disponibles, se observa que las parcelas que poseen viviendas desocupadas, se corresponden con las que cuentan con edificaciones de mayor antigüedad y de peor estado; siendo, por lo general, parcelas de grandes superficies.



I-02

RÉGIMEN DE OCUPACIÓN DE VIVIENDAS

- OCUPADA
- DESOCUPADA

Excmo. Ayuntamiento de Marchena



Mayo 2018

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE MARCHENA

Arquitecta redactora:
María Luz Baco Castro

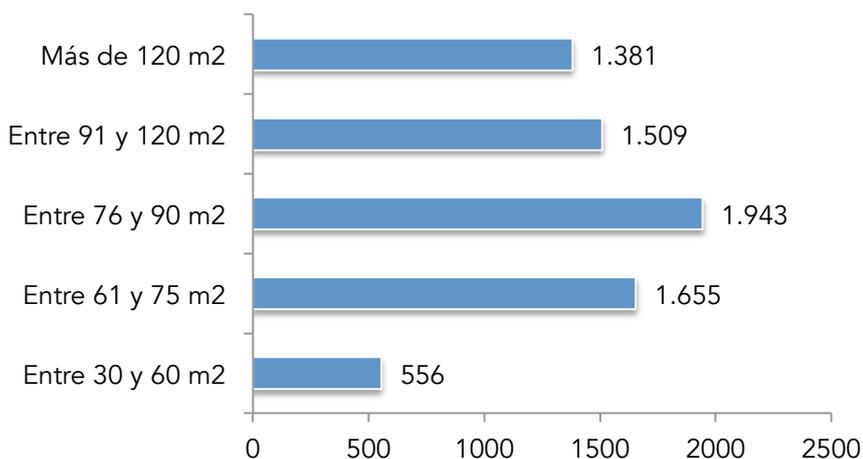


E. Tamaño

Atendiendo a los datos sobre la superficie útil de las viviendas de Marchena recogidos en el Censo de Población y Viviendas de 2011 del IECA, las viviendas más representativas de Marchena son las de tamaño medio, que se corresponden con las que cuentan entre 61 y 90 m² útiles. Según se ha podido extraer de la citada fuente, no es frecuente que existan viviendas pequeñas, ya que no se encuentran identificadas o censadas viviendas con superficie útil inferior a 30 m²; mientras que el porcentaje de viviendas con una superficie útil entre 30 y 60 m² es inferior al 8% del total.

SUPERFICIE ÚTIL. VIVIENDAS PRINCIPALES EN MARCHENA

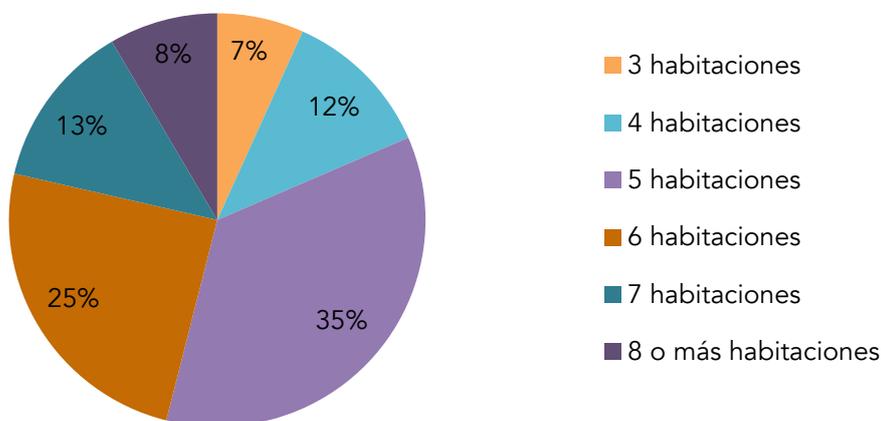
Censo 2011. IECA



Se ha contado también, según datos obtenidos del IECA, con información acerca del número de dormitorios de las viviendas principales de Marchena, que en general, suele ser elevado. En el gráfico se puede apreciar que las viviendas con 5 y 6 habitaciones son las más abundantes de Marchena.

Nº DE HABITACIONES. VIVIENDAS PRINCIPALES EN MARCHENA

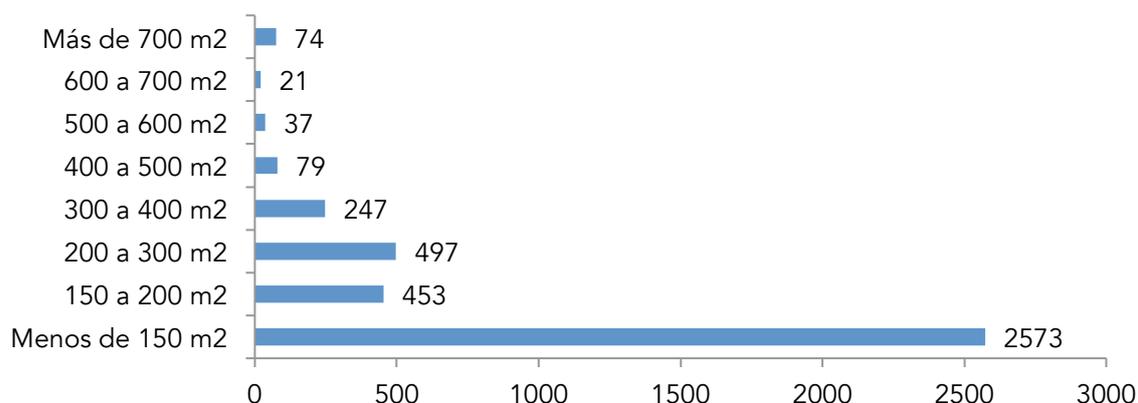
Censo 2011. IECA



Dado que, como se ha dicho, en Marchena son muy abundantes las viviendas de carácter unifamiliar, se ha realizado un análisis sobre la superficie de las parcelas que albergan viviendas unifamiliares. Para ello, se ha empleado la información catastral contenida en el recurso web de la Consejería de Fomento y Vivienda, realizando un filtro sobre la superficie de las parcelas catastrales que cuentan con un único inmueble con uso principal vivienda "V", habiéndose obtenido los siguientes resultados.

SUPERFICIE DE PARCELA DE LAS VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN MARCHENA

Fuente: Recurso web Consejería Fomento y Vivienda. Elaboración propia

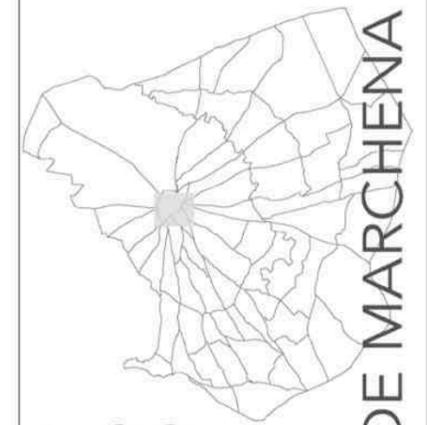
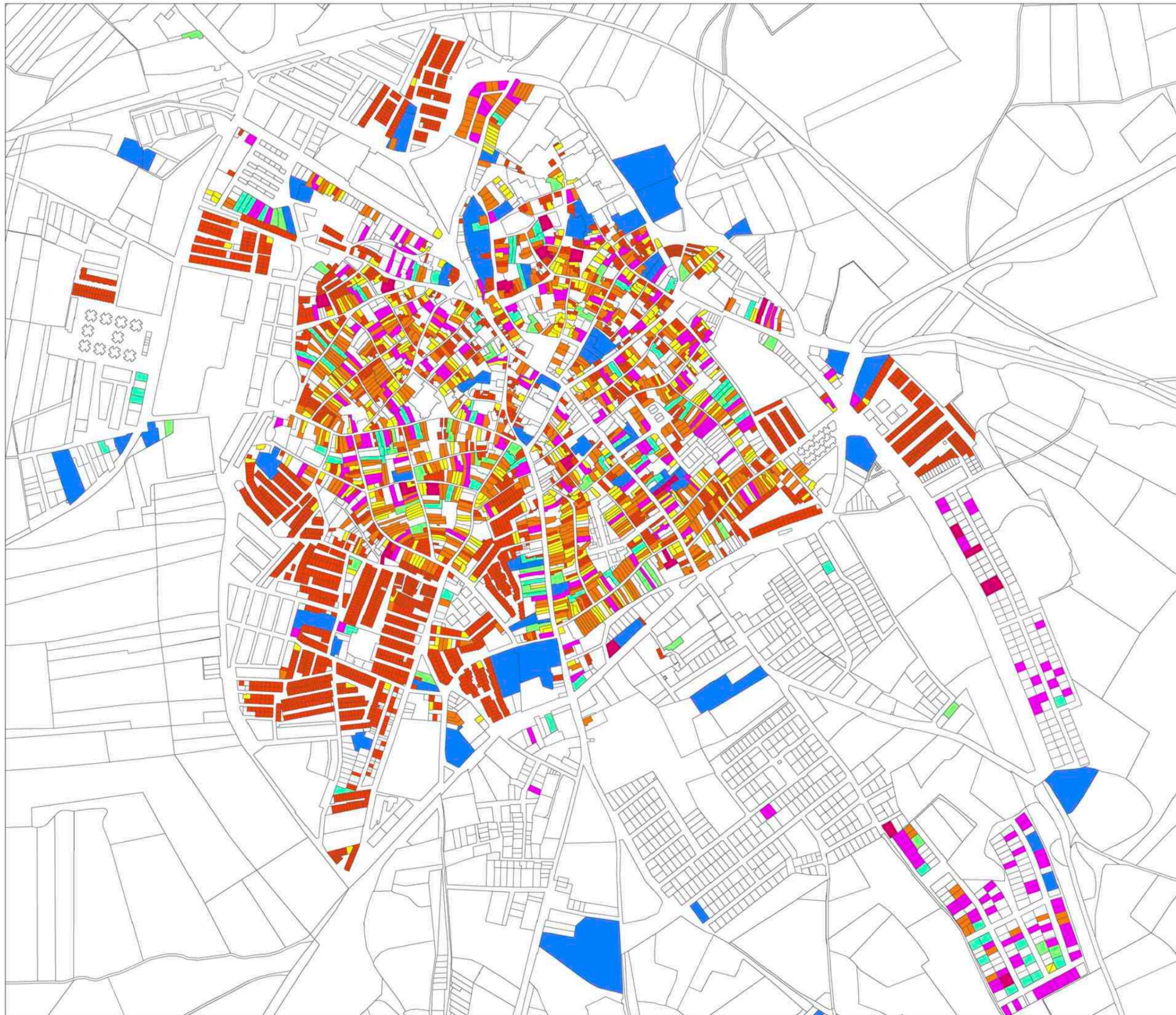


A nivel gráfico y utilizando como base la información catastral del recurso web antes citado, se ha elaborado plano en el que se localizan las viviendas en régimen unifamiliar dentro de la delimitación del suelo considerado como urbano, agrupadas según la superficie de la parcela en la que se emplazan.

En el plano se grafía un gran número de parcelas de pequeña superficie, que se corresponden con las barriadas de viviendas unifamiliares procedentes de promociones de viviendas de VPO o régimen de cooperativas, que, como se ha mencionado con anterioridad, se ubican en las zonas de crecimiento del núcleo urbano desde mediados del siglo pasado.

En los Arrabales Históricos, las parcelas que albergan viviendas unifamiliares son, por lo general, de un tamaño considerable, con una media en torno a los 300 m².

Es destacable el elevado número de viviendas unifamiliares en parcelas superiores a 700 m² que se concentran en el recinto amurallado de Marchena, probablemente por las dificultades de intervención que se presentan en este ámbito y por la baja rentabilidad económica de la inversión.



I-03

PARCELAS CON UNA VIVIENDA SEGÚN SUPERFICIE

- MENOR DE 150 m²
- ENTRE 150 Y 200 m²
- ENTRE 200 Y 300 m²
- ENTRE 300 Y 400 m²
- ENTRE 400 Y 500 m²
- ENTRE 500 Y 600 m²
- ENTRE 600 Y 700 m²
- MAYOR DE 700 m²

Excmo. Ayuntamiento de Marchena



Mayo 2018

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE MARCHENA

Arquitecta redactora:
María Luz Baco Castro



F. Grado de obsolescencia

El dato del grado de obsolescencia de las viviendas de Marchena se analiza desde dos puntos de vista, el de la antigüedad y el del estado de conservación.

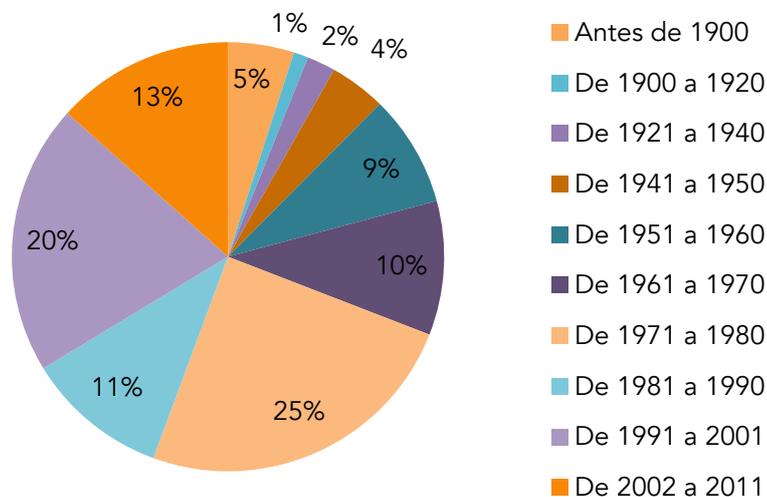
Para la clasificación por la antigüedad de las mismas, se ha contado con la siguiente información:

- Datos del Censo de Población y Vivienda de 2011 del INE respecto a los edificios destinados principal o exclusivamente a viviendas.

Conforme al gráfico, en torno al 56% de los edificios de uso residencial existentes, son anteriores a 1981. De igual modo existe un considerable porcentaje de ellos anteriores a 1960, concretamente el 21 %.

ANTIGÜEDAD DE EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDAS

Censo 2011. INE



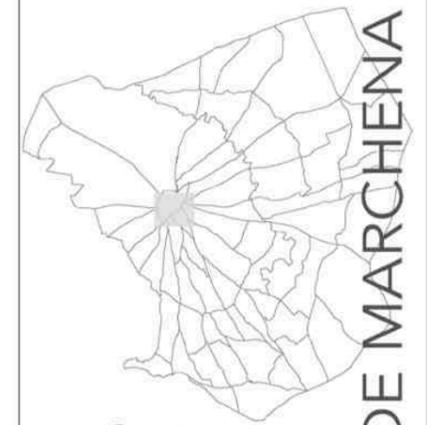
- Datos catastrales del recurso web de la Consejería de Fomento y Vivienda en relación a la antigüedad de las edificaciones con uso residencial.

Conforme a esta información catastral, y de conformidad a lo especificado en la guía de elaboración de los planes de vivienda editada por la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, se indican los siguientes datos:

	Nº de referencias catastrales	Nº Total de viviendas
Vivienda colectiva con más de 50 años de antigüedad	89	330
Nº de viviendas anteriores a 1981	3.057	4.054

Conforme a la información obtenida del recurso web, se ha elaborado plano que localiza las edificaciones con uso residencial agrupadas según su antigüedad.

En el plano se puede observar el ritmo de crecimiento residencial de la ciudad desde 1950, sobre todo en la zona sur del núcleo urbano. Además, cabe destacar que en el núcleo urbano consolidado existe gran diversidad en cuanto a la edad de las edificaciones, lo cual da idea de la cantidad de intervenciones de rehabilitación y renovación residencial efectuadas en el mismo.



I-04

EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES
DE USO RESIDENCIAL

- ANTERIORES A 1900
- DE 1900 A 1950
- DE 1950 A 1970
- DE 1970 A 1990
- DE 1990 A 2010
- POSTERIORES A 2010

Excmo. Ayuntamiento de Marchena



Mayo 2018

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE MARCHENA

Arquitecta redactora:
María Luz Baco Castro



Para la determinación del estado de conservación de las viviendas, se ha contado con la siguiente información:

- Datos del Censo de Población y Vivienda de 2011 del INE respecto a los edificios destinados principal o exclusivamente a viviendas.



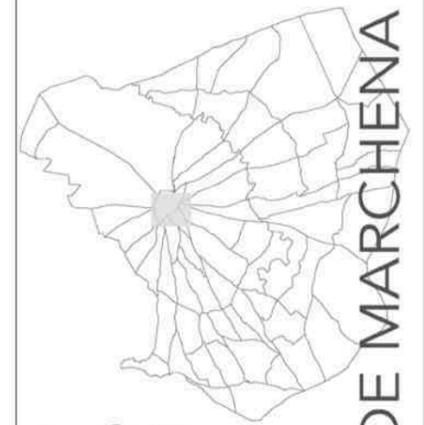
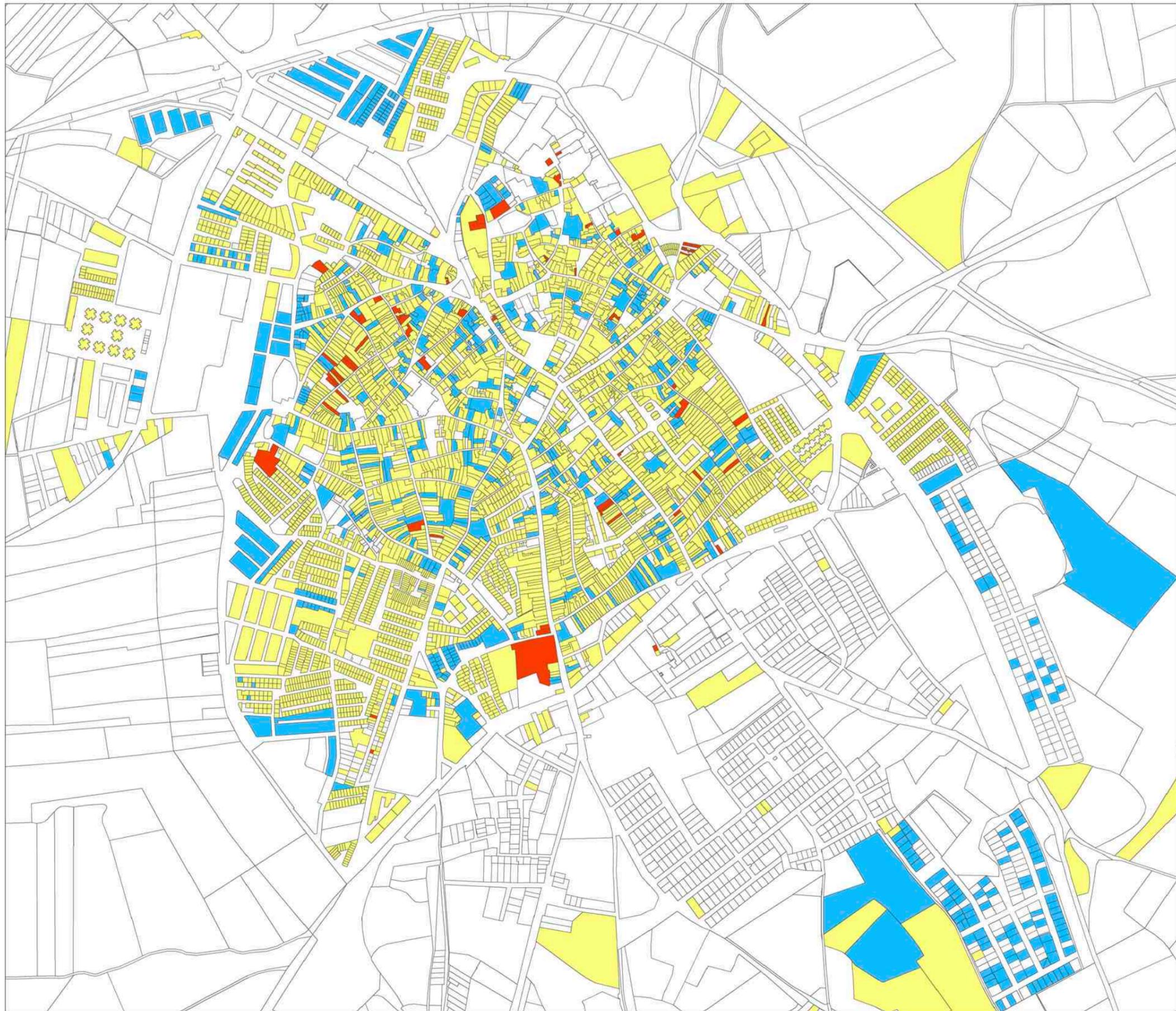
Conforme al gráfico, se puede apreciar que el estado general de los edificios residenciales es bueno, aunque existe cierta cantidad de edificios destinados a vivienda en estado ruinoso, sobre todo aquellos cuyo año de construcción data entre 1900 y 1940, y de igual modo existe un considerable número de edificios residenciales construidos antes de 1950 en estado deficiente.

- Datos catastrales del recurso web de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía en relación a la calidad media de las edificaciones con uso principal residencial.

Según esta información se ha realizado clasificación de las parcelas con uso residencial en cuatro grupos, conforme a la calidad (valor medio) que Catastro asigna a dichas edificaciones:

- Entre 0 y 2,5: correspondería a calidad muy buena.
- Entre 2,5 y 5: correspondería a calidad buena.
- Entre 5 y 7,5: correspondería a calidad media.
- Entre 7,5 y 10: correspondería a calidad mala.

De conformidad con esta clasificación, se ha elaborado plano que localiza las edificaciones con uso principal residencial agrupadas según su calidad. Es destacable que la mayor parte de dichas edificaciones cuentan con calidad media o superior, siendo muy pocas las de calidad muy buena.



I-05

CALIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES DE USO RESIDENCIAL

- MUY BUENA
- BUENA
- MEDIA
- MALA

Excmo. Ayuntamiento de Marchena




Mayo 2018

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE MARCHENA

Arquitecta redactora: 
 María Luz Baco Castro

G. Accesibilidad

Atendiendo a la existencia de solicitudes específicas, en los Servicios Sociales Municipales, para la adaptación funcional básica de viviendas y considerando las estadísticas del IECA sobre la accesibilidad en los edificios del Censo de 2011 (que establece que el 75 % de los edificios de Marchena no son accesibles), cabe indicar que existe un elevado número de viviendas no accesibles conforme a la vigente normativa reguladora en dicha materia.

Además, se ha realizado un estudio de campo respecto a las edificaciones con uso de vivienda plurifamiliar que cuenten, como mínimo, con planta baja + 2, detectando cuáles de ellas carecen de ascensor. Los resultados son los siguientes:

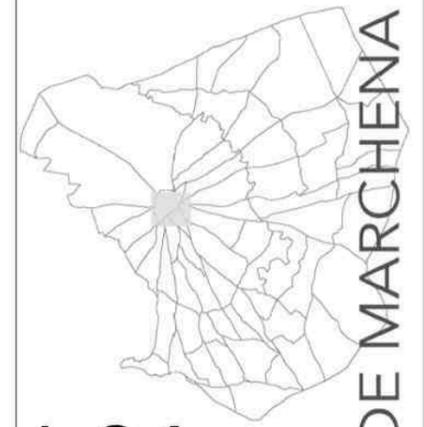
- El número de parcelas catastrales que cuentan con un edificio residencial con 3 plantas (B+2) es de: 279.
- El número de parcelas catastrales que cuentan con un edificio residencial con 3 plantas (B+2) y dispongan de ascensor: 39.

El estudio es en relación a edificios completos, sin entrar en la distribución de las viviendas ni de los núcleos de comunicación vertical con los que cuenta interiormente cada edificio.

Destaca el número de edificaciones que cuentan con planta baja + 1 + ático en el que éste (el ático) constituye una o varias viviendas independientes. A efectos exclusivamente del presente análisis en materia de accesibilidad, estas edificaciones se han considerado como planta baja + 2.

El plano que se ha elaborado localiza las edificaciones residenciales con dos o más viviendas dispuestas en planta baja + 2, bien porque el edificio completo cuente con este número de plantas o bien porque, como se ha dicho, el ático situado en planta segunda constituya una o varias viviendas independientes.

No se han considerado los edificios de baja + 1, donde la segunda planta contenga espacios considerados de ocupación nula, o bien según los datos obtenidos de Catastro no existe referencia catastral diferenciada en dicha planta.



I-06
 EDIFICIOS RESIDENCIALES
 CON B+2 PLANTAS.
 ACCESIBILIDAD

- SIN ASCENSOR
- CON ASCENSOR
- POSIBILIDAD DE B+2 SEGÚN NNSS

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE MARCHENA

Excmo. Ayuntamiento de Marchena




Mayo 2018

Arquitecta redactora: 

María Luz Baco Castro

1.2.3 VIVIENDA PÚBLICA

A. Titularidad Municipal

Conforme a la información contrastada obtenida del Inventario Municipal (actualizado con fecha de 2007 y facilitado por la Secretaría Municipal), las viviendas de titularidad municipal existentes en Marchena son las siguientes:

Viviendas Municipales		
Descripcion	Nº viviendas	Edad
Plaza Ducal	32	60
Virgen de los Remedios	30	20
Calle Amargura	3	30
Calle Pasión	4	60*
Camino del Loro	5	30
Juan XXIII	8	55
Virgen de la Palma	10	43
Madre de Dios	11	35
Total	103	
Avda. Maestro Santos Ruano*	18	60

* Estas viviendas se encuentran actualmente desocupadas y cerradas por problemas de aluminosis, en tramitación de ruina.

Se ha contado, además, con los datos contenidos en el "Informe de la Vivienda Pública Municipal" elaborado por los Servicios Sociales Municipales de manera coetánea a la redacción de este Plan. En este informe se ha analizado buena parte de las viviendas de titularidad municipal ocupadas por personas con pocos recursos. Entre otros datos, para cada vivienda, el estudio recoge una somera descripción de la vivienda y un juicio sobre su estado actual, con indicación de las deficiencias observadas en su caso.

A continuación, se presenta tabla de elaboración propia, en la que, a partir de las deficiencias detectadas en el citado informe, se ha realizado una valoración del estado de las viviendas analizadas.

VIVIENDAS DE TITULARIDAD MUNICIPAL EN MARCHENA

Inventario Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Marchena

Localización	Nº viv	Nº viv visitadas	B.E.	E.A.	E.D.	E.I.	Deficiencias más habituales
Juan XXIII	8	8	3		4	1	
Virgen de la Palma	10	8	2	1	5	0	Filtraciones en techos Humedades Falta de instalaciones básicas Puertas y ventanas muy deterioradas
Plaza Ducal	32	30	13	6	9	2	Filtraciones en techos con posible afección estructural Humedades Azoteas y fachadas en mal estado Deterioro solerías Falta de ventilación, mal distribución
Virgen de los Remedios	30	19	15	1	3		Filtraciones Humedades Patio sin acabados
Madre de Dios	10	9	7	0	2		Filtraciones Falta de puertas interiores
Total	90	74	40	8	23	3	

Notas:

- B.E.: Buen estado.
- E.A.: Estado aceptable.
- E.D.: Estado deficiente.
- E.I.: Estado inhabitable.

B. Titularidad Autonómica

En relación a las viviendas públicas que la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA) gestiona en Marchena, se ha contado con la siguiente información:

- Cuadros de datos sobre las viviendas promovidas por la Junta de Andalucía y las transferidas por el Ministerio en Marchena, facilitados al equipo de redacción de este PMVS por el Servicio de Patrimonio de la Secretaría General de Vivienda de la Consejería de Fomento y Vivienda.
- El informe sobre situación de la gestión de las viviendas de AVRA en el municipio de Marchena, fechado en febrero de 2016, proporcionado por el Excmo. Ayuntamiento de Marchena al equipo redactor de este PMVS.

VIVIENDAS GESTIONADAS POR AVRA EN MARCHENA

Fuentes: Servicio de Patrimonio. Secretaría Gral. Consejería Fomento y Vivienda y Excmo. Ayuntamiento de Marchena. Elaboración propia.

Viviendas Autonómicas						
Nº	Matrícula	Promoción	Exp_calif	Nº Viv	Decreto	Tipo
Zona Alameda						
3215	SE-7041	MARCHENA/ 76 VPP		76	AC.10-10-06	Arrendamiento
3216	SE-7040	MARCHENA/ 30 VPP		30	AC.10-10-06	
Ciudad Jardín						
5635	1ª: SE-0805 2ª: SE-905	CIUDAD JARDIN (Ctra. Paradas)/15VPP	SE-1-IV/79	15	D-448/10	Arrendamiento
Nuestra Sra. del Rosario						
	SE-0739/	5636	SE-0739/	1*		Acceso diferido
Madre de Dios						
5636	SE-0903	MADRE DE DIOS/4VPP	SE-0903/	4	D-448/10	Acceso diferido
5637	SE-0903	MADRE DE DIOS/2VPP	SE-0903/	2	D-448/10	Compraventa
La Paz						
5638	SE-4017	LA PAZ/7VPP	SE-4017/	7	D-448/10	Acceso diferido
5639	SE-4017	LA PAZ/7VPP	SE-4017/	1	D-448/10	Compraventa
5640	SE-4091	LA PAZ/7VPP	SE-4091/	7	D-448/10	Acceso diferido
5641	SE-4091	LA PAZ/2VPP	SE-4091/	2	D-448/10	Compraventa
Arenal						
	VPO / 41- PO-G-00-	ARENAL		2		
Virgen de Guadalupe						
	VPO / 41- PO-G-00-	VIRGEN GUADALUPE		4		
TOTAL				151		

Notas:

* No consta en los cuadros de datos facilitados por la Consejería de Fomento y Vivienda.

1.2.4 DETECCIÓN DE SITUACIONES DE INFRAVIVIENDA

A los efectos del presente Plan, la definición de infravivienda viene determinada por lo dispuesto en el artículo 61 del Decreto 141/2016, para su posible inclusión en los programas definidos en las disposiciones en materia de Rehabilitación. Se denomina infravivienda a aquella edificación existente, o parte de la misma, destinada al uso de vivienda habitual y permanente, en la que concurren las siguientes circunstancias:

- a) Graves deficiencias en sus condiciones de funcionalidad, seguridad y habitabilidad respecto a los requisitos mínimos exigibles, de acuerdo a la legislación aplicable, para su consideración como vivienda digna y adecuada. En todo caso, se entenderá por graves deficiencias, las que afecten a la seguridad estructural, salubridad o estanqueidad de la edificación, así como a la dotación de instalaciones básicas. Igual consideración tendrán las deficiencias relativas a dotación, disposición y dimensiones de los espacios interiores, cuando afecten a la funcionalidad básica para su uso como vivienda.*
- b) Condiciones socio-económicas desfavorables de las personas o unidades familiares residentes, como son la falta de ingresos mínimos, con los límites establecidos para cada uno de los programas, para afrontar la mejora de sus condiciones de alojamiento.*

Se deben considerar como infraviviendas aquellas edificaciones con uso residencial donde, además de cumplirse las condiciones del apartado b) anterior, no se alcanzan las condiciones mínimas exigibles que permitan a sus residentes habitarlas de manera segura, digna y adecuada a sus necesidades familiares, presentando, en su totalidad o en parte, alguna de las siguientes carencias:

- Graves deficiencias en sus dotaciones sanitarias básicas, en las instalaciones de suministro de agua, gas, electricidad, saneamiento o en su iluminación natural y ventilación interior.
- Condiciones de la edificación inferiores a los requisitos mínimos de seguridad estructural, constructiva y de utilización.
- Hacinamiento de sus moradores.

Dicha consideración, se ha limitado al análisis de la vivienda de carácter público, y en algún caso, de aquellos inmuebles cuyos moradores han demandado la asistencia por parte de los Servicios Sociales del Excmo. Ayuntamiento de Marchena. A dicho efecto, se ha utilizado el Informe elaborado por dicha área

sobre la vivienda pública municipal.

A. Vivienda Pública

Se han considerado en el presente apartado las viviendas públicas en régimen de cesión de uso, titularidad del Excmo. Ayuntamiento de Marchena.

De las viviendas correspondientes a la Consejería de Fomento y Vivienda y demás entidades adscritas pertenecientes a la Junta de Andalucía se han recabado los datos de los inmuebles que en algún momento han sido titularidad de la Consejería respectiva, y de manera concreta de las bases de datos aportadas por técnicos de la propia Consejería.

Respecto a estos últimos, cabe decir, que no hay información actualizada sobre el estado de conservación de los mismos, así como de la situación económico-social de sus ocupantes, ya que dicha situación se circunscribe al ámbito privado.

Para la detección de situaciones de viviendas inadecuadas e infraviviendas, hemos contado con el ya referido "Informe de la Vivienda Pública Municipal" elaborado por los Servicios Sociales Municipales. Conforme a las deficiencias señaladas en las fichas del informe, hemos detectado, al menos, los siguientes casos de infravivienda.

Localización	Nº viv	Nº infraviviendas	Carencia
Juan XXIII	8	1	Casi destrozada completamente (sin habitar).
Virgen de la Palma	10	1	Falta de instalaciones básicas.
Plaza Ducal	32	4	Posible afección estructural en techo de Acceso tapiado (sin habitar). Muy malas condiciones (sin habitar). Falta de ventilación.
Virgen de los Remedios	30	0	
Madre de Dios	10	0	
Total	90	6	

Según la información facilitada por el Servicio de Patrimonio de la Secretaría General de Vivienda de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de

Andalucía, existe un expediente abierto (sin ejecutar) de una situación de infravivienda en Avenida Maestro Santos Ruano, constando convenio del Excmo. Ayuntamiento de Marchena con la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía con fecha de 28/07/2009, al cual no ha sido posible acceder, aunque según información municipal, se conoce que en dichas viviendas existe problema estructural grave, encontrándose en la actualidad desocupadas y con los accesos clausurados.

Tipologías residenciales.

En todos los casos señalados en el cuadro anterior, se trata de viviendas en edificios plurifamiliares.

Condiciones de las edificaciones.

Por lo general, a las carencias que presentan las viviendas en situación de infravivienda reseñadas en el cuadro anterior, se añaden otras deficiencias o patologías, normalmente producidas por filtraciones y/o humedades.

Regímenes de tenencia.

Son de titularidad pública, cedidas en precario a sus moradores y careciendo de contrato de alquiler en la mayoría de los casos. Las que están reguladas poseen contrato de arrendamiento conforme a la legislación vigente o cesiones de derecho de uso limitadas.

B. Vivienda Privada

Para el análisis de la posible existencia de infravivienda en el ámbito residencial privado, se ha contado con la información obtenida del Padrón Municipal, contrastada con el trabajo de campo efectuado por los servicios municipales a través de las demandas de servicio por parte de los propios usuarios o por denuncia vecinal de los últimos años.

Sólo se detectan dos posibles situaciones de infravivienda en el municipio (conforme a los apartados a y b del artículo 61 del Decreto 141/2016), que se localizan en la zona oeste del Arrabal de San Miguel, en una posición casi limítrofe de este sector de la ciudad, habitadas en régimen de hacinamiento, y cuyas condiciones de habitabilidad son deficientes.

El Excmo. Ayuntamiento de Marchena, cuando se producen demandas o denuncias, a instancias de particular o de oficio, inicia un protocolo de actuación

coordinada, en el que participan la Policía Local, el Área de Servicios Sociales Municipales, el Área de Salud del propio Ayuntamiento y el Área de Gestión Sanitaria de Osuna perteneciente a la Consejería de Salud de la Junta de Andalucía, donde se realizan las oportunas visitas de inspección y se evacuan los pertinentes informes, en virtud de los cuales, como se ha mencionado anteriormente, solo se han determinado dos casos que pueden acogerse a la definición legal de infravivienda.

Tipologías residenciales.

Dichas edificaciones son del tipo entre medianeras sobre parcelas tradicionales de grandes dimensiones donde viven varias familias en situación de vecindad.

Condiciones de las edificaciones.

No es posible desarrollar un análisis pormenorizado porque no ha sido posible realizar visitas a los inmuebles, más allá de las realizadas por los servicios municipales, acompañados por Policía Local.

Regímenes de tenencia.

Debido a la convivencia de varias familias en el mismo inmueble, cabe deducir que son viviendas en régimen de alquiler o sujetas a algún tipo de derecho de ocupación no determinado.

1.2.5 SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS

No existe un inventario municipal específico de solares y edificaciones ruinosas.

A. Público

En relación a los solares y edificaciones ruinosas de titularidad municipal, según la información contrastada obtenida del Inventario Municipal de Marchena (actualizado en 2007 y facilitado por la Secretaría Municipal), el Excmo. Ayuntamiento de Marchena cuenta con los siguientes inmuebles:

Solares Municipales			
Descripción	Uds	Ubicación	Sup. (m2)
Parcela residencial	4	P.P R4 Alameda	(300x4)1200
Patrimonio del suelo	1	Arenal/Virgen del Rosario	1500

Edificaciones en ruina Municipales			
Descripción	Uds	Ubicación	Sup. (m2) parcela
Casa en ruinas	1	Rojas Marcos, 30	60
Bloque en ruinas	18 viv.	Maestro Santos Ruano, 67,69 y 71	334, 354 y 339

B. Privado

Solares

Según el recurso web de la Consejería de Fomento y Vivienda, se han detectado 224 solares, habiendo sido contrastados y grafiados en el Plano 107.

Edificaciones ruinosas

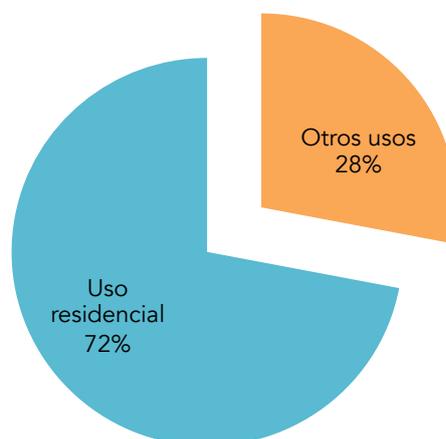
Según el Censo de 2011 del INE, existe un porcentaje casi del 0,5% de edificios destinados principal o exclusivamente a viviendas que están en estado de ruina. Un número que va en aumento, sobre todo en el núcleo urbano consolidado (recinto amurallado y Arrabales Histórico) debido al abandono de edificaciones sin uso, como ya se ha comentado con anterioridad.

1.2.6 EVOLUCIÓN DE LAS ACTUACIONES EN VIVIENDA Y SUELO

Según el listado de solicitudes de licencias de obras desde 2009 facilitado por la Oficina Técnica Municipal, en los últimos 9 años se han solicitado 1.858 licencias de obra, clasificadas por uso y tipología según sigue:

Nº DE SOLICITUDES DE LICENCIA DE OBRA EN MARCHENA DESDE 2009

Oficina Técnica Municipal. Elaboración propia





Se aprecia en los gráficos anteriores el gran porcentaje de solicitudes de obra relacionadas con la ejecución de reformas y/o rehabilitaciones en el parque residencial del municipio, frente a la ejecución de nuevas viviendas.

Según se desprende del citado listado, en los últimos 9 años se han solicitado licencias de obra para la ejecución de 158 nuevas viviendas, 75 en régimen de auto construcción y 83 distribuidas en 14 promociones. Casi una tercera parte de las 158 nuevas viviendas no se han ejecutado aún, según los trabajos de campo asociados a este PMVS.

De igual modo se desprende que la gran mayoría de licencias han sido para rehabilitaciones y/o reformas, que en la mayoría de los casos, se ha tratado de obras de carácter menor.

En cuanto a la participación de la administración autonómica en las actuaciones en materia de vivienda, podemos distinguir:

- Promociones de obra nueva de Viviendas Protegidas.
- Programas de Rehabilitación de Viviendas:
 - Consejería de Fomento y Vivienda.
 - Área de Rehabilitación de la Empresa Pública del Suelo de Andalucía (actual AVRA).

A. Promociones de obra nueva de Viviendas Protegidas

PROMOCIONES DE V.P.O. EN MARCHENA

Fuente: Consejería de Fomento y Vivienda. Junta de Andalucía

Código Expediente	Emplazamiento	Promotor	Prog. Agreg	Resoluc CP	Resoluc CD	Viv.
41-PO-G-00-0160/88		Soc. Coop. And. Vdas. S. Fernando	General	01/01/89	01/12/91	33
41.1.0199/92		S.C.A.V. "El mirador GESVi"		05/04/93	18/11/94	19
41.1.0171/92		EPSA		16/10/92	19/04/95	18
41.1.0129/92		S.C.A.V. La concordia		14/05/93	18/12/95	15
41.1.0092/95		Concordia Marciense S.C.A. de viviendas		04/08/95	17/12/96	27
41.1.0006/95		S.C.A.V. El arenal de Marchena		24/04/95	25/02/97	15
41-PO-G-00-0177/95		Coprosur, S.A.	General	01/10/95	01/07/97	16
41.1.0176/95		Coprosur, S.L.		10/10/95	28/07/97	16
41.1.0082/95		La Marchenilla, S.C.A. de viviendas		21/06/95	25/09/97	12
41.1.0018/98		Constructora de estructuras Ávilo, S.L.	General	13/05/98	02/11/99	37
41-PO-G-00-0055/99	C/Virgen de Guadalupe finca 29.968	Constructora de estructuras Ávilo, S.L.	General	30/11/99	27/02/01	50
41-PO-G-00-0054/99	Arenal con Virgen de la Esperanza finca 26.596	Construcciones Morrio,S.L.	General	20/03/00	14/03/01	15
41-PO-G-00-0038/01	Virgen de Guadalupe, s/n finca 28.927	Constructora de estructuras Ávilo, S.L.	General	15/10/01	30/01/03	53
41-PO-E-00-0053/00	Bloque 4,5 y 6 prac. 1 E.D. sector U.A.1 finca 4.319	Eurhogar inmuebles, S.L.	Especial	23/04/01	07/04/03	54
41-PO-G-00-0011/02	C/ Virgen de Guadalupe	Constructora de estructuras avilo,s.l.	General	21/05/02	01/12/03	26
41-PO-G-00-0031/03	Parcela p-01 de U.A. 49 finca 31774	Constructora de estructuras Ávilo, S.L.	General	14/07/03	20/05/04	18
41-PO-G-00-0083/03	P.2.1 y p.2.2 de U.A. 49 c/ Arenal finca 28.925	Constructora de estructuras Ávilo, S.L.	General	03/12/03	30/06/05	56
41-PO-E-00-0062/04	Manzana m-2 a-10 y a-45 Ciudad Jardin finca 29.848	Empr. Munic. Viv. de Marchena,S.L.	Especial	29/10/04	18/02/10	96

B. Programas de Rehabilitación de Viviendas

En relación a la rehabilitación del parque residencial de Marchena, se ha contado con la información sobre los programas autonómicos de rehabilitación a los que se ha acogido el municipio desde 1989. A continuación, se describen brevemente dichas tipologías de programas de rehabilitación de viviendas más solicitados:

PROGRAMA DE ADECUACIÓN FUNCIONAL BÁSICA.

Destinado a contribuir en la financiación de obras y en su caso asistencias técnicas, para mejorar la seguridad y la adecuación funcional de las viviendas habituales a las necesidades especiales de las personas mayores, de las personas con discapacidad y/o movilidad reducida, así como grandes dependientes.

PROGRAMA DE REHABILITACIÓN SINGULAR.

Corresponde a actuaciones de rehabilitación y reparaciones en zonas comunes de edificios plurifamiliares con una antigüedad superior a 10 años, ocupadas por sus propietarios o inquilinos cuyos ingresos no superen 2,5 veces el IPREM en, al menos, el 50% de los casos. Las obras objeto de estas actuaciones tendrán como finalidad:

- Protección contra el agua y humedades.
- Mejora de instalaciones y ventilación interior.
- Supresión de barreras arquitectónicas y adecuación funcional a las necesidades de personas con discapacidad y mejora de ascensores.

PROGRAMA DE REHABILITACIÓN AUTONÓMICA.

Corresponde a actuaciones sobre viviendas (en edificios unifamiliares o plurifamiliares) con una antigüedad superior a 10 años, ocupadas por sus propietarios o inquilinos cuyos ingresos no superen 2,5 veces el IPREM. Las obras objeto de estas actuaciones tendrán como finalidad:

- Seguridad estructural y constructiva.
- Protección contra el agua y humedades.
- Mejora de instalaciones y ventilación interior.
- Supresión de barreras arquitectónicas y adecuación funcional a las necesidades de personas con discapacidad.
- Mejora de las condiciones de ahorro energético.

PROGRAMA DE FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN EDIFICATORIA.

Corresponde a actuaciones sobre edificios plurifamiliares finalizados antes de 1981, donde, al menos, un 70% de las viviendas del edificio estén ocupadas y constituyan el domicilio habitual y permanente de sus residentes, de los cuales, el 50% o más deberán tener unos ingresos familiares ponderados no superiores a 3,50 veces el IPREM. Las obras objeto de estas actuaciones tendrán como finalidad:

- La conservación, la mejora de la calidad y la sostenibilidad del edificio.
- La realización de ajustes razonables en materia de accesibilidad.
- La conservación de la cimentación, estructura e instalaciones.
- La mejora de la envolvente térmica del edificio.
- La instalación de paneles solares térmicos.

B.1 Programas de Rehabilitación desarrollados por la Consejería de Fomento y Vivienda

INVERSIONES EN MARCHENA DESDE 2008 DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA. JUNTA DE ANDALUCÍA

Consejería de Fomento y Vivienda. Delegación Territorial de Sevilla

Año	Programa	Nº Actuaciones	Subvención
2008	Adecuación Funcional Básica	1	1.260,00 €
2009	Adecuación Funcional Básica	3	4.192,24 €
2010	Adecuación Funcional Básica	11	13.800,82 €
2010	Rehabilitación Autónoma P-2008	16	88.460,00 €
2011	Adecuación Funcional Básica	4	5.594,20 €
2012	Adecuación Funcional Básica	10	11.942,95 €
2013	Adecuación Funcional Básica	5	6.462,82 €
2013	Rehabilitación Autónoma P-2009	2	15.100,00 €
2016	Fomento de la Rehabilitación Edificatoria	6	24.000,00 €

PROGRAMAS DE REHABILITACIÓN EN MARCHENA DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA. JUNTA DE ANDALUCÍA

Consejería de Fomento y Vivienda. Delegación Territorial de Sevilla

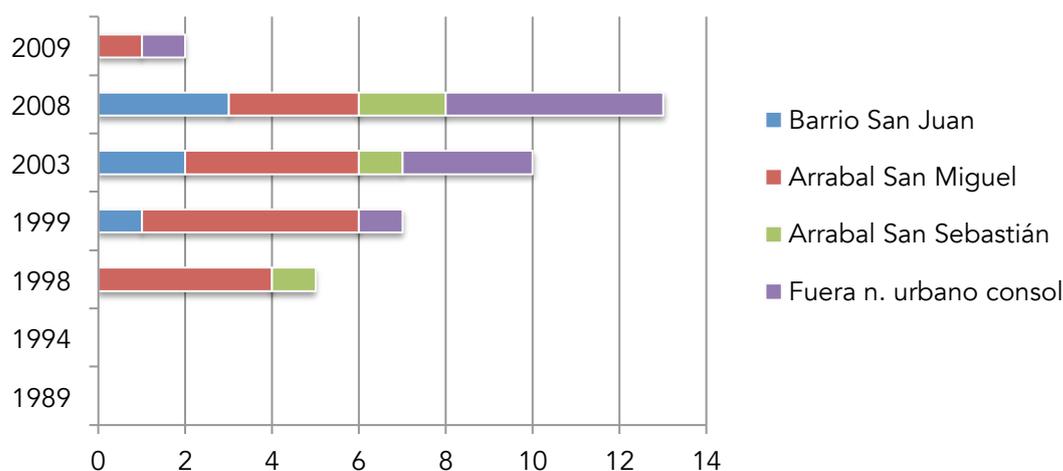
Programa de Rehabilitación	Nº Solicitud	Nº Prog	Nº Ejec.	Barrio S. Juan	Arrabal S. Miguel	Arrabal S. Sebas	Fuera n. urbano consol	Expediente
R. Preferente 1989		14	8					AV-38559-SRV-0S
R. Preferente 1994		24	21					AV-38561-SRV-4S
R. Preferente 1998		10	5	0	4*	1	0	AV-38534-SRV-8S
R. Preferente 1999		10	6	1	5*	0	1	AV-38544-SRV-9S
R. Autonómica 2003		16	10	2	4*	1	3	SE03/33-RA
R. Autonómica 2008	22	16	13	3	3	2	5	SE-08/61-RA
R. Autonómica 2009	10	4	2	0	1	0	1	SE-09/61-RA

*Generalmente en el límite oeste del Arrabal.

Según información facilitada por los Servicios Técnicos Municipales que participaron en la gestión administrativa de algunos de los programas autonómicos de rehabilitación de vivienda, dichos programas no contaron con una correcta difusión para su acceso por parte de la ciudadanía, ya que la información llegó principalmente a personas con pocos recursos que no pudieron ejecutar las actuaciones al no poder aportar la parte correspondiente del presupuesto que se les requería. De ese modo, no se ejecutaron el número de actuaciones programadas por la Junta de Andalucía, quedando desiertas algunas de ellas; motivo por el cual en sucesivos programas de rehabilitación, el número de actuaciones programadas en Marchena fue inferior.

DISTRIBUCIÓN DE LAS ACTUACIONES

Elaboración propia



B.2 Programas de Rehabilitación del Área de Rehabilitación de la Empresa Pública del Suelo de Andalucía (actual AVRA)

ACTUACIONES EN MARCHENA GESTIONADAS POR EL ÁREA DE REHABILITACIÓN DE LA EMPRESA PÚBLICA (ACTUAL AVRA)

Fuente: Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía. Consejería de Fomento y Vivienda.
Elaboración propia

CODIGO	UBICACIÓN	INICIO OBRAS	FIN OBRAS	Nº VIV	PPTO.
--------	-----------	--------------	-----------	--------	-------

PROGRAMA DE REHABILITACIÓN SINGULAR.

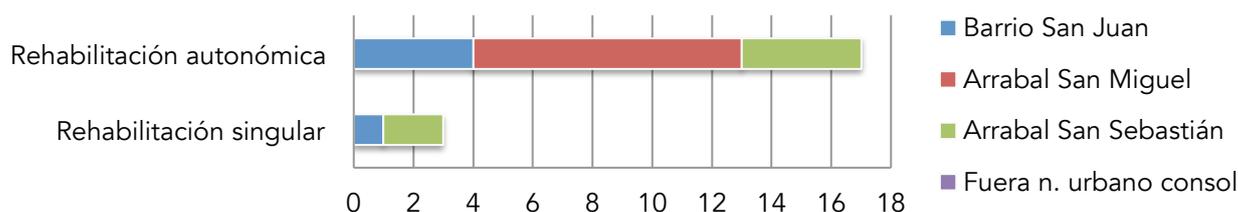
MARCHENA- 0001-2008	Arrabal San Sebastián	27/07/2009	30/09/2009	8	71.123,00
MARCHENA- 0002-2008	Arrabal San Sebastián	09/09/2009	28/01/2010	8	76.488,66
MARCHENA- 0003-2008	Barrio San Juan	14/09/2009	05/04/2010	8	76.527,00
				24	224.138,66

PROGRAMA DE REHABILITACIÓN AUTONÓMICA.

MARCHENA-AUT/2008/ 0003	Arrabal San Miguel	18/08/2008	10/11/2008	1	5.500,00
MARCHENA-AUT/2008/ 0004	Arrabal San Miguel	18/08/2008	10/11/2008	1	14.000,00
MARCHENA-AUT/2008/ 0005	Arrabal San Sebastián	30/09/2008	08/10/2008	1	11.400,00
MARCHENA-AUT/2008/ 0006	Arrabal San Sebastián	10/09/2008	27/10/2008	1	11.200,00
MARCHENA-AUT/2008/ 0007	Arrabal San Miguel	09/03/2009	24/03/2009	1	10.000,00
MARCHENA-AUT/2008/ 0009	Arrabal San Sebastián	08/06/2009	11/08/2009	1	14.000,00
MARCHENA-AUT/2008/ 0010	Barrio San Juan	05/10/2009	20/11/2009	1	10.000,00
MARCHENA-AUT/2008/ 0011	Arrabal San Miguel	15/06/2009	06/10/2009	1	10.000,00
MARCHENA-AUT/2008/ 0012	Arrabal San Sebastián	03/05/2010	04/01/2011	1	14.000,00
MARCHENA-AUT/2008/ 0013	Barrio San Juan	05/10/2009	20/11/2009	1	10.000,00
MARCHENA-AUT/2008/ 0016	Arrabal San Miguel	05/10/2009	20/11/2009	1	9.000,00
MARCHENA-AUT/2008/ 0017	Barrio San Juan	20/10/2009	13/01/2010	1	14.000,00
MARCHENA-AUT/2008/ 0020	Arrabal San Miguel	05/10/2009	20/11/2009	1	12.000,00
MARCHENA-AUT/2008/ 0021	Arrabal San Miguel	05/10/2009	20/11/2009	1	10.000,00
MARCHENA-AUT/2008/ 0027	Arrabal San Miguel	20/10/2009	16/12/2009	1	12.000,00
MARCHENA-AUT/2008/ 0028	Barrio San Juan	05/10/2009	20/11/2009	1	12.000,00
MARCHENA-AUT/2008/ 0043	Arrabal San Miguel	27/04/2010	22/07/2010	1	18.000,00
				17	197.100,00

DISTRIBUCIÓN DE LAS ACTUACIONES

Elaboración propia



1.2.7 OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA

En el periodo de crisis económica de los últimos diez años, el índice de desempleo, la falta de capacidad económica y de financiación para los promotores y, sobre todo, para los potenciales compradores de vivienda, han provocado un descenso en la construcción de nuevas viviendas y, por tanto, de su inclusión en el mercado inmobiliario. En éste, al mismo tiempo, se han introducido inmuebles propiedad de las entidades financieras, procedentes de las adjudicaciones por dación en pago, desahucios o de sus fondos propios. Estos activos, antes denominados como "tóxicos", han sido (y continúan siendo) evacuados por las entidades financieras mediante drásticas bajadas de precio; pero, en general, no suponen un oferta sólida que dé respuesta a la demanda de vivienda actual.

En el caso de Marchena, cuyo PGOU se aprobó definitivamente en octubre de 1.995, no se ha desarrollado la mayor parte de los suelos urbanizables y aptos para urbanizar previstos en el Planeamiento.

De igual modo se ha producido un escaso número de promociones inmobiliarias por la escasez de créditos hipotecarios a los promotores.

En el listado de solicitudes de licencia de obras facilitado por la Oficina Técnica Municipal, desde el año 2009, constan 14 expedientes relativos a promociones de viviendas, la mayoría de 2 o 3 viviendas. Estos 14 expedientes son para construir, reformar o terminar un total de 83 viviendas, de las cuales al menos 32 no se han ejecutado, según los trabajos de campo efectuados por el equipo de redacción de este Plan.

Paralelamente, la construcción se ha limitado a la rehabilitación o reforma menor por parte de los particulares, así como la fomentada por el Excmo. Ayuntamiento de Marchena; aunque los Planes Municipales de Mejora de Viviendas mediante la consideración de Actuación preferente en materia de rehabilitación de vivienda de los años 2.009 y 2.010 no se llegaron a desarrollar.

Igualmente la promoción y disponibilidad de vivienda pública, se ha limitado al desarrollo parcial de la UE-45 mediante la venta de 96 viviendas (año 2010), muchas de las cuales, tardaron en ser adjudicadas definitivamente por la falta de condiciones económicas de acceso al crédito por parte de los demandantes.

De lo anterior se extrae la que existe muy poca oferta de viviendas nuevas en Marchena. Los datos obtenidos de las principales entidades inmobiliarias de

Marchena arrojan la misma conclusión, ya que casi la totalidad de los inmuebles que tienen en venta son de segunda mano.

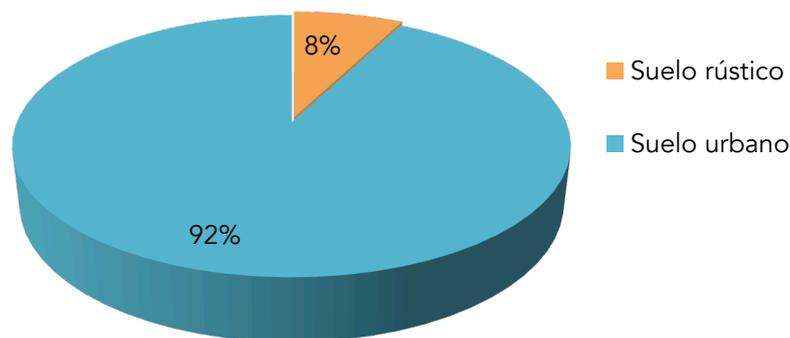
Se ha realizado un análisis del total de inmuebles a la venta en los portales de internet de las principales inmobiliarias locales, resultando que en la actualidad éstas tienen en venta unas 400 viviendas; pudiendo ser superior el número de viviendas en venta totales en Marchena, dado que pueden existir viviendas en venta no gestionadas por inmobiliarias. De cualquier forma, el número de viviendas en venta es muy inferior al total de viviendas vacías, que ciframos en torno a 1.849 viviendas en apartados anteriores, donde 1.027 se correspondían con viviendas vacías en el ámbito rural, probablemente usadas como segunda residencia.

En cuanto a la oferta de viviendas en alquiler, apenas existe en el municipio; siendo el porcentaje de viviendas en alquiler inferior al 1% del total de viviendas ofertadas. Asimismo, no se ha identificado ninguna oferta en la modalidad de alquiler con opción a compra.

De los datos recabados de las entidades inmobiliarias, hemos elaborado los siguientes resultados estadísticos.

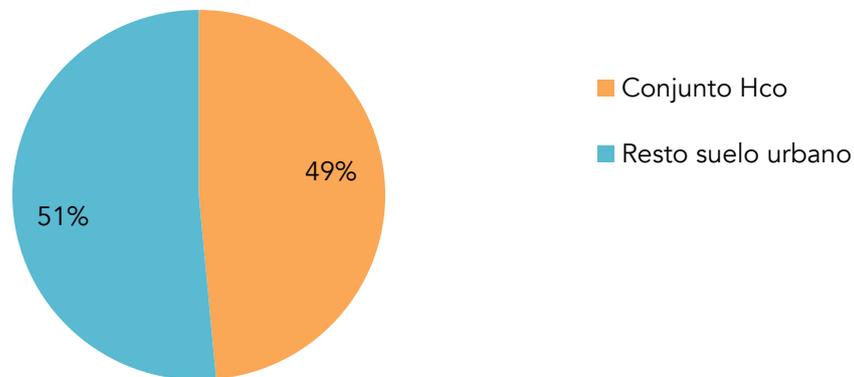
DISTRIBUCIÓN DE LAS VIVIENDAS EN VENTA. MARCHENA. FEBRERO 2018

Inmobiliarias locales. Elaboración propia



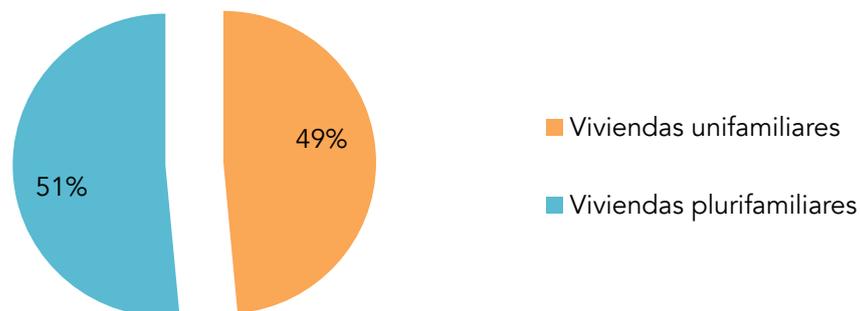
ZONA DE VIVIENDAS EN VENTA EN EL NÚCLEO URBANO MARCHENA FEBRERO 2018

Inmobiliarias locales. Elaboración propia



TIPO DE VIVIENDAS EN VENTA EN EL NÚCLEO URBANO MARCHENA FEBRERO 2018

Inmobiliarias locales. Elaboración propia.



El análisis elaborado en este Plan sobre las viviendas desocupadas del municipio (apartado 1.2.2 D y Plano I02) refleja que la mayor parte de viviendas desocupadas (muchas de ellas en venta), se corresponden con edificaciones antiguas y en mal estado, ocupando, por lo general, parcelas de grandes superficies emplazadas en áreas del núcleo urbano consolidado (recinto amurallado y Arrabales Históricos).

Según la información facilitada por las agencias inmobiliarias locales (apartado 1.1.2 D de este Plan), la demanda de vivienda en Marchena proviene principalmente de personas que requieren el acceso a la primera vivienda (el 70% del total), como sabemos, jóvenes con intención de emanciparse con recursos económicos, por lo general, limitados.

Además, según el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Marchena (apartado 1.1.2 A de este Plan) se existen 93 inscripciones activas, en sus diversas opciones, 43 demandan vivienda en régimen de compra, 51 para alquiler con opción a compra y 49 para alquiler. Los demandantes de este registro son normalmente personas sin apenas recursos económicos.

Así, en la problemática de acceso a la vivienda en Marchena es destacable la falta de adecuación entre la oferta y la demanda, vinculada sobre todo a cuestiones económicas. Por lo general, existe una gran desajuste entre el precio de la vivienda y los ingresos económicos de los demandantes, con la consiguiente dificultad de acceso al crédito. Conviene indicar que, mientras los principales demandantes de vivienda son personas con limitados (o muy reducidos) recursos económicos, la oferta de viviendas la constituyen, en gran medida, viviendas de grandes dimensiones y en deficiente estado de conservación, que requieren de una inversión inicial para la adecuación de la misma y, sobre todo, de una inversión posterior y que se prolonga a lo largo del tiempo para su mantenimiento, que lógicamente es en proporción a su tamaño.

A todo ello hay que añadir la escasez de oferta de vivienda protegida, tanto en régimen de compra, alquiler con opción a compra o alquiler, así como en la falta de desarrollo urbanístico e inmobiliario de suelo privado.

Cabe esperar que, en los próximos años, la evolución del sector inmobiliario se vea favorecida por la incipiente recuperación del empleo, como motor de la evolución de la situación económica y por la implicación del sector financiero en la concesión de créditos, por su estrecha relación con el sector inmobiliario. Y así sea posible el desarrollo de nuevas actuaciones en materia de vivienda, orientándolas, sobre todo, a operaciones sobre tejido residencial existente, con medidas de renovación urbana y así contar con una nueva oferta de viviendas con precios más ajustados a las posibilidades económicas de los demandantes, tanto libres como protegidas, en régimen de compra, alquiler con opción a compra y/o alquiler.

1.3 ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO EN EL SECTOR RESIDENCIAL

En este apartado se analizará la incidencia del Planeamiento territorial y urbanístico de Marchena en materia residencial, para lo que se ha contado con el informe del Arquitecto Municipal con referencia RE 576.23.1.18, aportado como información para la redacción de este PMVS.

1.3.1 PROYECCIÓN URBANÍSTICA

El Planeamiento vigente en Marchena es el Plan General de Ordenación Urbana de Marchena, en adelante PGOU, aprobado por pleno del Ayuntamiento el 30 de abril de 2009 (BOP 232 6/10/2009), como consecuencia de haber adaptado parcialmente a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en adelante LOUA, las Normas Subsidiarias de Marchena del 27 de septiembre de 1995, aprobadas por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (BOP 294 del 22/12/1995).

Además, Marchena cuenta con un Avance de PGOU aprobado por el Pleno de 27 de diciembre de 2007, redactado por la Diputación Provincial de Sevilla.

Según consta en el informe del Arquitecto Municipal antes referido, el crecimiento previsto en el Avance del PGOU es desmesurado, llegando incluso a incumplir el límite establecido por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. El modelo de ciudad propuesto no parece adecuado para Marchena, puesto que se desbordan ampliamente las expectativas de crecimiento del municipio en los próximos años, donde, además, se conoce que no se han desarrollado gran parte de los suelos urbanizables previstos en las Normas de 1995.

Asimismo, en el citado informe, el Arquitecto Municipal manifiesta que existen aprobadas casi cuarenta modificaciones puntuales del Planeamiento General vigente, que acusan de la obsolescencia del mismo, siendo necesaria una revisión total del Planeamiento Municipal.

Dicho lo anterior, podemos concluir que las políticas de vivienda en Marchena en los próximos cinco años no van a venir derivadas de una programación prevista en el Planeamiento; sino que habrán de promoverse, conforme a la situación actual, diversas acciones en materia de vivienda con plazos que razonablemente puedan ejecutarse, y limitadas al cumplimiento del Planeamiento de aplicación vigente.

1.3.2 PLANES DE DESARROLLO URBANÍSTICOS EN REFERENCIA AL CUPO DE RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

A continuación, se analiza la situación de los Planes de Desarrollo Urbanístico aprobados, pendiente de aprobar, en tramitación, sin desarrollar, etc. en referencia al cupo de reserva de viviendas protegidas conforme al art. 10.1.A.b) de la LOUA.

En relación a vivienda protegida, la programación urbanística que existe es la reflejada en el apartado 3.2 de la Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS, "Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de Vivienda Protegida" (copia literal):

Tabla del apartado 3.2 de la Adaptación a la LOUA.

Ámbito	Uso	Sup	Total s. edific (m2)	Total cesio. (m2)	Fase de ejecución	Clase de suelo	Categoría	Área homog	Dens.	Nº viv.	Edific	Edific total	30% vpo (m2 techo)
UE-8	Resid	1000	620	380	Sin ejecutar	Urbano	No consolid.	3	64,1	6	0,99	990	297
UE-11	Resid	2000	1000	1000	Sin ejecutar	Urbano	No consolid.	4	68,81	14	0,66	1320	396
UE-13	Resid	7750	4250	3500	Sin ejecutar	Urbano	No consolid.	4	68,81	53	0,66	5115	1534,5
UE-19	Resid	2100	1500	600	Sin ejecutar	Urbano	No consolid.	6	34,11	7	0,56	1176	352,8
UE-22	Resid	2300	1700	600	Sin ejecutar	Urbano	No consolid.	3	64,1	15	0,99	2277	683,1
UE-24	Resid	1600	1000	600	Sin ejecutar	Urbano	No consolid.	3	64,1	10	0,99	1584	475,2
UE-26	Resid	3200	2500	700	Sin ejecutar	Urbano	No consolid.	3	64,1	21	0,99	3168	950,4
UE-B1*	Resid	18658	7385	11273	Sin ejecutar	Urbano	No consolid.	1	48,23	90	1,29	24068,8	7220,65
UE-B2*	Resid	2850	1675	1175	Sin ejecutar	Urbano	No consolid.	1	48,23	14	1,29	3676,5	1102,95
UE-C1	Resid	4957	2974	1983	Sin ejecutar	Urbano	No consolid.	1	48,23	24	1,29	6394,53	1918,36
UE-C3	Resid	736	441	295	Sin ejecutar	Urbano	No consolid.	1	48,23	4	1,29	949,44	284,83
UE-C4	Resid	719	432	287	Sin ejecutar	Urbano	No consolid.	1	48,23	3	1,29	927,51	278,25

* Nótese que debe existir un error, ya que en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Marchena, a las unidades B1 y B2 no se les asigna uso residencial. Para solventar dicho error se está tramitando Modificación del PGOU nº35, con aprobación inicial de Pleno de fecha 21/12/2014.

En el informe del Arquitecto Municipal, se recoge, en base al PGOU Adaptación parcial a la LOUA, apartado "2.2 Grado de desarrollo del Planeamiento Urbanístico" de la Memoria General, que (copia literal):

En el periodo de vigencia del planeamiento general, han sido realizadas diversas actuaciones urbanísticas en desarrollo y ejecución del mismo, las cuales, tras análisis del planeamiento aprobado, de las actuaciones públicas efectuadas, y las comprobaciones de trabajo de campo, permiten obtener el grado de ejecución del planeamiento vigente en relación a la urbanización de sectores en suelo urbanizable y las distintas Unidades de Ejecución contempladas en el Suelo Urbano, obteniéndose los siguientes datos: Tabla 4: Desarrollo y ejecución del PGOU en suelo urbano en el núcleo urbano de Marchena (copia literal):

Ámbito	Uso	Sup. (m2)	Total suelo edificable m2	Total cesiones m2	Fig.	Tipo acuerdo	Fecha	Organo	Fase de ejecución
UA-1	Residencial	10.600	5.450	5.150	ED	AD	28-mar-96	Pleno	Ejecutada
UA-3	Residencial	5500	2700	2800	ED	AD			Ejecutada
UA-3	Residencial	13900	7500	6400	ED	AD	13-jun-00	Com gob	Ejecutada
UA-4	Residencial	4100	2300	1800					Ejecutada
UA-5	Residencial	12800	7100	5700	ED	AD		Pleno	Ejecutada
UA-6	Residencial	14000	8000	6000	ED	AD		Pleno	Ejecutada
UA-7	Residencial	13600	5400	8200	ED	AD			Ejecutada
UA-8	Residencial	1000	620	380					Sin ejecutar
UA-9	Residencial	7800	2500	5300	ED	AD	14-jul-04	Pleno	Ejecutada
UA-10	Residencial	5800	3400	2400	ED	AD	06-feb-07	Pleno	Sin ejecutar
UA-11	Residencial	2000	1000	1000					Sin ejecutar
UA-12	Residencial	2000	1100	900	ED	AD	05-sep-00	Com gob	Ejecutada
UA-13	Residencial	7750	4250	3500					Sin ejecutar
UA-14	Residencial	4625	3125	1500	ED	AD	12-sep-96	Pleno	Ejecutada
UA-15	Residencial	5000	2900	2100	ED	AD	24-sep-02	Com gob	Ejecutada
UA-16	Residencial	11000	5300	5700	ED	AD	28-oct-04	Pleno	Ejecutada
UA-17	Residencial	10700	5300	5400	ED	AD	28-oct-04	Pleno	Ejecutada
UA-18	Residencial	11800	5800	6000	ED	AD	30-mar-06	Pleno	Sin ejecutar
UA-19	Residencial	2100	1500	600					Sin ejecutar
UA-20	Residencial	2000	1500	500	ED	AD	20-mar-07	Pleno	Sin ejecutar
UA-21	Residencial	7000	4000	3000	ED	AD	05-nov-02	Com gob	Sin ejecutar
UA-22	Residencial	2300	1700	600					Sin ejecutar
UA-23	Residencial	1000	500	500	ED	AD	18-mar-99	Pleno	Ejecutada
UA-24	Residencial	1600	1000	600					Sin ejecutar
UA-25	Residencial	3400	2000	1400					Ejecutada
UA-26	Residencial	3200	2500	700					Sin ejecutar
UA-27	Industrial	4500	3500	1000					Sin ejecutar
UA-28	Industrial	9000	7000	2000	ED	AD	30-jul-01	Com gob	Ejecutada
UA-29	Industrial	7500	5900	1600					Ejecutada
UA-30	Industrial	8000	6000	2000					Sin ejecutar
UA-31	Industrial	3500	0	3500					Sin ejecutar
UA-32	Industrial	7500	5900	1600					Sin ejecutar
UA-33	Industrial	6000	4850	1150					Sin ejecutar
UA-34	Industrial	8000	6000	2000					Sin ejecutar
UA-35	Industrial	9500	7000	2500					Sin ejecutar
UA-36	Industrial	17000	13000	4000					Sin ejecutar
UA-37	Industrial	10500	7500	3000					Sin ejecutar
UA-38	Industrial	13500	10000	3500	ED	AD	11-feb-99	Pleno	Ejecutada
UA-39	Industrial	15600	12100	3500	ED	AD	25-mar-04	Pleno	Ejecutada
UA-40	Industrial	13000	10000	3000					Sin ejecutar
UA-41	Industrial	3500	2600	900					Sin ejecutar
UA-42	Industrial	2500	1750	750					Sin ejecutar
UA-43	Industrial	10500	8000	2500					Ejecutada
UA-44	Industrial	9500	7500	2000					Sin ejecutar
UA-45	Residencial	12000	7000	5000	ED	AD	06-feb-07	Pleno	Sin ejecutar
UA-46	Industrial	39500	31000	8500	ED	AD	16-may-00	Com gob	Ejecutada
UA-47	Industrial	76000	56500	19500					Sin ejecutar
UA-48	Industrial	60000	46000	14000					Sin ejecutar
UA-49	Residencial	16060	10160	5900	ED	AD	11-nov-03	Com gob	Ejecutada
UA-50	Residencial	19493	9799	9694	ED	AD	24-feb-05	Pleno	Ejecutada
UA-B1*	Residencial	18658	7385	11273	ED				Sin ejecutar
UA-B2*	Residencial	2850	1675	1175	ED				Sin ejecutar

UA-C1	Residencial	4957	2974	1983	ED							Sin ejecutar
UA-C2	Residencial	2774	1665	1109	ED	AD	24-dic-05	Pleno				Sin ejecutar
UA-C3	Residencial	736	441	295	ED							Sin ejecutar
UA-C4	Residencial	719	432	287	ED							Sin ejecutar

* Nótese que debe existir un error, ya que en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Marchena, a las unidades B1 y B2 no se les asigna uso residencial.

Con respecto al suelo urbanizable, el Arquitecto Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Marchena, cita en su informe, la tabla 5: “Desarrollo y ejecución del PGOU en suelo urbanizable en el núcleo urbano de Marchena” de la Memoria General tras la aprobación definitiva por la CPOTU el 23/7/2010 (BOJA 221 12/11/2010):

Actuación urbca.	Ámb	Uso	Sup.	A medio	Edif.	Densi	Cesio.	Fig.	Tipo Acuer	Fecha AI	Fecha	Órgano	Fase de ejecución
Camino del Loro	S1	Resid	115300	0,75	0,75	50	49125	PP	AD		27/04/06	Pleno	Sin ejecutar
El parque	S2	Resid	97400	0,5	0,5	20	40770	PP	AD	22/09/05	27/12/07	Pleno	Sin ejecutar
La corte	S3	Resid	111628	0,6	0,5	30	42584	PP	AI	18/01/07		D 62/07	Sin ejecutar
Ctra. Puebla de Cazalla	S4	Resid	104800	0,5	0,5	20	52880	PP	AD		27/05/99	CPOTU	Ejecutado
San gínés	S5	Resid	155879	0,65	0,5	20	60900	PP	AD		10/05/02	CPOTU	Sin ejecutar
Camino de Morón 1	S6	Indus	41200	0,65	1		14420	PP					Sin ejecutar
Camino de Morón 2	S7	Indus	39900	1	1		12965	PP					Sin ejecutar
Puebla de Cazalla	S8	Indus	235000	0,67	1		82250	PP					Sin ejecutar
Los salitrales	S9	Resid	200000	0,65	1		68000	PP	AD		04/10/02	CPOTU	Ejecutado

Según el informe citado, desde la aprobación del PGOU Adaptación Parcial a la LOUA, en Octubre de 2009, las actuaciones urbanísticas llevadas a cabo por el Ayuntamiento no han sido en relación al uso residencial.

A nivel gráfico descriptivo se elabora plano de “Suelos residenciales disponibles”, donde se localizan las Unidades de Ejecución en el Suelo Urbano y los Sectores de desarrollo en el Suelo Urbanizable, actualizando la información recogida en las tablas anteriores en cuanto a su nivel de ejecución, atendiendo al trabajo de campo realizado.

1.3.3 ACTUACIONES PROGRAMADAS

El Arquitecto Municipal señala en el informe referido en el apartado anterior que no le consta ninguna actuación programada en materia de vivienda.

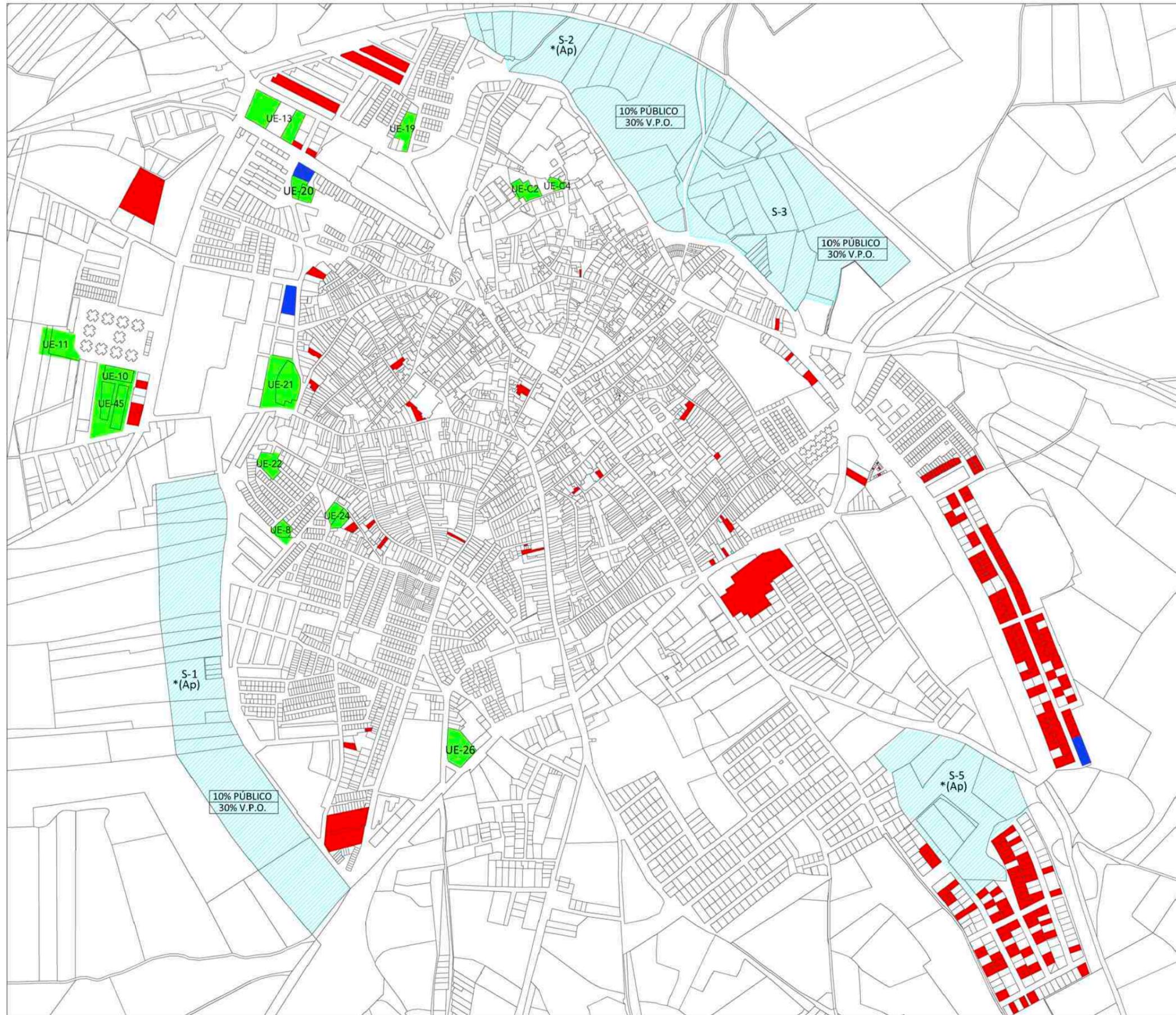
1.4 DESCRIPCIÓN DE LOS RECURSOS E INSTRUMENTOS AL SERVICIO DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA

En la actualidad, los instrumentos al servicio de las políticas de vivienda son:

- el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida.
- la gestión desarrollada por los Servicios Sociales Municipales, en relación a las ayudas al alquiler de vivienda y al pago de suministros básicos (con presupuesto municipal o autonómico).

A continuación se acompaña plano de “Suelos residenciales disponibles”, como hemos dicho, de elaboración propia, que recoge y localiza todos los suelos disponibles y susceptibles de ser utilizados para la ejecución de nuevas viviendas:

- Los solares de titularidad municipal según el Inventario Municipal de Marchena.
- Los solares de titularidad privada según la información catastral recogida en el recurso web de la Consejería de Fomento y Vivienda.
- Las Unidades de Ejecución sin ejecutar conforme al trabajo de campo desarrollado.
- Los sectores de suelo urbanizable sin ejecutar conforme al trabajo de campo desarrollado.



I-07

SUELO DISPONIBLE PARA VIVIENDA

- SOLAR CATASTRAL
- SOLAR DE PROP. MUNICIPAL
- U.A. PREVISTA EN ADAPT. PARCIAL A LA LOUA (sin ejecutar)
- SECTOR RESIDENCIAL PREVISTO EN ADAPT. PARCIAL A LA LOUA *(Ap) aprobado

Excmo. Ayuntamiento de Marchena




Mayo 2018

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE MARCHENA

Arquitecta redactora:
María Luz Baco Castro



CAPÍTULO 2. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS





Tras el estudio efectuado sobre la población existente y sus necesidades en materia de vivienda, del parque de viviendas actual (tanto públicas como privadas), especialmente en cuanto a su estado de conservación y ocupación, así como de los suelos disponibles, se presenta aquí la propuesta de los objetivos y estrategias del PMVS de Marchena, que se deberán materializar en el Programa de Actuación desarrollado en apartado posterior.

Como cuestiones fundamentales del PMVS de Marchena tenemos las siguientes:

- Se contempla un plazo estimado para el desarrollo del Plan de cinco años, entendiendo éste, según la información expuesta, como suficiente para satisfacer la demanda de viviendas en el municipio.
- Se deberán tener en cuenta los diferentes regímenes de vivienda protegida, atendiendo a la demanda de inscripciones en el citado registro, bien sea para compra, alquiler con opción a compra o el alquiler de las mismas.
- La adjudicación de viviendas protegidas se deberá efectuar conforme a lo estipulado para el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida, con respeto a los principios de igualdad, publicidad y concurrencia.

2.1 OBJETIVOS FUNDAMENTALES

Como objetivos fundamentales se marcan los siguientes:

- Hacer efectivo el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades, y en unas condiciones económicas proporcionales a sus ingresos.
- Facilitar el cambio de vivienda para aquellas familias que posean una vivienda inadecuada a sus necesidades personales o familiares, o estén en ruina.
- Eliminar situaciones de ocupación anómala de viviendas: viviendas deshabitadas existentes en el municipio que puedan incluirse en el mercado del alquiler.
- Erradicar las situaciones de infravivienda.
- Fomentar la renovación urbana y la rehabilitación del parque inmobiliario existente en el municipio de Marchena, en aras de la generación de una

oferta de vivienda protegida (pública y privada) que satisfaga la demanda existente en cada momento, apoyándose en los programas que se regulen en los Planes Estatal y Autonómico de Vivienda y en el propio PMVS.

- Impulsar las medidas suficientes para la rehabilitación, conservación y adecuación funcional y de ahorro energético de las viviendas y edificios existentes.
- Establecer áreas de rehabilitación integral.
- Promover la cohesión social en materia de vivienda y evitar los fenómenos de discriminación, exclusión, segregación o acoso sobre los colectivos más vulnerables, así como la pérdida de su vivienda, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler.
- Determinar las posibilidades de suelo en función de las necesidades para completar la oferta residencial.

2.2 ESTRATEGIAS

2.2.1 Acceso a la vivienda:

Estrategias en relación con el uso adecuado (cumplimiento de las función social) de las viviendas.

Definición estratégica de actuaciones favorecedoras de la utilización y la ocupación del parque de viviendas existente, viviendas deshabitadas, viviendas en construcción, etc. para su incorporación al parque público de vivienda, incluyendo la aplicación de las medidas de fomento y coercitivas que prevé la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda, los programas que establezca el Plan Estatal y Autonómico y las actuaciones protegidas que puedan regularse en el propio Plan Municipal.

Estrategias relacionadas con la promoción de viviendas.

Implantar modalidades de promoción de viviendas protegidas para el alquiler y promoción de viviendas y alojamientos dotacionales, de inserción o de otras viviendas destinadas a los colectivos más desfavorecidos, en el suelo municipal, teniendo en cuenta las capacidades de promoción directa del Ayuntamiento / sociedades municipales y las posibles concertaciones con otros promotores sociales públicos o privados.

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

Destino de las cesiones de aprovechamiento al Ayuntamiento, vinculándolas a las políticas de vivienda; utilización y gestión del patrimonio municipal de suelo y vivienda.

2.2.2 Uso, conservación, mantenimiento, Rehabilitación y adecuación del parque residencial:

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

Profundizando en el conocimiento de la situación del parque existente, ya sea público o privado, articulando la forma de gestión para llevar a cabo las labores necesarias para ello, así como su forma de financiación.

Estrategias relacionadas con medidas para la eliminación de la infravivienda.

Profundizando en el conocimiento de la situación de la infravivienda y reforzando los instrumentos de colaboración entre las distintas Administraciones.

Estrategias para fomentar la rehabilitación residencial.

Mediante la inclusión de programas de actuaciones que incidan de manera general en mejorar el estado de conservación y las condiciones de accesibilidad, particularmente en su rehabilitación energética, como estrategia para impulsar la reconversión del sector de la construcción y la generación de nuevos.

Estrategias para la rehabilitación urbana sostenible.

Contemplar, a través de instrumentos como las Áreas de Rehabilitación y de Reactivación Urbana, actuaciones sobre ámbitos urbanos degradados, áreas industriales y productivas en desuso, nudos infraestructurales o ámbitos urbanos con potencialidades y oportunidades de intervención, cuya recuperación permita una reactivación urbana, social y económica de las ciudades, dentro de parámetros ambientales sostenibles.

2.2.3 Información y asistencia a la ciudadanía:

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

Fomento del cumplimiento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de las viviendas, establecido en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, facilitando la información y el asesoramiento técnico y legal en materia de uso, conservación, mantenimiento y rehabilitación a la ciudadanía.

Estrategias en relación a recursos, organización y conocimiento.

Fomento del conocimiento de la ciudadanía de las posibilidades con las que cuenta en relación a las ayudas económicas y a los recursos disponibles de la Administración.

CAPÍTULO 3. PROGRAMA DE ACTUACIÓN





El Programa de Actuación previsto en el presente PMVS de Marchena contiene la definición detallada y la programación de las actuaciones derivadas del análisis-diagnóstico realizado con anterioridad, así como la definición de los objetivos y estrategias.

En el caso de intervención pública, se indican las posibilidades de financiación que permitan ejecutar las actuaciones programadas en dicho ámbito.

3.1 MEMORIA DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS Y SU COORDINACIÓN CON OTRAS ESTRATEGIAS SOCIALES, ECONÓMICAS Y MEDIOAMBIENTALES

El contenido del presente apartado del PMVS de Marchena es conforme a lo dispuesto en el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020. En éste, se establecen las directrices para el desarrollo del Programa de Actuación de los respectivos municipios, el cual es requisito indispensable como criterio de priorización para el desarrollo de las mismas en un marco general, más concretamente en lo referente a la posibilidad de su inclusión en programas de ayudas concertadas a los municipios, que se hacen en relación con la demanda constatada.

Para conseguir la adecuación del Programa de Actuación a la realidad social, se deberá procurar la máxima cooperación y la coordinación entre las Administraciones competentes y suscribir los Convenios-programas precisos.

La coordinación y ejecución de las actuaciones previstas se deberán sustentar en las distintas áreas municipales implicadas tanto directa como indirectamente. Estas áreas serán, entre otras:

- Oficina de los Servicios Técnicos Municipales.
- Área de Intervención.
- Área de Secretaría General.
- Área de Participación ciudadana y Bienestar social.
- Servicios Sociales Municipales.
- Centro Municipal de Información de la Mujer.

Todas las áreas deberán mantener una estrecha colaboración, tal que se garantice la consecución de las actuaciones propuestas en materia de vivienda.

3.1.1 ÍNDICE DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS

Las actuaciones que este PMVS propone se agrupan en dos apartados: vivienda y rehabilitación, subdivididas en régimen de viviendas públicas y privadas.

A. VIVIENDA	
A1. Acceso y uso eficiente del parque residencial existente	
Viv. Pública	A1.1 Actualización del parque público de viviendas.
Viv. Privada	A1.2 Fomento de la inclusión de viviendas privadas en el mercado de alquiler/permuta.
A2. Promoción de viviendas / alojamientos	
Viv. Pública	A2.1 Incorporación de nuevas viviendas al parque público para alquiler o cesión de uso a destinatarios en situación de emergencia habitacional.
Viv. Privada	A2.2 Nuevas viviendas por colmatación de solares y desarrollos urbanísticos sin ejecutar.
A3. Suelo	
Viv. Pública	A3.1 Previsión de uso y destino de las reservas de 10% de aprovechamiento lucrativo de cesión obligatoria al Ayuntamiento.
Viv. Privada	A3.2 Previsión de uso y destino de las viviendas en régimen de protección procedentes del 30% de aprovechamiento de los desarrollos urbanísticos.
B. REHABILITACIÓN	
B1. Actuaciones para la eliminación de la infravivienda	
Viv. Pública	B1.1 Eliminación de situaciones de infraviviendas públicas.
Viv. Privada	B1.2 Eliminación de situaciones de infraviviendas privadas.
B2. Rehabilitación, conservación y mejora del parque residencial	
Viv. Pública	B2.1 Mejora y rehabilitación del parque público residencial.
Viv. Privada	B2.2 Fomento a la adscripción a programas de rehabilitación edificatoria.
	B2.3 Fomento de la rehabilitación y renovación urbana como colmatación del suelo urbano consolidado.
B3. Mejora de la ciudad existente	
Viv. Pública	B3.1 Renovación y/o rehabilitación de viviendas del parque público incluidas en las Áreas de Rehabilitación Integral delimitadas en este PMVS.
Viv. Privada	B3.2 Renovación y/o rehabilitación de viviendas incluidas en el ámbito de los barrios de San Juan, San Miguel y San Sebastián, delimitado como Área de Rehabilitación Integral en este PMVS.
B4. Rehabilitación de edificios públicos	
Viv. Pública	B4.1 Rehabilitación de edificios para incorporación de viviendas al parque público para alquiler o cesión de uso a destinatarios en situación de emergencia habitacional.
Viv. Privada	---

3.1.2 MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS

Todas las actuaciones deberán perseguir la mejora de las condiciones de alojamiento de la población, a la vez que otros aspectos de carácter urbanístico, social, económico y ambiental.

Conviene indicar que estas propuestas deberán integrarse en cuantas actuaciones municipales sea posible (intervenciones sobre el territorio, sobre el patrimonio histórico, sobre el bienestar social, etc.).

En las páginas siguientes, se describen cada una de las actuaciones propuestas en este PMVS.

A. Vivienda

A1. ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE

A1.1 Actualización del parque público de viviendas

Vivienda pública

El artículo 38 del Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, tiene como objeto el fomento de un parque público de viviendas protegidas con destino al alquiler o cesión del uso sobre suelos o edificios de titularidad pública.

Para ello, se requiere tanto de la existencia de un parque de viviendas públicas -con el que, en mayor o menor medida ya cuenta el municipio de Marchena-, como del conocimiento, control y mantenimiento del mismo.

De conformidad con las estrategias relacionadas con las medidas para el mejor uso, conservación y mantenimiento del parque de vivienda pública existente, esta actuación deberá orientarse a crear una base de datos actualizada, que contenga información del estado posesorio y de conservación del parque residencial público de Marchena, así como la puesta en marcha de medidas que garanticen el mantenimiento y buen uso de las viviendas públicas de la localidad, como podría ser la constitución de un seguro de hogar y un programa de mantenimiento anual.

Así, el Excmo. Ayuntamiento de Marchena contará con instrumento para la gestión y control de las viviendas públicas del municipio, para lo cual, de alguna manera, ya ha iniciado parte de trabajos, con el Informe de la Vivienda Pública Municipal elaborado recientemente por los Servicios Sociales Municipales. Este estudio deberá extenderse para la toma de datos de la situación actual al resto de vivienda pública del Marchena y complementarse con un instrumento que compile y actualice los datos.

Asimismo, se deberán desarrollar los procedimientos de inspección respecto a las transmisiones de las viviendas conforme a la reglamentación correspondiente.

A los efectos de las actuaciones previstas, la estimación de coste y su programación, se incorpora la siguiente tabla:

A.		VIVIENDA	INVERSIÓN ESTIMADA	PLAZO DE EJECUCIÓN
A1. Acceso y uso eficiente del parque residencial existente				
Viv. Pública	A1.1	Actualización del parque público de viviendas.		
Juan XXIII	8	Mantenimiento + Seguro + Actualización	16.000 €	5 años
Virgen de la Palma	10	Mantenimiento + Seguro + Actualización	20.000 €	5 años
Plaza Ducal	32	Mantenimiento + Seguro + Actualización	64.000 €	5 años
Virgen de los Remedios	30	Mantenimiento + Seguro + Actualización	60.000 €	5 años
Madre de Dios	10	Mantenimiento + Seguro + Actualización	20.000 €	5 años
TOTAL	90		180.000 €	5 años

A1.2 Fomento de la inclusión de viviendas privadas en el mercado de alquiler/permuta.

Vivienda privada

Esta actuación consistirá en fomentar la inclusión de las viviendas privadas en el mercado del alquiler y facilitará la permuta entre viviendas ocupadas que se presenten disfuncionales para sus usuarios.

De acuerdo con el estudio desarrollado en el apartado 1.2.2 del presente PMVS, aproximadamente, el 20% del total de las viviendas de Marchena están vacías (incluyendo las del ámbito urbano y las del entorno rural). Además, en los análisis de este PMVS se ha determinado que un 10% de las viviendas en el ámbito urbano están desocupadas (es decir, que no constan como hogares en el Padrón Municipal). La mayor parte de las viviendas urbanas deshabitadas están situadas en núcleo urbano consolidado del municipio (recinto amurallado y Arrabales Históricos) y son susceptibles de uso.

Por un parte, esta actuación desarrollará las medidas oportunas para la inclusión de las viviendas determinadas como desocupadas en el mercado de alquiler de carácter público (de conformidad con el artículo 41 del Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020), así como su implementación en las bases de datos de intermediación inmobiliaria privada.

Por otra parte, esta actuación pondrá en marcha las medidas para apoyar las posibilidades de permuta de viviendas privadas que no cubren las necesidades de

las familias que la habitan.

A efectos de intervención pública, la presente actuación propondrá llevar a cabo las medidas pertinentes para la inclusión de las viviendas desocupadas indentificadas en el núcleo urbano de Marchena en los programas de intermediación en el mercado de alquiler de carácter público (PIMA) y en los programas de cesión de viviendas para el alquiler a entes públicos, de acuerdo con la Orden de la Consejería de Fomento y Vivienda, de 17 de octubre de 2013.

Esta actuación deberá orientarse a evitar la permanencia de viviendas deshabitadas, mediante su cesión a un precio asequible a las personas arrendatarias previamente inscritas como demandantes de vivienda en los Registros Públicos de Demandantes de Vivienda Protegida.

Las medidas en relación a esta actuación serán:

- Publicidad de los programas de intermediación en el mercado de alquiler de carácter público y en los programas de cesión de viviendas para el alquiler a entes públicos.
- Participación y promoción de la participación en los programas como Agente Colaborador, conforme a los requisitos para constituirse como tales establecidos en la Orden de 17 de octubre de 2013.
- Creación de un Registro de Oferta de Viviendas vacías u ocupadas por familias que r u otras iniciativas para procurar el uso más eficiente del parque de viviendas.

A título informativo, los requisitos establecidos en la citada Orden para la inclusión de las viviendas en estos programas serán:

- No estar arrendadas, ocupadas, ni sometidas a cualquier limitación que impida arrendarlas.
- Disponer de referencia catastral.
- Reunir condiciones generales de adecuación estructural, constructiva y de habitabilidad.
- Ser ofertadas por una renta inicial de alquiler anual no superior a 7.200 €.
- Contar con la certificación de la eficiencia energética, en los términos establecidos en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril.
- No constituir una vivienda protegida calificada para el alquiler.

En lo que respecta al mercado de alquiler privado, se propiciará la colaboración con las entidades inmobiliarias para el fomento del alquiler de las viviendas vacías, promoviendo su inclusión en las bases de datos de intermediación inmobiliaria.

A los efectos de las actuaciones previstas, la estimación de coste y su programación, se incorpora la siguiente tabla:

A. VIVIENDA		INVERSIÓN ESTIMADA	PLAZO DE EJECUCIÓN
A1. Acceso y uso eficiente del parque residencial existente			
Viv. Privada	A1.2 Fomento de la inclusión de viviendas vacías en el mercado de alquiler.		
	Subvención fomento alquiler de viviendas desocupadas	252.000 €	5 años
	Creación de Registro de viviendas vacías y permutables	50.000 €	5 años

A2. PROMOCIÓN DE VIVIENDAS / ALOJAMIENTOS

A2.1 Incorporación de nuevas viviendas al parque público para alquiler o cesión de uso a destinatarios en situación de emergencia habitacional

Vivienda pública

Esta actuación consistirá en incorporar nuevas viviendas al parque público en alquiler o cesión de uso para situaciones de emergencia habitacional, pudiendo también acogerse a los programas establecidos en artículo 38 del Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, para el fomento del alquiler de viviendas.

Esta actuación se deberá complementar por otras actuaciones de rehabilitación orientadas a dar solución de hospedaje a personas en situación de emergencia, tales como desahucios, situación de dependencia, discapacidad, víctimas de violencia de género y/o terrorismo, y realojos en casos de infravivienda (constituyendo una actuación mixta que complementa las medidas de erradicación de infravivienda en el municipio).

El objetivo de esta actuación será la creación de equipamientos residenciales para alojamientos transitorios, disponibles para su utilización en los diferentes regímenes de demandantes en situaciones de emergencia social.

Conviene destacar la función social de esta actuación, ya que podrá dar solución habitacional a las situaciones previas al acceso definitivo a una vivienda. Por ejemplo, las mujeres víctimas de violencia de género podrán contar con una vivienda transitoria durante el proceso judicial que determine su condición de

víctima, cuestión que, de alguna manera, demandan desde el Centro Municipal de Información de la Mujer, según se recoge en este PMVS.

Lo mismo ocurriría con otros colectivos en riesgo de exclusión social y residencial, como el caso de las personas que han sufrido un desahucio, las cuales podrían contar con un alojamiento temporal en tanto no tienen acceso definitivo a una vivienda.

En el plano "A2. Disponibilidad de vivienda pública" se localizan las parcelas de titularidad municipal, que podrían constituir los posibles emplazamientos de esta actuación.

A los efectos de las actuaciones previstas, la estimación de coste y su programación, se incorpora la siguiente tabla:

A. VIVIENDA		INVERSIÓN ESTIMADA	PLAZO DE EJECUCIÓN
A2. Promoción de viviendas / alojamientos			
Viv. Pública	A2.1 Incorporación de nuevas viviendas al parque público para alquiler o cesión de uso a destinatarios en situación de emergencia habitacional.		
Solar Comisaria	1.140 m2 construidos	1.083.000 €	5 años

A2.2 Nuevas viviendas por colmatación de solares y desarrollos urbanísticos sin ejecutar

Vivienda privada

Esta actuación consistirá en la promoción de nuevas viviendas en régimen de protección, conforme al artículo 22 y siguientes del Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

De los datos que contiene este PMVS a través del Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida y de las encuestas de participación ciudadana, se conoce que existe una considerable demanda de viviendas, sobre todo por parte de la población menor a 35 años y en referencia, principalmente, a vivienda en régimen de compra.

Del histórico de inscripciones del Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Marchena, de un total de 385 inscripciones:

- 168 son de jóvenes menores a 35 años.
- 183 solicitan régimen de compra.
- 132 solicitan régimen de alquiler con opción a compra.

De las encuestas de participación ciudadana:

- El 36% solicita régimen de compra.
- El 37% solicita alquiler con opción a compra.

Como se indicaba en el apartado 1.2.7 de este PMVS, la crisis económica, el desempleo y la falta de financiación de los potenciales compradores, ha motivado que en los últimos años apenas se hayan ejecutado promociones de viviendas nuevas, existiendo poca oferta de ese tipo de viviendas en Marchena.

El objetivo de esta actuación será la promoción privada de nuevas viviendas en régimen de protección, colmatando los vacíos dentro del núcleo urbano. Para llevar a cabo esta actuación será muy importante la concordancia de lo propuesto en el presente PMVS con las determinaciones urbanísticas del municipio.

En el plano "A1. Colmatación de suelos residenciales" se localizan los solares dentro del núcleo urbano, así como los desarrollos urbanísticos sin ejecutar previstos en el Planeamiento del municipio de Marchena, donde se pueden emplazar las nuevas intervenciones propuestas en esta actuación.

A. VIVIENDA		INVERSIÓN ESTIMADA	PLAZO DE EJECUCIÓN
A2. Promoción de viviendas / alojamientos			
Viv. Privada	A2.2 Nuevas viviendas por colmatación de solares y desarrollos urbanísticos sin ejecutar.		
Harinera Camacho	Subvención incentivo desarrollo Suelo urbano sin colmatar + Bonificaciones (2.160 m ²)	76.000 €	5 años

A3. SUELO

A3.1 Previsión de uso y destino de las reservas de 10% de aprovechamiento lucrativo de cesión obligatoria al Ayuntamiento

Vivienda pública

Esta actuación consistirá en la previsión y reserva para viviendas protegidas procedente del 10% de aprovechamiento lucrativo de cesión obligatoria a los Ayuntamientos, correspondiente al cupo de reserva de viviendas protegidas del art. 10.1.A.b) de la LOUA, y según el artículo 31 del Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020

En aplicación de lo establecido en el segundo párrafo del artículo 17.8 de la LOUA, son grupos de menor índice de renta las familias con ingresos no superiores a 2,50 veces el IPREM, por lo que el 50% de las viviendas sobre suelos procedentes del 10% de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, se calificarán de régimen especial y preferentemente se cederán en alquiler o se destinarán a cooperativas de cesión de uso según las tipologías previstas en la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas y su Reglamento.

En el plano "A2. Disponibilidad de vivienda pública" se localizan los desarrollos urbanísticos sin ejecutar en los que procederá la cesión al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento lucrativo.

A los efectos de las actuaciones previstas, la estimación de coste y su programación, se incorpora la siguiente tabla:

A. VIVIENDA		INVERSIÓN ESTIMADA	PLAZO DE EJECUCIÓN
A3. Suelo			
Viv. Pública	A3.1 Previsión de uso y destino de las reservas de 10% de aprovechamiento lucrativo de cesión obligatoria al Ayuntamiento.		
UE sin ejecutar	según PGOU Adaptación a la LOUA		
10	2.400 m ²	2.040.000 €	5 años
11	1.000 m ²	850.000 €	5 años
45	5.000 m ²	4.250.000 €	5 años
TOTAL	8.400 m²	7.140.000 €	5 años

A3.2 Previsión de uso y destino de las viviendas en régimen de protección procedentes del 30% de aprovechamiento de los desarrollos urbanísticos

Vivienda privada

Esta actuación consistirá en la previsión y reserva para viviendas en régimen de protección pública procedentes del 30% de aprovechamiento de los desarrollos urbanísticos, conforme al artículo 31 del Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

En el plano "A1. Colmatación de suelos residenciales" se localizan los desarrollos urbanísticos sin ejecutar con reserva del 30% del aprovechamiento destinada a viviendas protegidas, de conformidad con el artículo 10.1 A) b) de la LOUA.

Esta reserva queda recogida y cuantificada en la Adaptación a la LOUA de las NNSS de Marchena, transcrita en el apartado 1.3.2 de este PMVS.

A los efectos de las actuaciones previstas, la estimación de coste y su programación, se incorpora la siguiente tabla:

A. VIVIENDA		INVERSIÓN ESTIMADA	PLAZO DE EJECUCIÓN
A3. Suelo			
Viv. Privada	A3.2 Previsión de uso y destino de las viviendas en régimen de protección procedentes del 30% de aprovechamiento de los desarrollos urbanísticos.		
Harinera Camacho	2.160 m ²	1.836.000 €	5 años
Sector 1	16.814 m ²	14.291.900 €	5 años
Sector 2	13.166 m ²	11.191.100 €	5 años
TOTAL	32.140 m² (aprox 320 viviendas)	27.319.000 €	5 años

B. Rehabilitación

B1. ACTUACIONES PARA LA ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA

B1.1 Eliminación de situaciones de infraviviendas públicas

Vivienda pública

Esta actuación consistirá en la mejora y mantenimiento del parque público residencial, así como en la consecución de las medidas de eliminación de infravivienda, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 61 y siguientes del Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

Respecto al las intervenciones en las viviendas municipales, esta actuación promoverá la ejecución de las obras de rehabilitación necesarias para eliminar las carencias detectadas en las infraviviendas existentes (ver apartado 1.2.4 de este PMVS).

En cuanto a las intervenciones en las viviendas de titularidad autonómica, se estará a lo dispuesto en el artículo 53 del citado Decreto, en cuanto a la mejora y mantenimiento del parque público de viviendas.

Asimismo, las infraviviendas que así se consideren, se incluirán en los Programas de eliminación y sustitución de viviendas en condiciones de infravivienda establecidos en el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.

Conviene indicar que las medidas de eliminación de situaciones de infravivienda deberán ser mixtas, ya que son varias las actuaciones previstas en este PMVS que inciden en esta problemática (alojamientos transitorios o para realojos de nueva promoción y/o rehabilitación, Áreas de Rehabilitación Integral, etc.).

En las viviendas públicas, las medidas de eliminación de situaciones de infravivienda deberán ser multidepartamentales dado que, conforme se expresa en el párrafo anterior, son varias las actuaciones previstas en este PMVS que inciden en esta problemática.

A los efectos de las actuaciones previstas, la estimación de coste y su programación, se incorpora la siguiente tabla:

B. REHABILITACIÓN		INVERSIÓN ESTIMADA	PLAZO DE EJECUCIÓN
B1. Actuaciones para la eliminación de la infravivienda			
Viv. Pública	B1.1	Eliminación de situaciones de infraviviendas públicas.	
Juan XXIII	8	Reparaciones 8 viv	64.000 €
Virgen de la Palma	10	Reparaciones 10 viv	40.000 €
Plaza Ducal	32	Reparaciones 32 viv	228.000 €
Virgen de los Remedios	30	Reparaciones 30 viv	60.000 €
Madre de Dios	10	Reparaciones 10 viv	20.000 €
TOTAL	90		412.000 €
			5 años

B1.2 Eliminación de situaciones de infraviviendas privadas

Vivienda privada

Conforme al artículo 61 y siguientes del Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, esta actuación contendrá las medidas que permitan profundizar en el conocimiento de la situación de infravivienda y eliminar las situaciones de infravivienda detectadas.

Para ello, se realizará una operación de publicidad sobre el protocolo de actuación coordinada con el que cuenta el Excmo. Ayuntamiento de Marchena para la detección de situaciones de infravivienda, para que la ciudadanía pueda solicitar su puesta en marcha en el momento que lo considere.

Por otra parte, se fomentará la adscripción a los programas de rehabilitación edificatoria establecidos en la actuación B2.2, que facilitarán la ejecución de las obras para eliminar las carencias detectadas en las viviendas en situación de infravivienda (ver apartado 1.2.4 de este PMVS).

Además, las infraviviendas que así se consideren, se incluirán en los Programas de eliminación y sustitución de viviendas en condiciones de infravivienda establecidos en el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.

A los efectos de las actuaciones previstas, la estimación de coste y su programación, se incorpora la siguiente tabla:

B. REHABILITACIÓN		INVERSIÓN ESTIMADA	PLAZO DE EJECUCIÓN
B1. Actuaciones para la eliminación de la infravivienda			
Viv. Privada	B1.2 Eliminación de situaciones de infraviviendas privadas.		
	Publicidad a la ciudadanía	6.000 €	5 años
	Bonificaciones + Incentivos Rehabilitación	50.000 €	5 años

B2. REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL

B2.1 Mejora y rehabilitación del parque público residencial

Vivienda pública

Esta actuación consistirá en la mejora y mantenimiento del parque público residencial, conforme con el artículo 53 del Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

El objetivo de esta actuación será mantener, en cada momento, las condiciones dignas y adecuadas de las viviendas que integran el parque residencial público de Marchena.

En cuanto a las viviendas de titularidad municipal, se deberán ejecutar las obras de mejora y rehabilitación en las viviendas que se establezcan, previo estudio técnico municipal.

En lo que respecta a las viviendas de titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se estará a lo dispuesto en los artículos 53, 54 y 55 del citado Decreto, para la adscripción a las medidas que el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía establece para las viviendas de titularidad autonómica: el Plan de mejora y mantenimiento, el Programa de actuaciones en materia de eficiencia energética, sostenibilidad y accesibilidad en los edificios, así como el Programa de Ayuda a las personas inquilinas del parque público residencial de la Comunidad Autónoma.

En el plano "A2. Disponibilidad de vivienda pública" se localizan las viviendas que forman parte del parque público residencial, tanto las de titularidad municipal como las de titularidad autonómica.

A los efectos de las actuaciones previstas, la estimación de coste y su programación, se incorpora la siguiente tabla:

B. REHABILITACIÓN		INVERSIÓN ESTIMADA	PLAZO DE EJECUCIÓN
B2. Rehabilitación, conservación y mejora del parque residencial			
Viv. Pública	B2.1 Mejora y rehabilitación del parque público residencial.		
Juan XXIII	8 Rehabilitación 1 viv	50.000 €	5 años
Virgen de la Palma	10 Adecuación funcional + instalaciones 10 viv	30.000 €	5 años
Plaza Ducal	32 Rehabilitación 32 viv	580.000 €	5 años
Virgen de los Remedios	30 Adecuación funcional + instalaciones 30 viv	90.000 €	5 años
Madre de Dios	10 Adecuación funcional + instalaciones 10 viv	30.000 €	5 años
TOTAL	90	780.000 €	5 años

B2.2 Fomento a la adscripción a programas de rehabilitación edificatoria

Vivienda privada

Esta actuación consistirá en el fomento de la rehabilitación edificatoria residencial, conforme a los artículos del 72 al y 88 del Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

Según el análisis desarrollado en el presente PMVS, buena parte de las edificaciones residenciales del municipio cuentan con una antigüedad superior a 20 años (apartado 1.2.2 F). Asimismo, existe un importante porcentaje de edificaciones de vivienda colectiva con tres plantas de altura (baja + 2) que no cuentan con ascensor (apartado 1.2.2 G).

Esta actuación estará orientada a fomentar, dar publicidad y facilitar el acceso a las ayudas estatales y autonómicas para la rehabilitación residencial, para ello se creará una Oficina Local de Vivienda y Rehabilitación, desde la que se ofrecerá un servicio personalizado, integral, público y gratuito de información y asesoramiento con el objetivo de fomentar la realización de acciones preventivas y de intervención en los edificios residenciales y las viviendas con el objetivo de evitar la pérdida de sus condiciones de calidad.

En particular, la Oficina Local de Vivienda y Rehabilitación realizará acciones de apoyo técnico a la ciudadanía para el uso, conservación, mantenimiento y la

rehabilitación así como funciones de observatorio y concertación con la administración de la Junta de Andalucía.

De acuerdo al Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, se podrán conceder subvenciones para la rehabilitación residencial conforme a los siguientes programas:

- El Programa de rehabilitación autonómica de edificios, que tiene por objeto el fomento de la rehabilitación de edificios residenciales de vivienda colectiva con deficiencias en sus condiciones básicas, de accesibilidad y eficiencia energética.
- El Programa de rehabilitación autonómica de viviendas, que tiene por objeto el fomento de la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas, de accesibilidad y eficiencia energética.
- El Programa de Ayudas a la adecuación funcional básica de viviendas, de conformidad con lo establecido en el Decreto 137/2002, de 30 de abril, que tiene por objeto mejorar la seguridad y adecuación funcional de las viviendas que constituyan residencia habitual y permanente de personas mayores o personas con discapacidad.
- El Programa de Rehabilitación singular, que podrá proteger y financiar actuaciones específicas en materia de rehabilitación residencial no contempladas de forma expresa en los programas anteriores, así como la reparación de los daños causados en viviendas o edificios residenciales por fenómenos naturales sobrevenidos.

El Ayuntamiento deberá actuar como entidad colaboradora en los casos establecidos por el citado Decreto.

A título informativo y con referencia a lo dispuesto por el Plan Estatal de Vivienda en vigor, las ayudas para este tipo de intervenciones consistirán en:

- Máxima unitaria por actuación: 2.000€ por vivienda para actuaciones de conservación. 1.000€ más si se realiza simultáneamente calidad y sostenibilidad y otros 1.000 si se realiza también accesibilidad.
- Entre 2000-5000€ para actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad. 4.000€ para mejora de la accesibilidad. Todas las cuantías podrán incrementarse un 10% en edificios declarados Bienes de Interés Cultural.
- Máxima por vivienda y por cada 100 m² de local: 11.000€ (12.100€ en

edificios declarados Bienes de Interés Cultural).

- Máxima por edificio: el 35% del coste subvencionable de la actuación (excepcionalmente en accesibilidad, y sólo en la partida correspondiente a la accesibilidad, se podrá llegar hasta el 50%).

B. REHABILITACIÓN		INVERSIÓN ESTIMADA	PLAZO DE EJECUCIÓN
B2. Rehabilitación, conservación y mejora del parque residencial			
Viv. Privada	B2.2 Fomento a la adscripción a programas de rehabilitación edificatoria.		
	Creación oficina de rehabilitación	120.000 €	5 años
	Incentivos adscripción programas	150.000 €	5 años

B2.3 Fomento de la rehabilitación y renovación urbana como colmatación del suelo urbano consolidado

Vivienda privada

Esta actuación consistirá en el fomento y la renovación urbana del parque residencial de promoción privada, conforme a las conclusiones determinadas en el presente PMVS y respecto a las oportunidades de intervención en materia de vivienda en el núcleo urbano consolidado del municipio, integrado por el recinto amurallado (barrio de San Juan) y los Arrabales Históricos (barrios de San Miguel y San Sebastián).

Tal como se establece en el Capítulo 1 del presente PMVS, en el ámbito urbano al que nos referimos, existe un elevado número de viviendas vacías, muchas de las cuales son viviendas unifamiliares con parcela de grandes dimensiones, en estado de abandono en determinadas ocasiones. Además, existen algunos solares procedentes de renovaciones que no llegaron a ejecutarse, viviendas no adecuadas funcionalmente, edificios plurifamiliares no accesibles, situaciones de infravivienda, etc.

La presente actuación, que vendrá a complementar la B2.2, tendrá por objeto redirigir las operaciones residenciales hacia el suelo urbano consolidado del municipio, que se presenta como una oportunidad para el desarrollo de operaciones de renovación urbana y, en mayor medida, de rehabilitación, dado el carácter de excepcionalidad que el Planeamiento otorga a las sustituciones de edificios en la mayor parte del suelo urbano consolidado.

Las obras previstas en esta actuación, podrán acogerse a las ayudas estatales y autonómicas descritas en la actuación B2.2 anterior.

A los efectos de las actuaciones previstas, la estimación de coste y su programación, se incorpora la siguiente tabla:

B. REHABILITACIÓN		INVERSIÓN ESTIMADA	PLAZO DE EJECUCIÓN
B2. Rehabilitación, conservación y mejora del parque residencial			
Viv. Privada	B2.3 Fomento de la rehabilitación y renovación urbana como colmatación del suelo urbano consolidado.		
	Incentivos adscripción programas	150.000 €	5 años

B3. MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE

B3.1 Renovación y/o rehabilitación de viviendas del parque público incluidas en las Áreas de Rehabilitación Integral delimitadas en este PMVS

Vivienda pública

Esta actuación consistirá en el fomento de la renovación y/o rehabilitación de viviendas del parque público situadas en las Áreas de Rehabilitación Integral delimitadas por este PMVS, conforme al artículo 89 del Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

De conformidad al artículo 89 del citado Decreto, las Áreas de Rehabilitación Integral tendrán por objeto el fomento, la coordinación y el desarrollo de actuaciones integrales de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, en ámbitos urbanos sujetos a procesos de segregación y graves problemas habitacionales que afecten a sectores de población en riesgo de exclusión social.

En el plano "A4. Áreas de Rehabilitación Integral" se localizan las Áreas de Rehabilitación Integral para intervenciones en barrios con problemas habitacionales y población en riesgo de exclusión social delimitadas por este PMVS, de acuerdo con el artículo 90 del mencionado Decreto y en concordancia con el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, para la financiación de la realización conjunta de obras de rehabilitación de edificios

y viviendas, de urbanización o reurbanización de espacios públicos y, en su caso, de edificación en sustitución de edificios demolidos.

A modo orientativo las ayudas para este tipo de intervenciones -que también son susceptibles para vivienda privada- consistirán en:

- Cuantía máxima de las ayudas: 35% del coste subvencionable de la actuación.
- Ayuda unitaria máxima:
 - o 11.000€ por cada vivienda objeto de rehabilitación.
 - o 30.000€ por cada vivienda construida en sustitución de otra demolida.
 - o 2.000€ por vivienda rehabilitada y/o por vivienda construida en sustitución de otra demolida, para las actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano.
 - o A lo anterior se le añadirá, en su caso: 4.000€ anuales por unidad de convivencia a realojar, durante el tiempo que duren las obras y hasta un máximo de 3 años. Hasta 500€ por vivienda rehabilitada o construida en sustitución de otra demolida, para el coste de los equipos y oficinas de Planeamiento, información, gestión y acompañamiento social.
- Serán compatibles con otras ayudas públicas, siempre que su importe no supere el coste total de la actuación. No son compatibles con las ayudas del programa de rehabilitación edificatoria.

A los efectos de las actuaciones previstas, la estimación de coste y su programación, se incorpora la siguiente tabla:

B. REHABILITACIÓN		INVERSIÓN ESTIMADA	PLAZO DE EJECUCIÓN
B3. Mejora de la ciudad existente			
Viv. Pública	B3.1 Renovación y/o rehabilitación de viviendas del parque público incluidas en las Áreas de Rehabilitación Integral delimitadas en este PMVS.		
	Incentivos y asesoramiento ayudas	30.000 €	5 años

B3.2 Renovación y/o rehabilitación de viviendas incluidas en el ámbito de los barrios de San Juan, San Miguel y San Sebastián, delimitado como Área de Rehabilitación Integral en este PMVS

Vivienda privada

Esta actuación consistirá en el fomento de la renovación y/o rehabilitación de viviendas situadas en el ámbito de los barrios de San Juan, San Miguel y San Sebastián, delimitado por este PMVS como Área de Rehabilitación Integral, conforme al artículo 89 del Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

De conformidad al artículo 89 del citado Decreto, las Áreas de Rehabilitación Integral tendrán como objetivo principal invertir los procesos de degradación urbana y residencial, favoreciendo la integración en la ciudad, la cohesión social y el desarrollo económico del ámbito de actuación. Para ello, perseguirán la mejora de las condiciones de alojamiento de la población, a la vez que otros aspectos de carácter urbanístico, social, económico y ambiental.

En el plano "A4. Áreas de Rehabilitación Integral" se localiza el Área de Rehabilitación Integral que este PMVS delimita para el Conjunto Histórico de Marchena (barrio de San Juan y Arrabales Históricos) de acuerdo con el artículo 90 del mencionado Decreto y en concordancia con el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, para la financiación de la realización conjunta de obras de rehabilitación de edificios y viviendas, de urbanización o reurbanización de espacios públicos y, en su caso, de edificación en sustitución de edificios demolidos.

Teniendo en consideración los análisis del Capítulo 1 de este PMVS, referidos en la actuación B2.3, el ámbito del Conjunto Histórico, que abarca los barrios de San Juan, San Miguel y San Sebastián, se presenta como oportunidad de intervención en materia residencial, especialmente desde la rehabilitación, dado el carácter de excepcionalidad que el Planeamiento otorga a las sustituciones de edificios en este área.

Igualmente son de aplicación las ayudas mencionadas y descritas en el apartado anterior B3.1

A los efectos de las actuaciones previstas, la estimación de coste y su programación, se incorpora la siguiente tabla:

B. REHABILITACIÓN		INVERSIÓN ESTIMADA	PLAZO DE EJECUCIÓN
B3. Mejora de la ciudad existente			
Viv. Privada	B3.2 Renovación y/o rehabilitación de viviendas incluidas en el ámbito de los barrios de San Juan, San Miguel y San Sebastián, delimitado como Área de Rehabilitación Integral en este PMVS.		
	Incentivos y asesoramiento ayudas	250.000 €	5 años

B4. REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS PÚBLICOS

B4.1 Rehabilitación de edificios para incorporación de viviendas al parque público para alquiler o cesión de uso a destinatarios en situación de emergencia habitacional

Vivienda pública

Esta actuación consistirá en rehabilitar edificios públicos para incorporar viviendas en alquiler o cesión de uso para situaciones de emergencia habitacional, pudiendo acogerse al artículo 99 del Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

El artículo 99 del citado Decreto, establece el Programa para la rehabilitación de edificios públicos, con objeto de desarrollar actuaciones de rehabilitación y reactivación de edificios de destacado interés patrimonial para su puesta en uso como equipamientos públicos.

Esta actuación se verá complementada por otras actuaciones de promoción de nuevas viviendas para ser incorporadas al parque público de viviendas en alquiler o cesión de uso para situaciones de emergencia habitacional, según la actuación A2.1 antes descrita.

Conforme a esta actuación, podrán rehabilitarse edificios con uso de equipamiento residencial para dar hospedaje transitorio a personas en situación de emergencia, tales como desahucios, situación de dependencia, discapacidad, víctimas de violencia de género y/o terrorismo, y realojos en casos de infravivienda (constituyendo una actuación mixta que complementa a las medidas de erradicación de infravivienda en el municipio).

Como ejemplo de este tipo de intervención sería el equipamiento de una edificación de carácter administrativo, que prestase servicios de atención de bienestar social y servicios sociales, así como los de seguridad ciudadana, y compatibilizados con diferentes tipos de alojamientos temporales para grupos sociales en riesgo de exclusión, ya sea las mencionadas mujeres víctimas de violencia de género, situaciones de desahucios, puntos de encuentro judiciales, alojamientos para situaciones de emergencia social puntuales, etc.

En el plano "A2. Disponibilidad de vivienda pública" se localizan los edificios públicos que podrían rehabilitarse y/o adaptarse de conformidad a este tipo de actuación.

A los efectos de las actuaciones previstas, la estimación de coste y su programación, se incorpora la siguiente tabla:

	B. REHABILITACIÓN	INVERSIÓN ESTIMADA	PLAZO DE EJECUCIÓN
	B4. Rehabilitación de edificios públicos		
Viv. Pública	B4.1 Rehabilitación de edificios para incorporación de viviendas al parque público para alquiler o cesión de uso a destinatarios en situación de emergencia habitacional.		
Senda Ancha	1.500 m ² de vivienda + parcela con libre	2.392.000 €	5 años

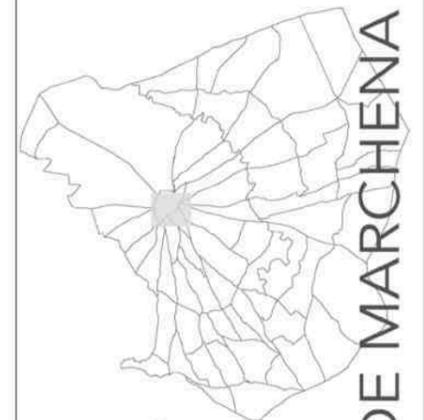
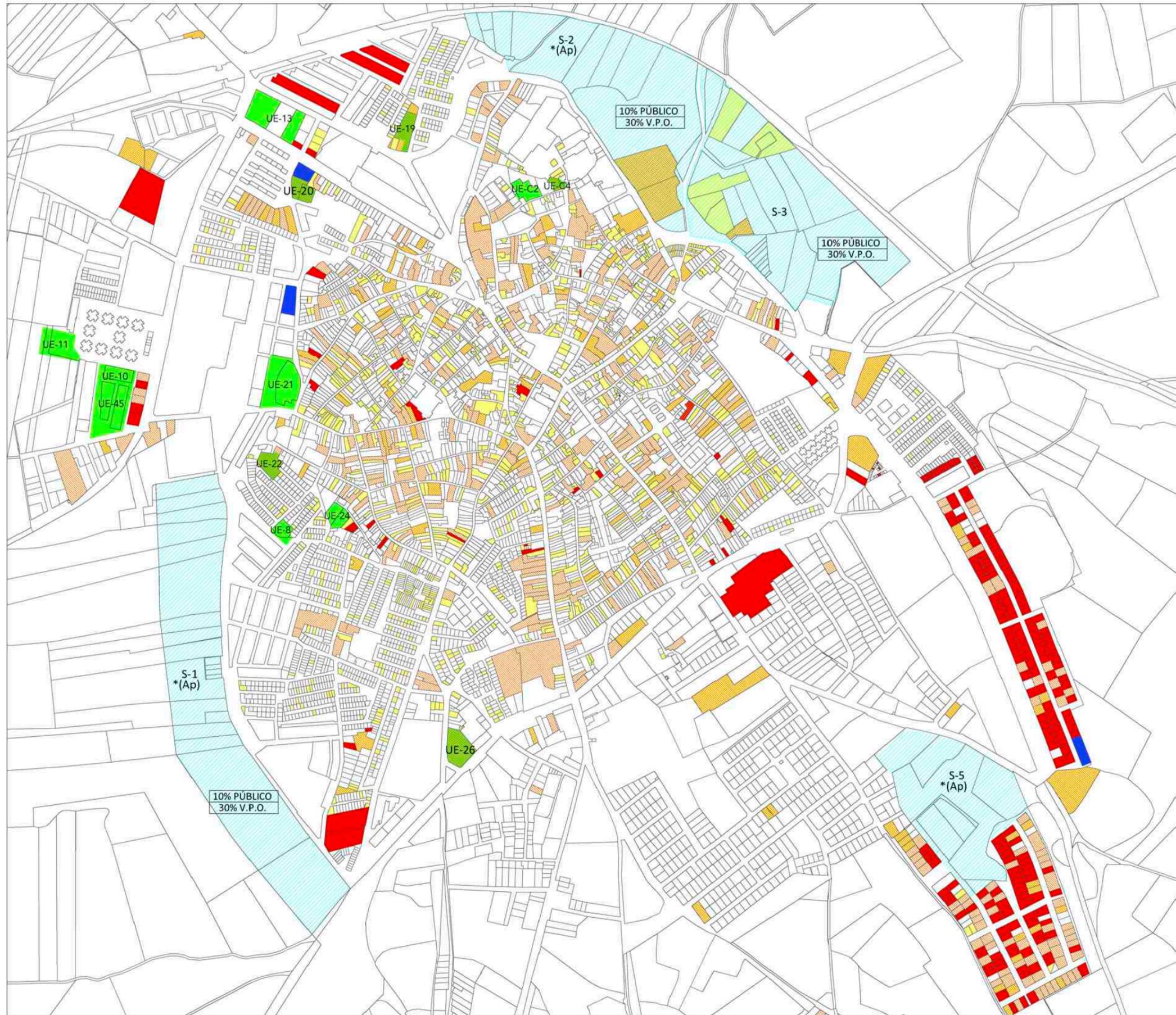
3.2 PLANOS DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS

A-01. Colmatación de suelos residenciales.

A-02. Disponibilidad de vivienda pública.

A-03. Edificación susceptible de acogerse a programas de rehabilitación edificatoria.

A-04. Áreas de Rehabilitación Integral.



A-01

COLMATACIÓN DE SUELOS RESIDENCIALES

NUEVA PROMOCIÓN

- SOLAR CATASTRAL
- SOLAR DE PROP. MUNICIPAL
- U.A. PREVISTA EN ADAPT. PARCIAL A LA LOUA SIN EJECUTAR
- SECTOR RESIDENCIAL PREVISTO EN ADAPT. PARCIAL A LA LOUA
*(Ap) aprobado

RENOVACIÓN Y REHABILITACIÓN

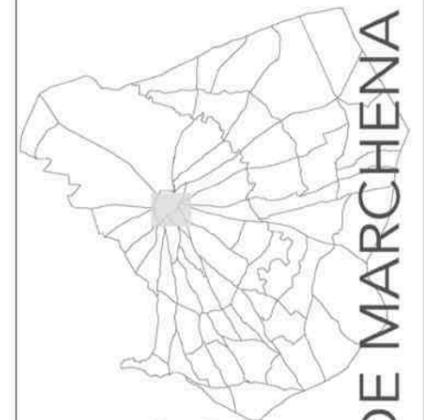
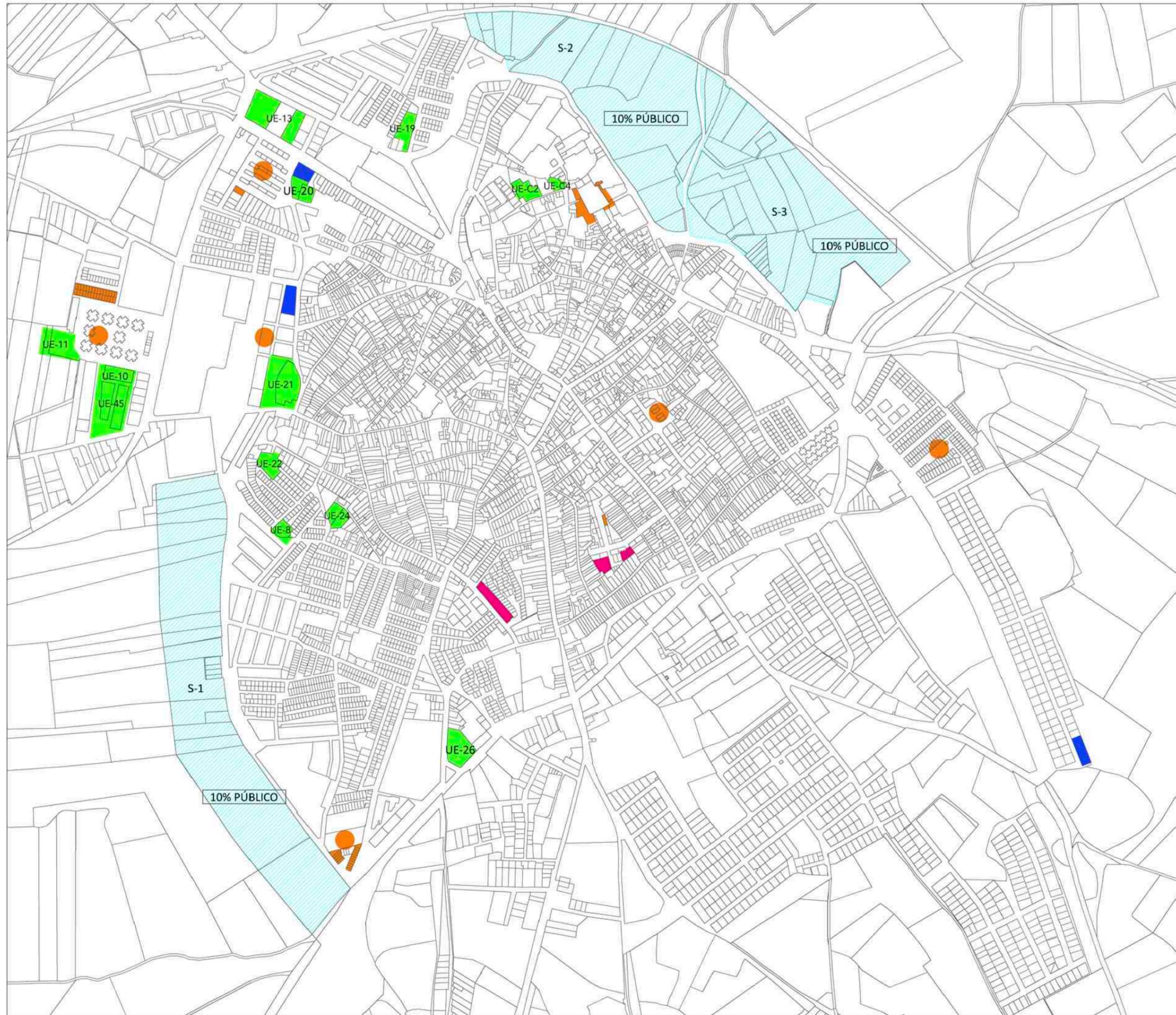
- PARC. MAYORES DE 300 m²
- VIV. DESOCUPADA

Excmo. Ayuntamiento de Marchena

Mayo 2018

Arquitecta redactora:
María Luz Baco Castro

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE MARCHENA



A-02

DISPONIBILIDAD DE VIVIENDA PÚBLICA

NUEVA PROMOCIÓN

- SOLAR DE PROP. MUNICIPAL
- U.A. PREVISTA EN ADAPT. PARCIAL A LA LOUA SIN EJECUTAR (10%)
- SECTOR RESIDENCIAL PREVISTO EN ADAPT. PARCIAL A LA LOUA (10%)

RENOVACIÓN Y REHABILITACIÓN

- EDIF. PÚBLICO
- VIV. MUNICIPAL
- VIV. AUTONÓMICA

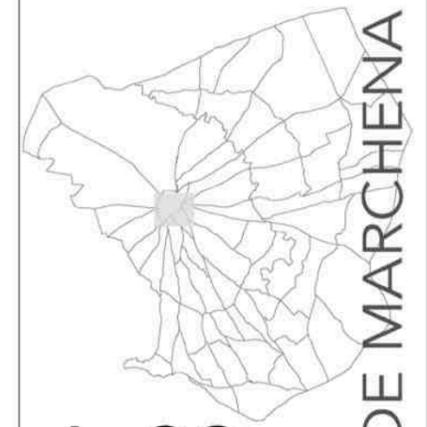
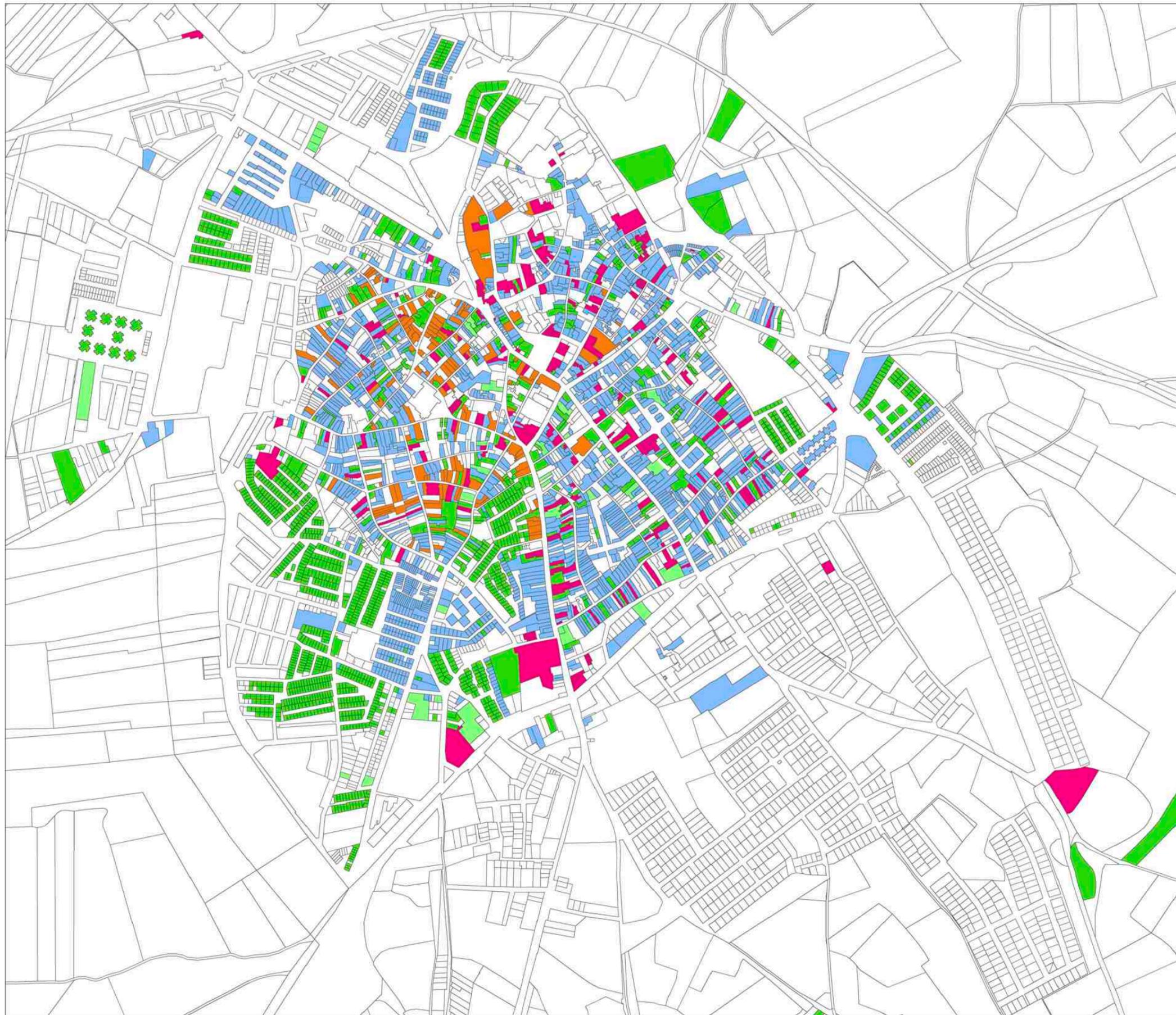
Excmo. Ayuntamiento de Marchena

Mayo 2018

Arquitecta redactora:

María Luz Baco Castro

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE MARCHENA



A-03

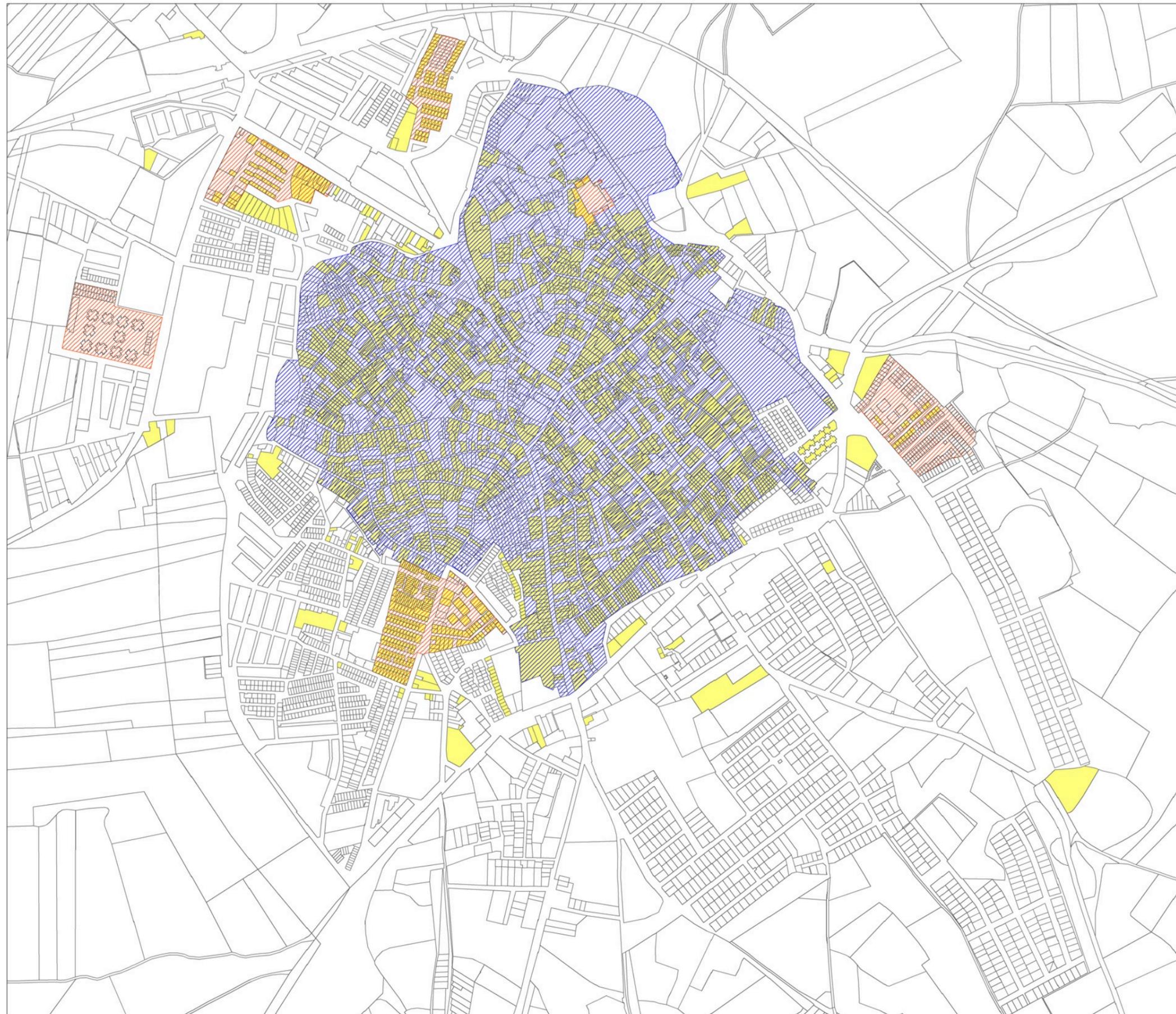
EDIFICACIÓN SUSCEPTIBLE DE ACOGERSE A PROGRAMAS DE REHABILITACIÓN EDIFICATORIA

- ANTERIORES A 1900
- DE 1900 A 1950
- DE 1950 A 1970
- DE 1970 A 1990

Excmo. Ayuntamiento de Marchena
 DIFUTACION DE SEVILLA
 Mayo 2018

Arquitecta redactora:
 María Luz Baco Castro





A-04

ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL

ÁREAS PARA EL FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN Y LA RENOVACIÓN URBANA

-  CONJUNTO HCO.
-  ÁMBITO BARRIOS

REHABILITACIÓN EDIFICATORIA POR CONDICIÓN DE EDAD

-  ANTERIOR A 1970

Excmo. Ayuntamiento de Marchena




Mayo 2018

Arquitecta redactora:
María Luz Baco Castro



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE MARCHENA

3.3 PROGRAMACIÓN TEMPORAL

Para las intervenciones en materia de suelo y promoción de nuevas viviendas, no es posible establecer una programación temporal determinada, ya que están implicados agentes y procesos que trascienden la competencia municipal, aunque deberá dicha administración fomentar, en la medida de lo posible, el cumplimiento de unos plazos razonables.

Las actuaciones de intervención municipal directa quedarán comprendidas dentro de los cinco años de vigencia del presente PMVS y se irán articulando anualmente conforme a las posibilidades de financiación de las mismas.

En particular, las medidas para la actualización del parque público de viviendas y para la mejora, rehabilitación y eliminación de situaciones de infravivienda del conjunto de viviendas públicas municipales se llevarán a cabo desde el primer año de vigencia de este PMVS, de acuerdo a las fases que se consideren.

3.4 EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA

Las actuaciones previstas en este PMVS se deberán financiar del siguiente modo:

- Las vinculadas al régimen privado se financiarán con cargo a los presupuestos privados y/o con las ayudas autonómicas o estatales pertinentes.
- Las vinculadas al régimen público contarán con las siguientes posibilidades de financiación:
 - Presupuestos municipales en las cuentas y partidas correspondientes (como es el caso de la cuenta de Patrimonio Municipal del Suelo).
 - A través de FEAR (anticipos reintegrables de Diputación).
 - Concertación de préstamos en entidades financieras, siempre y cuando se acomoden a la reglamentación de gastos y otras normativas que regulan las cuentas municipales.

3.5 GESTIÓN, VIGENCIA, REVISIÓN Y EVALUACIÓN DEL PMVS

3.5.1 GESTIÓN Y MECANISMOS DE IMPLANTACIÓN Y DESARROLLO

La gestión del PMVS de Marchena se deberá ejecutar por parte del Excmo. Ayuntamiento de Marchena, que será el responsable del desarrollo y cumplimiento del mismo, de conformidad con sus determinaciones y con la legalidad vigente, contando a su vez con la implicación de las distintas áreas municipales, así como con la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía.

El Excmo. Ayuntamiento de Marchena podrá convenir encomiendas para el desarrollo de la gestión de este PMVS a la Sociedad de Desarrollo Económico de Marchena, SODEMAR, S.L.

3.5.2 VIGENCIA, REVISIÓN Y EVALUACIÓN

El espacio temporal en el que se desarrollará el PMVS de Marchena será de cinco años.

Teniendo en cuenta el dinamismo del mercado residencial y la incidencia de los posibles cambios en el marco normativo general y en la planificación de las políticas de vivienda de las administraciones estatal y autonómica a través de sus correspondientes planes, el Excmo. Ayuntamiento de Marchena deberá realizar una evaluación anual del presente PMVS, a fin de certificar el grado de cumplimiento y, en su caso, ajustarlo a sus nuevas circunstancias demandas y oportunidades.

Los servicios técnicos municipales podrán redactar informe en el que se dará cuenta pormenorizadamente del estado de ejecución de las actuaciones previstas y de las previsiones de evolución para el siguiente ejercicio, al tiempo que podrán incluirse aquellas nuevas actuaciones que se estimen convenientes para mejorar la eficacia y/o ampliar los objetivos inicialmente planteados.

CAPÍTULO 4. PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA





4.1 INTRODUCCIÓN

El presente Plan de Comunicación y Participación Ciudadana, se ha elaborado, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 11 de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda. El citado artículo establece que en la elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de los municipios, se fomentará la participación de los agentes económicos y sociales más representativos, así como la colaboración con las asociaciones profesionales, vecinales, de consumidores y demandantes de vivienda protegida.

4.2 FINALIDAD

La finalidad del presente Plan de Participación Ciudadana es establecer un canal de información entre la ciudadanía y el Ayuntamiento, en ambos sentidos, de manera que:

- la ciudadanía pueda conocer la política de vivienda en el futuro.
- el Ayuntamiento incorpore las necesidades, opiniones y propuestas de la ciudadanía en la toma de decisiones en materia de vivienda.

El Plan va dirigido a la ciudadanía en general, con especial interés en la participación de las personas demandantes de vivienda; de manera que se fomentará la inscripción de dichas personas necesitadas de vivienda en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida.

4.3 FASES

El Plan de Comunicación y Participación Ciudadana cuenta con el desarrollo de tres fases:

FASE I

- Fase previa a la redacción del PMVS, para la elaboración de las herramientas orientadas a la difusión del PMVS.

FASE II

- Recopilación de información sobre el parque de viviendas del municipio, en relación con el análisis socio-demográfico y de la demanda de vivienda que

elabora el PMVS.

- Recopilación de opiniones y sugerencias.

FASE III

- Seguimiento y evaluación de la aplicación del PMVS aprobado, durante toda la vigencia del Plan.

4.4 ACCIONES

FASE 1

- Diseño de logo para el PMVS.
- Elaboración de díptico informativo del PMVS.
- Elaboración de texto de presentación del PMVS a la ciudadanía.
- Elaboración del cuestionario para las encuestas a la ciudadanía, con incidencia en cuestiones relativas al Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida.
- Implementación en la web del Ayuntamiento de un apartado sobre el PMVS, que contenga:
 - Información general del PMVS.
 - Díptico.
 - Encuesta on line.

FASE 2

- Divulgación pública mediante facebook, twitter, prensa y otros medios sobre la elaboración del PMVS, con invitación a la participación a través de las encuestas.
- Creación de un buzón de propuestas, opiniones y sugerencias mediante el correo electrónico pmvs@marchena.org.
- Presentación pública del PMVS elaborado por parte del equipo de redacción del mismo, en una sala de las dependencias municipales.

FASE 3

- Publicación del documento aprobado inicialmente en el BOP con periodo de información pública (un mes).
- Publicación del documento aprobado definitivamente y difusión mediática del mismo.
- Difusión de la existencia del correo electrónico específico para el PMVS, como canal de comunicación con los responsables de la gestión del mismo.

ANEXO
FORMULARIO ENCUESTA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA







Plan Municipal VIVIENDA Y SUELO

ENCUESTA DE LA SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN EL MUNICIPIO

Instrucciones

El siguiente cuestionario es completamente anónimo y tiene fines exclusivamente estadísticos. Responda marcando con una X la respuesta que crea más acertada a su situación concreta en cada caso. Cuando tenga que escribir algo, hágalo con letra mayúscula y clara. Entréguelo al responsable del Registro de Demandantes de Vivienda del Ayuntamiento.

Dirección de la vivienda: _____

Referencia Catastral: _____

1. ¿Qué antigüedad tiene la vivienda?

- Anterior a 1950 De 1950 a 1975 De 1975 a 1990
 De 1990 a 2005 Posterior a 2005

2. ¿Su vivienda ha sido objeto de alguna reforma o rehabilitación en los últimos 10 años?

- Sí No

¿En qué ha consistido la reforma? (Indíquelo brevemente)

3. Ocupación de la vivienda

¿Cuántas personas viven en la vivienda habitualmente?

- 0 1 2 3 4 5 Más de 5

¿Cuántas familias viven en la vivienda habitualmente?

- 0 1 2 Más de 2

¿Alguna persona con movilidad reducida permanente?

- Sí No

4. ¿Qué superficie tiene la vivienda?

- Menos de 50 m² De 50 a 70 m² De 71 a 90 m²
 De 91 a 110 m² Más de 110 m²

5. ¿De cuántos dormitorios consta la vivienda?

- 0 1 0 2 0 3 0 4 0 5 Más de 5

6. ¿Qué tipo de régimen tiene su vivienda?

- Vivienda libre Vivienda de Protección Oficial

7. ¿Qué régimen de titularidad tiene sobre la vivienda?

- En propiedad En alquiler Alquiler con opción a compra
 Cesión de uso Otros _____

En el caso de ser propietario/a ¿existe algún préstamo hipotecario asociado a la vivienda?

- Sí No



Plan Municipal VIVIENDA Y SUELO

8. ¿Qué dificultad tiene para afrontar los gastos relacionados con la vivienda (hipoteca o alquiler, suministros, impuestos, mantenimiento...)?

Baja Media Alta No puedo hacer frente

9. ¿A qué uso destina la vivienda?

Vivienda habitual Segunda Residencia Sin uso

10. Si es segunda residencia:

- ¿Con qué frecuencia la ocupa al año?

Fines de semana Período de Vacaciones

-¿Está alquilada?

Sí No

-¿Estaría dispuesto a alquilarla?

Sí No

11. ¿Qué problemas tiene para hacer uso de su vivienda?

Interiores

Escalones Escalera de entrada Sin aire acondicionado

Humedades Grietas y fisuras Espacio insuficiente

Otros (especifique) _____

Exteriores

Accesibilidad (acceso rodado, tamaño de calle, aceras...)

Condiciones de confort (ruido, olores...)

Falta de infraestructuras (servicios municipales, instalaciones...)

Otros (especifique) _____

12. En caso de necesitar la rehabilitación de la vivienda actual

¿Qué tipo de rehabilitación necesita la vivienda? (es posible más de una respuesta)

Adecuación/Accesibilidad para personas mayores y/o con discapacidad

Baño-cocina

Tabiques/Techo

Suelo

Fachada / cubierta

Instalaciones agua, electricidad, calefacción, etc.

Ventanas/puertas

Rehabilitación integral

Aislamientos (térmicos, acústicos...)

Otro/s: _____

¿Qué grado de necesidad de rehabilitar su vivienda tiene?

Mucha necesidad Bastante necesidad Alguna necesidad Poca necesidad

13. ¿Algunas de las personas que residen en la vivienda requiere el acceso a una nueva vivienda (emancipación, trabajo, tamaño inadecuado, accesibilidad, rehabilitación, desahucio, etc.)?

Sí No Motivo



Plan Municipal VIVIENDA Y SUELO

14. ¿En qué régimen de acceso a la misma estaría interesado?

- En alquiler Alquiler con opción a compra Propiedad

15. ¿Qué cantidad estaría dispuesto/a a pagar al mes por su vivienda?

- Hasta 90 € Entre 90-120 € Entre 120- 150 € Entre 150 - 200€

16. ¿Qué cantidad de dormitorios necesitaría en su futura vivienda?

- 1 2 3 4 Más de 4

17. Marque en su caso si pertenece a uno de los siguientes grupos de protección.

- Jóvenes (menores de 35)
 Familias Numerosas
 Familia monoparental
 Personas con discapacidad
 Unidad familiar con personas en situación de dependencia
 Emigrante retornado
 Inmigrante
 Víctima de terrorismo
 Víctima de violencia de género

18. ¿Conoce la existencia del REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DE MARCHENA?

- Sí No

19. ¿Está inscrito en dicho REGISTRO?

- Sí No

20. ¿Está interesado en inscribirse en dicho REGISTRO?

- Sí No

(En caso afirmativo puede descargar el modelo del siguiente enlace <http://www.marchena.es/index.php/plan-municipal-de-vivienda-y-suelo-de-marchena> y entregarlo en el Registro del Ilmo. Ayuntamiento de Marchena).

OPINIONES:

¿Cree usted que la solución de la vivienda local está en?

- Rehabilitación
 Renovación (sustitución de vivienda existente por nueva)
 Construcción de vivienda en otros suelos

¿Cómo debería ser el fomento de acceso a la vivienda en Marchena en el futuro?

- Compra Alquiler

Otras sugerencias



